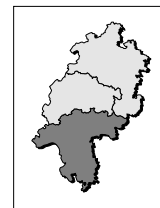


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Süd Hessen

Nr.: VIII / 112.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 20.02.2015 (HPA) 27.02.2015 (RVS)	Tagesordnungspunkt : -3- -3-	Anlagen : -1-
---------------------------	---	------------------------------------	------------------

Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss der Planänderungsverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Städte Friedberg (Hessen) und Oberursel (Taunus)

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Die Regionalversammlung stimmt dem Abschluss der Planänderungsverfahren für die beiliegenden Planungen (Drucksachen Nrn. III -2014-81 und 82) der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid

Regierungspräsidentin

Regierungspräsidium Darmstadt
Camillo Huber-Braun
Dezernatsleiter
Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- und
Bauleitplanung
Wilhelminenstraße 1-3
64283 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:
Ansprechpartner: Antje Herbst
Abteilungsleiterin Planung
Telefon: +49 69 2577-1560
Telefax: +49 69 2577-1528
herbst@region-frankfurt.de

20.01.2015

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Huber-Braun,

die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 17. Dezember 2014 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Friedberg (Hessen)**, Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil"
hier: Abschließender Beschluss

Beschluss III-213 i.V. mit Drucksache Nr. III-2014-81

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteile Oberursel und Oberstedten
Gebiet A: "An den Drei Hasen - Entsorgungsfachbetrieb", Gebiet B: "Bommersheim Süd",
Gebiet C: "Einzelhandel Oberstedten", Gebiet D: "Kronberger Straße"

hier: Abschließender Beschluss

Beschluss III-214 i.V. mit Drucksache Nr. III-2014-82

Wir bitten diese Beschlüsse der Regionalversammlung Südhessen zur Beschlussfassung über die Planänderung vorzulegen. Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung werden diese Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Des weiteren hat der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain in seiner Sitzung am 12. Januar 2015 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Vorlage an die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Rosbach v.d.Höhe**, Stadtteil Ober-Rosbach
Gebiet: "Die Sang"

hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung
Drucksache Nr. III-2014-5

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Gallus, Gebiet: "Gallus - Kleyerstraße / Ackermannstraße"
hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung
Drucksache Nr. III-2014-8

Für den Bereich der **7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main** liegt ein Zielabweichungsantrag der RVS vor, so dass keine Unterlagen zum Beschluss durch die RVS beigefügt sind.

Für die **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Rosbach v.d.Höhe**, Stadtteil Ober-Rosbach bitten wir die Regionalversammlung Südhessen um Kenntnisnahme der Aufstellungsbeschlussvorlagen und um Zustimmung zur Durchführung der Planänderung nach Baugesetzbuch (BauGB).

Nach Zustimmung der Regionalversammlung Südhessen zur Durchführung der Planänderung nach Baugesetzbuch (BauGB) und dem Beschluss der Verbandskammer erfolgt die Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse im Staatsanzeiger Hessen durch den Regionalverband.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

Antje Herbst
Abteilungsleiterin Planung

Anlage: Abschließende Beschlüsse als PDF (auf CD-ROM) und Ausdruck



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Friedberg (Hessen)**, Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-141 des Regionalvorstandes vom 22.08.2013
Beschluss Nr. III-129 der Verbandskammer vom 18.09.2013 zu DS III-135 (Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. III-206 des Regionalvorstandes vom 10.04.2014
Beschluss Nr. III-174 der Verbandskammer vom 14.05.2014 zu DS III-34 (Offenlegungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Friedberg (Hessen)**, Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil" 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 mit der Bitte um Zustimmung 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, 13.11.2014
Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann
Schriftführerin

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 26.05.2014 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 22/14 bekannt gemacht. Sie fand vom 03.06.2014 bis 04.07.2014 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.05.2014 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Friedberg (Hessen) hat sich nicht geäußert.

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

haben sich nicht geäußert:

Gemeindevorstand der Gemeinde Ober-Mörlen
Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim
Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt
Magistrat der Stadt Niddatal
Magistrat der Stadt Reichelsheim / Wetterau
Magistrat der Stadt Rosbach vor der Höhe

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

Gemeindevorstand der Gemeinde Wölfersheim
Magistrat der Stadt Florstadt

haben Stellungnahmen abgegeben:

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

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

haben sich nicht geäußert:

Abwasserverband Aubach
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
Bundesnetzagentur, Außenstelle Eschborn
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur, Niederlassung Mitte
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Deutscher Wetterdienst
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Flugplatz Reichelsheim-Wetterau GmbH & Co. KG
Forstamt Weilrod, Hessen-Forst
Handwerkskammer Wiesbaden
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement

Hessenenergie GmbH
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessische Landesbahn GmbH
Hessisches Immobilienmanagement
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
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 Wetteraukreises
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Landesjagdverband Hessen e.V.
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Wetteraukreises
Naturschutzbund Deutschland, LV Hessen
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Staatlich technische Überwachung Hessen
Stadtwerke Friedberg
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132
Technische Hochschule Mittelhessen
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wasserverband Kinzig
Wasserverband Nidda

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

Amprion GmbH
Amt für Bodenmanagement Büdingen
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen
Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung Mitte
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
Netzdienste Rhein-Main GmbH
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Tennet TSO GmbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
hessenARCHÄOLOGIE
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg
Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst Strukturförderung
ovag Netz AG
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung
Regierungspräsidium Darmstadt, III 31.2

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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.



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Beschluss Nr. III-213

Verbandskammer

Sitzungsdatum: 17.12.2014

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Friedberg (Hessen)**, Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-141 des Regionalvorstandes vom 22.08.2013
Beschluss Nr. III-129 der Verbandskammer vom 18.09.2013 zu DS III-135 (Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. III-206 des Regionalvorstandes vom 10.04.2014
Beschluss Nr. III-174 der Verbandskammer vom 14.05.2014 zu DS III-34 (Offenlegungsbeschluss)

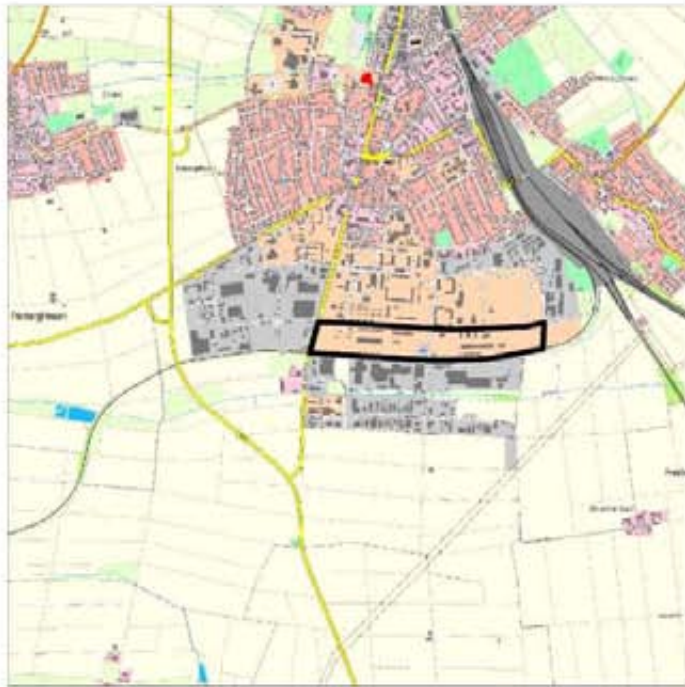
1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Friedberg (Hessen)**, Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil" wird 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 mit der Bitte um Zustimmung 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:

Nadja Ferber
Schriftführerin

Änderungsunterlagen

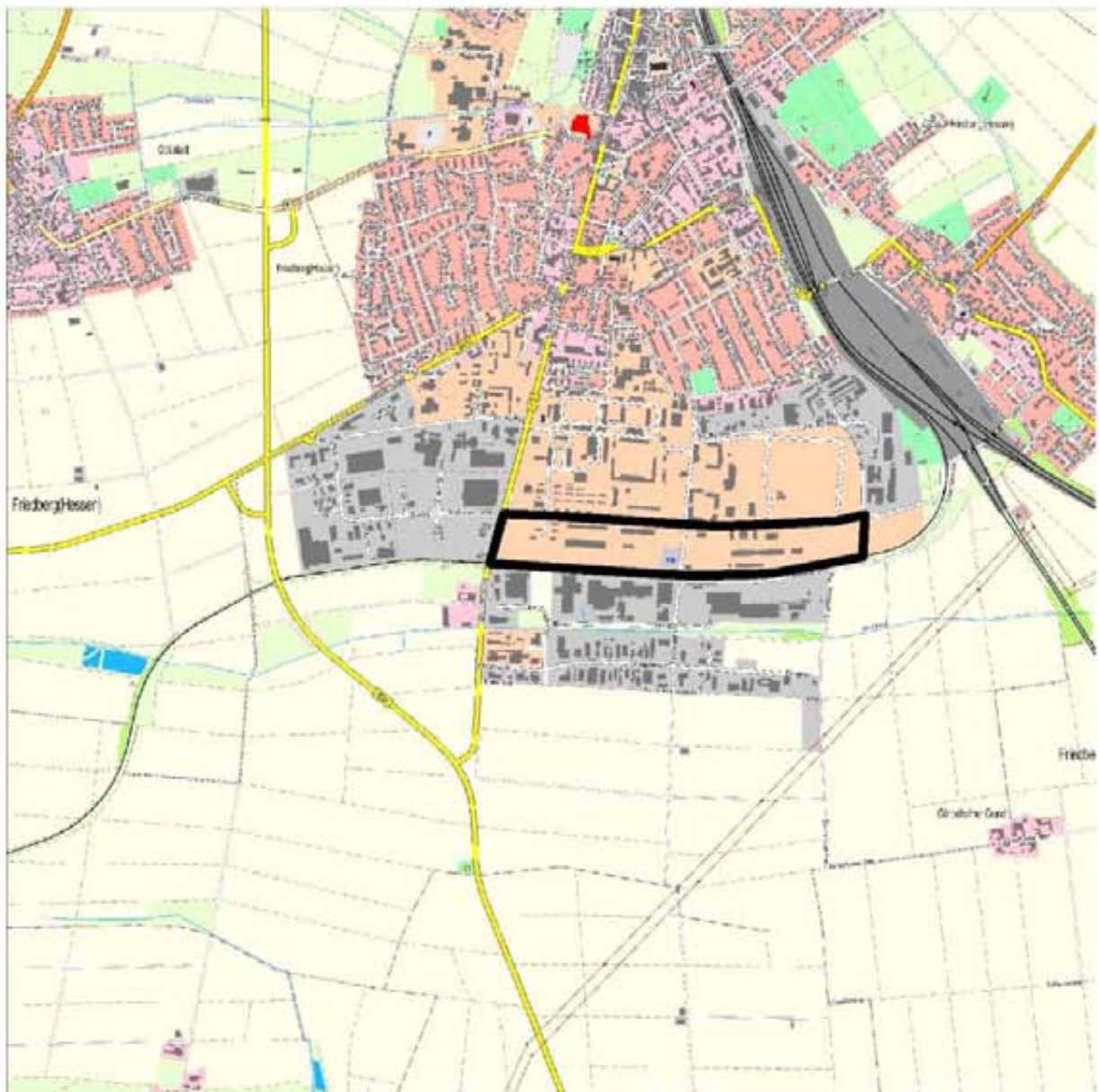
1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Friedberg (Hessen), Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil"



