

Vorentwurf der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 255 – "Gefahrenabwehrzentrum"



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

07.11.2019

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Ausganssituation
- 1.1 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung
- 1.2 Standortprüfung zum Gefahrenabwehrzentrum (GAZ)
- 2. Städtebauliches Konzept GAZ
- 3. Lage des Plangebietes und gegenwärtige Nutzungen
- 4. Räumlicher Geltungsbereich
- 4. Planungsrechtliche Situation, informelle Konzepte
- 4.1 Rechtsgrundlagen
- 4.2 Wirksame Bebauungspläne
- 4.3 Regionaler Flächennutzungsplan
- 4.4 Klimaschutzkonzept
- 5. Festsetzungen und Hinweise
- 5.1 Fläche für Gemeinbedarf
- 5.2 Art der Nutzung
- 5.3 Maß der Nutzung
- 5.4 Bauweise
- 5.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zu- und Abfahrten
- 5.6 Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen
- 5.7 Verkehrslärm
- 5.8 Grünordnerische Maßnahmen
- 5.9 Bauordnungsrecht
- 5.10 Hinweise
- 6.0 Ver- und Entsorgung
- 7. Verkehr
- 7.1 Erschließung des GAZ
- 7.2 Fuß- und Radwegverbindungen
- 8. Wesentliche Auswirkungen der Planung
- 8.1 Städtebau
- 8.2 Verkehr
- 8.3 Lärm
- 8.4 Umweltschützende Belange
- 9. Kosten

Anlagen:

- 1. Vorentwurf des Umweltberichtes gemäß § 2 (4) BauGB, Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien; Oberursel, November 2019.
- Erweitertes Verkehrsgutachten
 Teilbericht: Erschließungskonzept Gefahrenabwehrzentrum,
 Oberursel (Taunus), R+T Ingenieure für Verkehrsplanung,
 Darmstadt, 31.Oktober 2019.

1. Ausganssituation

1.1 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Der erforderliche Neubau der Feuerwehr Oberursel Mitte und die Entwicklung zu einem Gefahrenabwehrzentrum wurde von den städtischen Gremien im Rahmen des gültigen Bedarfs- und Entwicklungsplanes bereits im Jahr 2009 beschlossen. Die bestehenden Gebäude an der Marxstraße (Baujahr 1977) sind stark sanierungsbedürftig und entsprechen hinsichtlich der Räumlichkeiten nicht den heutigen Arbeitsschutzanforderungen. Auch die Leistungsanforderungen eines Feuerwehrgerätehauses, insbesondere eines Gefahrenabwehrzentrums können nicht erfüllt werden. Auf Grund der beengten Verhältnisse kann Einsatzmaterial nicht mehr sachgerecht in Hallen gelagert werden und wird teilweise ungeschützt auf der Fläche nördlich des Geländes abgestellt.

Den Raumbedarf am heutigen Standort der Feuerwehr (Abb. 1 Nr. 1) unter Einbeziehung des angrenzenden städtischen Grundstückes (Abb. 1 Nr. 2) aktuell befindet sich dort noch die DRK-Rettungswache) durch Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen zu decken wurde geprüft. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet, der Höhenunterschiede im Gelände, der bestehenden Gashochdruckleitung sowie der erforderlichen Querung der U3-Gleise in der Hohemarkstraße (Abb. 1 Nr. 3) durch die Einsatzfahrzeuge, sind die heutigen Anforderungen eines Feuerwehrstandortes hinsichtlich der Sicherheit und Technik nicht zu realisieren.



Abb. 1: Standort Feuerwehr und Umgebung

Quelle: "Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem - ALKIS® - der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation", Stand Juli 2018 mit Luftbild/Orthophoto "Befliegung durch Aerowest GmbH im Auftrag NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH" Stand April/ Mai 2018.

Als Konsequenz aus der Standortproblematik an der Marxstraße wurden insgesamt drei weitere Standorte unter Berücksichtigung der nach Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz geforderten 10-minütigen Hilfsfrist geprüft (vgl. Ziffer 1.1). Nur der Standort Lahnstraße erfüllt nach Abstimmung mit der Feuerwehrleitung die Anforderungen eines Gefahrenabwehrzentrums.

Das vorgesehene Gelände befindet sich unmittelbar an der Lahnstraße und der BAB 661 bzw. B455. Mit den geplanten Zu- und Abfahrten für die Einsatzfahrzeuge auf die Lahnstraße kann von der Hauptverkehrsachsen Oberursels (Lahnstraße, Hohemarkstraße) jedes Einsatzziel gut erreicht werden. Auch die Zufahrt für die freiwilligen Einsatzkräfte ist über die Dornbachstraße in Verbindung mit einer geplanten Verkehrsfläche gewährleistet. Der Standort ist aus allen Himmelrichtungen über die Lahnstraße, Dornbachstraße, A661 / B455 sowie B456 direkt auf einem vorrangigen Straßennetz erreichbar.

Am 30.03.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, den Standort an der Lahnstraße im Bereich der bestehenden Kleingärten für den Neubau des Gefahrenabwehrzentrums (GAZ) zu entwickeln und hierfür eine Machbarkeitsstudie zu erstellen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.02.2019 beschlossen, für den Bereich an der Lahnstraße / Dornbachstraße das Bebauungsplanverfahren Nr. 255 "Gefahrenabwehrzentrum" durchzuführen. Ziel des Verfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Gefahrenabwehrzentrums und dessen Erschließung zu schaffen.

Im Geltungsbereich des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 255 sind im wesentlichen Flächen für die Standortverlagerung der Feuerwehr in Verbindung mit der Einrichtungen eines GAZ, die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sowie die damit verbundenen Neuordnungen der überbaubaren Grundstücksflächen mit den zulässigen Nutzungsmaßen festgesetzt.

