Begründung zum

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 238 „Siedlungslehrhof“

in Oberursel

MEDIATION
planen+bauen

Dipl. Ing. Ilse Erzigkeit
Mediation, Stadtplanung
Jodokstraße 16
88662 Überlingen

Tel. 07551 847 9041
Mobil 0177 753 1950
Email mail@mediation-planenundbauen.de
www. mediation-planenundbauen.de

18. August 2014

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziele der Planaufstellung

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Lage des Plangebietes und gegenwärtige Nutzungen

4. Städtebauliches Konzept des Siedlungsförderungsvereins Hessen e.V.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Rechtsgrundlagen

5.2 Regionaler Flächennutzungsplan

5.3 Denkmalschutz

6. Festsetzungen

7. Umweltschützende Belange, Artenschutz

8. Immissionen

9. Verkehr

1. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Eigentum des Siedlungsförderungsverein Hessen e.V. Der Verein wurde 1936 zur Förderung des Siedlungswesens sowie zur Fortbildung in der Kleintierzucht als auch im Acker- und Gartenbau gegründet. Entwickelt hat sich auf den Flächen ein Reiterhof, der seit 2010 von den Pächtern zur Ausbildung und zum Einstellen privater Reitpferde genutzt wird.

Der Siedlungsförderungsverein Hessen e.V. beabsichtigt das Areal im Nordwesten von Oberursel, zwischen der B 455 und dem Baugebiet „Camp King“ städtebaulich neu zu ordnen. Hierbei sollen die Anforderungen der bestehenden Nutzungen für Pferdehaltung mit Einrichtungen zum Reiten sowie die zukünftig geplanten Wohnnutzungen berücksichtigt werden. Neben der historischen Hofanlage mit vermieteten Wohnhäusern befinden sich im Plangebiet diverse, teilweise provisorische Stallungen, Reithalle, Reit- und Longierzelt, Pferdekoppeln, abgängige Hallen, Nebengebäude und Unterstände aus einer früheren Verpachtung sowie eine Halle des Bieneninstituts. Mit dem derzeitigen, teilweise baufälligen Gebäudebestand ist die Reiterhofanlage auf Dauer nicht zukunftsfähig. Da der größte Teil des Geländes dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen ist, kann eine umfassende Neuordnung nur im Rahmen eines Bebauungsplanes erfolgen.

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich der denkmalgeschützten „Sachgesamtheit Reichssiedlungshof“ (siehe Ziffer 5.3). Durch die Entwicklung von Wohnbauland auf einer Teilfläche des Plangebietes können durch Vergabe von Erbbaurechten dauerhaft Einnahmen erzielt werden, die zur Instandhaltung denkmalgeschützter Gebäude dringend erforderlich sind.

Das vorliegende Bebauungskonzept resultiert aus einem vom Siedlungsförderungsverein Hessen e.V. durchgeführten städtebaulichen Gutachterverfahren. Die Abstimmungsgespräche mit der Stadt Oberursel haben zu einer Überarbeitung des Entwurfes geführt. Grundlage für die weiteren Planungsüberlegungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist das städtebauliche Konzept vom 08.08.2014 (siehe Ziffer 4).

Bei der Bearbeitung des städtebaulichen Konzeptes sind die rechtlichen Anforderungen des Artenschutzes, der Lärm- und Geruchsimmissionen sowie der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes nicht eingeflossen. Hierzu sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Untersuchungen durchzuführen. Des Weiteren sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB zu ermitteln. Die notwendigen Gutachten sowie der Umweltbericht und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung werden bis zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB fertig gestellt.

Die Ergebnisse der Untersuchungen sind Grundlagen für die Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes und für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende wesentliche Ziele verbunden:

- Bestehende Nutzungen für Pferdehaltungen mit Reiteinrichtungen neu ordnen, sichern und erweitern,
- Entwicklung von Wohnbebauung auf der Grundlage des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, der Verkehrserschließungsmöglichkeiten und der vorhandenen Gehölzstrukturen,
- Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestandes,
- Festsetzung der Art und des Maßes der Nutzungen unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung, des Denkmalschutzes sowie der Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes,

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet nordöstlich des Wohngebietes an der Neuhausstraße sowie nördlich der Bebauung am Heinrich-Kappus-Weg, das Reiterhofareal mit dem denkmalgeschützten Gebäudebestand und die teilweise bebauten, ehemaligen Pachtflächen südlich der B 455. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Norden: B 455,

Osten: Gehölzbestand und Grünland auf den Grundstücksflächen des Siedlungsförderungsvereins Hessen e.V.,

Süden: Wohnbebauung „Camp King“,

Westen: Wohnbebauung sowie im Nordwesten Gründland auf den Flächen des Siedlungsförderungsvereins Hessen e.V.

