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

17.10.2017

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis und Ziele der Planaufstellung
1.1 Städtebauliches Konzept
2. Räumlicher Geltungsbereich
3 Lage des Plangebietes und gegenwärtige Nutzungen
4. Planungsrechtliche Situation, informelle Konzepte
4.1 Rechtsgrundlagen
4.2 Regionaler Flächennutzungsplan
4.3 Energiekonzept
5. Textliche und Zeichnerische Festsetzungen
5.1 Art der Nutzung
5.2 Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse
5.3 Bauweise
5.4 Denkmalschutz
5.5 Überbaubare Grundstücksflächen – Baugrenzen
5.6 Fläche für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen
5.7 Anpflanzungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
5.7.1 Dachbegrünung
5.7.2 Niederschlagwasser von Dachflächen
5.8 Lärmschutz - Verkehrslärm
5.9 Bauordnungsrecht
5.10 Hinweise
6. Ver- und Entsorgung
7. Verkehr und Fußwegverbindungen
8. Wesentliche Auswirkungen der Planung
8.1 Städtebauliche Auswirkungen
8.2 Verkehrliche Auswirkungen
8.3 Auswirkungen der Geruchsbelastungen
8.4 Auswirkungen der Verkehrslärmbelastungen
8.5 Auswirkungen auf die Belange der Ökologie
8.5.1 Artenschutz
8.5.2 Umwelt
8.5.3 Eingriff in Natur und Landschaft
9. Städtebaulicher Vertrag, Kosten

Anlage: Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 238 "Siedlungslehrhof", Stadt Oberursel (Taunus), Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH Schalltechnisches Büro, Darmstadt, 19.06.2017

1. Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Eigentum des Siedlungsförderungsvereins 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 des Plangebietes ein Reiterhof, der seit 2010 von den Pächtern zur Ausbildung und zum Einstellen privater Reitpferde genutzt wird (www.reiten-pro-pferd.de).

Der Siedlungsförderungsverein Hessen e.V. beabsichtigt das Areal 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, 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“ (vgl. 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 (vgl. Ziffer 1.1).

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 Weiterentwicklung der Festsetzungen im Bebauungsplan.

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,

1.1 Städtebauliches Konzept

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 dienen ebenfalls der Wohnnutzung.

Die denkmalgeschützte Hofanlage ist der zentrale Zugangsbereich für die Pferde- und Reitnutzungen. Im Norden anschließend sind Pferdeställe sowie Reit-, Longierzelt und Reithalle geplant. Mit den vorgesehenen Baumaßnahmen werden die heutigen Anforderungen eines professionellen Reiterhofes erfüllt.

Die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr können oberirdisch auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachgewiesen werden.

