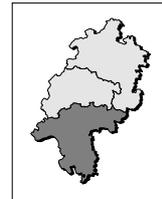


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 103.2
29.01.2021

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 26.02.2021 (HPA)	Anlagen: -1-
---------------------------	----------------------------------	-----------------

**Abschluss 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:

Der Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die beiliegende Planung (Beschluss Nr. IV-237 i.V. mit Drucksachen-Nr. IV-2020-63) wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Regierungspräsidium Darmstadt
Herr Hennig
Dez. III 31.1 Regionalplanung

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:

Ansprechpartner: Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen STN zu
BPlänen
Telefon: +49 69 2577-1541
Telefax: +49 69 2577-1547
bauer@region-frankfurt.de

18. Januar 2021

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 16. Dezember 2020 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

10. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Bockenheim

Gebiet: "Südlich Rödelheimer Landstraße"

Beschluss Nr. IV-235 mit Drucksache Nr. IV-2020-62

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hanau**, Stadtteile Steinheim und Großauheim

Gebiet A: "Gewerbegebiet Darmstädter Straße"

Gebiet B: "Ehem. Großauheim-Kaserne - östlicher Teil"

Beschluss Nr. IV-236 mit Drucksache Nr. IV-2020-64

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

Gebiet: "Neumühle"

Beschluss Nr. IV-237 mit Drucksache Nr. IV-2020-63

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Rüsselsheim**, Stadtteil Königstädten
Gebiet: "Nahversorgung Königstädten"
Beschluss Nr. IV-238 mit Drucksache Nr. IV-2020-65

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"
Beschluss Nr. IV-239 mit Drucksache Nr. IV-2020-66

Wir bitten diese Beschlüsse dem Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis über die Abschlüsse der Planänderungen vorzulegen. Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung werden diese Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen:

- Beschluss Nr. IV-235 mit DS Nr. IV-2020-62
- Beschluss Nr. IV-236 mit DS Nr. IV-2020-64
- Beschluss Nr. IV-237 mit DS Nr. IV-2020-63
- Beschluss Nr. IV-238 mit DS Nr. IV-2020-65
- Beschluss Nr. IV-239 mit DS Nr. IV-2020-66



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Beschluss Nr. IV-237

Verbandskammer

Sitzungsdatum: 16.12.2020

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

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-179 des Regionalvorstandes vom 19.09.2019
Beschluss Nr. IV-172 der Verbandskammer vom 06.11.2019 zu DS IV-2019-52
(Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. IV-224 des Regionalvorstandes vom 04.06.2020
Beschluss Nr. IV-205 der Verbandskammer vom 01.07.2020 zu DS IV-2020-36
(Auslegungsbeschluss)
Vorlage des Regionalvorstandes vom 19.11.2020, Drucksache Nr. IV-2020-63

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Stierstadt wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
 - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
 - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
 - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
 - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann
Schriftführerin



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. IV-2020-63

Dezernat I

Abteilung Planung

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

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-179 des Regionalvorstandes vom 19.09.2019
Beschluss Nr. IV-172 der Verbandskammer vom 06.11.2019 zu DS IV-2019-52
(Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. IV-224 des Regionalvorstandes vom 04.06.2020
Beschluss Nr. IV-205 der Verbandskammer vom 01.07.2020 zu DS IV-2020-36
(Auslegungsbeschluss)

I. Antrag

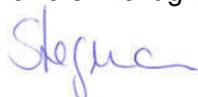
Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Stierstadt wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.

3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
- die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
 - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
 - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
 - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

DER REGIONALVORSTAND
Frankfurt am Main, 19.11.2020

Für die Richtigkeit:



Esther Stegmann
Schriftführerin

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 31.08.2020 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 36/20 bekannt gemacht. Sie fand vom 08.09.2020 bis 07.10.2020 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.09.2020 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Oberursel (Taunus) hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

haben sich nicht geäußert:

Gemeindevorstand der Gemeinde Schmitten
Magistrat der Stadt Bad Homburg
Magistrat der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt 61.G1
Magistrat der Stadt Neu-Anspach
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus), Bauamt

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

Magistrat der Stadt Königstein im Taunus
Magistrat der Stadt Kronberg im Taunus

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

haben sich nicht geäußert:

Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Forstamt Königstein, Hessen-Forst
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Hessenenergie GmbH
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Bauaufsicht
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum

LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Hochtaunuskreises
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
NABU Landesverband Hessen
Netzdienste Rhein-Main GmbH, N1-NA4 Projektkoordination
Polizeipräsidium Westhessen, Abteilung Einsatz E13
Polizeipräsidium Westhessen, Polizeidirektion Main-Taunus
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Stadtwerke Oberursel
Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main VGF mbH, Abteilung NT3.05
STRABAG, Property and Facility Services GmbH
Syna GmbH
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Verkehrsverband Hochtaunus, Zweckverband
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wanderverband Hessen e.V.
Wasserbeschaffungsverband Taunus
Wasserverband Kinzig

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

Amprion GmbH
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Avacon Netz GmbH, Leitungsauskunft
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutscher Wetterdienst
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Hessenwasser GmbH & Co. KG
HLB Basis AG der Hessischen Landesbahn GmbH
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
TenneT TSO GmbH
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH
Zweckverband Naturpark Taunus

haben Stellungnahmen abgegeben:

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
IHK Frankfurt am Main
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

- 3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

4. Änderung Stadt Oberursel (Taunus)

Stadtteil Oberursel (Taunus)

Gebiet: Neumühle

Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

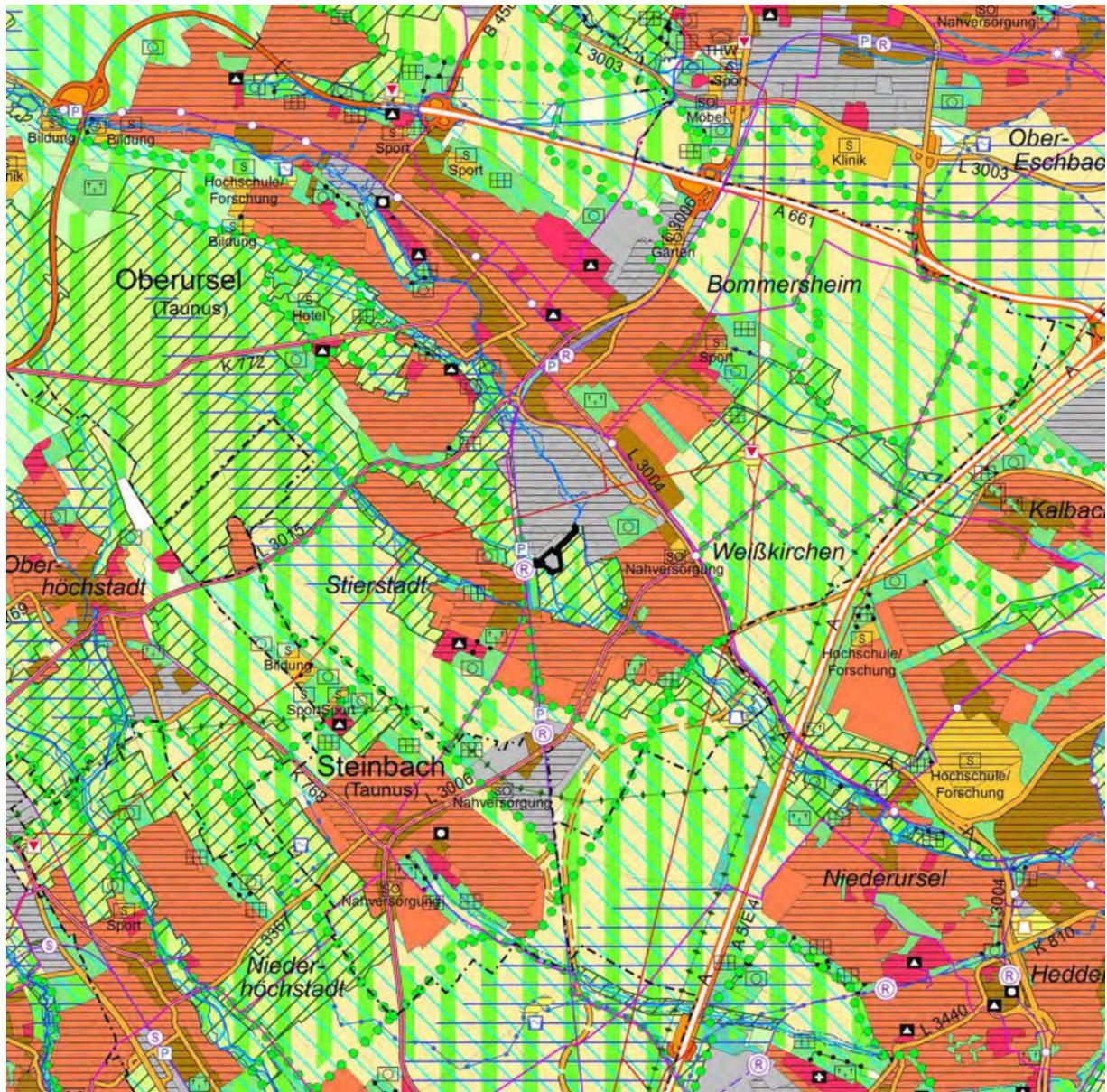
Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	06.11.2019
Frühzeitige Beteiligung:	26.11.2019 bis 08.01.2020
Auslegungsbeschluss:	01.07.2020
Öffentliche Auslegung:	08.09.2020 bis 07.10.2020
Abschließender Beschluss:	16.12.2020
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