3. Lage des Plangebietes und gegenwärtige Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Oberursel in der Gemarkung Oberstedten, zwischen der B 455 und dem Wohngebiet „Camp King“. Die Gebäude und die Freiflächen im Plangebiet werden überwiegend für die Pferdehaltung und den damit verbundenen Reiterbetrieb genutzt. Die Reitanlage verfügt über folgende Einrichtungen:

- Pferdeställe,
- Reithalle,
- Reitplatz und Longierhalle als temporäre Zeltanlagen
- ca. 40 Innen- und Außenboxen, Winterpaddocks und Koppeln
- Aufenthaltsräume und Betriebswohnungen

Neben der Reitanlage befinden sich im Plangebiet ein Bienenhaus (Abb. 1 Nr. 1) vom Institut für Bienenkunde, das bei der Goethe Universität Frankfurt angesiedelt ist, sowie ein Wohngebäude (Abb. 1 Nr. 2). Die in Abb. 1 mit „D“ bezeichneten Gebäude sind denkmalgeschützte Anlagen.

Abb.1: Lage des Plangebietes und gegenwärtige Nutzungen

Die im Süden des Geltungsbereiches angrenzenden Wohngebäude wurden im Rahmen der Entwicklung der ehemaligen Militärliegenschaft „Camp King“ errichtet, während die Wohngebäude im Westen ab ca. 1970 gebaut wurden. Dabei handelt es sich überwiegend um Einzel- und Doppelhausbebauungen mit maximal 2 Vollgeschossen und einem Satteldach. Reihen- und Mehrfamilienhäuser sind nur in südöstlicher Richtung vom Plangebiet entstanden. Bei der Bebauung wurden die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude im Zusammenhang mit der „Sachgesamtheit Reichssiedlungshof“ berücksichtigt. Die Flächen östlich vom Plangebiet sind geprägt durch Weideflächen für Pferde, Gehölzanpflanzungen sowie von der Bundesstraße B 455, die das Areal ebenfalls im Norden begrenzt.

4. Städtebauliches Konzept des Siedlungsförderungsverein Hessen e.V.

Mit dem städtebaulichen Konzept des Siedlungsförderungsvereins Hessen e.V. sollen die vorhandenen Nutzungen für Pferdehaltung und Reiten erhalten und ausgebaut sowie eine kleinteilige Wohnbebauung in Fortführung des Wohngebietes „Camp King“ entwickelt werden.

Im Süden des Plangebietes sind die geplanten Wohngebäude als Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Die Erschließung erfolgt über eine neu zu bauende Straße, die an der Verlängerung des Heinrich-Kappus-Weges angebunden wird und den Verkehr auf den Ahornweg führt. Die Fläche mit dem bestehenden dichten Gehölzbestand südlich des Feldweges wird von der Bebauung ausgeschlossen. Die geplante Hausgruppe mit 6 Einheiten ist in einer 2-geschossigen Bauweise vorgesehen. Die Kubatur entspricht ungefähr dem derzeit in diesem Bereich bestehenden Bienenhaus.

Die fußläufige Erschließung der Hauseinheiten erfolgt über die nördlich angrenzende Verkehrsfläche, während die KFZ-Stellplätze direkt bei der Hausgruppe vorgesehen sind.

Die südwestlich der Hausgruppe geplanten beiden zweigeschossigen Einzelhäuser werden wie folgt erschlossen: Das nördliche Gebäude über den Stichweg, der zur Hofanlage führt, das südliche Gebäude über eine geringfügige nach Westen führende Verlängerung des Heinrich-Kappus-Weges.

Die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude im Bereich der geplanten Wohnbebauung werden ebenfalls der Wohnnutzung dienen.

Die denkmalgeschützte Hofanlage ist der zentrale Zugangsbereich für die Pferde- und Reitnutzungen. Im Norden anschließend sind vier Pferdeställe sowie Reit-, Longierzelt und Reithalle geplant. Die geplanten Anlagen entsprechen den heutigen Anforderungen eines professionellen Reiterhofes.

Die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr können oberirdisch auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden Aussagen zu den Stellplatzflächen konkretisiert.

