

# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Süd Hessen

Nr.: IX / 103.0  
08.10.2019

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag 25.10.2019 (HPA)	Anlagen -1-
---------------------------	---------------------------------	----------------

**Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Stierstadt Gebiet: „Neumühle“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Die Regionalversammlung stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (Drucksache Nr. IV-2019-52 der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.**

Mit freundlichen Grüßen

**Lindscheid**

Regierungspräsidentin





Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. IV-2019-52**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Stierstadt  
Gebiet: "Neumühle"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Stierstadt eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,35 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 0,05 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,4 ha) "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,1 ha)

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" und "Gewerbliche Baufläche, geplant" mit z.T. "Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." (ca. 0,5 ha)

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Stierstadt

Gebiet: Neumühle

Beschluss

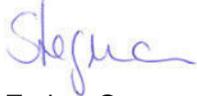
---

5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

DER REGIONALVORSTAND

Frankfurt am Main, 19.09.2019

Für die Richtigkeit:



Esther Stegmann  
Schriftführerin

## **II. Erläuterung der Planung**

Anlass, Inhalt und Zweck der Änderung sind der vorgelegten Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung:

Die Stadt Oberursel beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umstrukturierung eines z.T. seit Jahren brach liegenden ehemaligen Gewerbestandortes zu schaffen. Ziel ist die Entwicklung eines gemischten Gewerbe- und Wohnquartiers mit Schulstandort. Damit der entsprechende Bebauungsplan Nr. 233 "Neumühle" als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 für den südlichen Teil des Bebauungsplan-Gebietes im Parallelverfahren erforderlich.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Durchführung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist.

### **Flächenausgleich:**

Der überwiegende Flächenanteil der Änderung beinhaltet die Umwidmung einer Bauflächenkategorie. Die geringfügige Neuinanspruchnahme von 0,15 ha für Wohnen und Gewerbe wird durch die Rücknahme von 0,5 ha gewerblicher Baufläche ausgeglichen.

# Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010



## 4. Änderung Stadt Oberursel (Taunus)

Stadtteil Oberursel (Taunus)