Durch die geplante Erschließung des GAZ ist die bisher unbebaute Fläche nördlich der Dornbachstraße betroffen, so dass diese Fläche sowie das anschließend bereits bebaute Grundstück ebenfalls im Geltungsbereich aufgenommen wurden. Die Festsetzungen aus dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 22 (vgl. Ziffer 4.2) werden teilweise übernommen bzw. aufgrund der geplanten Erschließungsstraße des GAZ angepasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255 soll die planungsrechtliche Grundlage für folgende bauliche Maßnahmen geschaffen werden:

- Gefahrenabwehrzentrums mit der Erschließung über eine Zufahrt an der Dornbachstraße,
- Bestandssicherung der vorhandenen Wohnbebauung sowie Möglichkeiten der weiteren baulichen Entwicklungen im Bereich Dornbachstraße,
- Bestehende Fuß- und Radwegeverbindungen erhalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem 2-stufigen Verfahren. Bis zur öffentlichen Auslegung sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB zu ermitteln. Umweltbericht, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, Artenschutzprüfung sowie eine lärmtechnische Untersuchung werden bis zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB fertig gestellt.

1.2 Standortprüfung zum Gefahrenabwehrzentrum (GAZ)

Die Suche nach alternativen Standorten erfolgte unter Berücksichtigung der gesetzlichen Hilfsfrist von 10 Minuten. Gemäß dem Bedarfs- und Entwicklungsplan der Feuerwehren der Stadt Oberursel (Taunus) bleiben 4 Minuten, die als reine Fahrzeit der Einsatzfahrzeuge zur Einsatzstelle planerisch zur Verfügung stehen. Somit begrenzt sich die Standortsuche zwingend auf das Umfeld des jetzigen Standortes und setzt eine gute Anbindung an die Hohemarkstraße und die A661 voraus.

Es wurden drei Standorte, die nach einer Vorprüfung grundsätzlich als geeignet beurteilt wurden, vertiefend untersucht. Zwei Grundstücke sind nicht im Besitz der Stadt Oberursel (Taunus). Bei einem Standort lehnte der Eigentümer einen möglichen Verkauf grundsätzlich ab, da auf dieser Fläche die einzige Erweiterungsmöglichkeit des eigenen Betriebes zu realisieren ist.

Beim zweiten alternativen Grundstück hätte die Erschließung sowohl für anrückende Einsatzkräfte wie auch für die ausrückenden Einsatzfahrzeuge über eine unübersichtliche Nebenstraße erfolgen müssen. Aus Sicht der Beteiligten wurde dieser Standort aufgrund der hohen Unfallgefahr als ungeeignet eingestuft.

Das nun angestrebte Grundstück unmittelbar an der A661 bietet von allen geprüften Standorten die nachhaltigsten Entwicklungsmöglichkeiten. Die Erreichbarkeit für die Einsatzkräfte (Abb. 2) als auch das Ausrücken in das gesamte Stadtgebiet Oberursel (Taunus) durch hauptamtliches Personal, wovon in Zukunft immer mehr auszugehen ist, ist von diesem Standort unter Berücksichtigung der 10-minütigen Hilfsfrist sichergestellt.

Die Grundstückgröße bietet der weiterhin wachsenden Stadt Oberursel (Taunus) die Möglichkeiten einen Feuerwehrstandort als Gefahrenabwehrzentrum zu errichten. Die Belange der Feuerwehr im Bereich Infrastrukturunterhaltung, Aus- und Fortbildung sowie der besonderen Einsatzlagen der Freiwilligen Feuerwehr Oberursel (Taunus) können hier realisiert werden. Der Standort ist unter Gewichtung der relevanten Aspekte alternativlos.

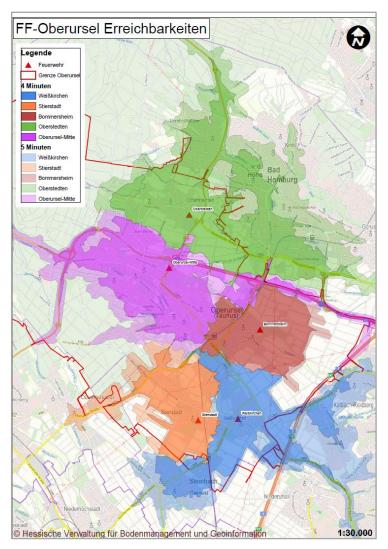


Abb. 2 - Erreichbarkeit FF Oberursel aus: Fortschreibung Bedarfs- und Entwicklungsplan Feuerwehren der Stadt Oberursel (Taunus)

2.0 Städtebauliches Konzept - GAZ

Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind nach dem derzeitigen Planungsstand des GAZ - auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie - 3 Gebäude (Abb. 3) sowie ein ca. 25,0 m hoher Übungsturm (E) vorgesehen.

Die Machbarkeitsstudie sieht folgende Baukörper vor: Im 2-geschossigen Gebäude (A) im Nordwesten des Plangebietes sind Werkstätten, Materiallager, Waschhalle sowie 2 Wohnungen geplant. Das 2-geschossige Gebäude im Nordosten (B) ist für Material-container vorgesehen. Diese Container sind je nach Einsatzzweck ausgestattet und können mit den entsprechenden Wechselladefahrzeugen zum Einsatzort transportiert werden.

Die Fahrzeughalle ist im 1-geschossigen Gebäudeabschnitt parallel zur Lahnstraße geplant (C). Im südlich anschließenden 3-geschossigen Gebäudeteil (D) sind Räume für Verwaltung, Einsatzabwicklung, Aufenthalt, Ausbildung, Technik und Lagermöglichkeiten geplant.