INHALTSVERZEICHNIS

1. Kartenteil
2. Begründung
 - A. Erläuterung der Planung
 - B. Umweltbericht

Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Präsentationsgraphik 1:10.000 ATKIS®-Basis-DLM)



Ohne Maßstab



Grenze des Änderungsbereiches

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 in der am 17.10.2011 rechtswirksam gewordenen Fassung



M. 1 : 50 000

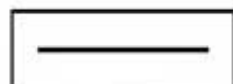


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



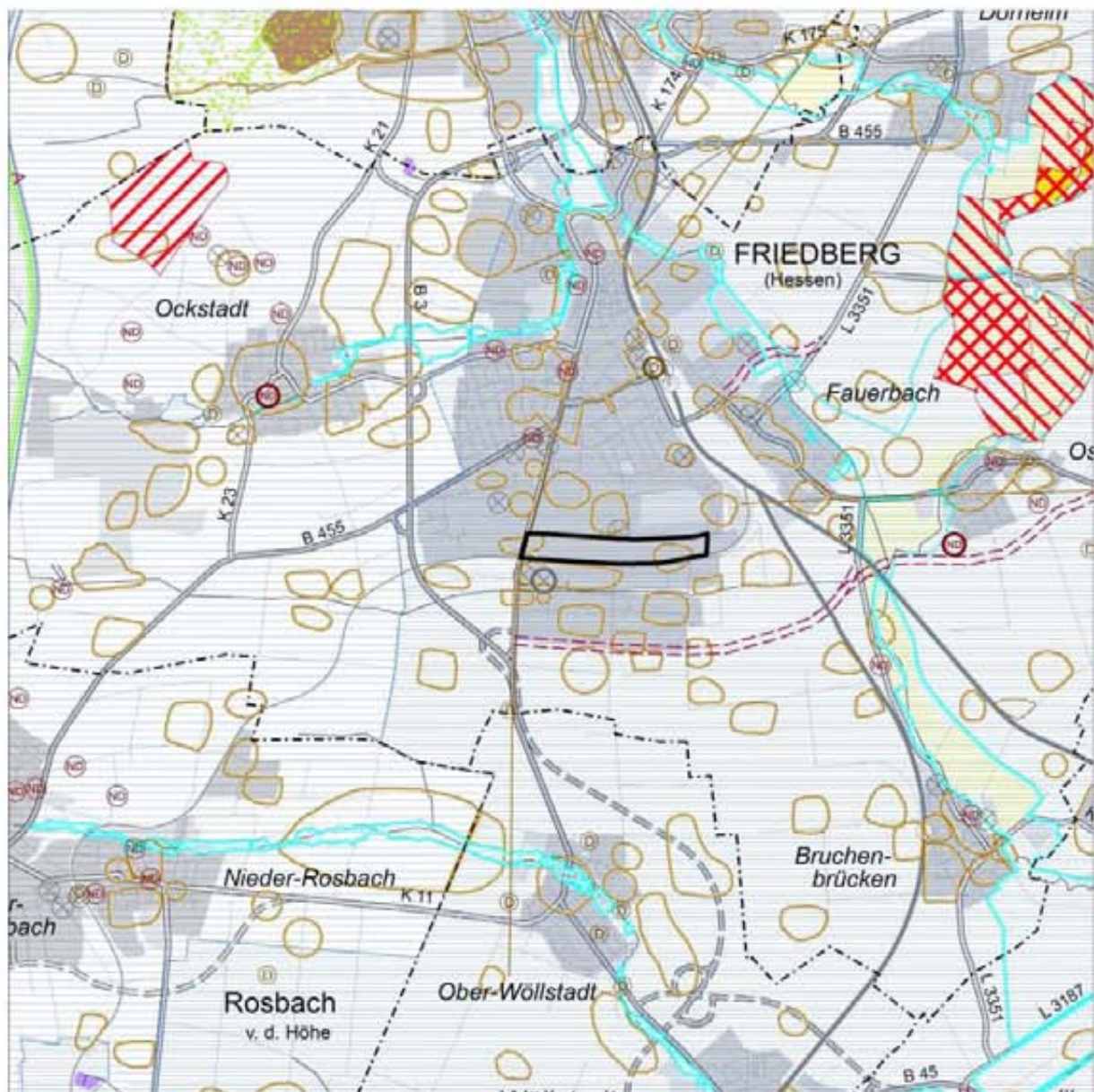
M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

"Gemischte Baufläche, geplant" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 24,2 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

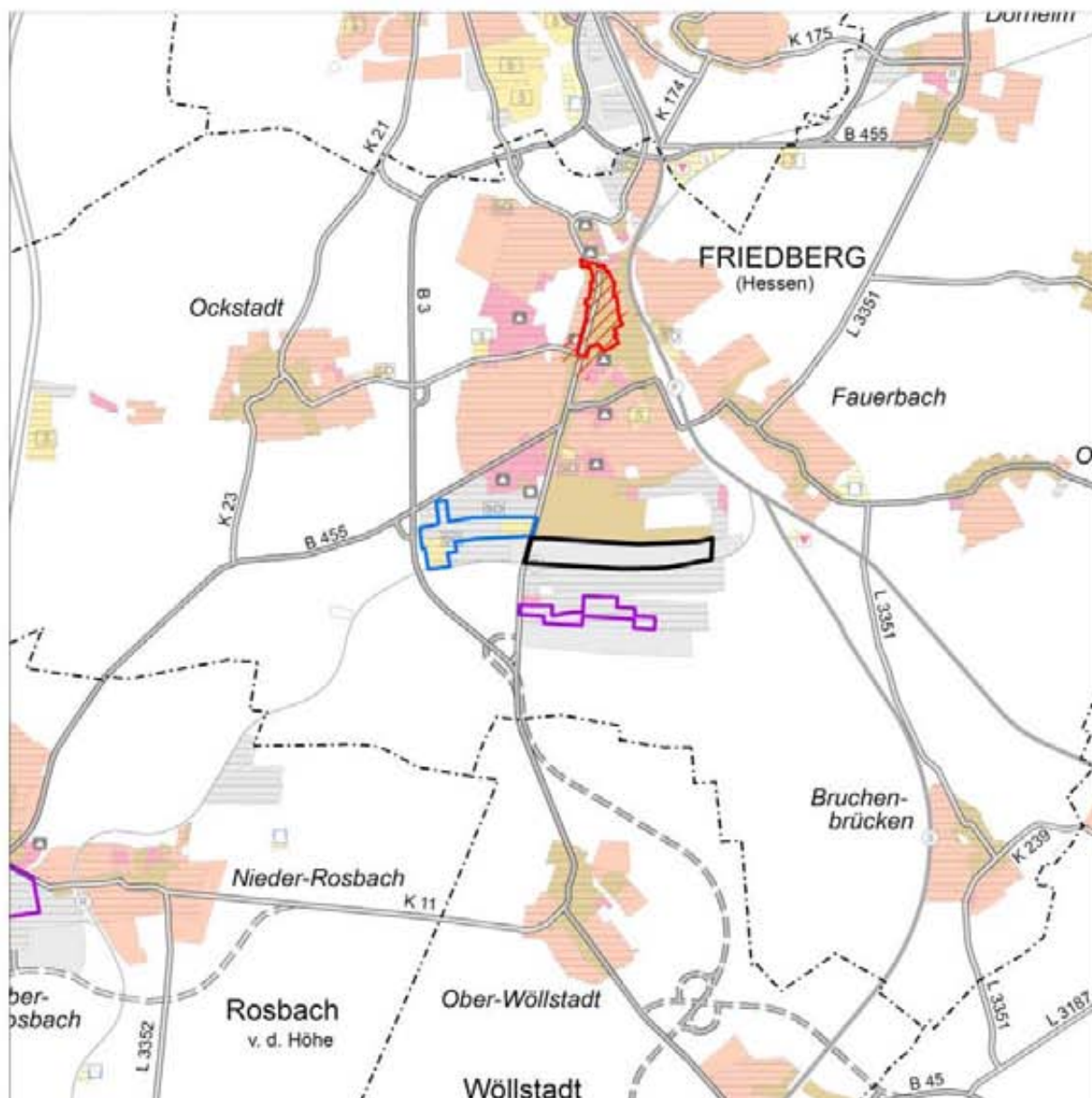


M. 1 : 50 000

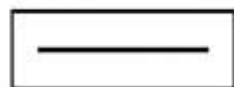


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

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

Verkehr

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

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

Natur und Landschaft

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

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs. 4 Nr. 8 HLPG i.V.m. § 9 Abs. 3 Nr. 2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs. 4 Nr. 8 HLPG i.V.m. § 9 Abs. 3 Nr. 1 HLPG § 9 Abs. 2 Nr. 8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanV

Kennzeichnung 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	§ 9 Abs. 4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	n.n.
	Straßen-/Bahntunnel	n.n.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.n.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	n.n.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs. 3 Nr. 3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9 Abs. 4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.n.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.n.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.n.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.n.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.n.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.n.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.n.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.n.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	n.n.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.n.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.n.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.n.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.n.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.n.

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	Rechtsgrundlage § 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	MetropolG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLG § 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 Hamburg: 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
 Oberhausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberhausen und dem Rembrücker Weg
 Oberrursel: 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: Hafenbahngleise im Bereich Osthafen - Fachsenheim; Hafenbahnverbindungsgleis Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafenbahngleise der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okriftel
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

zur **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Friedberg (Hessen)**, Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil"

A: Erläuterung der Planung

A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens

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

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen im Gebiet Ray Barracks - Südlicher Teil in der Stadt Friedberg (Hessen), Stadtteil Friedberg zu überarbeiten.

A 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich liegt im Süden der Stadt Friedberg und umfasst eine Fläche von ca. 24 ha.

Der langgezogene Streifen, der sich in West-Ost-Richtung erstreckt und ehemalige Wartungs- und Montageanlagen der US-Armee umfasst, wird im Norden von der "Unteren Haupterschließungsstraße" der ehemaligen Kaserne (Panzerstraße) begrenzt. Am schmalen Westrand verläuft die "Frankfurter Straße" und am Ostrand die "Göbelheimer Hohl". Die gesamte südliche Grenze bildet die Bahnlinie Bad Homburg-Friedberg, die das südlich anschließende Industriegebiet Süd von der Fläche abtrennt.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Großteil des Geländes der ehemaligen Ray Barracks (ehemalige Kasernenanlage der US Armee) im Süden der Stadt Friedberg mit ca. 62 ha als "Gemischte Baufläche, geplant" dargestellt, da zum Zeitpunkt der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 eine konkrete Nutzungsdifferenzierung dieser Konversionsfläche noch nicht absehbar war. Ausgespart blieben lediglich die bestehenden Sportanlagen als Grünfläche.