Gebiet: Neumühle

### Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

---

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

---

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

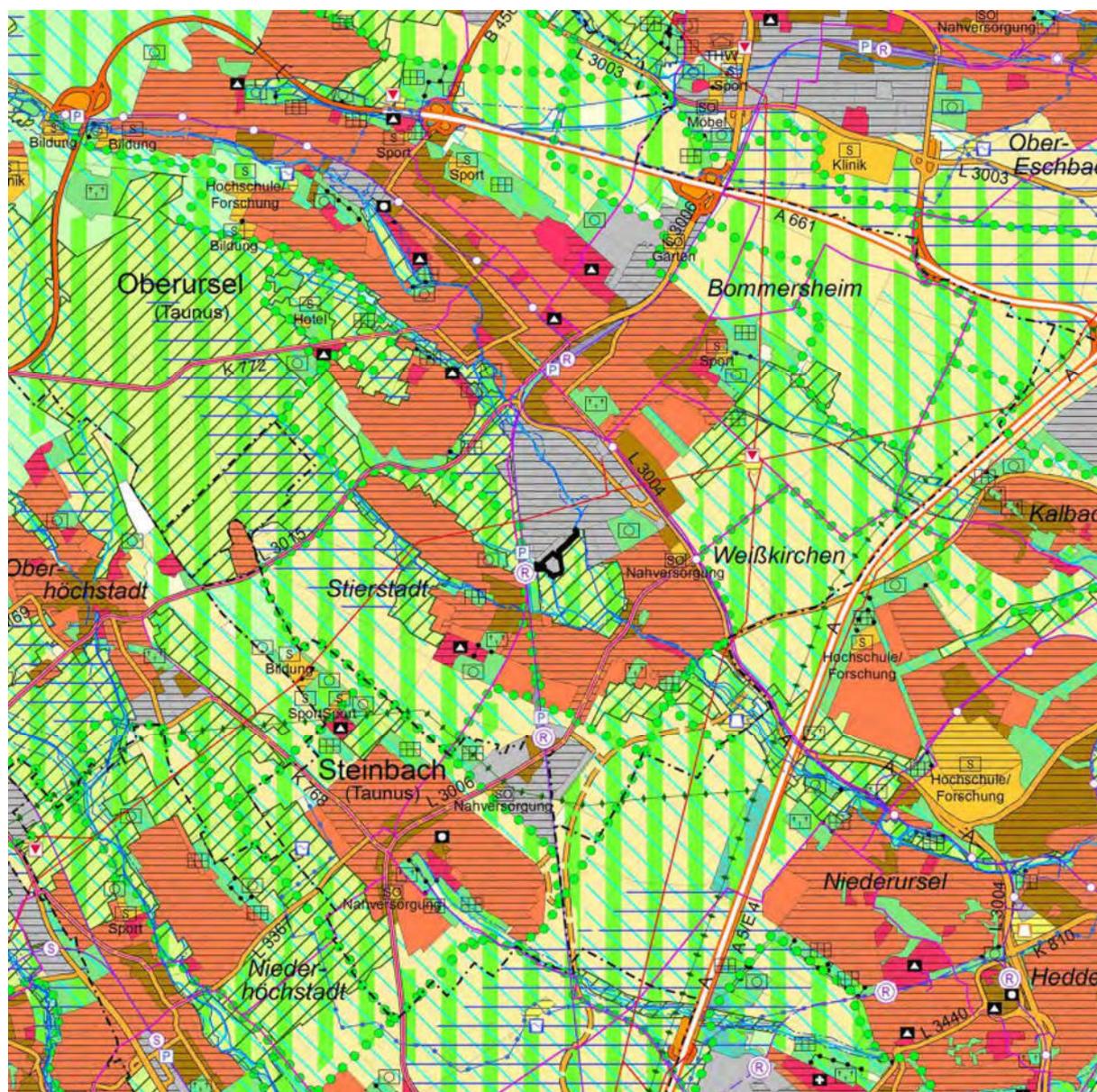


## Fakten im Überblick

<b>Anlass und Ziel der Änderung</b>	Entwicklung eines gemischten Gewerbe- und Wohnquartiers mit Schulstandort auf einem ehemaligen Gewerbe-standort
<b>Flächenausgleich</b>	nicht erforderlich
<b>Gebietsgröße</b>	ca. 2 ha
<b>Zielabweichung</b>	nicht erforderlich
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevorstandesbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	13.06.2019
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan Nr. 233 "Neumühle" (zwischen Zimmersmühlenweg und Ludwig-Erhard-Straße) in Oberursel
<b>FFH-Vorprüfung</b>	nicht erforderlich
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen: Altlasten Verkehr