Fakten im Überblick

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

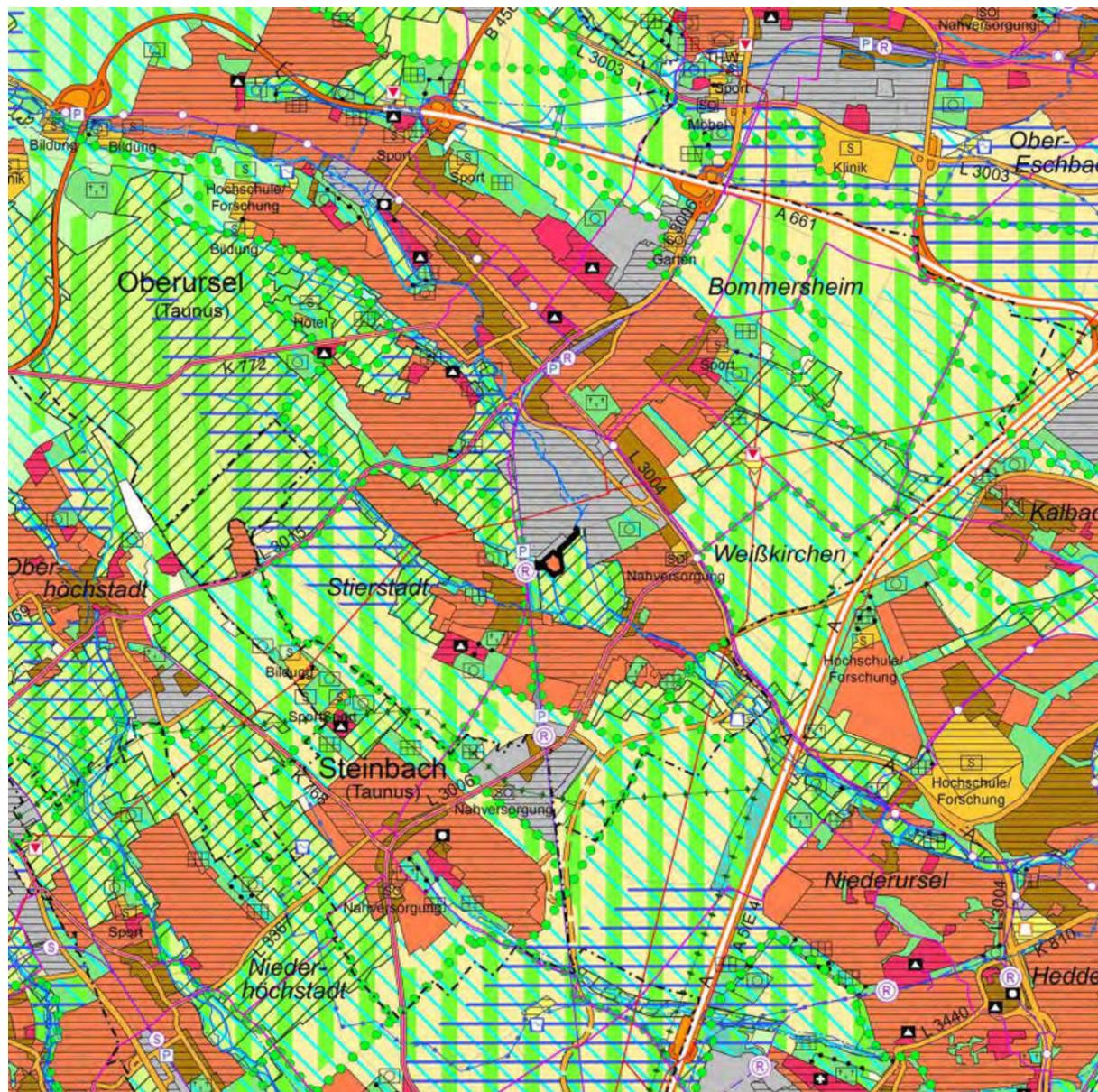
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

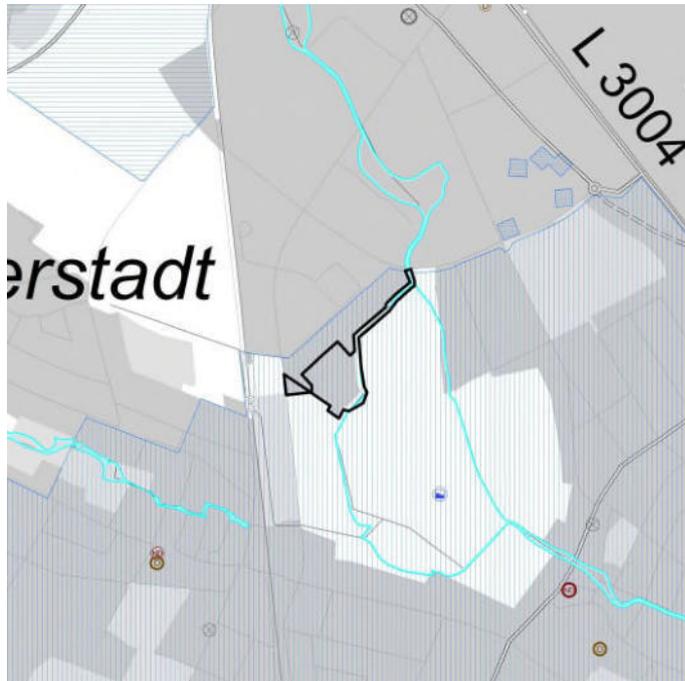
Maßstab: 1 : 50 000

"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)

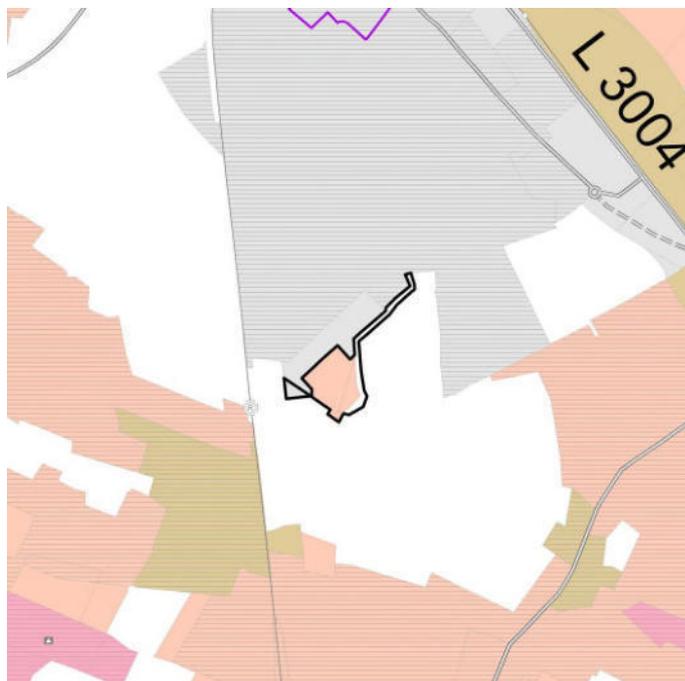
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2017)



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 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	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 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	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 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 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 HLPG
	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 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	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 HLPG
	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 HLPG § 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 HLPG § 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 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	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 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 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 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG 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 den 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)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung".

Die vorgesehenen Darstellungen "Wohnbaufläche, geplant" und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." weichen zwar von dieser Zielsetzung ab, liegen aber mit einer Größe von ca. 2 ha unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha und stellen deshalb keine raumbedeutsamen Maßnahmen dar.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Für den Bereich des ehemaligen Hochtief-Geländes liegt ein rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 125A vor, der Gewerbe- bzw. Industriegebiet vorsieht. Durch den aktuell im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 233 wird ein Teilbereich in Wohngebiet geändert. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde ein Verkehrsgutachten zu den verkehrlichen Auswirkungen im Vergleich zu denen des rechtswirksamen Bebauungsplans erstellt. Die Gegenüberstellung der ermittelten Verkehrsbelastungen zeigt, dass die aktuell vorgesehene Nutzung keine signifikanten Änderungen bewirkt. Eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung des aus dem RegFNP-Änderungsgebiet resultierenden Neuverkehrs ist gewährleistet.