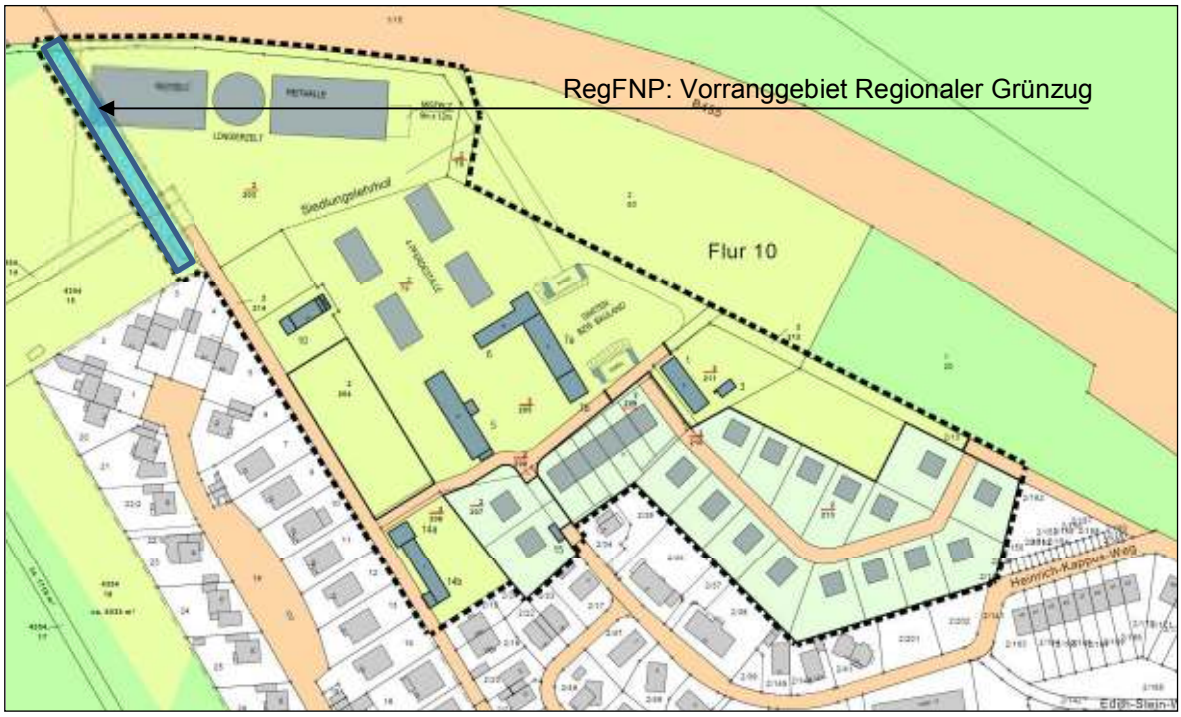

Abb.1: Städtebauliches Konzept

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet nordöstlich des Wohngebietes an der Neuhausstraße sowie nördlich der Bebauung am Heinrich-Kappus-Weg. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Norden: B 455,
Osten: Gehölzbestand und Grünland,
Süden: Wohnbebauung „Camp King“,
Westen: Wohnbebauung sowie im Nordwesten Grünland

Der Geltungsbereich wurde im Nordwesten nach dem Aufstellungsbeschluss geringfügig verändert. Nach dem städtebaulichen Konzept (Abb.1) wurden im Nordwesten für die Reitanlagen teilweise Flächen in Anspruch genommen, die im RegFNP als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ dargestellt sind. Durch die Verschiebung der überbaubaren Flächen in östlicher Richtung kann auf die Inanspruchnahme dieser Fläche verzichtet werden. Der Geltungsbereich wurde hier im Bebauungsplan entsprechend angepasst.

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“.

Abb.2: Lage des Plangebietes (google maps)

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. 3 Nr. 1) vom Institut für Bienenkunde, das bei der Goethe Universität Frankfurt angesiedelt ist, sowie ein Wohngebäude (Abb. 3 Nr. 2). Die in Abb. 1 mit „D“ bezeichneten Gebäude sind denkmalgeschützte Anlagen.

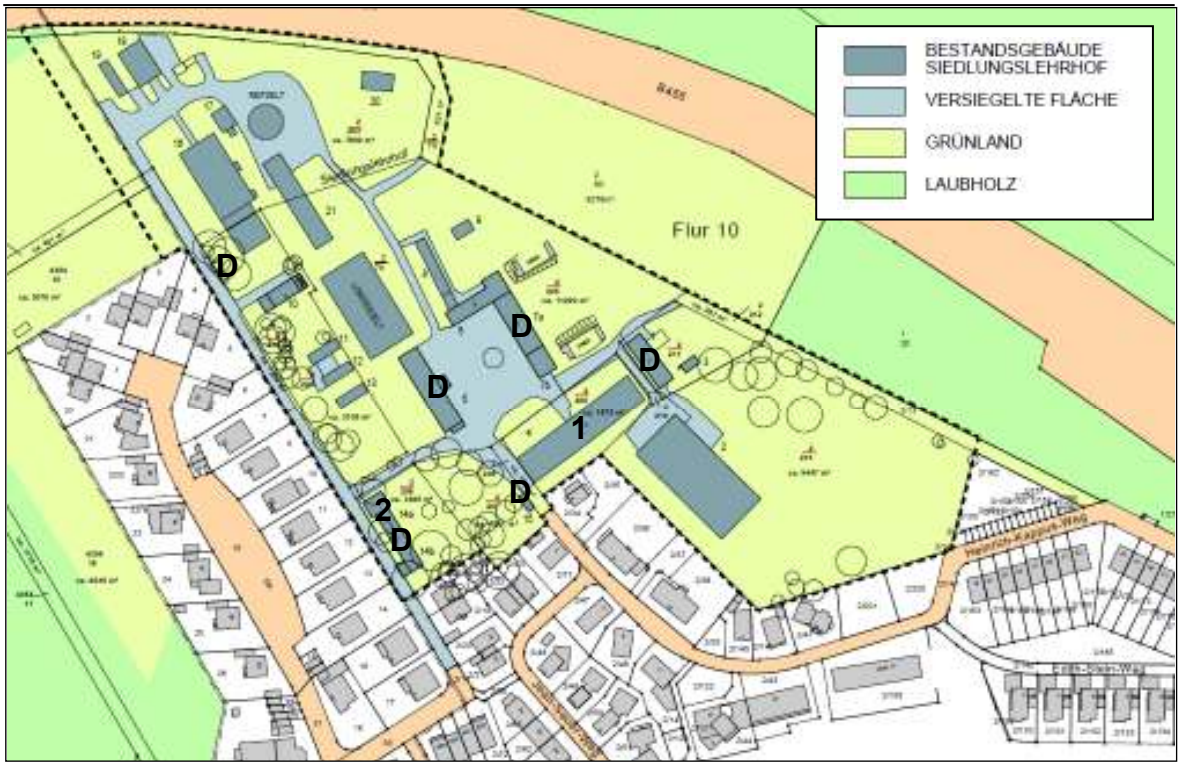

Abb.3: Lage des Plangebietes und gegenwärtige Nutzungen

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. Planungsrechtliche Situation, informelle Konzepte

4.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1062).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1063).

- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBL. I S. 46, 180). Zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetztes vom 13.12.2012 (GVBL I S. 622).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.1986 (GVBl I S. 269), zuletzt geändert am 28.11.2016 (GVBl. Nr.18, S. 211)

4.2 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 - Parkanlage“ 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.

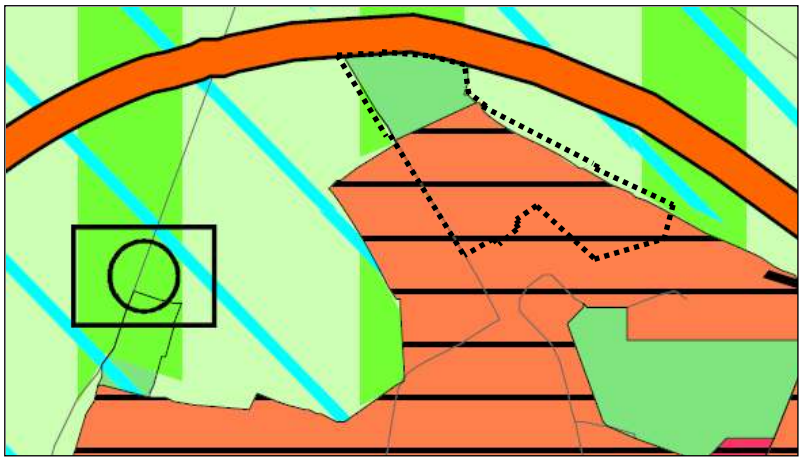

Abb. 4: Regionaler Flächennutzungsplan 2010 - Auszug

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 „Grünfläche – Parkanlage“ vorgesehen sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Bereich des Sondergebietes Pferdehaltung / Reiten nicht aus der RegFNP-Darstellung „Wohnbaufläche, Bestand“ und „Grünfläche, Parkanlage“ entwickelt.

Mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiet Pferdehaltung / Reiten gemäß § 10 BauNVO (Sondergebiete, die der Erholung dienen) wird eine bestehende Nutzung neu strukturiert und den heutigen Anforderungen eines Reit- und Pferdehaltungsbetriebes angepasst. Auf der im RegFNP dargestellten „Grünfläche – Parkanlage“ sind bereits heute versiegelte Flächen, die der Nutzung des bestehenden Pferdebetriebes dienen, vorhanden (Abb. 3).

Die bauliche Neuordnung für einen vorhandenen Pferdebetrieb auf den im RegFNP dargestellten „Wohnbauflächen Bestand“ widerspricht nicht den grundsätzlichen Entwicklungszielen des RegFNPs, zumal es sich hier um eine bestehende Nutzung handelt.

Auch die Entwicklungsziele der im RegFNP dargestellten „Grünfläche – Parkanlage“, die als Siedlungsstrukturfläche zu definieren ist, stehen nicht grundsätzlich im Widerspruch zur Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen mit der Festsetzung im Bebauungsplan „Sondergebiet, die der Erholung dienen - Pferdehaltung / Reiten“.

Somit besteht hier die Möglichkeit, vorbehaltlich der Stellungnahme des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, den RegFNP im Rahmen der Neuaufstellung anzupassen.

Der RegFNP hat Vorgaben für die in den einzelnen Siedlungstypen einzuhaltende Dichtewerte entwickelt. Der Bebauungsplanes Nr. 238 ist als Siedlungstyp „verstädterte Besiedlung und ihre Umgebung“ einzustufen. Demnach sind 35 bis 50 Wohneinheiten (WE) je ha Bruttobauland umzusetzen.

Nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept sollen ca. 23 Wohneinheiten realisiert werden. Unter Berücksichtigung der bestehenden denkmalgeschützten Gebäude, die bereits überwiegend als Wohnungen genutzt werden, ist anzunehmen, dass auf einer Fläche von ca. 1 ha ungefähr 27 Wohneinheiten umgesetzt werden, d.h. ca. 8 WE/ha weniger als der untere Siedlungsdichtewert des RegFNP.

Das geplante Wohngebiet liegt teilweise innerhalb bzw. direkt angrenzend an der „Sachgesamtheit Reichssiedlungshof“ (vgl. Ziffer 5.4). Vor diesem Hintergrund wurde in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine überwiegend kleinteilige Bebauung vorgesehen. Nur im Bereich der derzeit vorhandenen Riegelbebauung ist ein Reihenhaus geplant. Die denkmalgeschützten Einzelgebäude werden im Bestand erhalten.