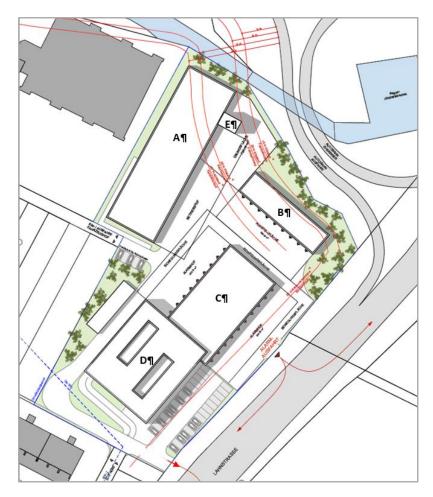


Abb. 3 - Städtebauliches Konzept / Machbarkeitsstudie (Studie kplan AG)

Derzeit wird das Konzept der Machbarkeitsstudie in Bezug auf die Größe der Gebäude (Bedarfs- und Flächenermittlung sowie des Raumprogramms) überprüft. Es ist davon auszugehen, dass sich bis zum Entwurf des Bebauungsplans der konkrete Entwurf des Gebäudes noch verändert.

Die Erschließung für die einrückenden Einsatzkräfte erfolgt über die Dornbachstraße und einer neu herzustellenden Straßenverkehrsfläche (Abb. 7). Die Aus- und Einfahrtfahrt der Einsatzfahrzeuge erfolgt direkt über die Lahnstraße. Um den Einsatzkräften nach einem Einsatz eine zügige Rückkehr in den Straßenverkehr zu ermöglichen, wird im südöstlichen Bereich eine zusätzliche Ausfahrt mit ausschließlich Rechtsabbiegemöglichkeiten auf die Lahnstraße hergestellt vgl. (Ziffer 7.1).

2. Lage des Plangebietes und gegenwärtige Nutzungen

Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Süden an Straßenverkehrsflächen der B455, der Lahnstraße sowie der Dornbachstraße.

Östlich der Lahnstraße befinden sich bauliche Anlagen einer Versicherungsgesellschaft. Im Süden der Dornbachstraße, sowie am Plangebiet südwestlich angrenzend besteht überwiegend Geschosswohnungsbau mit bis zu 8 Vollgeschossen. Nordwestlich des Plangebietes ist die Hans-Thoma-Schule sowie der Dampfbahnclub Taunus e.V. angesiedelt.



Quelle: "Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem - ALKIS® - der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation", Stand Juli 2018 mit Luftbild/Orthophoto "Befliegung durch Aerowest GmbH im Auftrag NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH" Stand April/ Mai 2018.

3. Räumlicher Geltungsbereich.

Das Plangebiet von ca. 2,9 ha liegt im Westen der Kernstadt von Oberursel (Taunus) und wird wie folgt begrenzt:

Osten: Lahnstraße, Süden: Dornbachstraße,

Westen: Wohnbebauung, Hans-Thoma-Schule, Dampfbahnclub Taunus e.V.,

Norden: Zu- und Abfahrtknotenpunkt B455/Lahnstraße.

4. Planungsrechtliche Situation, informelle Konzepte

4.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S 3786).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBI IS. 1057).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBL. S. 198)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I S.629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184).
- Bundesfernstraßengesetzt (FStrG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. 06. 2007 (BGBl. I S. 1206). Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2237).

4.2 Wirksame Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 überlagert Teilflächen der wirksamen Bebauungspläne Nr. 181 und Nr. 22.

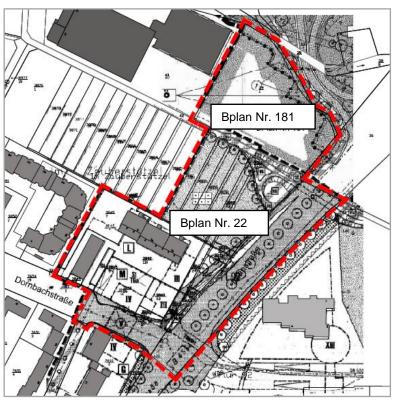


Abb. 5 - Teilbereiche der wirksamen Bebauungspläne Nr. 22, 181 im Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes Nr. 255

Im Bereich des geplanten GAZ sind in beiden wirksamen Bebauungsplänen Flächen für Kleingärten festgesetzt. Des Weiteren sind im wirksamen Bebauungsplan Nr. 22 Verkehrsflächen der Lahnstraße und der Dornbachstraße, ein Fuß- und Radweg mit Querung der Lahnstraße (Steg oder Tunnel) in Lage des bestehenden Fuß- und Radwegs und eine von der Lahnstraße abgetrennte Fahrspur, die in einem Tunnel unter der Lahnstraße in Höhe der Dornbachstraße münden sollte, festgesetzt.

Die geplante Erschließungsstraße des GAZ verläuft im Bereich von Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 22 als besonderes Wohngebiet festgesetzt ist.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 255 werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 22 und Nr. 181 für die überlagerten Teilflächen unwirksam.

4.3 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbands FrankfurtRheinMain (am 17.10.2011 bekannt gemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen) ist die für das GAZ vorgesehene 1,3 ha große Fläche als "Grünfläche, wohnungsferne Gärten" dargestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.06.2019 beschlossen, beim Regionalverband FrankfurtRheinMain für den Bereich "Gefahrenabwehrzentrum" einen Antrag zur Änderung Regionalplans des Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 von "Grünfläche" in "Fläche für Gemeinbedarf" zu stellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Gefahrenabwehrzentrums und dessen Erschließung zu schaffen.

Das festgesetzte "Besondere Wohngebiet" sowie die Verkehrsflächen sind aus den Darstellungen des RegFNP entwickelt.