Das Änderungsgebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden, da es im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes „Oberursel-Stierstadt Bahnhof“ der S-Bahn-Linie S 5 (Friedrichsdorf - Frankfurt Süd) liegt. Der Bereich wird über die Haltestelle „In den Schwarzwiesen“ mit den Stadtbuslinien 42 und 43 erschlossen. Die beiden Buslinien sind mit dem Bahnhof Oberursel und Bahnhof Oberursel-Stierstadt verknüpft und bieten daher eine direkte Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV.

Das Plangebiet wird an das städtische Fuß- und Radwegenetz angebunden.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist das Änderungsgebiet als "Siedlungsfläche" gemäß geltendem FNP (Stand Juli 2000) und Bebauungsplan dargestellt.

Der Urselbach mit Gehölzsaum ist als "Uferbereich" und "geschützte Lebensräume und Landschaftsbestandteile" gem. § 23 (1) HENatG) (jetzt § 13 HAGBNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG) dargestellt.

Die am südlichen Gebietsrand minimal über die dargestellte Siedlungsfläche hinausgehende Fläche der vorliegenden Änderung ist als "Grünfläche" (sonstige öffentliche oder private Grünanlage) dargestellt.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

A 7. Planerische Abwägung

Wesentlicher Inhalt der vorliegenden Änderung ist die Umwidmung des südlichen Teils einer geplanten gewerblichen Baufläche in Wohnbaufläche.

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 125A „Gewerbegebiet Neumühle“ setzt im Änderungsgebiet und auf angrenzenden Flächen Gewerbe- bzw. Industriegebiet fest. Auf dem seit Jahren brach liegenden ehemaligen Hochtief-Gelände sind gemäß dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 233 „Neumühle“ nun das Wohnen nicht störende Gewerbenutzungen, Bildungseinrichtungen (Fachschule für Sozialwesen, höhere Berufsfachschule für Sozi-

alassistenz) sowie im südlichen Teil Geschosswohnungen und Wohnnutzungen in Hausgruppen und Einzelhäusern vorgesehen. Nur 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 zum 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 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 wurden im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens vertieft untersucht. Danach ist aufgrund der Nutzungsgliederung und bei Berücksichtigung von entsprechenden Maßnahmen (Gebäudeanordnung, bauliche Vorkehrungen an Gebäuden) kein Immissionskonflikt zu erwarten, noch werden die bestehenden benachbarten Nutzungen (Gewerbe, Freizeitanlage) durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes über das bereits heute bestehende Maß hinaus eingeschränkt.

Durch den aktuellen Bebauungsplan wird eine Inanspruchnahme von ca. 0,5 ha des nach § 30 BNatSchG geschützten Ufergehölzes am Urselbach (außerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten überwiegend 10 m breiten Uferstrandstreifens) vorbereitet. Hierzu wurde vom Hochtaunuskreis, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 30 (3) BNatSchG erteilt. Als Ausgleich ist weiter südlich in der Aue des Urselbaches eine flächenhafte Pflanzung aus heimischen, standorttypischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.

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.

Hinsichtlich der Nähe zum Seveso-III-Betriebsbereich der Barth Galvanik GmbH wurde die Vereinbarkeit mit der Planung im Sinne des § 50 BImSchG bzw. Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch ein sachverständiges Ingenieurbüro (ENOVAS, Darmstadt) gutachterlich beurteilt. Als Ergebnis werden zusätzliche anlagenspezifische Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Begrenzung der Folgen einer Chlor-

Freisetzung und damit zur Reduktion des angemessenen Sicherheitsabstandes im Sinne des § 50 BImSchG erforderlich. Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt und dem betroffenen Betrieb, Wohnungen und andere Schutzobjekte im Sinne von § 3 Abs. 5d Bundes-Immissionsschutzgesetz im Plangebiet erst dann zu nutzen, wenn durch geeignete Maßnahmen im Betriebsbereich gewährleistet wird, dass die maximale Chlor-Freisetzung aus dem Abwasserbehandlungsbecken im Störfall gemäß der fachlichen Stellungnahme nicht größer als 0,3 kg/s wird. Diese technischen Maßnahmen sind im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag aufgeführt. Mit dieser Verpflichtung des Vorhabenträgers ist sichergestellt, dass die Schutzziele des § 50 BImSchG erfüllt werden. Der städtebauliche Vertrag soll nach dem Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung notariell beurkundet werden und wird rechtswirksam, sobald der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 233 - „Neumühle“ gefasst ist.

Die Prüfung und Genehmigung der RegFNP-Änderung und damit auch des Umgangs mit der Seveso-Thematik obliegt dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV/F - Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden (Plausibilität des Gutachtens einschließlich der vorgeschlagenen Maßnahmen) bzw. Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Abwägung).

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 Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70).

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 Urselbach 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

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 (Auelehme auf vorwiegend feuchten und - entlang des Urselbaches - auch nassen Standorten) mit anthropogen eingebrachten Substanzen der gewerblichen Vornutzung (Gemisch aus vorwiegend gemischtkörnigen Böden mit Anteilen an Beton- und Ziegelbruch, örtlich gehäuft auch Glasbruch und/oder Schotter), die die natürlichen Bodenfunktionen einschränken
- Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Bebauungsplan vom 20.03.2019: 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, die behördlicherseits als abgeschlossen gilt, bei der die kontaminierte Auffüllung weitgehend beseitigt wurde. Es sind jedoch noch Reste verblieben. Gemäß gutachterlicher Aussage besteht gemäß geltendem Altlastenrecht kein Sanierungsbedarf, da der Kontaminationsgrad gering ist. Im Rahmen der Bebauung sind die noch vorhandenen Bodenverunreinigungen (Reste von Benzo(a)pyren, Cadmium und Blei) abfalltechnisch zu bewerten und entsprechend zu entsorgen sind. Da die oberflächennah noch vorhandenen Auffüllungen weitgehend vom Baufeld entfernt werden müssen, wird sich das verbleibende Kontaminationsniveau bzw. das Kontaminationspotenzial nochmals sehr deutlich reduzieren. Eine Gefährdung für die zukünftigen Nutzer aus den dann

noch verbleibenden Restauffüllungen ist aus fachgutachterlicher Sicht auszuschließen.

Wasser

- Lage innerhalb der Zone IIIB des im Feststellungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes "Wasserwerk Praunheim II"
- Lage innerhalb eines Gebietes mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Porenleiter unter Auen- oder Hochflutlehm, Flurabstand $\leq 2\text{m}$)
- Gemäß Bebauungsplan erfolgte nach Abschluss der Altlastensanierung nördlich des Änderungsgebietes eine Grundwassersanierung, deren erfolgreicher Abschluss von der zuständigen Behörde bestätigt wurde. Bei im Umfeld durchgeführten weiteren Erkundungsmaßnahmen wurden in der Folge keine weiteren Hinweise auf eine relevante Kontamination des Grundwassers festgestellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Baumaßnahmen auftretendes Grundwasser unbelastet ist und keine weiteren Maßnahmen zur Reinigung vor der Einleitung in einen Vorfluter erforderlich werden.
- Gewässer mit hoher Strukturgüte bzw. hoher biologischer Güte (Urselbach), gemäß den Bewertungskriterien der Wasserrahmenrichtlinie allerdings in der schlechtesten biologischen Bewertungsstufe (unbefriedigend) aufgrund aktueller kommunaler Mischwassereinleitungen
- festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Urselbachs am östlichen Randbereich im Bereich der gelanten "Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung...". Die Aue des Urselbachs 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