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB werden hier die Belange des Denkmalschutzes höher gewichtet gegenüber den Belangen der Regionalplanung.

4.3 Energiekonzept

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) hat am 02.09.2010 ein Energiekonzept beschlossen, das im Rahmen der Bauleitplanung sowie bei der Hochbauplanung zu berücksichtigen ist. Im vorliegenden Bebauungsplan bzw. in die Hochbauplanung wurden folgende Inhalte des Energiekonzeptes aufgenommen:

- Die Gebäude werden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben auf der Basis der aktuellen Energieeinsparverordnung geplant.
- Die Dachflächen der flach geneigten Dächer werden extensiv begrünt.

Weitere Aussagen können zum derzeitigen Planungsstand nicht getroffen werden.

5. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

5.1 Art der Nutzung

Im Süden des Plangebietes ist die Nutzungsart gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind folgende Nutzungen: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Die nach § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke – sind unzulässig.
Ein Bedarf für kirchliche und kulturelle Einrichtungen besteht im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht. Sportliche Anlagen wurden im Hinblick auf die damit verbundenen Störungen durch Lärmimmissionen ausgeschlossen. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind unzulässig. Diese Nutzungen sind nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet zu vereinbaren.

Im Norden des Plangebietes ist entsprechend der bereits bestehenden Nutzungen ein Sondergebiet Pferdehaltung / Reiten gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Anlagen, die der Unterbringung und Bewegung von Pferden sowie dem Reiten dienen. Des Weiteren sind Bürogebäude, die im Zusammenhang mit dem Reit- und Pferdehaltungsbetrieb stehen, zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Außerdem können ausnahmsweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften realisiert werden. Mit der festgesetzten Nutzungsart ist die Bestandssicherung sowie die weitere Entwicklung der bestehenden Reitanlage und Pferdehaltung planungsrechtlich definiert.

Die Nutzungsarten Wohnen und Pferdebetrieb sind durch die Straßenverkehrsfläche räumlich getrennt.

5.2 Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Für das Allgemeine Wohngebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 / 0,3 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,8 / 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 (4) BauNVO darf durch die Grundfläche von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50% überschritten werden. Zulässig sind zwei Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss (Rücksprung des Geschosses gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss, so dass nach der Hessischen Bauordnung kein zusätzliches Vollgeschoss entsteht). Mit den festgesetzten Nutzungsmaßen kann das städtebauliche Konzept (Abb. 1) umgesetzt werden.

Die zulässigen Maße der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO – GRZ = 0,4, GFZ = 1,2 – werden eingehalten bzw. unterschritten. Weitere Konkretisierungen der Nutzungsmaße erfolgen auf Grundlage der noch durchzuführenden Untersuchungen bis zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB.

Für das Sondergebiet Pferdehaltung / Reiten wurden keine Grund- und Geschossflächenzahlen sowie Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die zulässige Bebauung ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Bis zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen werden die maximalen Gebäudehöhen festgesetzt.

5.3 Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern bzw. einer Hausgruppe festgesetzt. Mit der Hausgruppe werden die derzeit auf diesen Flächen vorhandenen städtebaulichen Strukturen der „Sachgesamtheit Reichssiedlungshof“ aufgenommen, damit das äußere Erscheinungsbild erhalten bleibt. Die auf den übrigen Flächen zulässigen Einzel- und Doppelhäuser bilden einen Übergang von der vorhandenen Bebauung zu der anschließenden Waldfläche sowie den denkmalgeschützten Anlagen.

5.4 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.