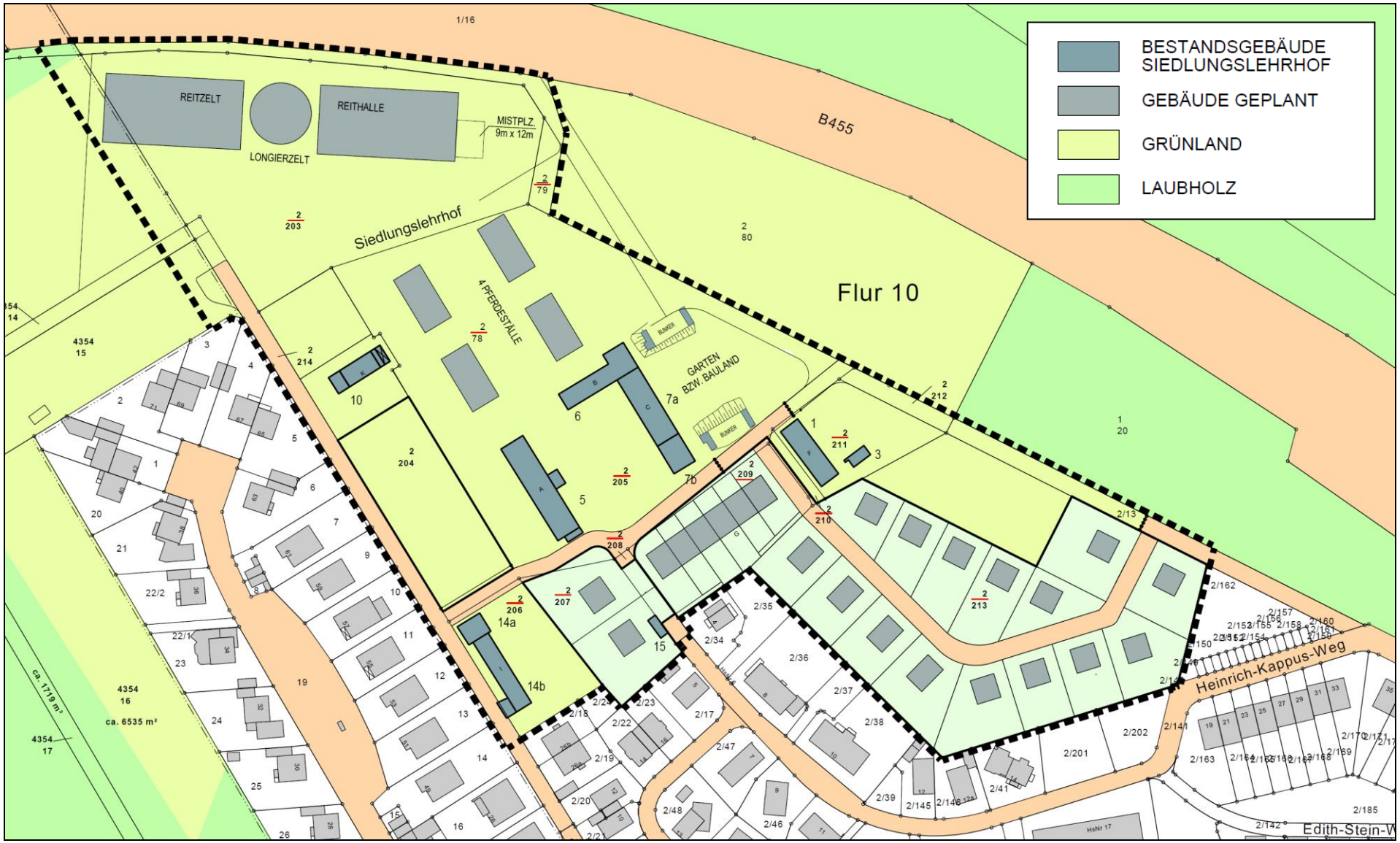

Abb.2: Städtebauliches Konzept des Siedlungsförderungsvereins Hessen e.V.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I, Nr. 1509).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBL. I S. 46, 180). Zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetztes vom 13.12.2013 (GVBL I S. 622)

5.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) ist das Plangebiet überwiegend als „Wohnbaufläche-Bestand“ und im Norden als „Grünfläche - Parkanlage“ dargestellt.