---

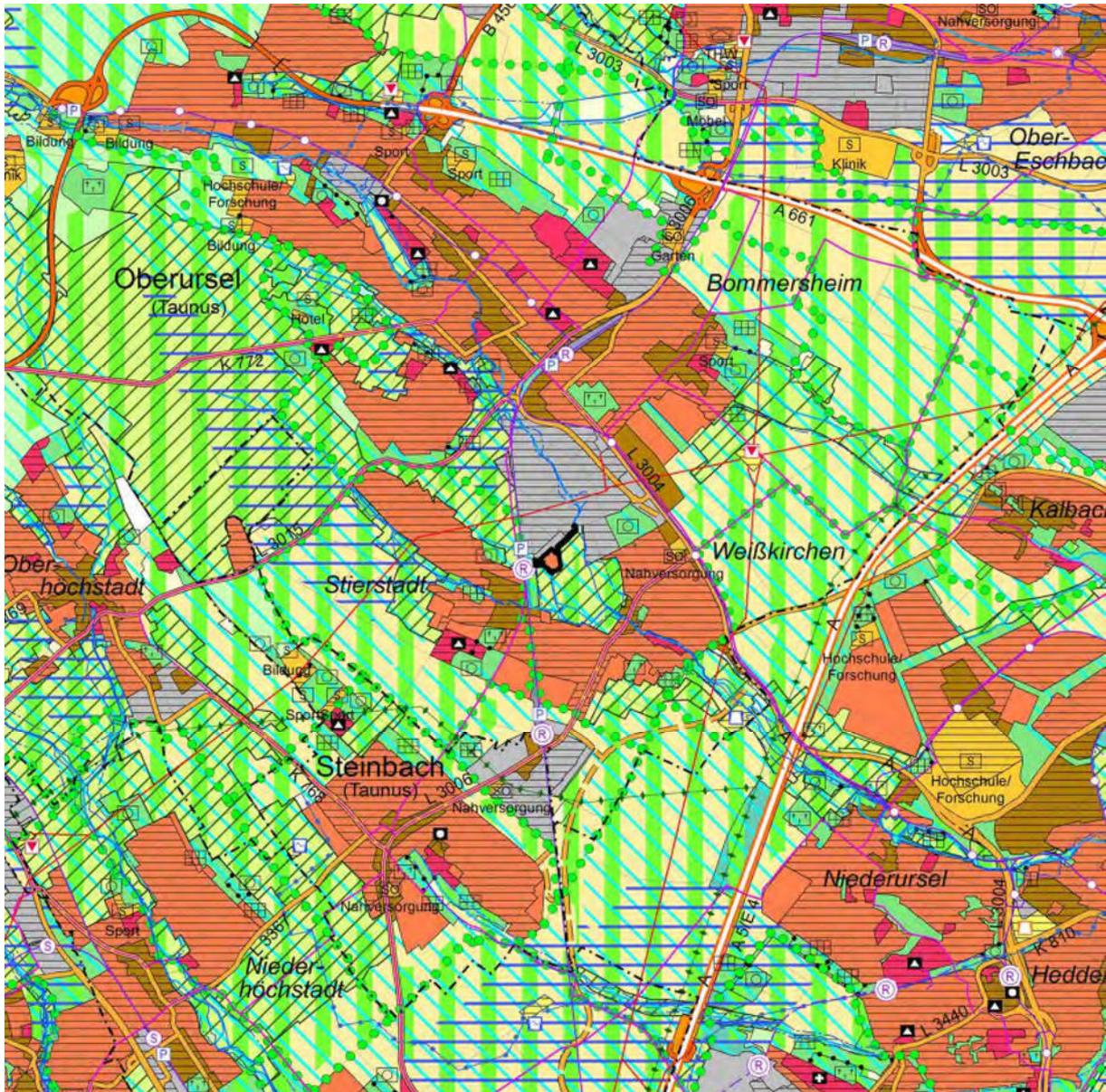
## Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

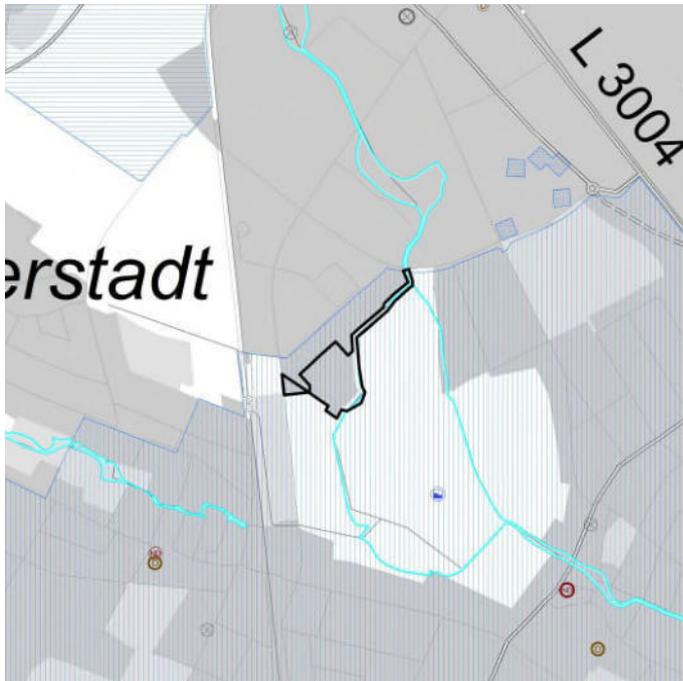
Maßstab: 1 : 50 000

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,35 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 0,05 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,4 ha)

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,1 ha)

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" und "Gewerbliche Baufläche, geplant" mit z.T. "Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." (ca. 0,5 ha)