- Lage am Rand eines Gebietes mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt (klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung), keine Kaltluftproduktionsflächen mit relevanten Ausgleichswirkungen innerhalb des Plangebietes, Frischluftproduktion durch flächenhafte Gehölzbestände und Gehölzsukzession in der östlichen Randzone
- hohe Wärmebelastung $> 22,5 - 27,5$ Belastungstage pro Jahr im 200 m-Raster (Biklima)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Das Gebiet bildet mit seiner Strukturvielfalt einen wertvollen Lebensraumkomplex.
- Biototypen: ruderales Wiesenbrache, z.T. mit Brombeeraufwuchs, Feuchtbiotopkomplex mit Schilf-Röhricht, Gehölzbewuchs frischer und feuchter Standorte sowie Pioniergehölze im südöstlichen Bereich und am südlichen Rand, Ufergehölzsaum am Urselbach
- Flora: Neben den für diese Biototypen charakteristischen Arten wurden in einer floristischen Untersuchung (2013) der landesweit als gefährdet eingestufte Bauernsenf, der bundes- und landesweit als gefährdet eingestufte Zwerg-Schneckenklee sowie wenige Individuen der bundesweit auf der Vorwarnliste geführten Kuckucks-Lichtnelke festgestellt.
- Fauna gemäß Kartierung 2018 (z.T. außerhalb des vorliegenden RegFNP-Änderungsgebietes, da Gesamterfassung im Rahmen des größeren Bebauungsplan-Geltungsbereiches und seiner Umgebung): kein Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Hessen, kein Haselmaus-Nachweis, viele Bäume mit Höhlen/Specchthöhlen vor allem in den Ufergehölzen des Urselbachs mit potenzieller Quartierfunktion für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten (nachgewiesen: Rauhauf-Fledermaus und Großer Abendsegler)
- 40 Vogelarten, davon 29 mit günstigem und 10 mit ungünstig-unzureichendem Erhaltungszustand in Hessen, 28 Brutvogelarten, Einstufung von 8 Arten als Nahrungsgäs-

te, zwei als Randsiedler, eine als Wintergast sowie eine als Durchzieher, Beobachtung von Greifvögeln, Luftjägern, an Gehölze und gehölzarme Habitatkomplexe gebundenen Arten, Arten der gehölzfreien Brachen und Ruderalfluren, Offenlandarten, synanthrope Arten sowie eine an Gewässer gebundene Art, darunter Arten mit besonderem Gefährdungs- und / oder Schutzstatus: Sperber, Stockente, Mauersegler, Graureiher, Mäusebussard, Stieglitz, Kleinspecht, Mehlschwalbe, Goldammer, Turmfalke, Rotmilan, Haussperling, Grünspecht und Girlitz.

- Reptilien: Blindschleiche (Totfund) und Zauneidechse nördlich des RegFNP-Änderungsgebietes (geschätzte Populationsgröße von 15 bis 30 Individuen)
- Amphibien: eine weit entwickelte Larve des Feuersalamanders östlich der Plangebietsgrenze
- Fischarten im Urselbach: Bachforelle und Flussbarsch, kein Flusskrebsnachweis
- Libellen: vier Arten (Große Königslibelle, Blaugrüne Mosaikjungfer, Große und Gemeine Heidelibelle)
- Tagfalter: kein Nachweis des artenschutzrechtlich relevanten Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, jedoch insgesamt 26 andere Arten, von denen Wald- / Rotklee-Bläuling, Kurzschwänziger Bläuling und Senfweißling einen besonderen Gefährdungs- und/oder Schutzstatus aufweisen.
- Heuschrecken: 19 Arten, darunter mit Wiesen-Grashüpfer, Roter Keulenschrecke, Großer Sumpfschrecke, Zweifarbiges Beißschrecke, Weinhähnchen, Blauflügeliger Ödlandschrecke und Säbeldornschröcke, 7 mit besonderem Gefährdungs- und / oder Schutzstatus.
- Mit dem Ufergehölz des benachbarten Urselbaches befindet sich im Plangebiet ein nach § 30 BNatSchG geschützter Biotoptyp.

Landschaft

- Lage im Naturraum Nordöstliches Main-Taunusvorland
- 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 und wegen dichter Vegetationsbestände schlecht begehbar

Mensch und seine Gesundheit

- Schienen- und Straßenverkehrslärm der westlich verlaufenden S-Bahn-Trasse und des Zimmersmühlenweges zwischen 45 bis 70 dB(A) tags und 40 bis 60 dB(A) nachts
- Lage im Achtungsabstand eines störfallrelevanten Seveso III-Betriebsbereichs (Barth Galvanik GmbH)

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung, ggf. temporäre Grundwasserabsenkung während der Bauphase
- Beeinträchtigung eines Fließgewässers (Urselbach)
- Reduzierung der Grundwasserneubildung und mögliche Grundwasserverschmutzung
- Veränderungen des Kleinklimas durch den Verlust kaltluftproduzierender Flächen
- Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch Gewerbe-Emissionen
- Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- Veränderung des Landschaftsbildes durch kompakte Gebäudekomplexe

Auswirkungen der Planänderung

Insgesamt sind durch die Planänderung überwiegend die gleichen Auswirkungen zu erwarten wie bei der bisherigen Planung als "Gewerbliche Baufläche", jedoch in geringerem Maße, da die gewerbliche Nutzung 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 neue Gewerbefläche sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Beeinträchtigung der durch die gewerbliche Vornutzung bereits veränderten Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion) durch Versiegelung
- Bewertung und Entsorgung von nach der Sanierung noch verbliebener Reste von Bodenverunreinigungen

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG bzw. eine Verbesserung hinsichtlich der Ziele des HAItBodSchG dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung, ggf. temporäre Grundwasserabsenkung während der Bauphase

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

- Zum Urselbach wird gemäß Bebauungsplan ein Abstand der Bauflächen von mindestens 10 m eingehalten, der nun auch im RPS/RegFNP als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." dargestellt wird, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

- Da sich der Hochwasserretentionsraum östlich des Änderungsgebietes erstreckt, erfolgt keine Einschränkung durch geplanten Gebäude.

- Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 05.10.2020 kann es im Rahmen der geplanten Wohnnutzung aufgrund des zusätzlichen Schmutzwassers und (teilweise) abgeführten Niederschlagswassers im Mischwasserkanal (aufgrund der Entlastungstätigkeit des kommunalen Mischwassersystems) zu einer weiteren Erhöhung der stofflichen und hydraulischen Belastungen im (bereits durch kommunaler Abwassereinleitungen biologisch stark beeinträchtigten) Urselbach kommen.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen und geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Oberursel jedoch nicht relevant sind und geringer als bei der bisher möglichen gewerblichen Nutzung.

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

- Verlust und Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie Beeinträchtigung während der Bauzeit und durch die nachfolgende Nutzung durch Lärm, Staub, Erschütterungen, visuelle Reize, Lichteinwirkungen. Im Bebauungsplan wurden umfangreiche entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen erarbeitet. Unter der Voraussetzung, dass sie verbindlich als Festsetzungen verankert und bei Umsetzung des Vorhabens beachtet werden, wird nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu rechnen sein. Eine mögliche Rodung von Gehölzen entlang des

Urselbaches ist nur mit Ausnahmegenehmigung der entsprechenden Fachbehörde möglich, der Ausgleich ist in Form von Wiederherstellung der gestörten Funktionen herzustellen.

Durch den aktuellen Bebauungsplan wird eine Inanspruchnahme von ca. 0,5 ha des nach § 30 BNatSchG geschützten Ufergehölzes am Urselbach (außerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten überwiegend 10 m breiten Uferstreifens) vorbereitet. Hierzu wurde vom Hochtaunuskreis, Fachbereich Untere Naturschutzbehörde die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. § 30 (3) BNatSchG erteilt. Als Ausgleich ist weiter südlich in der Aue des Urselbaches eine flächenhafte Pflanzung aus heimischen, standorttypischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Bei dem Komplex aus Feuchtwiesenbrache, kleinen Schilfbeständen und einzelnen Gehölzen feuchter Standorte handelt es sich um wenig typische, an Kennarten arme und ruderalisierte Bestände, die wegen ihrer defizitären Ausprägung nicht unter den gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG fallen.

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 Urselbaches und am südlichen Gebietsrand stellt zudem eine bereits vorhandene wirksame Eingrünung der geplanten Bebauung dar.

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

- Lärmeinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie Gewerbe: Gemäß schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan sind im geplanten Wohngebiet die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überwiegend eingehalten. Lediglich an der Westecke eines Gebäudes an der Planstraße kommt es zu Überschreitungen. Gemäß schalltechnischer Stellungnahme zum Bebauungsplan (2019) ist durch die Gliederung der Art der baulichen Nutzung (geplantes eingeschränktes Gewerbegebiet zwischen bestehendem Gewerbegebiet und geplantem Wohngebiet) der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG eingehalten und kein Immissionskonflikt durch Gewerbelärm - weder durch Einwirkungen von außen auf das Plangebiet, noch durch Emissionen aus dem Plangebiet auf die Nachbarschaft - zu erwarten. Durch die westlich des Vorhabens gelegene Freizeitanlage (Skatepark, Basketballplatz, Bolzplatz) ist ebenfalls kein Immissionskonflikt zu erwarten, noch wird diese durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes über das bereits heute bestehende Maß hinaus eingeschränkt.