Die Stadt Friedberg hat inzwischen gemeinsam mit der Eigentümerin des Geländes, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, eine Machbarkeits- und Finanzierungsstudie mit Masterplan erstellen lassen, die im Juni 2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Ausgehend von den das ehemalige Kasernengelände umgebenden Nutzungen ist im südlichen Bereich der Kaserne eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Im Süden grenzt das bestehende Industriegebiet Süd an.

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg vom 04.07.2013 hatte die Stadt für die Fläche südlich der bestehenden Panzerstraße die Zielabweichung von

den Zielen der Regionalplanung und die Änderung des RPS/RegFNP 2010 zu Gewerblicher Baufläche beantragt.

Die Verfahren sollen bereits jetzt durchgeführt werden, um eine zügige Verwertung des Geländes zu ermöglichen, da die zeitnahe Entwicklung erster Teilbereiche als Entwicklungsimpuls mit Signalwirkung für die gesamte Liegenschaft gesehen wird. Diese soll dann stufenweise und flexibel - entsprechend der Nachfrage - konkret mit Bebauungsplänen belegt werden. Die modular gebildeten Teilbereiche und -projekte sind somit unabhängig voneinander entwickelbar.

Darüber hinaus hat die Firma Fresenius Kabi Deutschland GmbH die Absicht, auf ihrem, an die Kaserne südlich angrenzenden Gelände im Industriegebiet Süd, eine Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage (KWK-Anlage) zu errichten. Diese Anlage muss gemäß § 16 BImSchG genehmigt werden. Im Rahmen dieses (von Fresenius Kabi beantragten) Genehmigungsverfahrens wurde festgestellt, dass hinsichtlich der Umweltauswirkungen der Anlage (insbesondere Lärm) Schutzkriterien erfüllt werden müssen, die einen Konflikt mit der im RPS/RegFNP 2010 derzeit dargestellten "Gemischten Baufläche" bedeuten. Eine benachbarte Nutzung als "Gewerbliche Baufläche" wäre hinsichtlich der KWK-Anlage unkritisch.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

"Gemischte Baufläche, geplant" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 24,2 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird - soweit erforderlich - an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Die Stadt Friedberg (Hessen) hatte mit dem Antrag auf Änderung des RPS/RegFNP 2010 zugleich die Zielabweichung von den Zielen der Regionalplanung beantragt. Nach Ziel Z3.4.1-3 im Allgemeinen Teil des RPS/RegFNP 2010 stellen neben der Darstellung von Wohnbau- und anderen Flächen auch gemischte Bauflächen zugleich das "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" dar. Nach Ziel Z3.4.2-4 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" stattzufinden. Die Regionalversammlung Südhessen hat hierfür in ihrer Sitzung am 15.11.2013 eine Abweichung von den Zielen der Regionalplanung zugelassen.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die vorliegende Änderungsplanung ist eine Grobkonzeption für einen Teilabschnitt der gesamten ehemaligen Kasernenanlage und dient der Vorbereitung der später aufzustellenden Bebauungspläne für gewerbliche Bauflächen. Die verbindliche Bauleitplanung wird zu gegebener Zeit in Form von Teil-Bebauungsplänen voraussichtlich abschnittsweise durchgeführt. Erst auf dieser Ebene sollen konkrete Gutachten zur Verkehrserschließung erstellt werden.

Der Masterplan sieht die Herstellung eines neuen Grundnetzes sowohl der verkehrlichen als auch der technischen Erschließung vor. Die südliche Erschließungsachse (ehemalige Panzerstraße) soll dabei als Haupterschließung beibehalten und ausgebaut werden. Die Hauptzufahrt von Westen wird der Knotenpunkt an der Frankfurter Straße, der sog. "Elvis Kreisel" sein. Im Osten soll an der Görbelheimer Hohl ebenfalls eine Kreisverkehrsanlage entstehen. Über eine bestehende Nord-Süd-Achse wird das Gebiet im Grunderschließungsnetz ebenfalls über eine geplante Kreisverkehrsanlage an die Straße Am Wartfeld im Norden angebunden.

Damit ist das Gebiet im regionalen Kontext über die B 3 und die B 455 an die A 5 angebunden und im Osten an die B 275. Die Erreichbarkeit des im Südwesten befindlichen S-Bahn-Haltepunktes "Friedberg Süd" soll bei der konkreten Beplanung durch ein gut strukturiertes Fußwegenetz angebunden werden. Eine Busanbindung an den ca. 1 km entfernten Friedberger Bahnhof ist möglich. Südlich der Bahnstrecke ist der Straßenzug Frankfurter Straße - Am Straßbach - Freseniusstraße als "Überörtliche Fahrradroute, Bestand" im RPS/RegFNP 2010 dargestellt. Ob eine Unterquerung der Bahntrasse möglich ist, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären sein.

Potenziell gibt es einen Anschluss an die vorhandenen Bahnlinien zur Güterverladung, der früher auch von der US-Armee genutzt wurde.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im landschaftsplanerischen Gutachten der Kreisstadt Friedberg (Hessen) ist das Änderungsgebiet als "Sonderbaufläche, Bund" dargestellt. Die Planfläche ist überwiegend versiegelt, im westliche Teil sind dort befindliche Gebäudekomplexe und versiegelte Abstellflächen von Rasenflächen umgeben.

Durch die Versiegelung bisher unversiegelter Freiflächen (Rasenflächen) können Lebensräume für Flora und Fauna verloren gehen. Untersuchungen zu vorkommenden Arten liegen bislang nicht vor. Diese werden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erarbeitet.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Änderungsgebiet ist folgende Altfläche bekannt: ID 3390, Altablagerung, Kies-, Lehm- oder Sandgrube. Das Plangebiet liegt zudem in der Wirkzone der Altlasten und Altlastenverdachtsflächen HLUG-ID 440.008.040-001.210 (Altlast mit festgestelltem Sanierungsbedarf) bzw. HLUG-ID 440.008.000-000.002 (Altlastenverdächtige Fläche). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese Aspekte zu berücksichtigen und ggf. mit den zuständigen Fachbehörden abzuklären.

Der nordöstlichen Planbereich liegt im potentiellen Seveso II-Störfallbereich der Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main eG. Daraus entstehende Konsequenzen für die weitere Planung sind mit der zuständigen Fachbehörde zu klären.

Entsprechenden Flächeninanspruchnahmen für die Bereiche mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers und des Heilquellenschutzgebietes (qualitative Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes) können zu Funktionsbeeinträchtigungen des Wasserhaushaltes führen, entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung dieser Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind einzuhalten.

Außer- und innerhalb des Plangebietes ist eine Vielzahl archäologischer Siedlungs- und Grabbefunde überliefert. Unter Berücksichtigung der umliegenden Siedlungsintensität ist mit weiteren Bodendenkmälern zu rechnen, die beispielsweise unter lediglich gepflasterten Parkplatzflächen erhalten sein und durch Neubebauung zerstört werden können. Zur Klärung, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen erforderlich sind, ist im Rahmen des Bebauungsplanes ein archäologisches Gutachten gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG zu erstellen. Untersuchungen zu vorkommenden Arten aus Flora und Fauna liegen bislang nicht vor. Es ist von Vorkommen seltener bzw. geschützter Arten auszugehen. Durch die Planänderung ist jedoch gegenüber der bisherigen Planungsabsicht nicht mit anderen oder weitergehenden Auswirkungen auf seltene bzw. geschützte Arten auszugehen. Auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene wird in einer artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegt werden müssen, welche Arten in welchem Ausmaß von der Planung betroffen sind und welche Artenschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

In der südlichen Teilfläche der ehemaligen Ray Barracks sind korrespondierend mit der südlich angrenzende Bahnlinie und den bestehenden großflächigen Gewerbe- und Industriebetrieben Flächen für flächenintensive Nutzungen und Strukturen mit entsprechenden Grundstückstiefen vorgesehen. Optional ist die Einbeziehung erhaltenswerter Hallen sowie der versiegelten Flächen temporär oder dauerhaft möglich. Die Erschließung erfolgt attraktiv über die West-Ost-Hauptachse. Eine gute Erreichbarkeit im lokalen und regionalen Netz ist gegeben.

In der Gesamtkonzeption nach der Machbarkeits- und Finanzierungsstudie Leistungsphase II von 2011 (ARGE ARCADIS - FIRU, Darmstadt, teilw. Zitate daraus) soll nördlich des Änderungsbereiches in der bestehen bleibenden gemischten Baufläche eine verträgliche Nutzungsabstufung von hochwertigeren und nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen hin zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten sowie den Bildungseinrichtungen erfolgen.

Südlich des Änderungsbereiches im Gelände der Firma Fresenius Kabi ermöglicht die Planung die Errichtung einer Lärm emittierenden Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage, die nicht im Konflikt mit einer künftigen gewerblichen Nutzung steht.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

Der Änderungsbereich liegt im Süden der Stadt Friedberg und umfasst eine Fläche von ca. 24 ha.

Der langgezogene Streifen, der sich in West-Ost-Richtung erstreckt und ehemalige Wartungs- und Montageanlagen der US-Armee umfasst, wird im Norden von der "Unteren Hupterschließungsstraße" der ehemaligen Kaserne (Panzerstraße) begrenzt. Am schmalen Westrand verläuft die "Frankfurter Straße" und am Ostrand die "Göbelheimer Hohl". Die gesamte südliche Grenze bildet die Bahnlinie Bad Homburg-Friedberg, die das südlich anschließende Industriegebiet Süd von der Fläche abtrennt.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert: ca. 24 ha "gemischte Baufläche, geplant" in ca. 24 ha "gewerbliche Baufläche, geplant".

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

BBodSchG § 1, BImSchG § 50, HAItBodSchG § 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 4, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, BauGB § 1 Abs. 6, BauGB § 1a, HDSchG § 1

Sie lauten:

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

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.

BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz)

§ 50 Planung

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 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG 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. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

HAItBodSchG: Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) vom 28. Sept. 2007

§ 1 Ziele des Bodenschutzes

Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2004

(BGBl. I S. 3214), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

(1) Nr. 4: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen.

WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

(1) Nr. 1: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften.

BauGB: Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 6

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, ...
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, ...
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

BauGB: Baugesetzbuch

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

HDSchG: Hessisches Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler

§ 1 Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

(1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist im östlichen Bereich bereits zu etwa dreiviertel mit zuvor militärisch genutzten Gebäuden (Hallen, Werkstätten) und voll versiegelten Abstellflächen für schweres militärisches Gerät belegt. Westlich daran angrenzend befinden sich zwei weitere Gebäudekomplexe mit angrenzenden versiegelten Abstellflächen, die z.T. von größeren Rasenflächen umgeben sind.

Nordöstlich angrenzend an den Planbereich liegt die Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main eG, ein Störfallbetrieb, dessen potentieller Seveso II - Störfallbereich in den östlichen Bereich des Plangebietes hineinreicht.

In der Mitte des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiches tangieren die Wirkzonen einer Altlast, deren Sanierungsbedarf festgestellt wurde (Sanierungsabschlussbericht), HLUG-ID-440.008.040-001.210 und einer Altlastenverdächtigten Fläche (Erstuntersuchung/orientierende Untersuchung) den Planbereich.