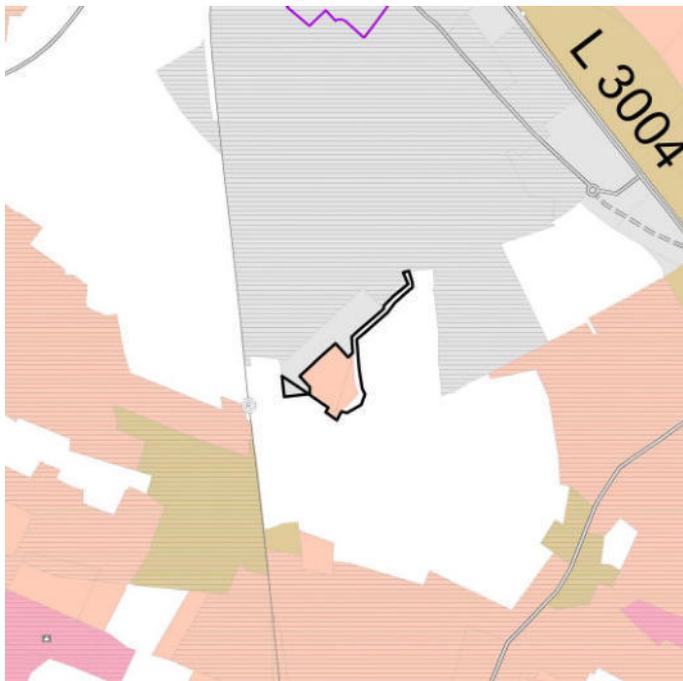
**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**



□ Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**



□ Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

## Luftbild (Stand 2015)



Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 10 000**

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HPLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

### Rechtsgrundlage

### Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Sonstige Produktleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant	s.o.

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15,14 PlanzV

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
 Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### \* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

\*\* Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)  
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße  
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof  
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)  
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke  
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040  
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456  
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße  
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg  
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel  
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)  
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße  
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)  
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen  
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen  
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger  
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau  
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel  
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE  
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

## **Begründung**

### **A: Erläuterung der Planänderung**

#### **A 1. Rechtliche Grundlagen**

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

#### **A 2. Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.  
Er liegt am südlichen Rand des Gewerbegebietes Süd in Stierstadt und wird im Norden durch bestehende und geplante Gewerbeflächen, im Osten durch den Urselbach mit bachbegleitenden Gehölzbeständen und im Süden und Westen durch ein bestehendes Wohnhaus und den Zimmersmühlenweg begrenzt.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass, Ziel und Inhalt**

Die RegFNP-Änderung wurde von der Stadt Oberursel mit Schreiben vom 17.06.2019 gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 13.06.2019 beantragt.

Die Stadt Oberursel beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umstrukturierung eines z.T. seit Jahren brach liegenden ehemaligen Gewerbebestandes zu schaffen. Ziel ist die Entwicklung eines gemischten Gewerbe- und Wohnquartiers mit Schulstandort und die Sicherung des Urselbachs mit seinem bachbegleitenden Gehölzbestand am östlichen Gebietsrand. Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; Bebauungsplan Nr. 233 "Neumühle"). Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, für den südlichen Teil des Bebauungsplan-Gebietes die bisherigen Planaussagen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Gewerbliche Baufläche, geplant " (ca. 1,35 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 0,05 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,4 ha)

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,1 ha)

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" und "Gewerbliche Baufläche, geplant" mit z.T. "Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." (ca. 0,5 ha)

lichen Bebauungsplan Nr. 233 „Neumühle“ nun das Wohnen nicht störende Gewerbenutzungen, Bildungseinrichtungen (Fachschule für Sozialwesen, höhere Berufsfachschule für Sozialassistenten) sowie im südlichen Teil Geschosswohnungen und Wohnnutzungen in Hausgruppen und Einzelhäusern vorgesehen. Für diesen Teil erfolgt die vorliegende RegFNP-Änderung.

Die aktuelle Wohnbau-Planung ermöglicht die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum in unmittelbarer Nähe zu einem Haltepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs sowie in fußläufiger Entfernung zu Lebensmittelgeschäften. Sie wirkt sich durch die Abstufung der Gebäudehöhen und Bauweisen positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus und bildet im Vergleich zur bisher möglichen gewerblichen und industriellen Nutzung einen verträglicheren Übergang zum Urselbach sowie dem anschließenden Freiraum mit seiner Bedeutung für Biotopverbund, vorbeugenden Hochwasserschutz, Klima und Naherholung.