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

- Nähe zum Seveso-III-Betriebsbereich der Barth Galvanik GmbH: Die Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden des RP Darmstadt hat als zuständige Behörde festgestellt, dass die Vereinbarkeit im Sinne des § 50 BImSchG bzw. Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sachverständig zu beurteilen sei. Mit Schreiben vom 25.06.2019 hat das Gutachterbüro Enovas, Darmstadt, eine entsprechende Stellungnahme bezüglich der Schutzziele nach § 50 BImSchG abgegeben. Als Ergebnis werden zusätzliche anlagenspezifische Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Begrenzung der Folgen einer Chlor-Freisetzung und damit zur Reduktion des angemessenen Sicherheitsabstandes im Sinne des § 50 BImSchG erforderlich. Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt und dem betroffenen Betrieb, Wohnungen und andere Schutzobjekte im Sinne von § 3 Abs. 5d Bundes-Immissionsschutzgesetz im Plangebiet erst dann zu nutzen, wenn durch geeignete Maßnahmen im Betriebsbereich gewährleistet wird, dass die maximale Chlor-Freisetzung aus dem Abwasserbehandlungsbecken im Störfall gemäß der fachlichen Stellungnahme nicht größer als 0,3 kg/s wird. Diese technischen Maßnahmen sind im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag aufgeführt. Mit dieser Verpflichtung des Vorhabenträgers ist sicher-

gestellt, dass die Schutzziele des § 50 BImSchG erfüllt werden. Der städtebauliche Vertrag soll nach dem Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung notariell beurkundet werden und wird rechtswirksam, sobald der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 233 - „Neumühle“ gefasst ist. Die Prüfung und Genehmigung der RegFNP-Änderung und damit auch des Umgangs mit der Seveso-Thematik obliegt dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV/F - Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden (Plausibilität des Gutachtens einschließlich der vorgeschlagenen Maßnahmen) bzw. Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Abwägung).

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 ordnungsgemäße 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 Bebauung der Fläche werden für die Biodiversität und insbesondere die lokale Fauna deutliche Verluste entstehen, die aufgrund des bestehenden Baurechts für ein Gewerbegebiet formalrechtlich jedoch nicht als Eingriff zu werten sind. Gemäß Bebauungsplan-Entwurf wird bei Realisierung der Planung im Vergleich zum letzten rechtmäßigen Zustand (Voreingriffszustand) ein Kompensationsüberschuss entstehen. Die Umsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von ca. 4.500 m² des nach § 30 BNatSchG geschützten Ufergehölzes ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weiter südlich in der Aue des Urselbaches eine flächenhafte Pflanzung aus heimischen, standorttypischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die entsprechenden Flurstücke sind im RPS/RegFNP 2010 als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" dargestellt. Dies sind Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind.

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 Schutzgebietenetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogel-

schutzrichtlinie 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), Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Abfalltechnische Bewertung und entsprechende Entsorgung möglicherweise noch vorhandener 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
- ggf. Durchführung eines hydrogeologischen Gutachtens zur gegenwärtigen und zu erwartenden Grundwassersituation aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands
- Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei temporärer Grundwasserhaltung und Tiefbaumaßnahmen mit Grundwassereinfluss
- Berücksichtigung möglicher Abflussereignisse größer HQ 100 und Überflutungen des Plangebietes bei Starkregen und Sturzfluten bei der Aufstellung des Bebauungsplans und der Bauplanung
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes sowie alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben zum Grundwasser- und Gewässerschutz sind in der jeweilig gültigen Fassung im Rahmen der weiteren Planungen, Baumaßnahmen und Nutzungen zu beachten und einzuhalten.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung wie Versickerung, Sammeln und Wiederverwenden des Niederschlagswassers und Errichtung von Zisternen
- bauliche Maßnahmen im Mischwassersystem (zum Beispiel Erhöhung des Rückhaltevolumens maßgeblicher Regenüberlaufbecken), Ertüchtigungsmaßnahmen der maßgeblichen kommunalen Einleitungen für weite Abschnitte im Urselbach - auch über den Abwasserzuwachs durch die Erschließung des Plangebietes hinaus
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen, Fassaden-, Tiefgaragen- und Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- Ausschluss der Verwendung von Geovlies / Plastikfolie bei der Gestaltung der Grünflächen
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, möglichst weitgehender Erhalt des gesunden, standortgerechten Baumbestandes und Schutz vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit
- Dauerhafte Sicherung des Ufergehölzes im Bereich einer Maßnahmenfläche am Urselbach, Pflanzung eines Ersatzbiotops für den Verlust von Teilen des Ufergehölzes

- Maßnahmen zum Artenschutz (Erhaltung von Höhlenbäumen, Umgang mit zu beseitigenden Höhlenbäumen, Installation von Fledermauskästen und anderen Nistkästen, Bereitstellung zusätzlicher Fledermausquartiere, Erhaltung von Horstbäume, Erhaltung von Gehölzbeständen)
- Fang und Umsiedlung der Zauneidechse-Individuen (Funde außerhalb des Änderungsgebietes), Errichtung einer Zuwanderungsbarriere und Entwicklung eines Ersatzhabitates
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln (01.10.-28.02.)
- Lärmschutz durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie bauliche Vorkehrungen an Gebäuden (Festsetzung von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen für Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen)
- Maßnahmen gemäß Klimaschutzkonzept der Stadt Oberursel, wie z.B. Stellung der baulichen Anlagen, 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
- Realisierung zusätzlicher technischer Maßnahmen des Anlagenbetreiber Barth Galvanik GmbH zur Verhinderung von Störfällen und Aufnahme dieser Maßnahmen als festen Bestandteil in das Störfallvorsorgekonzept
- 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.

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 Restriktion 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 (Redu-

zierung 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 die Festsetzung von "ökologisch bedeutsamer Flächennutzung..." im Bereich des Urselbachs und die nunmehr geringere bauliche Ausnutzung im Übergangsbereich zwischen freier Landschaft, Urselbach und bestehendem und geplantem 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.

Hinsichtlich der Nähe zum Seveso-III-Betriebsbereich der Barth Galvanik GmbH wurde die Vereinbarkeit mit der Planung im Sinne des § 50 BImSchG bzw. Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich beurteilt. Unter der Voraussetzung, dass zusätzliche anlagenspezifische Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Begrenzung der Folgen einer Chlor-Freisetzung und damit zur Reduktion des angemessenen Sicherheitsabstandes vor Umsetzung der geplanten Nutzungen vollständig realisiert sind und als fester Bestandteil in das Störfallvorsorgekonzept der Barth Galvanik GmbH übernommen werden, kann davon ausgegangen werden, dass ein Störfallpotenzial durch den benachbarten Betrieb für die geplanten Nutzungen auszuschließen ist. Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt und dem betroffenen Betrieb, Wohnungen und andere Schutzobjekte im Sinne von § 3 Abs. 5d Bundes-Immissionsschutzgesetz im Plangebiet erst dann zu nutzen, wenn die entsprechenden Voraussetzungen im Betriebsbereich geschaffen wurden.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Nr. 1 - 7 des Quellenverzeichnisses

Quellenangaben

- [1] Entwurf des Bebauungsplans Nr. 233 „Neumühle“ (zwischen Zimmersmühlenweg und Ludwig-Erhard-Straße) in Oberursel, Dipl. Ing. Ilse Erzigkeit, Mediation, Stadtplanung, Überlingen, 20.02.2020
- [2] Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 233 „Neumühle“, Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz, Dr. Ulrike Lich, Mühlthal, Februar 2020
- [3] Artenschutzprüfung Fauna zum Bebauungsplan Nr. 233 'Neumühle', Dr. Ulrike Licht, Mühlthal, Januar 2019
- [4] 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
- [5] Bebauungsplanverfahren Nr. 233 „Neumühle, zwischen Zimmermühlenweg und Ludwig-Erhard-Straße, 61440 Oberursel“ - Beurteilung im Sinne von § 50 BImSchG bzw. Art. 13 der Seveso III-Richtlinie (2012/18/EU), ENOVAS Emil Ninov •Viktoriastraße 76 •D-64293 Darmstadt, 25.06.2019
- [6] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 25.07.2019
- [7] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)

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

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Gruppe: TöB

OBERU_004_B-02422

Dokument vom: 25.09.2020
Dokument-Nr.: S-06390

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main sieht die Planungen äußerst kritisch und lehnt sie ab: Zum einen würde mit den Planungen abermals ein Verlust an Gewerbeflächen und Gewerbeerweiterungsflächen in Oberursel und in der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main zu verzeichnen sein. Neben dem Bedarf an Wohnraumflächen ist die Region aber auch auf ausreichende Verfügbarkeit von Flächen für Gewerbe und die dort entstehenden Arbeits- und Ausbildungsplätze angewiesen.