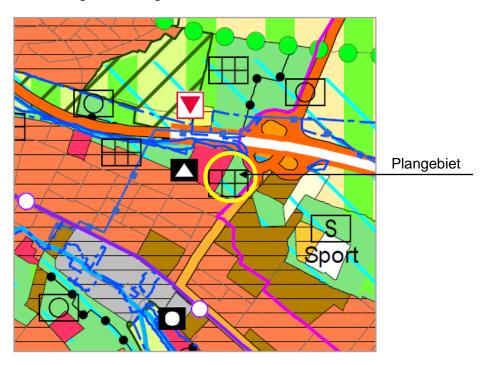


Abb. 6 - Auszug des Regionalen Flächennutzungsplanes

4.4 Klimaschutzkonzept

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) hat am 04.04.2019 ein Klimaschutzkonzept mit den Teilkonzepten "Klimafreundliche Mobilität", "Erneuerbare Energien" und "Integrierte Wärmenutzung" beschlossen. Bestandteil des Konzeptes ist ein umfangreicher Maßnahmenkatalog, gegliedert in sechs Handlungsfeldern mit insgesamt 102 Einzelmaßnahmen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollten bei den Überlegungen zu den Hochbauplanungen berücksichtigt werden.

Im Bebauungsplan können Klimaschutzaspekte wie folgt einfließen:

- Die Stellung der baulichen Anlagen hat Auswirkungen auf Licht- und Sonneneinwirkung. Der Energieverbrauch kann insbesondere durch Vorgaben der Firstrichtung bzw. der Längsachse reduziert werden. Durch Bauweise, Baulinien und Baugrenzen sowie die Höhe baulicher Anlagen kann auf die Verschattung von Gebäuden sowie die Durchlüftung des Quartiers Einfluss genommen werden.
- Einer übermäßigen Aufheizung versiegelter Bau- und Betriebsflächen kann mit Anpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünungen reduziert werden.
- Regelungen zum Einsatz erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie können mit Festsetzungen von Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraftwärmekopplungen bzw. Blockheizkraftwerke getroffen werden. In diesem Zusammenhang ist auf das vorliegende Kommunale Energiekonzept vom 02.09.2010 (u.a. bzgl. Aussagen zur vorgesehenen Heiztechnik/Verwendung von Solarenergie etc.) hinzuweisen.

Die Festsetzungen für das besondere Wohngebiet wurden aus dem wirksamen Bebauungsplan im Wesentlichen übernommen. Für Neubaumaßnahmen im gesamten Plangebiet sind extensiv begrünte Flachdächer festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Tiefgaragen sind zu begrünen. Zu den Stellungen der baulichen Anlagen wurde keine Regelung getroffen, da diese sich im besonderen Wohngebiet auf Grund des Bestandes im Zusammenhang mit den Grundstückszuschnitten ergibt. Die Ausrichtungen der Gebäude des geplanten GAZ resultieren aus dem Raumprogramm sowie den Bestimmungen für Einrichtungen der Feuerwehr. Diese sind in der vorliegenden Machbarkeitsstudie (Abb. 4) eingeflossen. Die Energieversorgung sowie die Nutzung von erneuerbaren Energien ist bei den Hochbauplanungen zu konkretisieren.

5. Festsetzungen und Hinweise

5.1 Fläche für Gemeinbedarf

Auf der im Plangebiet festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind bauliche Anlagen zulässig, die dem Zweck der Feuerwehr dienen. Ausnahmsweise zulässig sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die der Hauptnutzung für Feuerwehrzwecke zugeordnet und die im Übrigen in ihrer Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Mit den zulässigen Nutzungen wird dem Planungsziel, den derzeitigen Standort der Feuerwehr in den Bereich des Plangebietes zu verlagern, entsprochen. Die Konkretisierung der erforderlichen spezifischen Nutzungen erfolgt im Bauantragsverfahren.

5.2 Art der Nutzung

Die Festsetzungen der Nutzungsart "Besonderes Wohngebiet (WB)" mit den folgenden zulässigen Nutzungen wurden aus dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 22 (vgl. Ziffer 4.2) übernommen:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften.
- sonstige Gewerbebetriebe,
- · Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Flächen des WB1 sind bereits mit einem 8-geschossigen Gebäude bebaut, während der Bereich des WB 2 unbebaut ist. Das Planungsziel des wirksamen Bebauungsplanes an diesem Standort eine Mischnutzung bei Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung vorzusehen, wird aufgrund der Eigenart des Gebietes sowie der umgebenen städtebaulichen Entwicklungen beibehalten.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Hieraus ergibt sich, dass grundsätzlich eine Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen sowie das Maß der Nutzung nicht erforderlich sind. Aufgrund der Lage von Teilgebieten in der Bauverbotszone von Bundesfernstraßen (vgl. Ziffer 5.6) wurden die mögliche überbaubare Grundstücksfläche mit einer Baugrenze, die Grundflächenzahl (GRZ = 0,5) sowie die maximalen Gebäudehöhen (wird bis zur Offenlage ergänzt) festgesetzt. Die Überschreitung der maximalen Höhen um bis zu 25,0 m für einen Übungsturm der Feuerwehr mit der maximalen überbauten Grundfläche von 100 qm ist nur außerhalb der Bauverbotszone (vgl. Ziffer 5.6) zulässig. Damit können die in der Machbarkeitsstudie vorgesehen baulichen Anlagen realisiert werden.

Im Bereich des Besonderen Wohngebietes ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ: WB1 = 0,4, WB2 = 0,6), der Geschossflächenzahl (GFZ: WB1,2 = 1,6) sowie der Zahl der Vollgeschosse (WB1 = III – VIII, WB2 = IV), bestimmt. Die im rechtkräftigen Bebauungsplan Nr. 22 festgesetzten Nutzungsmaße wurden damit für weitere Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der GRZ um 0,1 und der GFZ um 0,2 erhöht.

Im WB1,2 darf die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundfläche von unterirdischen Tiefgaragenflächen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Damit ist sichergestellt, dass die erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage zu realisieren sind und oberirdisch die nicht überbauten Flächen begrünt werden können.