Am südwestlichen Rand des Änderungsgebietes wird die Grenze des im RPS/RegFNP 2010 dargestellten geplanten Gewerbegebietes geringfügig an den Bebauungsplan-Geltungsbereich angepasst. Diese Flächenabgrenzung ergibt sich aus der geplanten Verkehrserschließung und ermöglicht eine beidseitige Straßenbebauung sowie einen baulichen Puffer zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Zimmersmühlenweg.

Der gehölzbestandene Uferbereich des Urselbachs wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung als Maßnahmenfläche gesichert und im Rahmen der vorliegenden Änderung in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ geändert.

Da die vorliegende Änderung eine geringere und umweltverträglichere Bauflächenausnutzung vorbereitet als die bisher mögliche gewerbliche Nutzung, sind die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen weniger erheblich. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Umweltbelangen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen (siehe Punkt B 2.3) zu minimieren.

Im Änderungsgebiet und seiner Umgebung liegen die Altablagerung „ehem. Bronzefabrik“ sowie der Altstandort „Büropark Neumühle“ und ein Grundwasserschadensfall. Gemäß Bodengutachten zum Bebauungsplan erfolgte eine umwelttechnische Sanierung, bei der die kontaminierte Auffüllung weitgehend beseitigt wurde, jedoch noch Reste verblieben sind, die im Rahmen der Bebauung abfalltechnisch zu bewerten und entsprechend zu entsorgen sind. Die Lärmauswirkungen durch Verkehr und benachbarte Gewerbebetriebe werden im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens vertieft untersucht, um ggf. entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Bauungs- und Bauplanung vorzusehen.

Im Falle der Inanspruchnahme von Teilflächen eines gesetzlich geschützten Biotops (Ufergehölz) im Rahmen der Bebauungsplanung ist die Zulassung einer Ausnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

### **Flächenausgleich:**

Der überwiegende Flächenanteil der Änderung beinhaltet die Umwidmung einer Bauflächenkategorie. Die geringfügige Neuinanspruchnahme von 0,15 ha für Wohnen und Gewerbe wird durch die Rücknahme von 0,5 ha gewerblicher Baufläche ausgeglichen.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung**

Die Stadt Oberursel beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umstrukturierung eines z.T. seit Jahren brach liegenden ehemaligen Gewerbestandortes zu schaffen. Ziel ist die Entwicklung eines gemischten Gewerbe- und Wohnquartiers mit Schulstandort und die Sicherung des Urselbachs mit seinem bachbegleitenden Gehölzbestand am östlichen Gebietsrand. Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren, Bebauungsplan Nr. 233 "Neumühle"). Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, für den südlichen Teil des Bebauungsplan-Gebietes die bisherigen Planaussagen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Gewerbliche Baufläche, geplant " (ca. 1,35 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 0,05 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,4 ha)

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,1 ha)

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" und "Gewerbliche Baufläche, geplant" mit z.T. "Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." (ca. 0,5 ha)

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

#### **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

### **BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

(§ 1 BBodSchG)

### **BlmSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BlmSchG)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BlmSchG)

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

### **HAItIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAItIBodSchG)

### **HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

### **BauGB - Baugesetzbuch**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und

Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

## **Landschaftsplan**

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

## **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss III-2015-26 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zu Drucksache III-2015-26).

## **B 2. Umweltauswirkungen**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch überwiegende Ruderalvegetation auf einem ehemaligen Gewerbestandort mit teilweise Gehölzaufwuchs sowie dem Urselbch mit Gehölzsaum am östlichen und z.T. südlichen Rand.

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

Lage im Naturpark Hochtaunus

Lage am Rand eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (Fläche 3)

Lage innerhalb der Zone IIIB des im Feststellungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes "Wasserwerk Praunheim II"

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- unversiegelte Fläche eines ehemaligen, seit Jahren brach liegenden Gewerbestandes
- Überlagerung der natürlich gewachsenen Böden (Auengleye) mit anthropogen eingebrachten Substanzen (Auffüllungen) der gewerblichen Vornutzung
- Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Bebauungsplan vom 20.03.2019 sind folgende Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bekannt: Altablagerung ehem. Bronzefabrik (ALTIS-Nr. 434.008.030-000.048) und Altstandort Büropark Neumühle (ALTIS-Nr. 434.008.030-001.019) sowie ein Grundwasserschadensfall (ALTIS Nr. 434.008.030.001.035).
- Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde für die Fläche ein Bodengutachten mit folgendem Ergebnis erstellt: Es erfolgte eine umwelttechnische Sanierung, bei der die kontaminierte Auffüllung weitgehend beseitigt wurde, jedoch sind noch Reste verblieben, so dass im Rahmen der Bebauung die noch vorhandenen Bodenverunreinigungen (Reste von Benzo(a)pyren, Cadmium und Blei) abfalltechnisch zu bewerten und entsprechend zu entsorgen sind.