An der Planungsgebietsgrenze im äußersten Westen befindet sich eine Altfläche, ID 3390. Dabei handelt es sich um eine Altablagerung: Kies, Lehm- oder Sangrube.

Im gesamten Gebiet der Ray Barracks gibt es nur wenige Kampfmittelverdachtspunkte, diese sind aber exakt im Rahmen der Machbarkeits- und Finanzierungsstudie lokalisiert. Deren Beseitigung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzubereiten.

Das gesamte Planungsgebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet (Zonen II, IV, C, D, E) der Stadt Bad Nauheim und in der qualitativen Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes.

Im äußersten nordwestlichen Teil des bisher unversiegelten Planbereiches befindet sich ein Gebiet mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

Im westlichen und östlichen Bereich befinden sich Bodendenkmäler (Verkehrwege, Vorgeschichtliche Siedlung, Siedlung/Gräber verschiedener Zeitstellungen). Unter Berücksichtigung der umliegenden Siedlungsintensität ist mit weiteren Bodendenkmälern zu rechnen.

Untersuchungen zu vorkommenden Arten aus Flora und Fauna liegen bislang nicht vor. Diese müssen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erarbeitet werden. Es ist von Vorkommen seltener bzw. geschützter Arten auszugehen. Insbesondere die Artengruppen der Reptilien, Amphibien, Vögel und Fledermäuse können hier ihre Lebensräume haben. Darüberhinaus ist das Gebiet vermutlich für weitere Artengruppen bedeutsam.

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Zusätzliche Versiegelung bisher unversiegelten Bodens im Planbereich, Oberflächenwasser kann nicht ungehindert versickern, der Wasserkreislauf wird negativ beeinflusst und kann Beeinträchtigungen beim Grundwasserschutz nach sich ziehen. Bodendenkmäler können zerstört werden. Lebensräume für Flora und Fauna gehen verloren oder werden beeinträchtigt. Auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene wird in einer artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegt werden müssen, welche Arten in welchem Ausmaß von der Planung betroffen sind und welche Artenschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Auswirkungen der Planänderung

Zusätzliche Versiegelung bisher unversiegelten Bodens im Planbereich, Oberflächenwasser kann nicht ungehindert versickern, der Wasserkreislauf wird negativ beeinflusst und kann Beeinträchtigungen beim Grundwasserschutz nach sich ziehen. Bodendenkmäler können zerstört werden.

Gegenüber der bisherigen Plandarstellung ist durch die Planänderung nicht mit anderen oder weitergehenden Auswirkungen auf seltene bzw. geschützte Arten auszugehen.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Entwicklungs- und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Plänen zählen. Natura 2000-Gebiete sind Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbandes wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-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 können Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- möglichst geringe Flächenversiegelung
- Rückführung des Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf am Ort der Entstehung (Sammlung des Oberflächenwassers und Nutzung als Brauch- und Beregnungswasser)
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen
- Die Verbote der Festsetzungsverordnung des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes sind zu beachten.
- In allen Bereichen, in denen Bodeneingriffe geplant sind, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG zu erstellen.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte wurden nicht untersucht, da es bei der vorliegenden Änderung lediglich um die Umnutzung einer aufgegeben militärisch genutzten Fläche geht und die geplante Nutzung an die den südlichen Bereich der Kaserne umgebenden gewerblichen Nutzung angepasst werden soll.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

B 3.3 Zusammenfassung

Aufgrund des überschaubaren Verfahrens ist eine Zusammenfassung entbehrlich.

B 3.4 Datenblatt PlanUP

Die Datenblätter bilden die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Friedberg (Hessen), Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil"

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

Stellungnehmer: Bad Nauheim Fachbereich Stadtentwicklung
Gruppe: Gemeinde

001_FRIBE_B-00906

Dokument vom: 11.06.2014
Dokument-Nr.: S-02138

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

die Stadt Bad Nauheim hat auf Anfrage des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für die Ausweisung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe für einen Teilbereich der ehemaligen Ray-Barracks-Kaserne folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Stadt Bad Nauheim hat zurzeit keine grundsätzlichen Anregungen oder Bedenken zur gewerblichen Entwicklung innerhalb der Ray-Barracks-Kaserne und stimmt deshalb der beabsichtigten Ausweisung eines Vorranggebietes "Industrie und Gewerbe / Planung" für den südlichen Teilbereich der ehemaligen Ray-Barracks-Kaserne zu.

Die Stadt Bad Nauheim sieht jedoch besonderen Abstimmungsbedarf im Hinblick auf die überörtlichen Auswirkungen dieser großflächigen Konversionsmaßnahme. Insbesondere wird angeregt, in den Bebauungsplan für diese Bauflächen Einzelhandel grundsätzlich auszuschließen. Die Stadt Bad Nauheim behält sich vor, in den folgenden Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen konkrete Anregungen vorzutragen.

Diese Stellungnahme gilt entsprechend für Ihre Anfrage vom 28. Mai 2014 zur ersten Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für den Planbereich der Ray Barracks.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die überörtlichen Auswirkungen der Umwidmung von gemischter zu gewerblicher Baufläche wurden bereits im Rahmen des abgeschlossenen Zielabweichungsverfahrens behandelt. Die Ziele der Raumordnung zu großflächigem Einzelhandel gelten auch hier für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Weitere Punkte hat der Stellungnehmer nicht spezifiziert. Darüber hinausgehender Abstimmungsbedarf kann im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgen.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Friedberg (Hessen), Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil"

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

Stellungnehmer: PLEDOC
Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung
Gruppe: TöB

001_FRIBE_B-00907

Dokument vom: 12.06.2014
Dokument-Nr.: S-02139

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Femgas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Versorgungseinrichtungen der o.g. Eigentümer oder Betreiber sind von der Änderung nicht betroffen.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Friedberg (Hessen), Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil"

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

Stellungnehmer: DB Services Immobilien GmbH Niederlassung
Frankfurt
Gruppe: TöB

001_FRIBE_B-00940

Dokument vom: 17.06.2014
Dokument-Nr.: S-02141

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die o. g. Planungen bzw. Änderungen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Wir verweisen auf unsere früheren Stellungnahmen zum Verfahren, die weiterhin vollinhaltlich gültig bleiben. Diese lautete:

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Hinweis: In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

Oberflächen- und sonstige Abwässer

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.

Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind.

Einfriedung

Öffentliche Flächen in der Nähe von Bahnanlagen sind bahnseitig einzufrieden, wenn die Gefahr besteht, dass Fahrzeuge oder Personen unbeabsichtigt in den Gleisbereich geraten könnten oder wenn es aufgrund der örtlichen Nutzung zur Bildung illegaler Überwege über das Gleis kommen könnte. Der Bauherr muss das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Oberleitung

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Parkplätze zur Bahnseite hin

Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin

Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Erschließung der Grundstücke

Aus Sicht der DB Netz AG wäre es sinnvoll, wenn die Zuwegung so erfolgt, dass die derzeit gesperrte Brücke in Bahn-km 38,242 entfallen würde (zu Zeiten der US Army wurde dieser Weg nicht genutzt und daher verfüllt).

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt voraussichtlich von Norden und Westen. Lediglich für die Anbindung des Plangebietes an die überörtliche Fahrradroute südlich der Bahntrasse ist die derzeit verfüllte Quermöglichkeit von Belang. Die Begründung wurde bereits zur öffentlichen Auslegung entsprechend ergänzt. Ansonsten betreffen die Hinweise nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Friedberg (Hessen), Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil"

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

Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE
Gruppe: TöB

001_FRIBE_B-00941

Dokument vom: 20.06.2014
Dokument-Nr.: S-02143

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 24.10.2013, zu der sich keine Änderung ergeben hat:

Der Änderung des Regionalplans mit Flächennutzungsplanänderung kann von Seiten unseres Amtes nur unter Auflagen zugestimmt werden, da laut unserer Aktenlage eine Vielzahl archäologischer Siedlungs- und Grabbefunde außerhalb aber sogar auch innerhalb des Planbereiches überliefert sind. Da das Gelände für archäologische Prospektionen bislang nicht zugänglich war, muss hier die umliegende Siedlungsintensität berücksichtigt werden, so liegen aus der Steinzeit Siedlungen der Großgartacher und Rössener Kultur solche aus der Bronzezeit der keltischen Epoche vor. Aus der römischen Kaiserzeit ist eine Villa rustica bekannt und Lesefunde des Früh- und Hochmittelalters liegen ebenso unmittelbar benachbart. Hinzu kommt eine Altfundmeldung direkt aus dem nicht überbauten Westteil des Geländes, wo ein frühmittelalterliches Reihengräberfeld der Merowinger liegt.

Da nutzungsbedingt keine Aussagen zu den bestehenden Anlagen und deren Eingriffstiefe in den Boden gemacht werden können, aber bspw. in allen lediglich gepflasterten Parkplatzarealen mit Befunderhaltung zu rechnen ist, ist davon auszugehen, dass durch die Neubebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahme im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Flächennutzungsplan/Bebauungsplan in allen Bereichen in denen Bodeneingriffe geplant sind ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Die vorbereitenden archäologischen Testgrabungen sollten sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Unter www.b-f-k.de, unter der Rubrik "Mitgliedsfirmen" - nach "Arbeitsbereichen" sortiert finden Sie den Link zu der Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Entsprechende Aussagen waren zur öffentlichen Auslegung in der Begründung unter A 7. und im Umweltbericht bereits ergänzt, so dass weitere Änderungen an Karte, Begründung oder Umweltbericht nicht mehr erforderlich sind. Ein archäologisches Gutachten wird auf Ebene des regionalen Flächennutzungsplanes nicht beauftragt. Denn der Regionale Flächennutzungsplan ermöglicht weder unmittelbar die Zerstörung von Bodendenkmälern, noch ist bislang überhaupt absehbar, ob bzw. wo genau im Änderungsbereich Bodeneingriffe zukünftig erfolgen werden. Der Hinweis ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Friedberg (Hessen), Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil"

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

Stellungnehmer: IHK Gießen-Friedberg Geschäftsstelle Friedberg
Gruppe: TöB

001_FRIBE_B-00942

Dokument vom: 30.06.2014
Dokument-Nr.: S-02185

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft verweisen wir auf unsere vorangegangene Stellungnahme vom 31.10.2013 und haben darüber hinaus keine Anmerkungen oder Bedenken:

Hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft haben wir keine Bedenken. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes als Pufferzone zum bestehenden Industriegebiet im Süden und der in nördlicher Richtung geplanten Bebauung ist eine sinnvolle bauleitplanerische Maßnahme. Auch begrüßen wir, dass das Konfliktpotential der geplanten Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage der Fresenius Kabi Deutschland GmbH mit der angrenzenden vorgesehenen Nutzung nun nicht mehr gegeben ist.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die IHK Gießen-Friedberg begrüßt die Planänderung.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Friedberg (Hessen), Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil"

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 Wetteraukreis Fachdienst
Strukturförderung
Gruppe: TöB

001_FRIBE_B-00943

Dokument vom: 02.07.2014
Dokument-Nr.: S-02189

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten, Ansprechpartner: Herr Berthold Weidlich
Es werden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

FSt 2.3.2 Kommunalhygiene, Ansprechpartner: Herr Markus Goltz
Aus Sicht der FSt. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

FSt 4.1.1 Archäologische Denkmalpflege, Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal
Der Änderung des Regionalplans mit Flächennutzungsplanänderung kann von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege nur unter Auflagen zugestimmt werden. Im Bereich des Plangebietes sind mehrere Bodendenkmäler bekannt. Da das Gelände für archäologische Prospektionen bislang nicht zugänglich war, muss hier die umliegende Siedlungsintensität berücksichtigt werden; so liegen aus der Steinzeit Siedlungen der Großgartacher und Rössener Kultur sowie solche aus der Bronzezeit und der keltischen Epoche vor. Aus der römischen Kaiserzeit ist eine Villa rustica bekannt, und Lesefunde des Früh- und Hochmittelalters liegen ebenso unmittelbar benachbart. Hinzu kommt eine Altfundmeldung direkt aus dem nicht überbauten Westteil des Geländes, wo ein frühmittelalterliches Reihengräberfeld der Merowinger liegt.