Die zulässigen Vollgeschosse können mit einem Staffelgeschoss ergänzt werden, d.h. dieses Geschoss wird oberhalb des letzten Vollgeschosses zurückgesetzt, so dass nach der Hessischen Bauordnung kein Vollgeschoss entsteht und diese somit auch nicht bei der GFZ angerechnet werden.

5.4 Bauweise

Mit der im Besonderen Wohngebiet festgesetzten "abweichenden Bauweise", die auch Gebäude über 50 m Länge mit seitlichen Grenzabständen zulässt, können die überbaubaren Grundstücksflächen optimal ausgenutzt werden.

5.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zu- und Abfahrten

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Tiefgaragen sowie Zu- und Abfahrten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist differenziert nach den jeweiligen Erfordernissen festgesetzt. Aufgrund der geringen Größe der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sind hier nur Stellplätze sowie Zu- und Abfahrten zu realisieren.

Im Bereich des bereits überwiegend baulich genutzten Fläche WB 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Zu-, Abfahrten, Tiefgaragen, Wege für die Erschließung der Wohngebäude zulässig. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Damit ist die Bestandssituation gesichert, und es sind weitere bauliche Entwicklungen möglich.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des WB 2 sind nur Zu-, Abfahrten, Stellplätze, Wege für die Erschließung der Gebäude und Tiefgaragen zulässig.

5.6 Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen

Nach § 9 (1) Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz sind bauliche Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig.

Nach § 9 (7) Bundesfernstraßengesetz gilt die Bauverbotszone nicht, wenn das Bauverhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter der Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie zum GAZ wurden verschiedenen Planungen auf dem Grundstück bei Berücksichtigung der gültigen Vorschriften zum Errichten einer Feuerwache sowie den nötigen Bewegungsflächen zwischen den Gebäuden geprüft. Nach dem vorliegenden optimierten Konzept kann der Mindestabstand von 40,0 m zwischen baulichen Anlagen und Autobahnabfahrt nicht eingehalten werden (Abb. 3).

Das geplante 2-geschossige Gebäude für die Abrollbehälter mit einer Länge von ca. 43,0 m reicht bis zu ca. 17 m an den Fahrbahnrand der Bundesfernstraßenabfahrt heran. In dieser Fassade sind keine Fenster vorgesehen, sodass die Gefahr der Ablenkung sehr gering ist.

Die Lage des 2-geschossige Gebäudes für Reparatur und Werkstätten ist mit einer Gebäudeecke in einem Abstand von 20 m bis zum Fahrbahnrand geplant. In dem Fassadenbereich, der von den abfahrenden Kraftfahrern der Autobahn wahrgenommen wird, sind keine Fenster vorgesehen, so dass auch hier die Ablenkungsgefahr gering ist. Damit durch Rauchentwicklungen der Verkehr nicht beeinträchtigt wird, werden Übungen für den Einsatz mit Atemschutzgeräten sowie die Realbrandsituation nur in geschlossenen Räumen absolviert.

In den Festsetzungen ist geregelt, dass im Bereich des Abstandes von 40,0 m bis zur Autobahnabfahrt A661 nach § 9 Bundesfernstraßengesetz auf der überbaubaren Grundstücksfläche in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung bauliche Anlagen bis zu einem Abstand von 20,0 m zum Fahrbahnrand der A661 (vgl. Planzeichnung) zulässig sind.

Innerhalb des Abstandes von 20,0 m bis zur Autobahnauffahrt A661 sind nur Gebäudehöhen von max. xx m (wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt) zulässig (vgl. Ziffer 2, Höhe der baulichen Anlagen).

Die Beleuchtungen auf der "Fläche für Gemeinbedarf – Gefahrenabwehrzentrum" sind so auszurichten, dass die Verkehre auf der A 661 sowie der B 456 nicht beeinträchtigt werden.

5.7 Verkehrslärm

Wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

5.8 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Eingriffsminimierung und zur Eingrünung des Gebietes sind in den grünordnerischen Festsetzungen im Wesentlichen die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen sowie die Dachbegrünung geregelt. Außerdem ist gemäß Stellplatzsatzung je 5 Stellplätze sowie je 50 Fahrradabstellplätze ein standortgerechter Laubbaum in einer unbefestigten Baumscheibe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzungen werden bis zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB in Abstimmung mit der Eingriffs- Ausgleichsplanung, dem Umweltbericht und der Artenschutzprüfung konkretisiert.

5.9 Bauordnungsrecht

Die festgesetzten extensiv begrünten Flachdächer minimieren den Eingriff in Natur und Landschaft und haben positive Auswirkungen auf das Kleinklima.

Zur eindeutigen Bestimmung der Abstandsflächenregelung wurde festgesetzt, dass Gebäude auf den Flächen des Besonderen Wohngebietes bis zu 3,0 m auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (nur für Feuerwehrzwecke) liegen dürfen.

An der Grenze zum Flurstück 3845/6 des WB 1 ist auf dem Flurstück 3840/34 des WB 2 auf der gesamten Länge eine Tiefgaragenabfahrt zulässig. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in diesem Bereich auf dem Flurstück 3845/6 des WB 1 keine überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen, sondern nur Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

5.10 Hinweise

Die Hinweise beziehen sich auf Inhalte zu Bodendenkmälern, Mutterboden, Abstände der Gehölze zu Leitungen, Kampfmittelräumdienst, Leuchtmittel, Solarenergienutzung, Wasserschutzgebiete, Beseitigung von Gehölzen, Empfehlungen zum Artenschutz, Abstandsflächen sowie zu beachtende städtische Satzungen und Verordnungen. Die Hinweise sind keine Regelungen im Sinne von Festsetzungen, sondern Anmerkungen zur Ausführungsplanung bzw. der tatsächlichen Bauausführung.

6. Ver- und Entsorgung

Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserrechtliche Belange entgegenstehen. In § 37 (4) Hessisches Wassergesetz ist geregelt, das Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel gegeben, wenn u.a.