#### Wasser

- Lage innerhalb der Zone IIIB des im Feststellungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes "Wasserwerk Praunheim II". Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Bebauungsplan vom 20.03.2019 wird sich die Schutzgebiets-Abgrenzung im weiteren Feststellungsverfahren ggf. aufgrund neuer Datenerhebungen verändern.

- Lage innerhalb eines Gebietes mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Porenleiter unter Auen- oder Hochflutlehm, Flurabstand  $\leq 2\text{m}$ )
- Gemäß Bodengutachten erfolgte nach Abschluss der Altlastensanierung nördlich des Änderungsgebietes eine Grundwassersanierung. Zwar liegen für das Änderungsgebiet keine Hinweise auf eine Belastung vor, das Auftreten von kontaminierten Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen kann aber nicht ausgeschlossen werden, so dass ggf. eine Abreinigung vor der Ableitung in den Kanal oder den Urselbach erforderlich ist.
- Gewässer mit hoher Strukturgüte bzw. hoher biologischer Güte (Urselbach)
- festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Urselbaches. Die Aue des Urselbaches reicht zwar in das geplante Wohngebiet hinein, nicht aber das nach Osten und Süden ausgedehnte Überschwemmungsgebiet (mögl. Gründe dafür sind die Auffüllung des Geländes und ein in Ufernähe geschütteter Damm)

#### Luft und Klima

- hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung)
- hohe Wärmebelastung  $> 22,5 - 27,5$  Belastungstage pro Jahr im 200 m-Raster (Bioliklima)

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Ruderale Wiesenbrache mit Brombeeraufwuchs, Feuchtbiotopkomplex mit Schilfröhricht, Gehölzbewuchs frischer und feuchter Standorte sowie Pioniergehölze im südöstlichen Bereich und am südlichen Rand, Ufergehölzsaum am Urselbach
- Im Änderungsgebiet ist ein gesetzlich geschütztes Biotop (Ufergehölz des Urselbaches) bereits nachgewiesen. Die tatsächliche Ausdehnung wird im Rahmen der Gutachten zu Bebauungsplan abgegrenzt. Im Fall eines Teilverlustes ist ein Antrag auf Ausnahme bei der zuständigen Naturschutzbehörde und ein flächengleicher Ersatz erforderlich.
- Anhand der Lebensraumausstattung sowie der bisher vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan sind Artenvorkommen von gefährdeten Pflanzenarten sowie Vögeln, Fledermäusen, Säugetieren, Heuschrecken, Libellen, Käfern, Amphibien und Reptilien nicht ausgeschlossen. Insbesondere Tagfalter können durch ein *Sanguisorba officinalis*-Vorkommen erwartet werden. Die Planfläche liegt nicht im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Hessen. Im parallelen Bebauungsplanverfahren wird eine artenschutzrechtliche Prüfung inklusive der notwendigen floristischen und faunistischen Erhebungen durchgeführt und es werden entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs-, Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen erarbeitet. Anhand der Ergebnisse werden die diesbezüglichen Aussagen im weiteren Verfahren ergänzt.
- Südöstlich angrenzend erstreckt sich ein Biotopverbundsystem im Bereich der Urselbachwiesen.