Da nutzungsbedingt keine Aussagen zu den bestehenden Anlagen und deren Eingriffstiefe in den Boden gemacht werden können, aber bspw. in allen lediglich gepflasterten Parkplatzarealen mit Befunderhaltung zu rechnen ist, ist davon auszugehen, dass durch die Neubebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o. g. Flächennutzungsplan/Bebauungsplan in allen Bereichen in denen Bodeneingriffe geplant sind ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Die vorbereitenden archäologischen Testgrabungen sollten sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Ansprechpartner: Herr Michael Schwarz

Wir hatten bereits im Verfahren nach § 3 Absatz 1 BauGB eine Stellungnahme abgegeben, die wir aufrecht erhalten. Wir verweisen deshalb nochmals auf die gesetzlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum Artenschutz, die nicht der Abwägung unterliegen. Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises bestehen keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der o. g. 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan. Wir weisen jedoch schon im Rahmen dieses Verfahrensschrittes darauf hin, dass aufgrund der sich dort in den letzten Jahren entwickelten Biotopstrukturen mit streng geschützten Arten gem. dem Bundesnaturschutzgesetz und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu rechnen ist. Wir regen daher an, dass schon frühzeitig umfangreiche Bestandsaufnahmen erfolgen, um den gesetzlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 ff. BNatSchG) im Hinblick auf den Artenschutz gerecht werden zu können. Es ist damit zu rechnen, dass im Rahmen der geplanten Nutzung der Fläche CEF - Maßnahmen oder FCS-Maßnahmen erforderlich werden, damit es nicht zu Verbotstatbeständen gem. 44 Bundesnaturschutzgesetz kommen wird.

Damit eine zeitnahe Nutzung der betroffenen Fläche im Sinne der Planänderung möglich sein wird, wäre es daher sinnvoll, dass die erforderlichen Untersuchungen in Kürze erfolgen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass zumindest eine Vegetationsperiode als Untersuchungszeitraum zu veranschlagen ist. Wir regen daher an, dass die künftigen Planungsträger schon jetzt auf diesen Tatbestand hingewiesen werden und mit den Bestandsaufnahmen

ab dem zeitigen Frühjahr 2014 begonnen wird.

Die nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzverbände schließen sich dieser Stellungnahme an.

FSt 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz, Ansprechpartner: Herr Thomas Buch

Gegen das geplante Vorhaben haben wir aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken. Alle von uns zu vertretenden Belange werden ausreichend berücksichtigt und abgehandelt. Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht

FD 4.2 Landwirtschaft, Ansprechpartnerin: Frau Sylvia Bickel

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o. g. Bebauungsplan.

FD 4.5 Bauordnung, Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz

Da keine schriftlichen Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden, werden auch keine weiteren Anregungen oder Bedenken geltend gemacht.

FSt 4.5.0 Untere Denkmalschutzbehörde, Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer

Denkmalschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

FSt 4.5.5 Brandschutzdienststelle - Vorbeugender Brandschutz, Ansprechpartner: Herr Michael Kinnel

Gegen die Änderung bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

In Begründung und Umweltbericht wurden bereits vor der öffentlichen Auslegung Hinweise auf Bodendenkmäler ergänzt. Ein archäologisches Gutachten wird auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes nicht beauftragt. Denn der Regionale Flächennutzungsplan ermöglicht weder unmittelbar die Zerstörung von Bodendenkmälern, noch ist bislang überhaupt absehbar, ob bzw. wo genau im Änderungsbereich Bodeneingriffe zukünftig erfolgen werden. Der Hinweis ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

In Begründung und Umweltbericht wurden bereits vor der öffentlichen Auslegung die Ausführungen zu den nach Anhang IV der FFH - Richtlinie geschützten Arten überarbeitet. Die Planänderung als solche ermöglicht im Vergleich zur bisherigen Darstellung keine weitergehenden Eingriffe. Der Regionale Flächennutzungsplan als solcher ermöglicht auch nicht unmittelbar die Durchführung von Maßnahmen, die den Verbotstatbeständen gem. 44 Bundesnaturschutzgesetz zuwiderlaufen. Dies ermöglicht erst ein seitens der Stadt Friedberg beabsichtigter Bebauungsplan, so dass die Ausführungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplanes zu beachten sind.

Die Stellungnahme wurde der Stadt Friedberg bereits zur Kenntnis zugesandt.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Friedberg (Hessen), Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil"

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 III 31.2
Gruppe: TöB

001_FRIBE_B-00944

Dokument vom: 01.07.2014
Dokument-Nr.: S-02188

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus regionalplanerischer Sicht wird festgestellt, dass für den Änderungsbereich mit Bescheid vom 25. November 2013 die Abweichung vom RPS/RegFNP 2010 zur Ausweisung einer ca. 23 ha großen Gewerbefläche (anstelle der dort dargestellten Mischbaufläche) im Süden der ehemaligen Ray Barracks-Kaserne in Friedberg zugelassen wurde. Regionalplanerische Bedenken bestehen gegen die beabsichtigte RegFNP-Änderung somit nicht mehr.

Von Seiten des Naturschutzes wird der beantragten RegFNP-Änderung von "Gemischte Baufläche" in "Gewerbliche Baufläche" zugestimmt. Aufgrund des jetzigen Zustandes der Fläche, der sich durch Nichtnutzung der ehemaligen Militärfäche entwickelt hat, ist frühzeitig dafür Sorge zu tragen, dass es mit Hilfe geeigneter CEF-Maßnahmen nicht zu Verbotstalbeständen gemäß § 44 BNatSchG kommt.

Aus der Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt nehme ich wie folgt Stellung:

Die Ausführungen in der letzten Stellungnahme vom 11. November 2013 sind weiterhin gültig:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung
Es bestehen keine Bedenken.

Kommunales Abwasser
Es bestehen keine Bedenken.
Hinweis:

Das Plangebiet ist zwar Bestandteil der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI - für das Einzugsgebiet der Kläranlage Friedberg, allerdings sind die hier zugrunde gelegten Annahmen nicht ohne weiteres auf die zukünftige Nutzung/Bebauung zu übertragen. Die Entwässerungsplanung sollte daher möglichst frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt werden, um unnötige Verzögerungen bzw. Fehlplanungen zu vermeiden.

Bodenschutz West

Mit dem Antrag soll eine Änderung der Nutzungsmöglichkeit für einen Teilbereich der ehemaligen US-Liegenschaft Ray Barracks im Regionalplan herbeigeführt werden. Hierbei handelt es sich um den südlichen Bereich der ehem. Kaserne. Dieser Bereich südlich der Panzerstraße wurde zu großen Teilen von der US-Army als Abstellfläche für militärische Fahrzeuge und für deren Unterhaltung (Reparatur und Pflege) genutzt. Diese Nutzung ist m. E. als gewerblich oder gewerbeähnlich einzustufen. Die Fläche ist zum Großteil versiegelt durch die Hallen (Lager- und Wartungshallen) und die Abstellflächen. Im Bereich dieser Fläche sind bisher nur geringe Bodenverunreinigungen bekannt, allerdings sind auch nur Bruchteile der Fläche auf Bodenverunreinigungen untersucht worden. Aus der Sicht des Bodenschutzes ist die Weiternutzung dieser Flächen für eine gewerbliche Nutzung einer Ausdehnung des vorhandenen Gewerbegebietes südlich dieser Fläche auf Ackerflächen zu bevorzugen. Die bisher bekannten Bodenverunreinigungen verhindern keine Nutzung des geplanten Bereichs als Industrie- oder Gewerbebestandort.

Immissionsschutz (Lärm)

Lärm-Immissionsschutzrechtlich bestehen gegen die Abweichung keine Bedenken.

Immissionsschutz (Chemie)

Östlich von dem betroffenen Gebiet betreibt die Firma Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main eG ein Gefahrstofflager. Das Lagergebäude besitzt die Adresse Raiffeisenstraße 30. Für das Gefahrstofflager wurde vom RP Darmstadt ein Achtungsabstand von 300 Metern ab Lagergrenze festgesetzt. Es ist möglich, dass der östliche Teil des betroffenen Gebiets innerhalb des Achtungsabstands liegt. Der Antrag, die betroffene (und im FNP-Ausschnitt markierte) Fläche von einer gemischten Nutzung in eine gewerbliche Nutzung umzustufen, wird aber von

mir als unproblematisch eingestuft, da die dann mögliche konkrete Nutzung der Fläche mit Gewerbebauten i.d.R. weniger schutzbedürftig im Sinne des § 50 BImSchG sein dürfte.

Die folgende Ergänzung zum vorsorgenden Bodenschutz ist zu beachten.

Bodenschutz West

Vorsorgender Bodenschutz:

Bewertung des Umweltberichts hinsichtlich der Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes

Aus der "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" lassen sich die folgenden Bausteine ableiten, die in Umweltberichten zu berücksichtigen sind. Es ergibt sich die dargestellte Bewertung mit dem beschriebenen Ergänzungs-, Änderungs- oder Korrekturbedarf:

1. Boden, Ziele: Dargestellt

2. Boden und Bodenfunktionen, Bestandsaufnahme:

Keine Bodenfunktionen oder Bodenarten dargestellt, Versiegelungsgrad und z. T. Bodendenkmäler sind erläutert.

Ergänzungsbedarf: Ermittlung der Bodenart und Einstufung in der Bedeutung

3. Bodenvorbelastungen: Bis auf Versiegelung nicht dargestellt.

Ergänzungsbedarf: Ermittlung aller Vorbelastungen.

4. Boden, zusammenfassende Bewertung: Fehlt.

Ergänzungsbedarf: Bewertung für Boden ergänzen.

5. Boden, Erheblichkeit: Fehlt.

Ergänzungsbedarf: Bewertung ergänzen.

6. Boden, Auswirkungsprognose bei Nichtdurchführung Planung: Istzustand ist grob dargestellt.

Ergänzungsbedarf: Ggf. Darstellung konkretisieren

7. Boden, Auswirkungsprognose bei Durchführung Planung: Auswirkungen sind ansatzweise dargestellt.

Ergänzungsbedarf: Ggf. Darstellung konkretisieren

8. Boden, Vermeidung und Verminderung: Einige Möglichkeiten sind erläutert.

Ergänzungsbedarf: Ggf. weitere um Möglichkeiten ergänzen.