Nach den Definitionen der im RegFNP dargestellten „Grünflächen“ sind diese Bereiche als überwiegend unversiegelte Freiflächen für Sport und Erholung zu gestalten. Bauliche Nutzungen, mit Ausnahme von Nebenanlagen, sind auf den Grünflächen nicht zulässig.

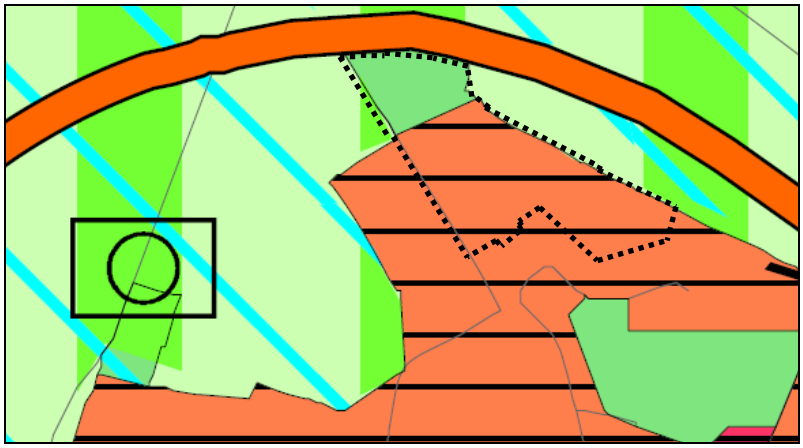

Abb. 3: Regionaler Flächennutzungsplan 2010 - Auszug

Die geplante Wohnbebauung ist aus dem RegFNP entwickelt. Die Flächen der vorhandenen Reitanlagen sind im RegFNP als „Wohnbaufläche-Bestand“ dargestellt während die geplanten Reitanlagen im Norden im Bereich der „Gründfläche – Parkanlage“ vorgesehen sind. Somit ist bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die Änderung des RegFNP durchzuführen. In der Stellungnahme des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain vom 7. Juni 2013 zum städtebaulichen Konzept des Siedlungsförderungsvereins Hessen e.V. werden zu den geplanten Entwicklungen auf den Flächen des Siedlungsförderungsvereines keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Die weiteren Abstimmungen erfolgen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

5.3 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich der „Sachgesamtheit Reichssiedlungshof“. In einer denkmalgeschützten Gesamtanlage wird insbesondere das Erscheinungsbild geschützt. Die zu schützenden Einzelgebäude sind innerhalb der Sachgesamtheit als Kulturdenkmäler ausgewiesen.

Die wesentlichen Ausführungen in der Denkmaltopographie Hochtaunuskreis zu der „Sachgesamtheit Reichssiedlungshof“ sind wie folgt zusammenzufassen: Im Jahr 1936 entstanden die ersten Pläne einer Fortbildungseinrichtung auf dem Gelände, die Architekten, Planer und Handwerker mit den Eigenheiten des ländlichen Raumes vertraut machen sollten. Gelehrt werden sollte u.a. Acker- und Gartenbau sowie Kleintierzucht im Zusammenhang mit dem Ziel der Selbstversorgung. Zur Unterstützung dieses Vorhabens gleichzeitig gegründet wurde ein Siedlungsförderungsverein. Neben dem eigentlichen Siedlungslehrhof mit Musterställen, Ausstellungsraum für Gartengeräte, Schreinerei entstanden innerhalb von zwei Jahren u.a. drei Siedlungsstellen, ein Schulgebäude, ein Schülerwohnhaus mit dazwischen angelegten Nutzgärten, ein Bienenhaus als landwirtschaftliche Forschungseinrichtung sowie ein Institut für Krankheits- und Seuchenbekämpfung. Die Anlage wurde 1945 Teil der amerikanischen Militärliegenschaften „Camp King“ Die Stadt Oberursel erwarb das Gelände „Camp King“ 1998 zur Entwicklung eines Wohngebietes, mit Ausnahme der Flächen des ehemaligen Siedlungslehrhofes.