Zum anderen rückt durch die Planungen Wohnnutzung an bestehendes Gewerbe heran. Die ansässigen Handwerksbetriebe und Gewerbetreibenden haben in ihren derzeitigen Standort langfristig investiert in dem Vertrauen darauf, in einem Gewerbegebiet oder Industriegebiet ansässig oder von solchen Flächen umgeben zu sein. Die vorliegenden Planungen haben zur Folge, dass durch die heranrückende Wohnnutzung massive Einschränkungen für die Entwicklungsmöglichkeit der bereits angesiedelten Betriebe entstehen oder diese gänzlich unmöglich gemacht werden. Den bestehenden Unternehmen in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches wie auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 233 ist die Tätigkeit am gewohnten Standort weiterhin uneingeschränkt zu gewährleisten, außerdem dürfen zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten nicht beschränkt werden. Wir wären dankbar, wenn die in unserer Stellungnahme angeführten Argumente im weiteren Verfahren berücksichtigt würden.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

zu: Verlust an Gewerbeflächen in Oberursel und in der Region

Mit der Planung wird auf aktuelle Erfordernisse und Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung und der Wohnraumversorgung reagiert. Der Verlust von ca. 1,4 ha Gewerbefläche wird als vertretbar angesehen, da im RPS/RegFNP 2010 noch Gewerbeflächen-Reserven im Gebiet der Stadt Oberursel vorhanden sind und für das Verbandsgebiet insgesamt noch 1650 Hektar für die gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen der RegFNP Neuaufstellung eine bedarfsorientierte Neuausweisung geeigneter gewerblicher Bauflächen. An diesem Prozess werden auch die IHK's und die Handwerkskammern beteiligt.

Aufgrund der ökologischen Standortfaktoren im Randbereich zur Urselbachaue wird zudem die geplante Wohnnutzung als wesentlich verträglicher angesehen als eine gewerbliche Nutzung.

zu: Heranrücken von Wohnbebauung an bestehendes Gewerbe

Zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem bestehenden Gewerbe ist eine Zone für eingeschränktes, die Wohnnutzung nicht wesentlich störendes Gewerbe vorgesehen, so dass zu bestehenden Betrieben ein angemessener Abstand eingehalten wird. Zudem ist auch im bestehenden Gewerbe bereits ein nicht unerheblicher Wohnanteil vorhanden, der bei der Tätigkeit der Betriebe am Standort sowie bei möglichen Entwicklungen zu berücksichtigen ist.

Hinsichtlich der Nähe zum Seveso-III-Betriebsbereich der Barth Galvanik GmbH wurde die Vereinbarkeit mit der Planung im Sinne des § 50 BImSchG bzw. Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch ein sachverständiges Ingenieurbüro (ENOVAS, Darmstadt) gutachterlich beurteilt. Als Ergebnis werden zusätzliche anlagenspezifische Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Begrenzung der Folgen

einer Chlor-Freisetzung und damit zur Reduktion des angemessenen Sicherheitsabstandes im Sinne des § 50 BImSchG erforderlich, die im Bebauungsplan detailliert aufgeführt sind. Unter der Voraussetzung, dass diese vor Umsetzung der geplanten Nutzungen vollständig realisiert sind und als fester Bestandteil in das Störfallvorsorgekonzept der Barth Galvanik GmbH übernommen werden, kann davon ausgegangen werden, dass ein Störfallpotenzial durch den benachbarten Betrieb für die geplanten Nutzung auszuschließen ist.

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

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: IHK Frankfurt am Main Geschäftsstelle Hochtaunus
/ Main-Taunus
Gruppe: TöB**

OBERU_004_B-02424

**Dokument vom: 01.10.2020
Dokument-Nr.: S-06396**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die folgende Stellungnahme bezieht sich auf den Bebauungsplan, der ein größeres Gebiet umfasst:

Im vorliegenden Vorentwurf wird geplant, anknüpfend an ein bestehendes Gewerbegebiet weitere Gewerbeflächen wie auch ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Die daraus entstehende Gemengelage kann zu künftigen Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe führen. Um dies zu vermeiden, ist geplant, die zum Wohngebiet angrenzenden Gewerbegebiete in ihrer Nutzung einzuschränken und nur für Betriebe auszuweisen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Folge ist, dass die auferlegte Einschränkung eine Entwicklungsmöglichkeit außerhalb der Gewerbegebiete GE1 und GE2 für bereits angesiedelten Betriebe massiv behindert oder gar unmöglich macht. Den bestehenden Unternehmen in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches wie auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 233 ist die Tätigkeit am gewohnten Standort weiterhin uneingeschränkt zu gewährleisten, außerdem sind zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Eine Ansiedlung emittierender Gewerbebetriebe ist aufgrund der Einschränkungen in den Gewerbegebieten GE E1 bis E3 nicht möglich. Aus unserer Sicht entgeht der Stadt Oberursel ein wesentlicher Vorteil im gesamten Geltungsbereich emissionshaltiges Gewerbe anzusiedeln oder für solches bereit zu stellen. Die Einschränkungen, die gegenüber dem Wohngebiet gemacht werden, sind daher unverhältnismäßig hoch.

Die geplante Entwicklung wird zudem unweigerlich zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen. In den verschiedenen Szenarien aus dem Verkehrsgutachten ist zwar die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte bescheinigt, doch bereits jetzt kommt es in den Hauptverkehrszeiten zu einer Überbelastung im Bereich Zimmermühlenweg / Frankfurter Landstraße. Aus unserer Sicht ist am Knotenpunkt Zimmermühlenweg / Frankfurter Landstraße eine Entlastung vorrangig einzuplanen und umzusetzen.

Die IHK Frankfurt sieht den Entwurf der Planung äußerst kritisch, denn wichtige Reserveflächen für gewerbliche Nutzung werden zu Gunsten der Wohnnutzung aufgegeben. Vernachlässigt wird hierbei, dass auch das Gewerbe Erweiterungsflächen benötigt. Zum anderen rückt durch die Planung Wohnen als schutzbedürftige Nutzung näher an die bestehende Gewerbenutzung heran. Dem Gewerbe werden daher nicht nur die perspektivischen Erweiterungsmöglichkeiten genommen, es wird durch das Heranrücken der Wohnbebauung auch mit Lärm- und anderen Emissionsgrenzwerten konfrontiert.

Wir bitten Sie, unsere Bedenken im weiteren Verlauf des Verfahrens zu berücksichtigen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Mit der Planung wird auf aktuelle Erfordernisse und Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung und der Wohnraumversorgung reagiert. Der Verlust von ca. 1,4 ha Gewerbefläche wird als vertretbar angesehen, da im RPS/RegFNP 2010 noch Gewerbeflächen-Reserven im Gebiet der Stadt Oberursel vorhanden sind und für das Verbandsgebiet insgesamt noch 1650 Hektar für die gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen der RegFNP Neuaufstellung eine bedarfsorientierte Neuausweisung geeigneter gewerblicher Bauflächen. An diesem Prozess werden auch die IHK's und die Handwerkskammern beteiligt. Aufgrund der ökologischen Standortfaktoren im Randbereich zur Urselbachaue wird zudem die geplante Wohnnutzung als wesentlich verträglicher angesehen als eine gewerbliche Nutzung.

Zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem bestehenden Gewerbe ist eine Zone für eingeschränktes, die

Wohnnutzung nicht wesentlich störendes Gewerbe vorgesehen, so dass zu bestehenden Betrieben ein angemessener Abstand eingehalten wird. Zudem ist auch im bestehenden Gewerbe bereits ein nicht unerheblicher Wohnanteil vorhanden, der bei der Tätigkeit der Betriebe am Standort sowie bei möglichen Entwicklungen zu berücksichtigen ist und der Ansiedlung emissionshaltigen Gewerbes entgegensteht.

Verkehrsaufkommen:

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000). Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird die grundsätzliche Erschließbarkeit von Flächen geprüft, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur für das geplante Änderungsgebiet gegeben ist. Aus dem Verkehrsgutachten, das im parallelaufenden Bebauungsplanverfahren erstellt wurde, lässt sich ableiten, dass die zu erwartenden Verkehre über das angrenzende Straßennetz abgewickelt werden können. Das aus der Variantenuntersuchung geeignetste Erschließungskonzept wird im nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt.