9. Boden, Ausgleich: Keine Angaben

Ergänzungsbedarf: Ergänzen

10. Boden, Planungsalternativen: Planungsalternativen wurden nicht berücksichtigt.

Ergänzungsbedarf: Planungsalternativen machen bei dem Vorhaben nur Sinn, wenn ebenfalls ein vorhandenes Gebiet beplant wird.

11. Boden, Methoden, Schwierigkeiten Lücken: Fehlt.

Ergänzungsbedarf: Darstellen

12. Boden, Monitoring: Keine Aussage getroffen

Ergänzungsbedarf: Ergänzen

13. Boden, allg. Zusammenfassung: Fehlanzeige

Ergänzungsbedarf: Ergänzen

Hinweise:

Ggf. macht es Sinn, die Ergänzungen und zusätzlichen Erläuterungen auf die Ebene des Bebauungsplanes zu heben (Abschichtung). Dies wäre dann aber im FNP darzustellen und zu begründen.

Von Seiten der Bergaufsicht stehen der RegFNP-Änderung keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und auch keine abwägungsfähigen Sachverhalte entgegen. Im fraglichen Gebiet ist den dortigen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich auch keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich oder dessen näherer Umgebung.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Aus Sicht der Regionalplanung, des Grundwasserschutzes und der Wasserversorgung, des kommunalen Abwassers, des Immissionsschutzes (Lärm und Chemie) und der Bergaufsicht bestehen keine Bedenken.

Der Hinweis zur Schmutzfrachtsimulationsberechnung betrifft die nachfolgende Ebene des Bebauungsplanes der Stadt Friedberg. Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) trifft zur Abwasserentsorgung keine Aussagen.

Untersuchungen zu vorkommenden Arten aus Flora und Fauna liegen bislang nicht vor. Es ist von Vorkommen seltener bzw. geschützter Arten auszugehen. Durch die Planänderung ist jedoch gegenüber der bisherigen Planungsabsicht nicht mit anderen oder weitergehenden Auswirkungen auf seltene bzw. geschützte Arten auszugehen. Auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene wird in einer artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegt werden müssen, welche Arten in welchem Ausmaß von der Planung betroffen sind und welche Artenschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Die weitergehende Bearbeitung der Belange des Bodenschutzes wird - wie vom Einwender selbst angeregt - auf die Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes der Stadt Friedberg abgeschichtet. Der Geltungsbereich dieser Änderung des RPS/RegFNP 2010 ist gegenwärtig aufgrund der bisherigen jahrzehntelangen militärischen Nutzung überwiegend versiegelt und dementsprechend anthropogen überformt. Vorrangig im Südwesten des Plangebietes sind unversiegelte Bereiche vorhanden, die jedoch bereits in der bisherigen Darstellung als "Gemischte Baufläche, geplant" enthalten waren. Ob diese Flächen zukünftig tatsächlich versiegelt werden oder nicht, hängt von den entsprechenden Festsetzungen des noch aufzustellenden Bebauungsplanes der Stadt Friedberg ab, insbesondere von den konkreten Festsetzungen von Baugebieten, des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen usw.

Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung war der Geltungsbereich dieser Änderung bislang vollständig als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Er soll zukünftig ebenso vollständig als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Da der RPS/RegFNP 2010 mit seinem gesetzlich vorgeschriebenen Maßstab von 1:50.000 die beabsichtigte Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen darstellt und keine Aussagen etwa zum Maß der baulichen Nutzung oder zu den überbaubaren Grundstücksflächen trifft, ist anzunehmen, dass es aus Sicht des Bodenschutzes weitgehend irrelevant ist, ob diese ehemals militärisch genutzten Flächen zukünftig einer Misch- oder einer gewerblichen Nachnutzung zugeführt werden sollen. Weitergehende Untersuchungen werden - detaillierter als dies auf der Ebene des RPS/RegFNP 2010 möglich ist - im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens der Stadt Friedberg erfolgen, sobald und soweit dies städtebaulich erforderlich ist.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Friedberg (Hessen), Stadtteil Friedberg, Gebiet: "Ray Barracks - Südlicher Teil"

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

Stellungnehmer: ovag Netz AG
Gruppe: TöB

001_FRIBE_B-00945

Dokument vom: 18.06.2014
Dokument-Nr.: S-02169

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Im Planungsbereich sind elektrischen Anlagen von der OVAG vorhanden. Einen entsprechenden Übersichtsplan hatten wir unserer Stellungnahme vom 28.10.2013 - EL/Cr/Al - als Anlage beigefügt. Bei Bedarf können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern. Für die korrekte Eintragung der Trassen besteht zusätzlich die Möglichkeit der örtlichen Einmessung.

Wasserversorgungsanlagen der OVAG sind in dem angesprochenen Bereich nicht betroffen.

Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsflächen sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen. Wir bitten deshalb um Vorlage der aufzustellenden Bebauungspläne.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 werden elektrische Leitungstrassen erst ab einer Spannung von 110 kV dargestellt. Seitens des Trägers öffentlicher Belange wurden lediglich 20 kV-Leitungen gemeldet. Eine Übernahme der gemeldeten Leitungen in diese Planänderung ist somit nicht erforderlich.

Die übrigen Hinweise betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und können im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans vorgebracht werden.



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteile Oberursel und Oberstedten
Gebiet A: "An den Drei Hasen - Entsorgungsfachbetrieb", Gebiet B: "Bommersheim Süd",
Gebiet C: "Einzelhandel Oberstedten", Gebiet D: "Kronberger Straße"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-143 des Regionalvorstandes vom 22.08.2013
Beschluss Nr. III-130 der Verbandskammer vom 18.09.2013 zu DS III-137
(Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. III-223 des Regionalvorstandes vom 12.06.2014
Beschluss Nr. III-186 der Verbandskammer vom 16.07.2014 zu DS III-53 (Offenle-
gungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus) / Stadtteile Oberursel, Oberstedten und Stierstadt, Gebiet A: "An den Drei Hasen - Sommerkorn", Gebiet B: "Bommersheim Süd", Gebiet C: "Einzelhandel Oberstedten" und Gebiet D: "Kronberger Straße" 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 mit der Bitte um Zustimmung 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, 13.11.2014
Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann
Schriftführerin

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 04.08.2014 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 32/14 bekannt gemacht. Sie fand vom 12.08.2014 bis 11.09.2014 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.08.2014 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Oberursel (Taunus) hat eine Stellungnahme abgegeben.

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 Kronberg im Taunus
Magistrat der Stadt Neu-Anspach
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)

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

Magistrat der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt 61.G1
Magistrat der Stadt Königstein im Taunus

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

haben sich nicht geäußert:

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern
Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Leiterin des Landesverbandes
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
Bundesnetzagentur, Außenstelle Eschborn
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur, Niederlassung Mitte
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Deutscher Wetterdienst
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
Hessenenergie GmbH
Hessenwasser GmbH & Co. KG
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessisches Immobilienmanagement
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Hochtaunuskreis, Amt für den ländlichen Raum (FB 60.10)

IHK Frankfurt am Main
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: Umwelt, Naturschutz
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Landesjagdverband Hessen e.V.
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Hochtaunuskreises
Naturschutzbund Deutschland, LV Hessen
Polizeipräsidium Westhessen, Abteilung Einsatz E13
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Staatlich technische Überwachung Hessen
Stadtwerke Oberursel
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132
Syna GmbH
Verkehrsverband Hochtaunus, Zweckverband
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wasserbeschaffungsverband Taunus
Wasserverband Kinzig
Zweckverband Naturpark Taunus

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

Amprion GmbH
Avacon AG, Prozesssteuerung - DGP
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt
Hessische Landesbahn GmbH
Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung Mitte
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen
Rechts
Netzdienste Rhein-Main GmbH
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung
Regierungspräsidium Darmstadt, III 31.2
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main VGF mbH
Tennet TSO GmbH
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereiche Umwelt, Naturschutz und
Bauleitplanung

3) Von einem Bürger bzw. Privaten wurde eine Stellungnahmen vorgebracht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden,
dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regio-
nalplans 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.



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Beschluss Nr. III-214

Verbandskammer

Sitzungsdatum: 17.12.2014

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteile Oberursel und Oberstedten
Gebiet A: "An den Drei Hasen - Entsorgungsfachbetrieb", Gebiet B: "Bommersheim Süd",
Gebiet C: "Einzelhandel Oberstedten", Gebiet D: "Kronberger Straße"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-143 des Regionalvorstandes vom 22.08.2013
Beschluss Nr. III-130 der Verbandskammer vom 18.09.2013 zu DS III-137
(Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. III-223 des Regionalvorstandes vom 12.06.2014
Beschluss Nr. III-186 der Verbandskammer vom 16.07.2014 zu DS III-53 (Offenle-
gungsbeschluss)

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus) / Stadtteile Oberursel, Oberstedten und Stierstadt, Gebiet A: "An den Drei Hasen - Sommerkorn", Gebiet B: "Bommersheim Süd", Gebiet C: "Einzelhandel Oberstedten" und Gebiet D: "Kronberger Straße" 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 Einwander sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
 - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung 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:

Nadja Ferber
Schriftführerin

Änderungsunterlagen

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteile Oberursel und Oberstedten
Gebiet A: "An den Drei Hasen - Entsorgungsfachbetrieb", Gebiet B: "Bommersheim Süd",
Gebiet C: "Einzelhandel Oberstedten", Gebiet D: "Kronberger Straße"



INHALTSVERZEICHNIS

1. Kartenteil
2. Begründung
 - A. Erläuterung der Planung
 - B. Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteile Oberursel und Oberstedten

Gebiet A: "An den Drei Hasen - Entsorgungsfachbetrieb", Gebiet B: "Bommersheim Süd", Gebiet C: "Einzelhandel Oberstedten", Gebiet D: "Kronberger Straße"

Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Präsentationsgraphik 1:10.000 ATKIS®-Basis-DLM)