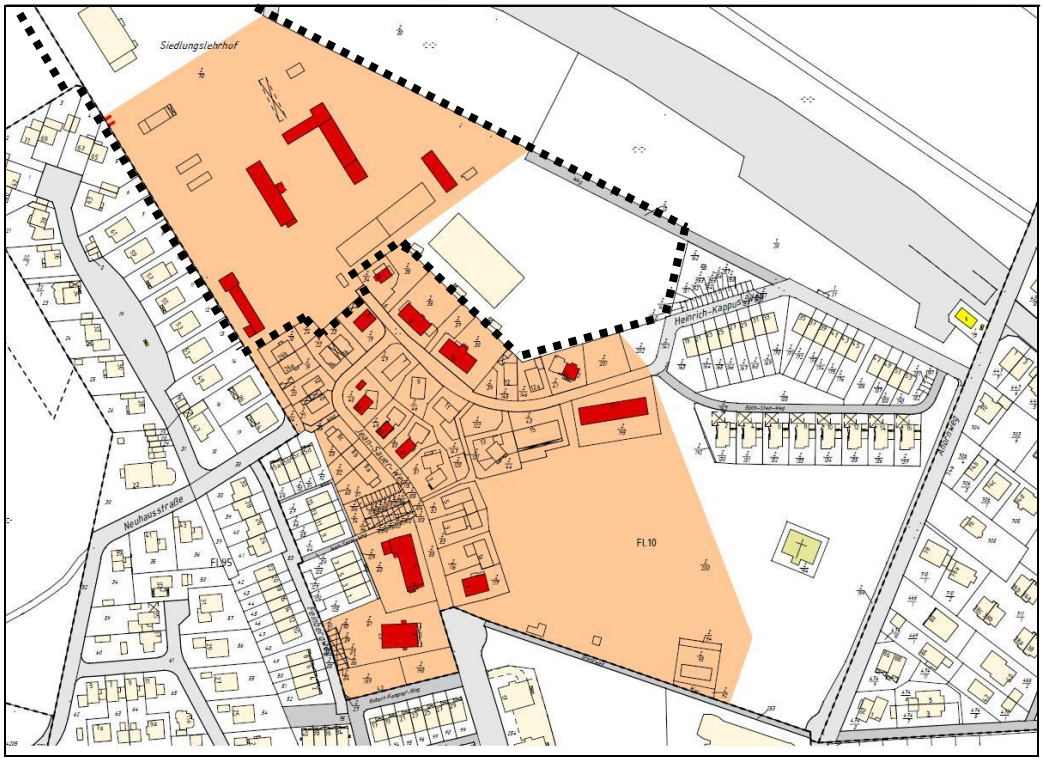

Abb.4: Auszug aus der Denkmaltopographie Hochtaunuskreis: „Sachgesamtheit Reichssiedlungshof“

6. Festsetzungen

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan beinhaltet derzeit nur die Festsetzungen zu den Nutzungsarten Allgemeines Wohngebiet sowie Sondergebiet Reiten / Pferdehaltung. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden im Verfahrensverlauf auf Grundlagen der noch zu erarbeitender Gutachten sowie der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren ergänzt.

7. Umweltschützende Belange, Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes bestehen umfangreiche ortsbildprägende Gehölzstrukturen, die nicht nur eine ökologische Bedeutung haben, sondern das Erscheinungsbild einer historisch gewachsenen landwirtschaftlichen Hofstelle charakterisiert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird der Gehölzbestand gutachterlich untersucht. Die zu schützenden Gehölze werden eingemessen und im Bebauungsplan als „zu erhaltende Gehölze“ festgesetzt.

Des Weiteren ist eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen. Auf der Grundlage der Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen wird für die relevanten Arten ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß Handlungsleitfaden für artenschutzrechtliche Prüfungen in Hessen erstellt. Im Rahmen des Fachbeitrags ist zu prüfen, inwieweit das Vorhaben mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG vereinbar ist bzw. ob vorhabensbedingt Auswirkungen zu erwarten sind, die unter die dort genannten Verbotstatbestände fallen. Sollte dies der Fall sein, so ist für die relevanten Arten zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 (8) BNatSchG gegeben sind. Falls notwendig, sind die erforderlichen Maßnahmen zur Abwendung ggfs. eintretender Verbotstatbestände zu benennen.

Der Umweltbericht, die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und die artenschutzrechtliche Prüfung werden bis zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB fertig gestellt.

8. Immissionen

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen, ausgehend von den Verkehrsströmen auf der im Norden und Osten verlaufenden B 455 betroffen. Die Auswirkungen der Lärmimmissionen, insbesondere auf die geplante Wohnbebauung sowie die damit eventuell verbundenen Schutzmaßnahmen werden bis zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes ermittelt.