- die Abwasseranlagen den Regeln der Technik entsprechen,
- in neuen Baugebieten Niederschlagwasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Der Nachweis zur Einhaltung der Regeln der Technik hinsichtlich des vorhandenen Mischwasserkanals wird derzeit vom zuständigen Eigenbetrieb der Stadt Oberursel (Taunus) Bau & Service Oberursel in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium vorbereitet.

Die mit der Entwässerung des Plangebietes verbundenen für das Bebauungsplanverfahren relevanten Maßnahmen sowie Informationen zur Wasser-, Strom-, und Gasversorgung werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

7. Verkehr

7.1 Erschließung des GAZ

Auf Grundlage der bestehenden Planungsüberlegungen und unter Berücksichtigung der verschiedenen Verkehre wurde in der vorliegenden Verkehrsuntersuchung (Anlage) ein Konzept für die verkehrliche Erschließung des geplanten Gefahrenabwehrzentrums (GAZ) entwickelt. Zu berücksichtigen waren unter anderem "eilige" Anfahrtswege für die Rettungskräfte mit Privatfahrzeugen zum GAZ sowie ausrückende Feuerwehrfahrzeuge mit entsprechenden Berechtigungen ("Blaulicht"). Gleiches gilt für zurückkehrende Feuerwehrfahrzeuge sowie abfahrende Privatfahrzeuge.

Gegenstand der Untersuchungen sind die Auswirkungen eines Einsatzes im Verkehrsablauf. Im Jahr 2016 wurden 433 Einsätze verzeichnet, die sich insgesamt auf 24 Stunden des Tages verteilen. Durchschnittlich rücken 3 Fahrzeuge zum Einsatz aus.

Die verkehrlichen Untersuchungen umfassen zwei wesentliche Schwerpunkte:

- Prüfung der entwurfstechnischen Machbarkeit der erforderlichen Verkehrsflächen zu den Ein- und Abfahrten des GAZ,
- Verkehrstechnische Prüfung der Anbindung des Grundstücks an das Straßennetz und Ablauf des Ausrückens bei einem Einsatz.

Die Ausfahrt für ausrückende Feuerwehrfahrzeuge (Alarm-Ausfahrt) in nördlicher und südlicher Richtung erfolgt direkt über die Lahnstraße (Abb. 7) mit einer Bedarfssignalisierung, die mit der Signalisierung am Knotenpunkt Lahnstraße /Dornbachstraße / Alter-Leipziger-Platz zu koppeln ist. Auch bei Rückkehr der Einsatzfahrzeuge wird die Bedarfssignalisierung aktiviert, sodass die Fahrzeugströme aus Norden angehalten werden. Eine zusätzliche etwa 30 m lange Aufstelltasche ist ohne bauliche Maßnahmen durch Änderung der Markierungen herstellbar.

Um den Einsatzkräften nach einem Einsatz eine zügige Rückkehr von den Alarm-Stellplätzen in den Straßenverkehr zu ermöglichen, wird im südöstlichen Bereich des GAZ eine zusätzliche Anbindung an die Lahnstraße hergestellt. Über eine Beschilderung 209-20 StVO ("vorgeschriebene Fahrtrichtung— rechts") wird geregelt, dass ein Ausfahren nur nach Süden möglich ist. Um dies auch baulich zu verhindern, soll hierfür die bestehende Mitteltrennung auf der Lahnstraße nach Norden erweitert werden.

Für den Fall, dass die Alarm-Ausfahrt in einem Einsatzfall nicht genutzt werden kann, wird eine alternative Ausfahrt für ausrückende Einsatzfahrzeuge hergestellt. Die Ersatzausfahrt erfolgt über eine zusätzliche Erschließungsstraße mit Anbindung an die Dornbachstraße. Diese Erschließungsstraße dient vorrangig als Zufahrt für anrückende Einsatzkräfte (Pkw) im Alarmfall. Die Stellplätze für anrückende Einsatzkräfte sind am Ende dieser Zufahrt im südöstlichen Bereich des GAZ geplant.

Auf Grund der hohen Kfz-Verkehrsmengen auf der Lahnstraße und der Grünzeitverteilung am signalisierten Knotenpunkt Lahnstraße / Dornbachstraße / Alter-Leipziger-Platz ist vorgesehen, die Rückstaubereiche auf der Lahnstraße über eine Beeinflussung der Signalanlagen im Umfeld der Feuerwache vor Ausfahrt der Fahrzeuge zu räumen. Eine Bedarfssignalisierung für die Feuerwehr überlagert die normale Knotenpunktsteuerung mit höherer Priorität.

Bei einem ausgelösten Alarm werden die Signalanlagen so geschaltet, dass die Lahnstraße in Fahrtrichtung Süden geräumt wird und die Einsatzfahrzeuge ausfahren können. Zusätzlich wird im direkten Vorfeld der Alarmausfahrt eine ergänzende Ausfahrsignalisierung aktiviert. Nach Ausfahrt des letzten Einsatzfahrzeugs wird die normale verkehrsabhängige Schaltung wieder in Betrieb genommen.

Die Feuerwehrsignalisierung an diesem Knotenpunkt und die ergänzende Bedarfssignalisierung an der Feuerwehrausfahrt kann richtungsbezogen konzipiert werden, so dass je nach Fahrtrichtung (Nord oder Süd) der Feuerwehr nur die tatsächlich befahrenen Bereiche geräumt und unnötige Wartezeiten vermieden werden.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen ist die Erschließung des GAZ gesichert. Zwischen der Stadt und Hessen Mobil wird eine Verwaltungsvereinbarung geschlossen, die Kostentragung, zukünftige Baulasten und Unterhaltungspflichten regelt.