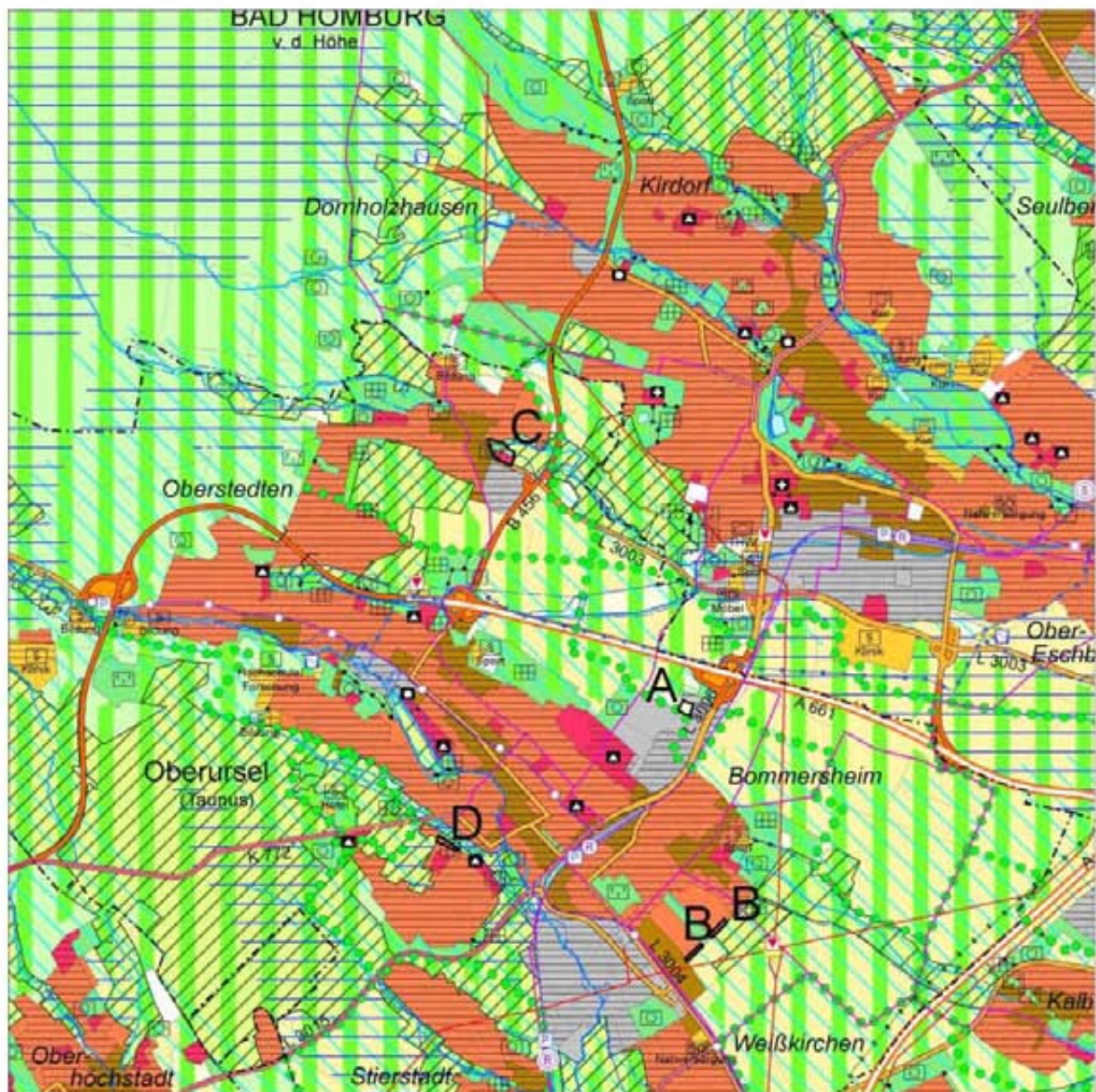
Ohne Maßstab



Grenze des Änderungsbereiches

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteile Oberursel und Oberstedten
Gebiet A: "An den Drei Hasen - Entsorgungsfachbetrieb", Gebiet B: "Bommersheim Süd", Gebiet C: "Einzelhandel Oberstedten", Gebiet D: "Kronberger Straße"

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 in der am 17.10.2011 rechtswirksam gewordenen Fassung



M. 1 : 50 000

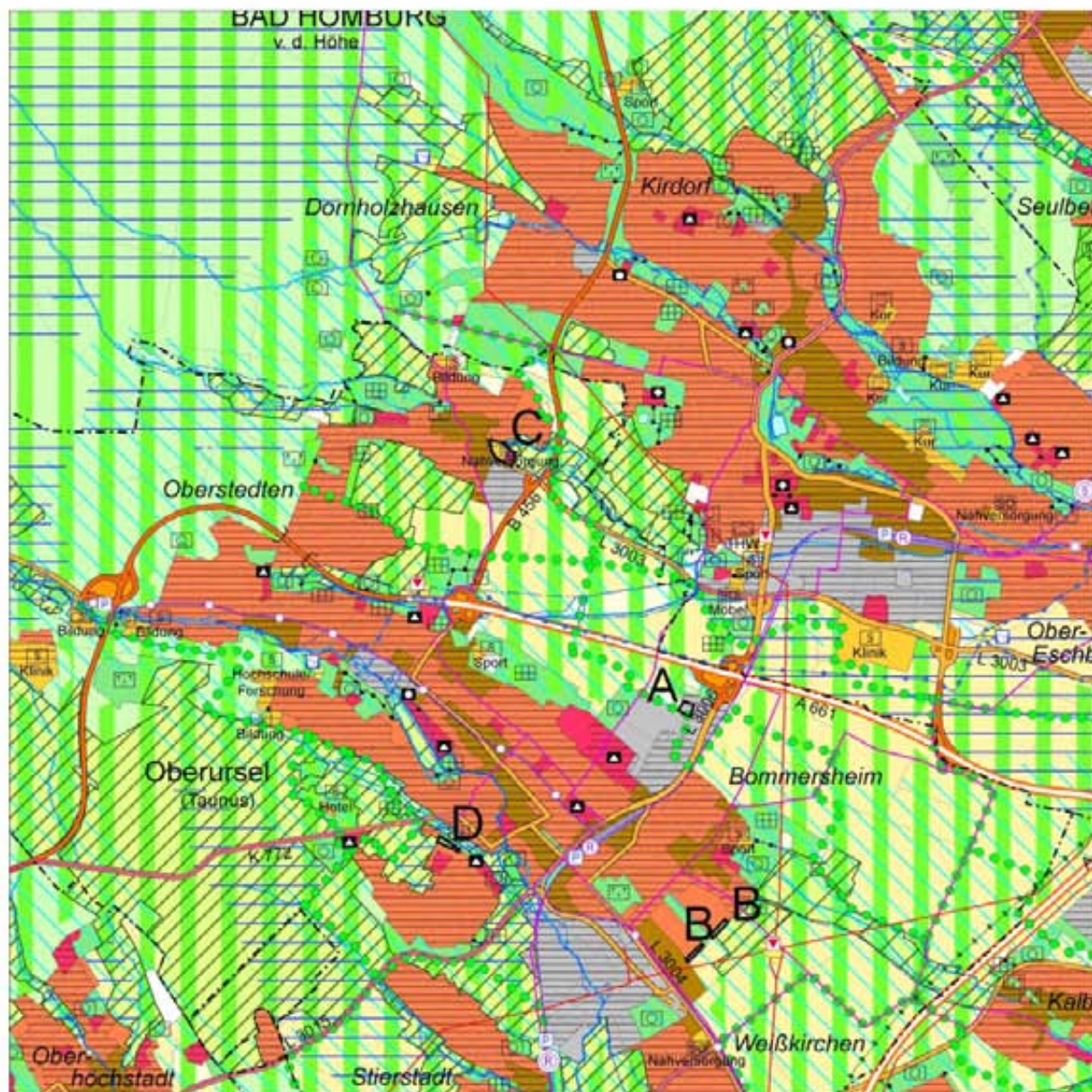


Grenze des Änderungsbereiches

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteile Oberursel und Oberstedten

Gebiet A: "An den Drei Hasen - Entsorgungsfachbetrieb", Gebiet B: "Bommersheim Süd", Gebiet C: "Einzelhandel Oberstedten", Gebiet D: "Kronberger Straße"

Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Gebiet A:

- „Fläche für die Landbewirtschaftung“ mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (ca. 0,7 ha) in „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 0,5 ha) und „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ (ca. 0,2 ha, Bestandsanpassung)

Gebiet B:

- „Wohnbaufläche, geplant“ (2 Teilflächen mit insgesamt ca. 0,9 ha) in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 0,5 ha) und "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,4 ha)

Gebiet C:

- „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ (ca. 0,5 ha), „Grünfläche - Sportanlage,...“ (ca. 0,7) und „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Land-

schaft" (ca. 0,2 ha) in „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung, geplant" (ca. 1,4 ha)

- „Grünfläche - Sportanlage,...“ in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 0,1 ha)

- „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ in „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant" (ca. 0,2 ha)

- „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant" in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 0,1 ha)

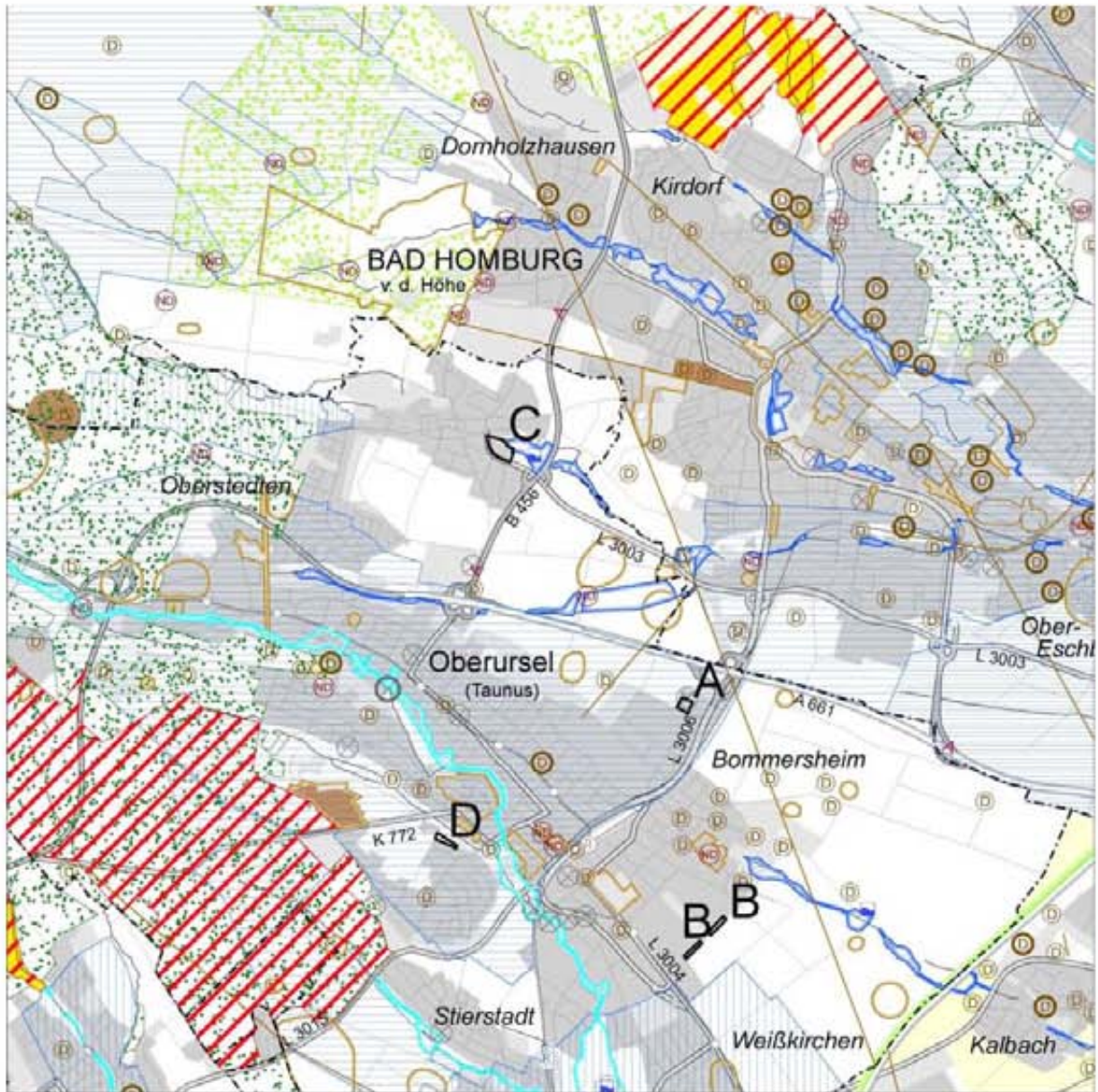
- „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant" (ca. 0,3 ha) in „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand" (Bestandsanpassung)