Mit der Pferdehaltung sind Geruchsemissionen von den Ställen, den Boxen und den Mistplätzen verbunden. Diese können sich störend auf die geplante Wohnnutzung entlang der Neuhausstraße auswirken. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob negative Auswirkungen hinsichtlich der Geruchsimmissionen zu erwarten sind bzw. welche Maßnahmen zur Minimierung der Immissionen zu treffen sind.

9. Verkehr

Die gegenwärtige Haupterschließung der Reitanlage erfolgt über die Neuhausstraße (Abb. 5 Nr. 1). Vom Heinrich-Kappus-Weg führt ein derzeit nicht ausgebauter Weg (Abb. 2 Nr. 2) zum Reiterhof. Der nördliche Teil des Plangebietes ist über den von der Neuhausstraße abzweigenden Waldweg (Abb. 5 Nr. 3) zu erreichen. Die Waldflächen sind im Eigentum des Siedlungsförderungsvereins Hessen e.V. Ein weiterer Zugang besteht durch den vom Forsthausweg abzweigenden schmalen Feldweg (Abb. 4 Nr. 4), über den die Reiter das unmittelbar nördlich der B 455 gelegene Waldgebiet erreichen.

Die im Norden und Osten des Plangebietes verlaufende Trasse der B455 unterliegt dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen im Abstand von 20,0 m entlang der Bundesstraßen, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, keine Hochbauten errichtet werden.

Im weiteren Planverfahren ist zu prüfen, in welcher Weise die geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung des vorhandenen Wege- und Straßennetzes sowie deren Leistungsfähigkeit erschlossen werden können.

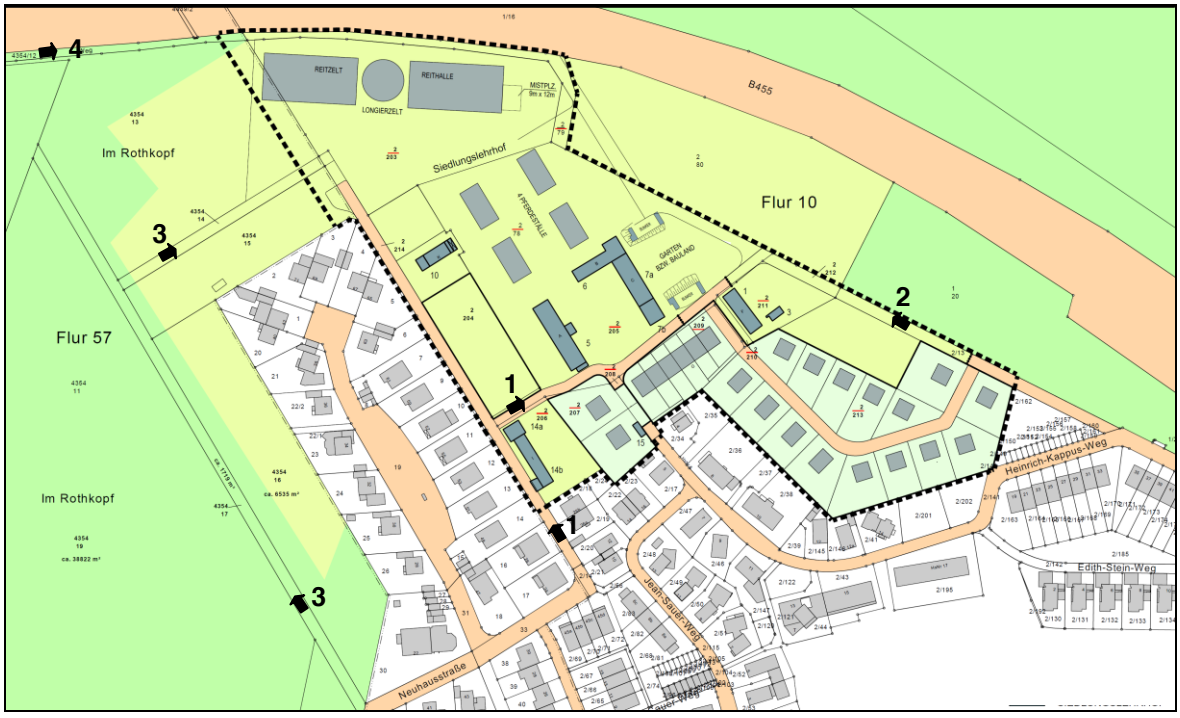

Abb. 5: Verkehrserschließung

Oberursel/Taunus, den 18.08.2014

Hans-Georg Brum
Bürgermeister