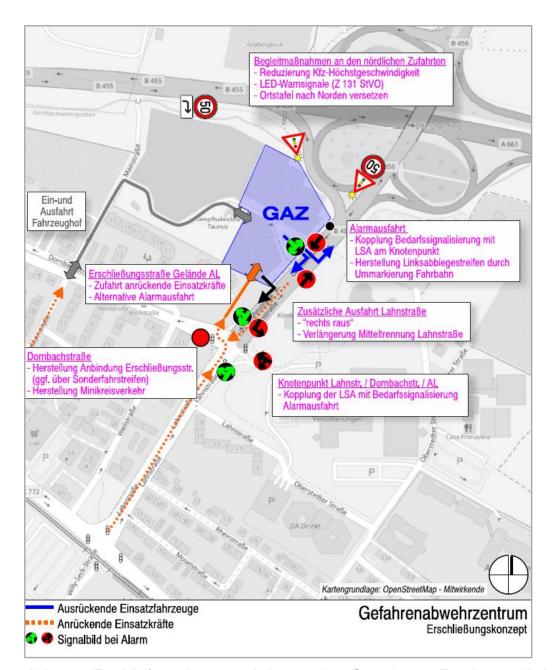


Abb. 7 - Erschließungskonzept, Anlage 1 des Gutachtens: Erweitertes Verkehrsgutachten

7.2 Rad- und Fußwegverbindungen

Die vorhandene Rad- und Fußwegverbindung aus Richtung Norden, von Oberstedten über die Brücke der B455 entlang der Lahnstraße wird mit den geplanten Vorhaben durch die Zu- und Abfahrten des GAZ betroffen. Aufgrund der guten Sichtverhältnisse im Vorfeld der Alarmausfahrt kann das Ausrücken von Feuerwehr und Rettungsdienst im Bereich des Geh- und Radwegs gut wahrgenommen werden. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit insbesondere für den aus Richtung Oberstedten kommenden Radverkehr kann eine ergänzende Bedarfssignalisierung vorgesehen werden.

Die derzeit bestehende Rad- und Fußwegverbindung südlich der Hans-Thoma-Schule durchquert das Plangebiet bis zum Fuß- und Radweg der Lahnstraße. Diese Verbindung ist eine gut frequentierte Querspange zwischen Oberursel Nord und dem Schulstandort Bleibiskopfstraße, eine sichere Alternative zum Radweg an der stark befahrenen Hohemarkstraße. Mit Realisierung des GAZ wird der Fuß- und Radweg entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze des GAZ bis zur Lahnstraße geführt.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planungen

8.1 Städtebau

Mit den Festsetzungen des Besonderen Wohngebietes wird die vorhandene 8-geschossige Bebauung im Bestand gesichert sowie die bereits nach dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 22 weiteren baulichen Entwicklungsmöglichkeiten mit geringen Erhöhungen der Nutzungsmaße geregelt. Damit sind im Bereich des Besonderen Wohngebietes keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht zu erwarten.

Die Flächen des geplanten GAZ sind im wirksamen Bebauungsplan Nr. 22 als "Grünfläche-Dauerkleingärten" festgesetzt und werden auch in dieser Weise genutzt. Die vorhandenen Kleingartenanlagen, deren Nutzer auch weiterhin an einer Gartenbewirtschaftung interessiert sind, werden auf Flächen in unmittelbarer Nähe, nördlich der B455 ersetzt. Die planungsrechtliche Grundlage ist durch den wirksamen Bebauungsplan Nr. 51B gegeben.

Mit Realisierung des GAZ können maximal 80% der bisher als Kleingärten genutzten Flächen versiegelt werden. Die geplante Bebauung mit Höhenabmessungen bis zu xx m (wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt) sowie einem Übungsturm in Höhe von 25,0 m darf maximal 50% der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf umfassen.

Die Flächen westlich angrenzend sind mit der Hans-Thoma- Schule sowie Gleisanlagen der Dampfbahnclub Taunus e.V. bebaut. Das geplante GAZ schließt die Baulücke zwischen den vor genannten Nutzungen und der Lahnstraße im Osten sowie der bestehenden Wohnbebauung im Süden und den Zu-/ Abfahren der B455 bzw. A661. Der Standort im Schnittpunkt der Verkehrsflächen sowie am Rand der bebauten Ortslage kann aus städtebaulicher Sicht als verträglich beurteilt werden. Auch das Nutzungsmaß mit einer maximalen GRZ von 0,5 sowie Höhenentwicklungen bis ca. xx m (wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt), mit Ausnahme des Übungsturmes von ca. 25m, sind im Verhältnis zur südlich angrenzenden Wohnbebauung (GRZ 0,5 / 0,6, max. 8 Vollgeschosse) als angemessen einzustufen.

Weitere Auswirkungen werden nach Fertigstellung des Umweltberichtes ergänzt.

8.2 Verkehr

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Besonderen Wohngebiet haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verkehrssituation. Hier werden bestehende Nutzungen gesichert sowie Erweiterungsmöglichkeiten geregelt, die bereits überwiegend nach dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 22 zulässig sind.

Das GAZ wird im Bereich von derzeit genutzten Kleingartenanlagen geplant. Die Erschließung des GAZ erfordert eine Neuanbindung über die Dornbachstraße, Markierungs- und Beschilderungsänderungen auf der Dornbach- und Lahnstraße, Zu- und Abfahrten im Bereich der Lahnstraße sowie Änderungen der Signalsteuerungen.

Für die Bewertung des Feuerwehreinsätze ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Alarmausfahrten um Einzelereignisse handelt, bei denen die Wartezeit für einzelne Fahrzeuge lang sein kann, ohne dass dies ein Zeichen für eine ungenügende Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen am Knotenpunkt ist. Entscheidend ist, dass temporär entstehende Rückstaus in angemessener Zeit wieder abgebaut werden können und eine Beeinträchtigung der angrenzenden B455/A661 mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.