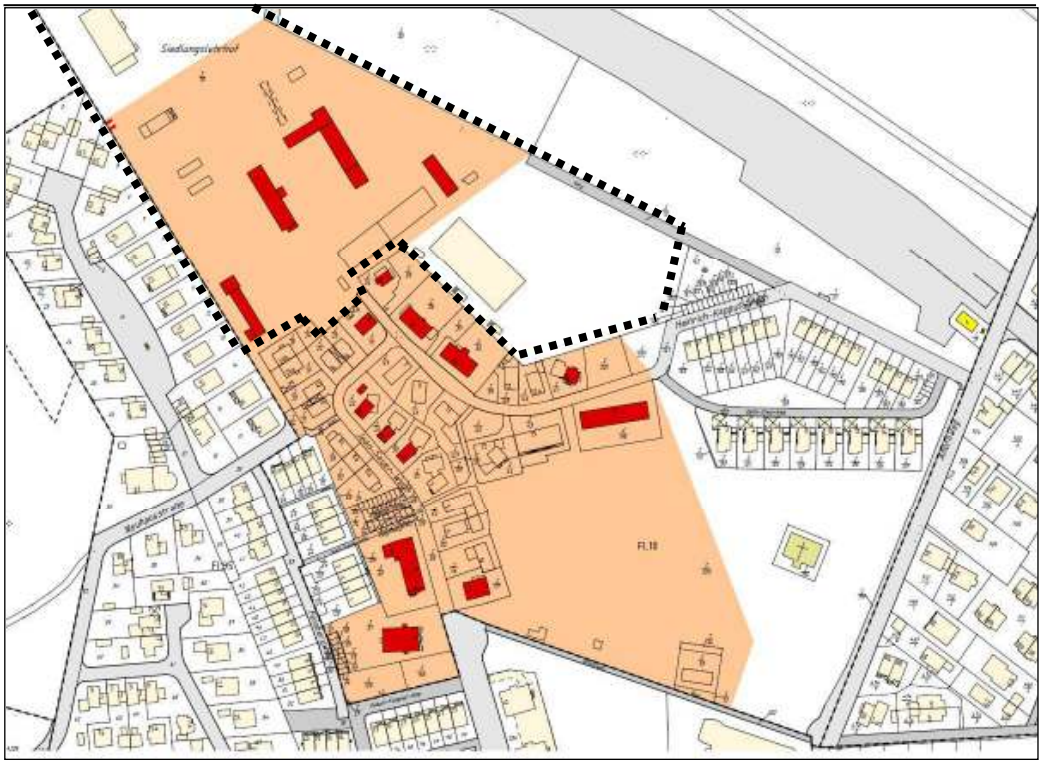

Abb.5: Auszug aus Denkmaltopographie Hochtaunuskreis: „Sachgesamtheit Reichssiedlungshof“

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 238 hinsichtlich der Abstände zu den Einzeldenkmälern, der Gebäudehöhen und -kubaturen sowie der Dachformen werden die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt. Die rechteckige Gebäudekubatur des derzeit als Bienenhaus genutzten Gebäudes wird als überbaubare Fläche übernommen. Der vorhandene Baumbestand wird nach Prüfung der Standsicherheit im Bebauungsplan als erhaltenswerte Gehölze festgesetzt.

5.5 Überbaubare Grundstücksfläche – Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in Anlehnung an das städtebauliche Konzept mit Baugrenzen festgesetzt. Dabei wurde der nach dem Bundesfernstraßengesetzt erforderliche Abstand von 20,0 m zwischen der Baugrenze und dem äußeren Fahrbahnrand der B 455 berücksichtigt. Im Rahmen des Bauantrages sind die konkreten Abstände der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen bzw. untereinander nach den Vorgaben der Hessischen Bauordnung zu ermitteln.

Weitere Konkretisierungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen auf Grundlage der noch durchzuführenden Untersuchungen bis zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB.

5.6 Fläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2) sind Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Sondergebiet Pferdehaltung / Reiten sind Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.7 Anpflanzungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.7.1 Dachbegrünung, Anpflanzungen

Zur Minimierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe sowie zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf das Lokalklima sind 80% der Dachflächen mit Ausnahme von Dachterrassen und Flächen für technische Aufbauten zu begrünen.

5.7.2 Niederschlagwasser von Dachflächen

Zur Schonung des Wasserhaushaltes, zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren ist eine Zisterne zum Sammeln und Verwenden des von Dachflächen ablaufenden Niederschlagwassers zu errichten. Die Mindestgröße des Zisternenvolumens beträgt 25 l/qm der Niederschlagauffangfläche, mindestens jedoch 2 cbm. Nicht zu berücksichtigen sind dabei Auffangflächen von Gründächern und Auffangflächen, die nicht in ein öffentliches Abwassersystem entwässern.

Weitere Maßnahmen werden nach Fertigstellung der gutachterlichen Untersuchungen bis zur öffentlichen Auslegung verbindlich geregelt.

5.8 Lärmschutz – Verkehrslärm

Bei erhöhten Außenlärmeinwirkungen ist im Rahmen des Schallschutznachweises gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 /4b, 4c/ die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (z. B. Fenster, Rollladenkästen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nachzuweisen. Grundlage hierzu bilden die Lärmpegelbereiche. Nach den Ergebnissen der Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 238 "Siedlungslehrhof", vom 19.06.2017 (Anlage) liegt die geplante Wohnbebauung in den Lärmpegelbereichen IV bis V. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 /5/ in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Der Schwellenwert von 50 dB(A) ist im gesamten Plangebiet überschritten, so dass unter den "Worst-Case"-Randbedingungen beim Neubau oder bei der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

5.9 Bauordnungsrecht

Entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Konzept sowie unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes sind Satteldächer im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude sowie begrünte Flachdächer südlich der „Sachgesamtheit Reichssiedlungshof“ festgesetzt.