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

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

OBERU_004_B-02428

Dokument vom: 05.10.2020
Dokument-Nr.: S-06419

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Naturschutz und der Landschaftspflege

Trotz meiner Hinweise in den Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 20. März 2019 (Az. III 31.2-61d 02/01 -240) sowie vom 1. April 2020 (Az. RPDA — Dez. III 31.2-61 d 02.08/7-2020/1) im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 233 „Neumühle“ der Stadt Oberursel sowie eines entsprechenden Verweises in der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt an den Regionalverband FrankfurtRheinMain vom 20. Januar 2020 (Az. III 31.2 — 61d 02/01) setzt sich der Umweltbericht bislang nicht mit dem biotopschutzrechtlichen Status des im Plangebiet vorhandenen Feuchtbiotopkomplex mit Schilfröhricht auseinander. Röhrichte fallen je nach Ausprägung unter den gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG. Demnach ist es verboten, diese Biotope zu zerstören oder erheblich zu Beeinträchtigen. Eine Ausnahme kann erteilt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Da der gesetzliche Biotopschutz als höherrangiges Recht im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nicht überwunden werden kann, kann — sofern die betreffenden Bestände tatsächlich den Status eines Biotops nach § 30 BNatSchG einnehmen — der Bebauungsplan nur Rechtskraft entfalten bzw. ist eine rechtskräftige Genehmigung der erforderlichen Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans nur möglich, wenn eine biotopschutzrechtliche Ausnahme oder eine Befreiung in Aussicht gestellt werden kann. Es ist daher weiterhin erforderlich, den biotopschutzrechtlichen Status dieser Fläche zu klären und bei Bedarf die Voraussetzungen für eine biotopschutzrechtliche Ausnahme zu prüfen. Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere zu Details der arten- und biotopschutzrechtlichen Belange, verweise ich auf die untere Naturschutzbehörde beim Hochtaunuskreis.

Bodenschutz

Das Plangebiet „Neumühle“ liegt im Bereich mehrerer Altflächen bzw. einem Grundwasserschadensfall. Auf die Hinweise aus unserer letzten Stellungnahme vom Dezember 2019 wird im nun vorliegenden Umweltbericht ausreichend eingegangen.

Der Bauherr hat zwischenzeitlich zahlreiche Unterlagen zur Verfügung gestellt und die Datenlage im Hinblick auf die vorhandenen Altflächen verbessert. Eine punktuell durchgeführte Orientierende Untersuchung hat keinen Hinweis auf eine Grundwasserbelastung aufgezeigt. Es besteht weiterhin die Möglichkeit, dass Restbelastungen auf dem Grundstück vorhanden sind, da bei den letzten Baugrunduntersuchungen organoleptisch auffällige Bodenschichten angetroffen wurden. Um die Eignung des Grundstücks für eine Wohnbebauung zu gewährleisten, wurden zwischenzeitlich Abstimmungen mit dem Bauherrn getroffen. Dadurch ist davon auszugehen, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen eine Eignung hergestellt werden konnte.

Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernats IV/Wi 41.2 — Oberflächengewässer - gibt es keine grundsätzlichen Bedenken zu o. g. 4. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Aufgrund der Änderung des Regionalplanes dahingehend, dass weiterhin eine bauliche Nutzung des Plangebietes ermöglicht wird, die aufgrund der nunmehr vorgesehenen Wohnbebauung (anstatt Gewerbe) in jedem Fall mit einem Abwasseranfall verbunden ist, melde ich aus abwasserrechtlicher Sicht Bedenken an. In der Begründung ist bei der Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands im Bereich Wasser (Seite 18) der Urselbach mit „hoher biologischer Güte“ aufgeführt. Der Urselbach befindet sich gemäß den Bewertungskriterien der Wasserrahmenrichtlinie allerdings in der schlechtesten biologischen Bewertungsstufe (unbefriedigend). Das Immissionsgutachten gemäß dem hessischen Leitfaden zum Erkennen kritischer Gewässereinleitungen zum Urselbach zeigt auf, dass die aktuellen kommunalen Mischwassereinleitungen aus stofflicher und hydraulischer Sicht schädlich sind. Die Messungen der Gewässergüte im Gewässer spiegeln die Ergebnisse des Immissionsgutachten wider. Gemäß § 6 Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer so zu bewirtschaften, dass ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu verbessert wird (Bewirtschaftungsgrundsatz).

Unter den Begriff Bewirtschaften fällt auch der Umgang mit den kommunalen Abwassereinleitungen. In der Begründung ist bei den Umweltauswirkungen nicht aufgeführt, dass es aufgrund des zusätzlichen Schmutzwassers und (teilweise) abgeführten Niederschlagswassers im Mischwasserkanal (aufgrund der Entlastungstätigkeit des kommunalen Mischwassersystems) zu einer weiteren Erhöhung der stofflichen und hydraulischen Belastungen im (bereits durch kommunaler Abwassereinleitungen biologisch stark beeinträchtigten) Urselbach kommen kann. Als Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich sind neben den aufgeführten Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen im Plangebiet selbst (Zisternen, Dachbegrünungen, Retention, usw.) weitere bauliche Maßnahmen im Mischwassersystem (zum Beispiel Erhöhung des Rückhaltevolumen maßgeblicher Regenüberlaufbecken) aufzuführen. Für weite Abschnitte im Urselbach sind aus den genannten immissionsseitigen Aspekten Ertüchtigungsmaßnahmen der maßgeblichen kommunalen Einleitungen erforderlich — auch über den Abwasserzuwachs durch die Erschließung dieses Plangebietes hinaus. Um den vorgenannten Bewirtschaftungsgrundsatz in der Beurteilung der Änderung des RegFNP ausreichend zu berücksichtigen, ist in der Begründung auch eine Nennung von Abhilfemaßnahmen (Ertüchtigungsmaßnahmen im Mischwassersystem) hinsichtlich der bereits vorhandenen Gewässerbelastung mit zu benennen. Eine entsprechende Anpassung/Ergänzung der Begründung und entsprechend Veranlassung/Durchführung der genannten Maßnahmen ist erforderlich, damit meine Bedenken zurückgestellt werden können. Bezüglich der geplanten Direkteinleitung von Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet (Teilgebiet des gesamten Bebauungsplanbereichs) in den Urselbach erfolgte eine Abstimmung zwischen dem Investor und mir über die grundsätzliche Ausführung hinsichtlich der Erlaubnisfähigkeit.

Abfallwirtschaft

1. Stellungnahme bezüglich der Auffüllungen Gegen die vorgelegte Maßnahme bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Gemäß dem Bericht zur Offenlage des Regionalverband FrankfurtRheinMain vom 30.07.2020 sind auf dem Gelände der Maßnahme Auffüllungen mit anthropogenen Fremdanteilen und Kontaminationen vorhanden. Daher bitte ich um Beachtung der nachfolgenden Punkte (Anm.: Zusammenfassung, da nachfolgende Planungs- und Ausführungsebene betreffend):

Hinweise zum Erfordernis der Untersuchung der anfallenden Abfallfraktionen und zu ihrer Behandlung, zur erforderlichen einholung der Zustimmung der zuständigen Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen, zur Anwendung entsprechender Regelungen und zum Anzeigen des Beginns der Bau-/Abbrucharbeiten bei der zuständigen Abfallbehörde.

Stellungnahme bezüglich des benachbarten Wertstoffhofs der Stadt Oberursel

Der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 Gebiet „Neumühle“ sieht in dessen räumlichem Geltungsbereich eine Mischung aus Gewerbegebiet und allgemeinem Wohngebiet vor. In weiterer Umgebung zum räumlichen Geltungsbereichs liegt der Wertstoffhof der Stadt Oberursel (Oberurseler Straße 54), betrieben durch die Bau & Service Oberursel (BSO). Die kürzeste Distanz (Luftlinie) zwischen Wertstoffhof und geplantem Gewerbegebiet beträgt etwa 300 Meter, zwischen Wertstoffhof und geplantem allgemeinem Wohngebiet etwa 470 Meter. Für den aktuell baurechtlich genehmigten Wertstoffhof der Stadt Oberursel, liegt dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt und Arbeitsschutz Wiesbaden (RPDA Abt. IV/VVi) ein Antrag auf Erweiterung und Umbau vor. Auf Grund der beantragten Änderungen und Erweiterungen stellt der Wertstoffhof zukünftig eine Anlage gem. dem Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) dar. Im Rahmen des laufenden Genehmigungsverfahrens wurden dem RPDA Abt. IV/VVi Schall- und Staubgutachten vorgelegt, welche die Einhaltung der geltenden Schutzwerte im unmittelbarem Umfeld der Anlage (kleiner 100 m) belegen. Sonstige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Da im direkten Umfeld des Wertstoffhofes die relevanten Schutzwerte nachweislich eingehalten werden, ist davon auszugehen, dass auch im räumlichen Geltungsbereich des Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 Gebiet „Neumühle“ keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Immissionsschutz