#### Landschaft

- Lage im Naturraum "Kronberger Taunusfuß" am Rand des Hochtaunus
- vielfältiges Orts- und Landschaftsbild, geprägt durch die Lage zwischen bestehenden und geplanten Gewerbe- und Schulbauten im Norden sowie Brachflächen mit Ruderalvegetation und Gehölzsäumen südlich anschließend
- geringer Erholungswert, da aufgrund fehlender Wege schwer zugänglich

#### Mensch und seine Gesundheit

- Schienen- und Straßenverkehrslärm der westlich verlaufenden S-Bahn-Trasse und des Zimmersmühlenweges
- Da unmittelbar an die geplante Wohnbebauung angrenzend Schulgebäude und nicht störende Gewerbebetriebe geplant sind, ist keine Belastung des Wohnumfeldes

durch angrenzendes Gewerbe zu erwarten. Die Lärmauswirkungen durch Verkehr und Gewerbe werden im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens vertieft untersucht, um ggf. entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Bauungs- und Bauplanung vorzusehen.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bodendenkmal (Mühle, Zeitstellung unbekannt) am südlichen Gebietsrand

### **B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

#### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Durch die bisherige Planung als gewerbliche Baufläche auf einer Gewerbebrache, verbunden mit der bisherigen Bebauungsplan-Festsetzung als Gewerbe- und Industriegebiet, sind durch erneute Versiegelung und Überbauung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Beeinträchtigung der durch die gewerbliche Vornutzung bereits veränderten Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion) durch Versiegelung und potenziellen Schadstoffeintrag
- Beeinträchtigung eines Fließgewässers (Urselbach)
- Beeinträchtigung des auf der Industriebrache entstandenen Feuchtbiotops
- Reduzierung der Grundwasserneubildung und mögliche Grundwasserverschmutzung
- Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch Emissionen
- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas durch den Verlust kaltluftproduzierender Flächen, die für die Frischluftversorgung von Oberursel jedoch nicht relevant sind
- Veränderung des Landschaftsbildes durch kompakte Gebäudekomplexe

#### **Auswirkungen der Planänderung**

Insgesamt sind durch die Planänderung geringere Auswirkungen zu erwarten als bei der bisherigen Planung als "Gewerbliche Baufläche", die eine massivere bauliche Ausnutzung der Fläche ermöglicht hätte mit ggf. höheren Emissionen durch Gewerbebetriebe und Verkehr.

Durch Versiegelung und Überbauung für ein Wohngebiet sowie eine kleine Gewerbefläche sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Beeinträchtigung der durch die gewerbliche Vornutzung bereits veränderten Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion) durch Versiegelung
- Nach erfolgter Sanierung der Altlast sind noch Reste verblieben, so dass im Rahmen der Bebauung die noch vorhandenen Bodenverunreinigungen (Reste von Benzo(a)pyren, Cadmium und Blei) abfalltechnisch zu bewerten und entsprechend zu entsorgen sind. Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG und des HAIt-BodSchG dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- ggf. temporäre Grundwasserabsenkung während der Bauphase
- Zum Urselbach wird gemäß Bebauungsplan ein Abstand der Bauflächen von mindestens 10 m eingehalten, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Da sich der Hochwasserretentionsraum östlich des Änderungsgebietes erstreckt, erfolgt keine Einschränkung durch geplanten Gebäude.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des WHG dar.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen und geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Oberursel jedoch nicht relevant sind.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.

- Verlust, Veränderung und mögliche Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch Beseitigung von auf der Gewerbebrache entstandener Ruderalvegetation und Gehölzaufwuchs
  - Seitens der Unteren Naturschutzbehörde ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, ob das im Änderungsgebiet entstandene Feuchtbiotop dem gesetzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 13 (1) HAGBNatSchG unterliegt und für die Inanspruchnahme ggf. die Zulassung einer Ausnahme und eine Realkompensation erforderlich ist.
  - Die Umsiedlung potentieller gefährdeter Pflanzen- und Tierarten im Plangebiet ist im parallelen Bebauungsplanverfahren zu prüfen.
  - Eine mögliche Rodung von Gehölzen entlang des Urselbaches ist nur mit Ausnahmege-  
nehmigung der entsprechenden Fachbehörde möglich, der Ausgleich ist in Form von Wiederherstellung der gestörten Funktionen herzustellen.
  - Entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs-, Ersatz- und Kompensations-  
maßnahmen werden im Bebauungsplan nach der artenschutzfachlichen Prüfung erarbeitet und im weiteren Verfahren ergänzt. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Umsetzung dieser Artenschutzmaßnahmen das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden und/oder ausgeglichen werden kann.
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.