5.10 Hinweise

Die Hinweise beziehen sich auf Inhalte zu Gehölzbeseitigungen, Bodendenkmäler, Oberboden, Abstände der Gehölze zu Leitungen, Kampfmittelräumdienst, Empfehlungen zum Artenschutz sowie zu beachtende Satzungen und Verordnungen. Die Hinweise sind keine Regelungen im Sinne von Festsetzungen, sondern Anmerkungen zur Ausführungsplanung bzw. der tatsächlichen Bauausführung.

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz. Die Wasserbedarfsermittlung für die räumliche Gesamtentwicklung der Stadt Oberursel, Prognosehorizont 1997 – 2020, vom 19.01.1997 weist nach, dass die Stadt Oberursel auch langfristig ihren Wasserbedarf decken kann.

Die Abwasserentsorgung kann über die vorhandenen Kanäle erfolgen.

Das Löschwasser kann den öffentlichen Hydranten entnommen werden.

Die Stromversorgung kann sichergestellt werden.

7. KFZ-Verkehr, Rad-und Fußwegverbindungen

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Kernstadt Oberursel. Über die Anschlussstelle „Oberursel West“ ist das geplante Wohngebiet gut an das (über-)regionale Straßennetz angebunden. Das Plangebiet ist als Fortentwicklung des Gebietes „Camp King“ zu betrachten und ist somit für Fußgänger, Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar. Die nächsten Haltestellen der U-Bahnlinie U-3 sowie des Stadtbusses befinden sich in der Hohemarkstraße.

Weitere Aussagen werden nach Fertigstellung der gutachterlichen Untersuchungen bis zur öffentlichen Auslegung getroffen.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die Flächen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes sind derzeit nur mit dem als Bienenhaus genutzten Gebäude sowie der Reithalle bebaut (Abb. 3). Mit Umsetzung der Planungen wird die Reithalle verlegt und es werden Einzel- bzw. Doppelhäuser auf diesen Flächen realisiert. Statt des Bienenhauses wird eine Haugruppe mit ca. 6 Wohneinheiten entstehen. Für die Erschließung der Grundstücke werden neue Verkehrsflächen erstellt, bzw. die vorhandenen Wege und Straßen erneuert. Der im Osten vorhandene Eichenbaumbestand wird erhalten und weiterentwickelt.

Die vorgesehene Planung wird das Wohngebiet „Camp King“ abrunden und eine Zäsur zwischen der Pferde- und Wohnnutzung herstellen. Die Art der baulichen Nutzung ist die Fortführung der südlich angrenzenden vorhandenen städtebaulichen Strukturen.

Mit dem vorgesehenen Standort für Reitzelte und -halle im Norden des Plangebietes, südlich der B 455 sowie der Neuordnung der baulichen Anlagen für die Pferdehaltung wird der Abstand zu den geplanten und der bestehenden Wohnbaunutzung deutlich erhöht. Damit wird sich die hallenartige Gestaltung der baulichen Anlagen nicht wesentlich auf das Erscheinungsbild des Wohngebietes sowie der denkmalgeschützten Anlage auswirken.

Die Zäsur zwischen der vorhandenen Bebauung an der Neuhausstraße und dem Pferdebetrieb wird durch den zu erhaltenden Baumbestand an östlich der Neuhausstraße planerisch festgesetzt.

Weitere Aussagen werden nach Fertigstellung der gutachterlichen Untersuchungen bis zur öffentlichen Auslegung getroffen.

8.2 Verkehrliche Auswirkungen

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.

Bis zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen wird geprüft, in welcher Weise die geplanten Nutzungen unter Berücksichtigung des vorhandenen Wege- und Straßennetzes sowie deren Leistungsfähigkeit erschlossen werden können.