Die vorgelegte 4. Änderung des RPS/RegFNP 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Gebiet: "Neumühle" wurde aus Sicht des Immissionsschutzes geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes Bedenken aufgrund der Lage des Plangebietes bestehen. Das Plangebiet liegt innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu einer Störfallanlage, deren Betrieb in der 12. BImSchV geregelt wird. Das Gutachten vom 25.06.2019 mit der Auftrags-Nr. 2018-373, Ing.-Büro ENOVAS, Gutachter Emil Ninov liegt dem Regierungspräsidium vor und wurde auf Plausibilität geprüft. Das Ergebnis des Gutachtens für den Betriebsbereich der relevanten Firma liegt bei einem angemessenen Sicherheitsabstand von 400 m. Vor dem Hintergrund, dass sich das Plangebiet (B-Plan-Verfahren Nr. 233 „Neumühle“ (zwischen Zimmersmühlenweg und Ludwig-Erhard-Straße, 61440 Oberursel)) in etwa 225 m zu diesem Betriebsbereich befindet, ist eine Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit den Schutzziele nach § 50 BImSchG nicht gegeben. Im Rahmen der 4. Änderung des RPS/RegFNP 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus) muss sichergestellt werden, dass dieser Zielkonflikt im Detail geprüft wird. Zum jetzigen Zeitpunkt wäre die geplante Bebauung im Plangebiet unzulässig.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei dem genannten Komplex aus Feuchtwiesenbrache, kleinen Schilfbeständen und einzelnen Gehölzen feuchter Standorte handelt es sich im vorliegenden Fall gemäß Mitteilung der Stadt Oberursel um wenig typische, an Kennarten arme und ruderalisierte Bestände, die wegen ihrer defizitären Ausprägung nicht unter den gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG fallen. Diese Aussage wird im Umweltbericht unter Punkt B 2.2 ergänzt.

Bodenschutz

Der Hinweis, dass die Aussagen im vorliegenden Umweltbericht hinreichend sind, wird zur Kenntnis genommen.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Der Umweltbericht der vorliegenden Änderung wird bezüglich der Bewertung des Urselbach-Zustandes, den Auswirkungen der Planung darauf sowie der erforderlichen Ertüchtigungsmaßnahmen der kommunalen Einleitung entsprechende der Aussagen in der Stellungnahme wie folgt ergänzt:

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, Wasser:

Gewässer mit hoher Strukturgüte bzw. hoher biologischer Güte (Urselbach), gemäß den Bewertungskriterien der Wasserrahmenrichtlinie allerdings in der schlechtesten biologischen Bewertungsstufe (unbefriedigend) aufgrund aktueller kommunaler Mischwassereinleitungen

B 2.2 Auswirkungen der Planänderungen

Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 05.10.2020 kann es im Rahmen der geplanten Wohnnutzung aufgrund des zusätzlichen Schmutzwassers und (teilweise) abgeführten Niederschlagswassers im Mischwasserkanal (aufgrund der Entlastungstätigkeit des kommunalen Mischwassersystems) zu einer weiteren Erhöhung der stofflichen und hydraulischen Belastungen im (bereits durch kommunaler Abwassereinleitungen biologisch stark beeinträchtigten) Urselbach kommen.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

bauliche Maßnahmen im Mischwassersystem (zum Beispiel Erhöhung des Rückhaltevolumens maßgeblicher Regenüberlaufbecken), Ertüchtigungsmaßnahmen der maßgeblichen kommunalen Einleitungen für weite Abschnitte im Urselbach - auch über den Abwasserzuwachs durch die Erschließung des Plangebietes hinaus

Abfallwirtschaft

Die zum Umgang mit Auffüllungen mit anthropogenen Fremdanteilen und Kontaminationen aufgeführten zu beachtenden Punkte betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie der Bauplanung und -ausführung und sind in diesem Rahmen zu beachten.

benachbarter Wertstoffhof der Stadt Oberursel

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Einschätzung des Regierungspräsidiums im räumlichen Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes „Neumühle“ keine negativen Beeinträchtigungen durch den Umbau und die geplante Erweiterung des in ca. 470 Meter entfernt liegenden Wertstoffhofes zu erwarten sind.

Immissionsschutz

Die Stellungnahme enthält die Aussage, dass das Gutachten auf Plausibilität geprüft wurde und trifft Aussagen zum derzeitigen erforderlichen Sicherheitsabstand, jedoch nicht zu den im genannten Gutachten und im Bebauungsplan vorgesehenen betrieblichen Maßnahmen, auf die auch in den vorliegenden Änderungsunterlagen hingewiesen wird. Bei Einhaltung der im Bebauungsplan im Detail dargelegten technischen Maßnahmen ist die geplante Bebauung gemäß gutachterlicher Prüfung möglich. Gemäß Mitteilung der Stadt Oberursel wurden im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger hinsichtlich des störfallrechtlichen Abstandsgebotes entsprechende Bedingungen formuliert.

Die Prüfung und Genehmigung der RegFNP-Änderung und damit auch des Umgangs mit der Seveso-Thematik obliegt dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV/F - Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden (Plausibilität des Gutachtens einschließlich der vorgeschlagenen Maßnahmen) bzw. Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Abwägung).

Die Änderungsunterlagen werden unter Punkt A7 und B 2.3 dementsprechend wie folgt geändert bzw. ergänzt: Hinsichtlich der Nähe zum Seveso-III-Betriebsbereich der Barth Galvanik GmbH wurde die Vereinbarkeit mit der Planung im Sinne des § 50 BImSchG bzw. Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch ein sachverständiges Ingenieurbüro (ENOVAS, Darmstadt) gutachterlich beurteilt. Als Ergebnis werden zusätzliche anlagenspezifische Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Begrenzung der Folgen einer Chlor-Freisetzung und damit zur Reduktion des angemessenen Sicherheitsabstandes im Sinne des § 50 BImSchG erforderlich. Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt und dem betroffenen Betrieb, Wohnungen und andere Schutzobjekte im Sinne von § 3 Abs. 5d Bundes-Immissionsschutzgesetz im Plangebiet erst dann zu nutzen, wenn durch geeignete Maßnahmen im Betriebsbereich gewährleistet wird, dass die maximale Chlor-Freisetzung aus dem Abwasserbehandlungsbecken im Störfall gemäß der fachlichen Stellungnahme nicht größer als 0,3 kg/s wird. Diese technischen Maßnahmen sind im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag aufgeführt. Mit dieser Verpflichtung des Vorhabenträgers ist sichergestellt, dass die Schutzziele des § 50 BImSchG erfüllt werden. Der städtebauliche Vertrag soll nach dem

Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung notariell beurkundet werden und wird rechtswirksam, sobald der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 233 - „Neumühle“ gefasst ist.
Die Prüfung und Genehmigung der RegFNP-Änderung und damit auch des Umgangs mit der Seveso-Thematik obliegt dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV/F - Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden (Plausibilität des Gutachtens einschließlich der vorgeschlagenen Maßnahmen) bzw. Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Abwägung).

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

Texte/Erläuterung der Planung

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

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises
Fachbereich: Umwelt, Naturschutz
Gruppe: TöB

OBERU_004_B-02432

Dokument vom: 06.10.2020
Dokument-Nr.: S-06432

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung

Für das von der Planung betroffene, gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Ufergehölz wurde eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Allerdings beinhaltet diese ausschließlich die Flächen, die über den im Bebauungsplan festgesetzten Uferrandstreifen (überwiegend 10 m) hinausgehen.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan um eine weitere Aussage zum Schutzstatus des Feuchtbiotopkomplexes (vgl. Entwurf. Umweltbericht von Februar 2020. S. 35 und Bestandskarte) gebeten. Sollte sich dieses Biotop ebenfalls als ein gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop darstellen wäre ebenfalls ein Ausnahmeverfahren notwendig.

Als weitere Vermeidungsmaßnahme ist die Umsiedlung der vorkommenden Bestände der gesetzlich besonders geschützten Gelben Schwertlilie (*Iris psetidacorus*) vorzusehen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Aussagen zur Inanspruchnahme eines gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Biotops (Ufergehölz) wird unter Punkt A 7 Planerische Abwägung und B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen dahingehend ergänzt, dass die Ausnahmegenehmigung gem. § 30 (3) BNatSchG erteilt wurde. Der davon nicht betroffene, im Bebauungsplan festgesetzte Uferrandstreifen wird mit der vorliegenden Änderung als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." dargestellt.

Bei dem genannten Komplex aus Feuchtwiesenbrache, kleinen Schilfbeständen und einzelnen Gehölzen feuchter Standorte handelt es sich im vorliegenden Fall gemäß Mitteilung der Stadt Oberursel um wenig typische, an Kennarten arme und ruderalisierte Bestände, die wegen ihrer defizitären Ausprägung nicht unter den gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG fallen. Diese Aussage wird im Umweltbericht unter Punkt B 2.2 ergänzt.

Bestände der gesetzlich besonders geschützten Gelben Schwertlilie (*Iris psetidacorus*) konnten gemäß Mitteilung der Stadt Oberursel im Jahr 2018 nicht mehr beobachtet werden.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung
Texte/Umweltbericht