Die Wirkung einer signalgesteuerten Feuerwehrbevorrechtigung wurde für einen Alarmfall abgeschätzt. Dies erfolgte für die vormittägliche Spitzenstunde, da zu diesem Zeitpunkt das höchste Kfz-Verkehrsaufkommen aus Norden herrscht und dieses maßgeblich für die zu untersuchende Beeinträchtigung der Nordumfahrung B 455 / A 661 ist. Des Weiteren wurde ein Worst-Case-Szenario mit sehr ungünstigen Konstellationen (vgl. Verkehrsgutachten S. 8) betrachtet.

Im Fazit des Verkehrsgutachtens (Anlage) wird folgendes ausgeführt: "In beiden hier betrachteten Szenarien wird der durch das Ausrücken von Einsatzfahrzeugen erzeugte Rückstau die durchgehende Nordumfahrung nicht beeinträchtigen.

Im LSA-Programm am KP Lahnstraße / Dornbachstraße sind Anpassungen vorzunehmen (z.B. bevorrechtigter "Stauabbau" auf der Lahnstraße). Die Freigabe für den Durchgangsverkehr zum Räumen des aufgestauten Verkehrs sollte vor der Rückkehr zum ursprünglichen Signalprogramm aufrecht erhalten bleiben. Nach Ausfahrt des letzten Einsatzfahrzeugs wird bevorrechtigt die Lahnstraße als Hauptstrom bedient, so dass aufgestaute Fahrzeuge im Bereich der Abfahrt BAB 661 und B455 abfahren können."

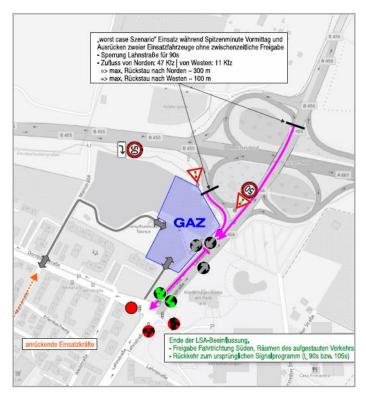


Abb. 8 - Erschließungskonzept, Anlage 3.5 des Gutachtens: Erweitertes Verkehrsgutachten

8.3 Lärm

Wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

8.4 Umweltschützende Belange

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 255 wird der Umweltbericht entsprechend der durch die Novellierung des Baugesetzbuches im Mai 2017 erfolgten Änderung der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB erstellt.

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan bereits bestehende Baurechte (vgl. Ziffer 4.2) überlagert werden, sind im Rahmen der Umweltprüfung Rechtszustände zu vergleichen und zu ermitteln, in wie fern durch die Planung zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen werden. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, und zwar gegenüber dem planungsrechtlich rechtswirksamen Zustand der Bebauungspläne Nr. 22 und 181.

Im Vorentwurf des Umweltberichtes ist die Bestandssituation der entsprechenden Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes beschrieben.

In der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wird zusammenfassend folgendes ausgeführt:

Flora und Fauna

Durch den Verlust der Gärten und Gehölzbestände ist aus artenschutzrechtlicher Sicht insbesondere mit Lebensraum- und Jagdhabitatverlusten für Vögel und Fledermäuse zu rechnen. Inwiefern hier artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten wird bis zur Entwurfserstellung geprüft.

Boden

Mit der vorgesehenen Planung ergibt sich im Vergleich zu den möglichen Versiegelungen auf der Grundlage des derzeitigen Planungsrechtes (vgl. Ziffer 4.2) fast eine Verdoppelung der zulässigen Bodenversiegelung. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem bereits vorhandene Flächen mit Baurecht für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Wasser

Durch das geplante Vorhaben werden die Versickerung und Wasserrückhaltung des Bodens verringert sowie die Gefahr von Grundwasserverunreinigung (z.B. durch auslaufende Schmierstoffe, Öl, Benzin etc.) während der Bautätigkeiten erhöht.

Luft / Klima

Durch den Einsatz von Baumaschinen entstehen während der Bauphase Schadstoffbelastungen (Abgasemissionen). Anlage- und betriebsbedingt kann es zu einer Veränderung des Mikroklimas durch Versiegelung (Bebauung, Erschließung) und zu einer Erhöhung der Lufttemperatur (Wärmeinsel) mit lokalen Aufheizungseffekten kommen.

Landschafts-/Ortsbild

Das Ortsbild wird sich im Bereich des Plangebietes durch die Planung maßgeblich ändern. Die Kleingärten mit ihren Gehölzbeständen werden durch umfangreiche bauliche Anlagen des geplanten Gefahrenabwehrzentrums ersetzt.

Biologische Vielfalt

Inwiefern der Eingriff in die biologische Vielfalt im Plangebiet minimiert werden kann, hängt maßgeblich von den noch zu prüfenden Maßnahmen (Gehölzerhaltung, Neupflanzung, Artenschutzmaßnahmen) ab. Dennoch ist der Verlust an biologischer Vielfalt im Plangebiet zu erwarten.

Mensch

Die Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Lärmbelastung wird im Rahmen der Entwurfsplanung ermittelt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB dient unter anderem zur Ermittlung des erforderlichen Detaillierungsgrades der Umweltprüfung. Nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung werden im Rahmen der Entwurfserstellung Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft festgesetzt. Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt gemäß der gültigen Kompensationsverordnung.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine faunistische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien geprüft. Der Bericht zur Artenschutzprüfung wird nach Durchführung der erforderlichen Untersuchungen fertiggestellt.

9. Kosten

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren einschließlich der Gutachten sowie die Planungs- und Baukosten für das Gefahrenabwehrzentrums mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen trägt die Stadt Oberursel (Taunus).

Oberursel (Taunus), den

Hans-Georg Brum, Bürgermeister