- Verlust von landschaftsbildprägenden Vegetationsstrukturen, jedoch ist gegenüber der bisher möglichen gewerblichen Nutzung durch die geplante Abstufung der Gebäudehöhen und Bauweisen und die kleinteilige Wohnnutzungsgliederung ein verträglicherer Übergang zwischen dem Gewerbegebiet Süd und der freien Landschaft herstellbar. Der Gehölzsaum des Urselbachs und am südlichen Rand der Fläche 2 stellt zudem eine bereits vorhandene wirksame Eingrünung der geplanten Bebauung dar.
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

- Die Lärmauswirkungen durch Verkehr und Gewerbe auf die geplante Wohnnutzung werden im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens vertieft untersucht, um ggf. entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Bauungs- und Bauplanung vorzusehen. Erläuterungen dazu werden im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.

- Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen und Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang und daraus möglicherweise resultierenden Belästigungen sowie aussagefähige Regelungen zum ordnungsgemäßen Umgang und zu Vermeidungsmaßnahmen sind erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigungen möglich.
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BbodSchG, des WHG und des BImSchG dar.

- Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.
- Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

## **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, insbesondere der Verlust von Vegetationsbeständen und Lebensräumen. Konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden nach Konkretisierung der Bebauungsplanung im weiteren Verfahren ergänzt.

Gemäß Bebauungsplan-Vorentwurf sind Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze, Dachflächenbegrünung und Ausgleichszahlungen an die Ökoagentur der Hessischen Landgesellschaft vorgesehen.

## **FFH-Verträglichkeit**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

## **B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen und Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Abfalltechnische Bewertung und entsprechende Entsorgung der noch vorhandenen Bodenverunreinigungen durch stillgelegte Gewerbebetriebe im Rahmen der Hochbauplanung und -umsetzung, Durchführung von Bodeneingriffen mit Beteiligung der zuständigen Bodenschutzbehörde und eines sachverständigen Gutachters
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, Errichtung von Zisternen

- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen, Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, insbesondere entlang des Urselbachs und Einhaltung eines entsprechender Abstandes im Rahmen der weiteren Planung
- möglichst weitgehender Erhalt des gesunden, standortgerechten Baumbestandes und Schutz vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation sowie ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen)
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln
- Lärmschutz durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie bauliche Vorkehrungen an Gebäuden
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da die Wiedernutzung einer ehemaligen Gewerbefläche einer Flächenneuanspruchnahme hinsichtlich der betroffenen Umweltbelange vorzuziehen ist und bei einem Verzicht auf die aktuelle Wohnbauflächenplanung das Gebiet im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden könnte, was mit erheblicheren Umweltauswirkungen einhergehen würde.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restrik-

tion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbalargumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Durch Versiegelung und Wohnungsbau sind Auswirkungen auf Boden (Funktionsverlust des bereits durch frühere gewerbliche Nutzung vorbelasteten Bodens), Wasserhaushalt (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaftsbild zu erwarten.

Diese sind jedoch durch die Reduzierung der geplanten Baufläche durch Festsetzung von "ökologisch bedeutsamer Flächennutzung..." im Bereich des Urselbachs und die nunmehr geringere bauliche Ausnutzung im Übergangsbereich zwischen freier Landschaft, Urselbach und bestehendem und geplanten Gewerbegebiet geringer als bei der bisher möglichen gewerblichen Nutzung des Änderungsgebietes.

Noch verblieben Reste von Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch die Vornutzungen sind im Rahmen der Bebauung abfalltechnisch zu bewerten und entsprechend zu entsorgen.

### **B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

- Nr. 1, 2 und 4-6 des Quellenverzeichnisses

## Quellenangaben

- [1] Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 233 "Neumühle" (zwischen Zimmersmühlenweg und Ludwig-Erhard-Straße) in Oberursel, Dipl. Ing. Ilse Erzigkeit, Mediation, Stadtplanung, Überlingen, 10.01.2019
- [2] Umweltbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 233 "Neumühle", Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz, Dr. Ulrike Lich, Mühlthal, Dezember 2018
- [3] Verkehrsplanerischer Fachbeitrag zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 233 "Neumühle", Durth Roos Consulting GmbH, Dipl.-Ing. Thomas Weissenberger, Dipl.-Ing. Malik Martin, Anja Frank, Darmstadt, 03.09.2018
- [4] Bericht zum Wohnpark Neumühle in Oberursel/Ts., Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden-Delkenheim, 15.05.2012
- [5] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [6] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 25.07.2019