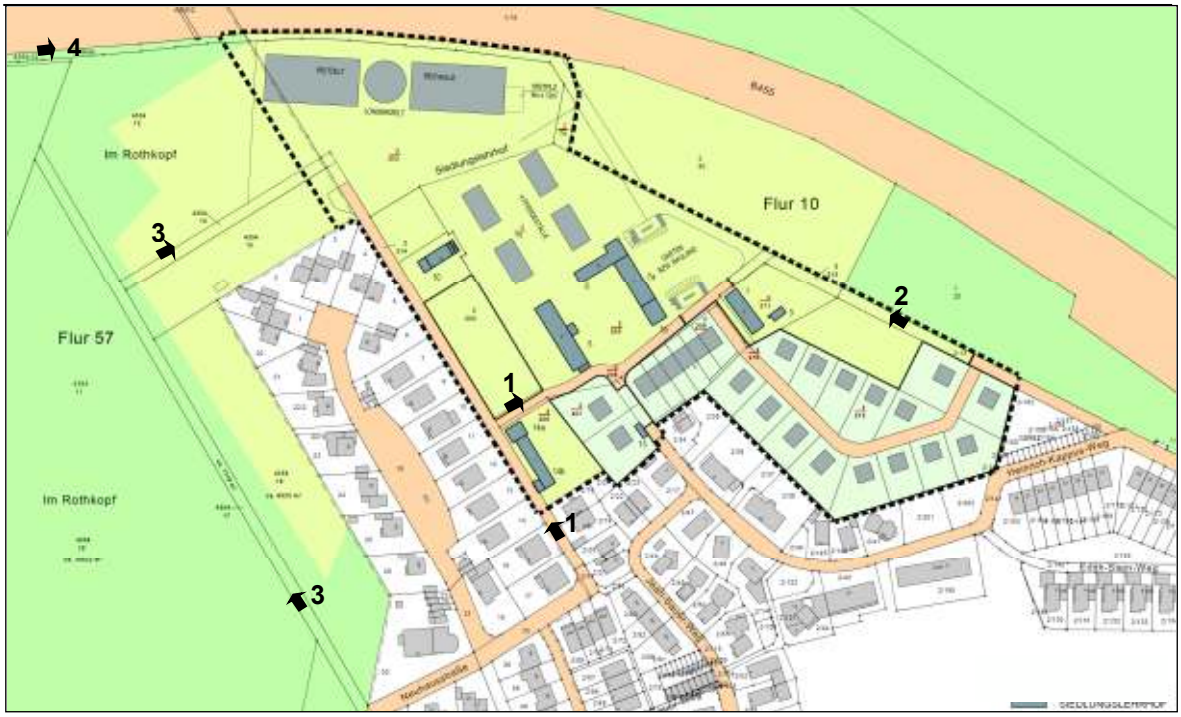

Abb. 6: Verkehrserschließung

8.3 Auswirkungen der Geruchsbelastungen

Mit der Pferdehaltung sind Geruchsemissionen von den Ställen, den Boxen und den Mistplätzen verbunden. Diese können sich störend auf die Wohnnutzung auswirken. Bis zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen ist zu untersuchen, ob negative Auswirkungen hinsichtlich der Geruchsimmissionen zu erwarten sind bzw. welche Maßnahmen zur Minimierung der Immissionen zu treffen sind.

8.4 Auswirkungen der Lärmbelastungen

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen, ausgehend von den Verkehrsströmen auf der im Norden und Osten verlaufenden B 455 betroffen.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung vom19.06.2017 (Anlage) wurden die Straßenverkehrslärmeinwirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes prognostiziert und für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes beurteilt. Für das Sondergebiet "Reiten / Pferdehaltung" definiert die DIN 18005 /1/ keine Anforderungen an den Schallimmissionsschutz.

Nach den Ergebnissen der Untersuchung ist bei freier Schallausbreitung tags im gesamten allgemeinen Wohngebiet der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 /1/ von 55 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen liegen im südlichen Teil des Geltungsbereiches unter 5 dB(A). Nach Norden zur B 455 hin steigen die Überschreitungen auf bis zu ca. 10 dB(A) an.

Während der Nacht ist im gesamten allgemeinen Wohngebiet der maßgebliche Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 /1/ von 45 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen liegen im südlichen Teil des Geltungsbereiches bei mindestens 5 dB(A). Nach Norden zur B 455 hin steigen die Überschreitungen auf bis zu ca. 13 dB(A) an.

Zur Konfliktbewältigung hinsichtlich des Verkehrslärms werden folgende Schallschutzmaßnahmen betrachtet:

- Durch Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der B 455 um 20 km/h kann eine Pegelminderung um ca. 2,5 dB(A) erreicht werden.

  Die Geschwindigkeitsreduzierung auf der Bundesstraße außerhalb geschlossener Ortschaften ist nicht umsetzbar.

- Der Einsatz von "Flüsterasphalt" führt i. d. R. bei Geschwindigkeiten > 50 km/h zu wahrnehmbaren Pegelminderungen.

  Die Verwendung von Flüsterasphalt auf der bestehenden Bundesstraße ist nicht realistisch.

- Zum vollständigen Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen müsste eine Lärmschutzanlage über voraussichtlich einer Länge von mindestens 250 m entlang der B 455 errichtet werden. Die Höhe müsste entsprechend der geplanten Wohngebäude dimensioniert werden, d.h. bei 2 Vollgeschossen mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss ca. 9,00 m ("Vollschutz").

Die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der B 455 liegt nicht in der Planungshoheit der Stadt Oberursel. Des Weiteren sind hiermit umfangreiche Eingriffe in den vorhandenen Waldbestand verbunden. Die Trasse der B 455 verläuft in einem ca. 7,0 m tiefen Trog und ist somit nicht sichtbar. Eine ca. 9,0 m hohe Lärmschutzwand würde sich negativen auf das Landschaftsbild auswirken und voraussichtlich auch das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Gesamtanlage beeinträchtigen.

- Einhalten von erforderlichen Mindestabständen zu der Lärmquelle.

  Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist eine zur Orientierungswerteinhaltung erforderliche Vergrößerung der Abstände der geplanten Wohnbebauung zur B 455 nicht realisierbar.

- Differenzierung der Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung).

  Eine aus Sicht des Schallimmissionsschutzes unempfindlichere Mischgebietsausweisung widerspricht dem Planungsziel "Wohnnutzungen" zu realisieren.

- Durch riegelförmige Bebauung entlang der B 455 können auf den straßenabgewandten Seiten geschützte Bereiche geschaffen werden. Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone, Gärten) können in diesen abgeschirmten Bereichen angeordnet werden.

  Grundlage des Bebauungsplanes ist ein aus dem städtebaulichen Gutachterverfahren resultierendes Bebauungskonzept, das in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde sowie der Stadt Oberursel weiterentwickelt wurde. Vor dem Hintergrund der angrenzenden denkmalgeschützten Gesamtanlage „Sachgesamtheit Reichssiedlungshof“ ist eine riegelförmige Bebauung städtebaulich nicht zu vertreten.

- An Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können Wintergärten oder vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden errichtet werden.

- Schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume können an der Lärmquelle abgewandten Seite des Gebäudes vorgesehen werden.

- Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume können vorzugsweise an Fassaden vorgesehen werden, an denen die Orientierungswerte eingehalten sind.

- Bei Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben ("Prallscheiben") geschützt werden (s. a. Handlungsempfehlung "Schallschutz für neue Wohn- und Mischgebiete in der Nachbarschaft von bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten“ /6/ und Studie "Schallschutz bei teilgeöffneten Fenstern" /7/). Durch den abstandsbedingten Spalt zwischen Hauswand und Prallscheibe ist weiterhin eine natürliche Belüftung des dahinterliegenden Fensters möglich.

- Prallscheiben begrenzen den Schalleintrag vor dem eigentlichen Fenster und stellen einen gewissen Außenbezug sicher. Allerdings ist die Lärmminderung insbesondere in den oberen Geschossen und bei schräg einfallendem Straßenverkehrslärm gering und es existiert derzeit noch kein exakter rechnerischer Nachweis zur Bemessung der Größe und der Wirksamkeit der Prallscheiben.
- Alternativ bzw. ergänzend zu den Prallscheiben können Fenster mit schallabsorbierender Verkleidungen an Sturz und Laibung eingesetzt werden ("Hamburger Hafen-City-Fenster", s. a. Handlungsempfehlung "Schallschutz für neue Wohn- und Mischgebiete in der Nachbarschaft von bestehenden Industrie- und Gewerbegebieten“ /6/ und Studie "Schallschutz bei teilgeöffneten Fenstern" /7/). Mit dieser Konstruktion kann bis zu einem durch den Hersteller angegebenen erhöhten Außenpegel auch in Kippstellung die Einhaltung des zulässigen Innenpegels gewährleistet werden. Über die Kippstellung ist eine natürliche Raumbelüftung möglich.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung resultieren aus der Annahme der freien Schallausbreitung in einer Höhe von 8,0 m. Abschirmungen durch Gebäude wurden dabei nicht berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass nach Realisierung der geplanten baulichen Anlagen, die ermittelten Lärmauswirkungen reduziert werden, zumal die Lärmquelle im Nordosten besteht und die Wohn- und Schlafräume vorzugsweise nach Süd bzw. Südwesten ausgerichtet werden.

Aus den aufgeführten Maßnahmen ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten die geplante Wohnnutzung im Rahmen der Ausführungsplanung vor dem bestehenden Verkehrslärm zu schützen. Es ist zu erwarten, dass mit diesen baulichen und technischen Maßnahmen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Nr. 1 BauGB erfüllt werden können.

8.5 Auswirkungen auf die Belange der Ökologie

8.5.1 Artenschutz

Die Anforderungen des Artenschutzes ergibt sich im Wesentlichen aus § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). In der Artenschutzprüfung wird untersucht, inwieweit das geplante Vorhaben mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG zu vereinbares ist. Die Bewertung und Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt bis zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen.

8.5.2 Umwelt

Für das Plangebiet wird der Umweltbericht gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB bis zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen erstellt.

8.5.3 Eingriff in Natur und Landschaft

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

Die Bestandserhebung sowie die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird bis zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB fertig gestellt.

9. Städtebaulicher Vertrag, Kosten

Der Stadt Oberursel entstehen mit Aufstellung und Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 238 keine Kosten. In einem städtebaulichen Vertrag wird die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger festgelegt. Hierzu gehören insbesondere die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den dazugehörigen Gutachten und den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Planungs- und Ausführungskosten der internen Erschließungsmaßnahmen.

Oberursel/Taunus, den

Hans-Georg Brum
Bürgermeister