Gebiet D:

- „Wohnbaufläche, geplant" in „Grünfläche - Parkanlage" (ca. 0,6 ha)

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteile Oberursel und Oberstedten
Gebiet A: "An den Drei Hasen - Entsorgungsfachbetrieb", Gebiet B: "Bommersheim Süd", Gebiet C: "Einzelhandel Oberstedten", Gebiet D: "Kronberger Straße"

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen



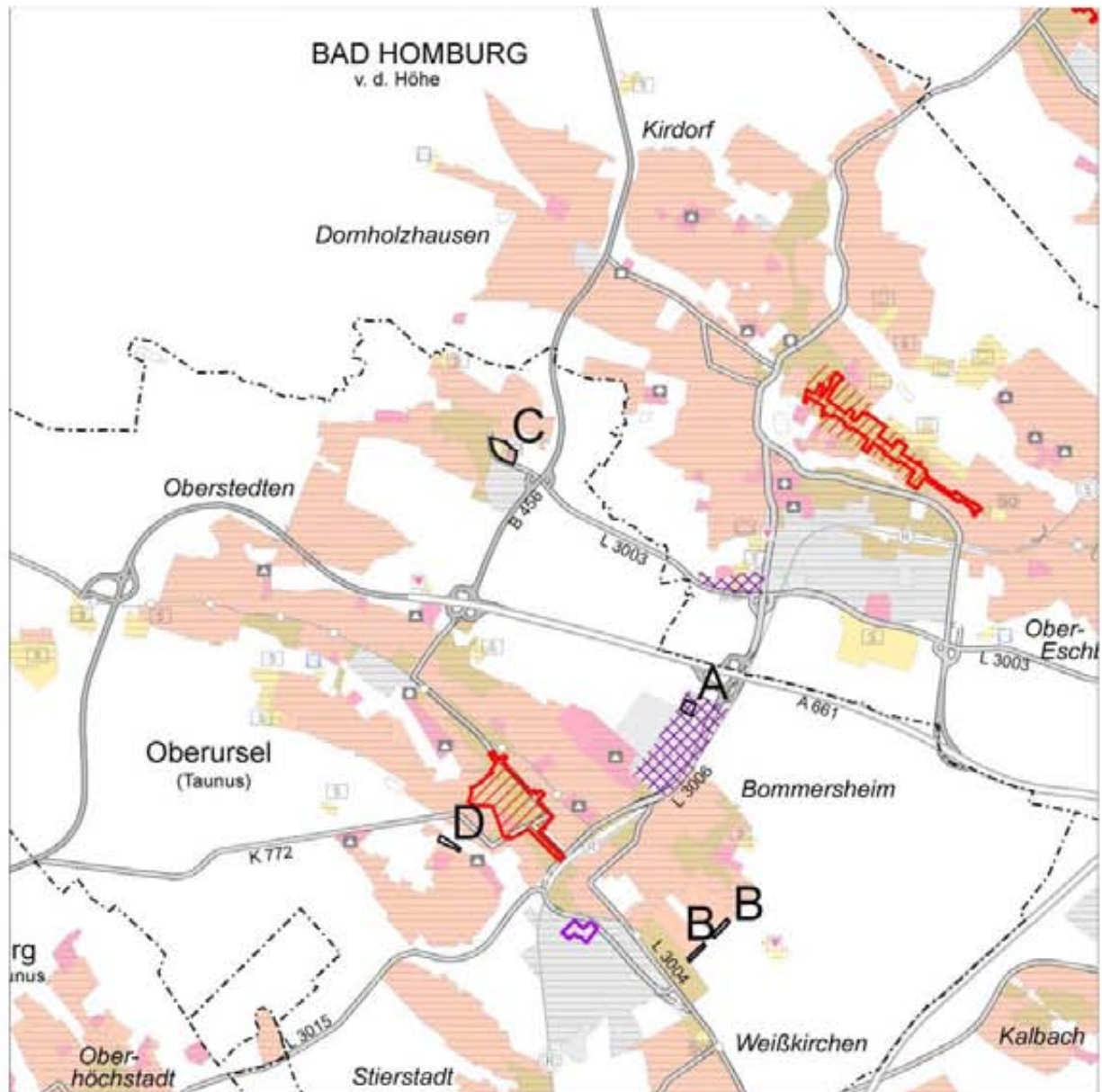
M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteile Oberursel und Oberstedten
Gebiet A: "An den Drei Hasen - Entsorgungsfachbetrieb", Gebiet B: "Bommersheim Süd", Gebiet C: "Einzelhandel Oberstedten", Gebiet D: "Kronberger Straße"

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

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

Verkehr

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

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

Natur und Landschaft

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

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs. 4 Nr. 8 HLPG i.V.m. § 9 Abs. 3 Nr. 2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs. 4 Nr. 8 HLPG i.V.m. § 9 Abs. 3 Nr. 2 HLPG § 9 Abs. 2 Nr. 8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanV

Kennzeichnung 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	§ 9 Abs. 4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	n.o.
	Straßen-/Bahntunnel	n.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	n.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs. 3 Nr. 3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9 Abs. 4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	n.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	n.o.

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	Rechtsgrundlage § 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	MetropolG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLG § 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, Zooartikel, 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, Zooartikel, 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 Hamburg: 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
 Oberhausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberhausen 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: Hafenbahngleise im Bereich Osthafen - Fachsenheim; Hafenbahnverbindungsgleis Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafenbahngleise der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okriftel
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

zur **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteile Oberursel und Oberstedten
Gebiet A: "An den Drei Hasen - Entsorgungsfachbetrieb", Gebiet B: "Bommersheim Süd",
Gebiet C: "Einzelhandel Oberstedten", Gebiet D: "Kronberger Straße"

A: Erläuterung der Planung

A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens

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.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen in den Gebieten A: "An den Drei Hasen - Entsorgungsfachbetrieb", B: "Bommersheim Süd", C: "Einzelhandel Oberstedten", D: "Kronberger Straße" in der Stadt Oberursel (Taunus) in den Stadtteilen Oberursel und Oberstedten zu überarbeiten.

A 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus 4 Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 4,4 ha.

Gebiet A liegt in Bommersheim am westlichen Rand des Gewerbegebiets "An den Drei Hasen". Es wird im Norden, Osten und Süden von Gewerbeflächen und im Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

Gebiet B liegt am südöstlichen Rand von Bommersheim. Es wird im Nordosten von Wohnbebauung südlich der Wallstraße und ansonsten von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

Gebiet C liegt am Ortseingang von Oberstedten. Es wird im Norden von Grünland am Dornbach, im Osten von Grünland und dem Feuerwehrstandort und im Süden und Westen von der Niederstedter Straße mit anschließender gemischter bzw. gewerblicher Bebauung begrenzt.

Gebiet D liegt zwischen der geplanten Wohnbebauung an der Kronberger Straße und dem Stadtpark Maasgrund. Es wird im Norden von Kleingärten, im Osten und Süden von bestehender bzw. geplanter Wohnbebauung und im Westen von Streuobstwiesen begrenzt.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Gebiet A:

Der Entsorgungsfachbetrieb östlich der Straße „An den Drei Hasen“ beabsichtigt, auf der seinem Betriebsgelände gegenüberliegenden Fläche eine Halle zu errichten, da auf dem Betriebsgrundstück selbst keine weiteren baulichen Anlagen zu realisieren sind und die angrenzenden Flächen bereits bebaut sind bzw. Bauvorhaben kurz vor der Umsetzung stehen. Die Planfläche ist im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 217 „Gewerbegebiet an den Drei Hasen“ als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt und im RPS/RegFNP 2010 als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ dargestellt. Um eine weitere Entwicklung des Betriebes am Standort zu ermöglichen, wird ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt (Parallelverfahren, Bebauungsplan Nr. 217 A Gewerbegebiet „An den drei Hasen“ - 2. Änderung).

Auf der nördlich angrenzenden Fläche wird in diesem Zusammenhang die Darstellung entsprechend der Realnutzung als Teil des Parkplatzes des nördlich liegenden Baumarktes in "Gewerbliche Baufläche, Bestand" angepasst.

Gebiet B:

Als Flächenausgleich für Gebiet A wird die geplante Wohnbaufläche in Bommersheim Süd, für die noch kein Entwicklungskonzept vorliegt, am südöstlichen Rand zugunsten von „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ...“ (ca. 0,5 ha) reduziert.

Darüber hinaus erfolgt eine weitere Reduzierung zugunsten von "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,4 ha), da durch aktuelle Änderungen der Flächenabgrenzung im Gebiet C ein weiterer Flächenausgleich erforderlich wird.

Gebiet C:

An der Niederstedter Straße nahe dem Ortskern Oberstedten soll Planungsrecht für den Bau eines Lebensmittelvollsortimenters bis maximal 2000 m² Verkaufsfläche und die notwendigen Stellplätze geschaffen werden, um die Versorgung der umliegenden Wohngebiete zu verbessern und dauerhaft zu sichern. Der Betreiber des bestehenden REWE-Marktes am südlichen Ortsrand von Oberstedten beabsichtigt eine Verlagerung des Lebensmittel- und Getränkemarktes in diesen Bereich aufgrund der verkehrlich ungünstigen Lage sowie fehlender Entwicklungsmöglichkeiten am derzeitigen Standort. Ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.06.2013 eingeleitet (Parallelverfahren, Bebauungsplan Nr. 237 „Ortseingang Oberstedten Niederstedter Straße“). Im Bebauungsplan werden darüber hinaus Flächen für einen Neubau der in diesem Gebiet vorhandenen Sporthalle und der erforderlichen Freianlagen nördlich des Feuerwehrstandortes festgesetzt sowie Maßnahmenflächen entlang des Dornbachs.

Der für den Lebensmittelmarkt sowie die erforderlichen Stellplätze vorgesehene Bereich wird dementsprechend in „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung, geplant“ geändert. In diese Fläche wird auch der bestehende Parkplatz (ca. 0,2 ha) westlich des derzeitigen Sporthallenstandortes integriert, da aufgrund der Darstellungsgrenze von 0,5 ha im RPS/RegFNP 2010 eine Generalisierung der Darstellung erforderlich ist. Die geplanten Maßnahmenflächen im Bereich bisher dargestellter Grünflächen werden der angrenzenden „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung...“ zugeordnet. Die für die Sporthalle mit Freianlagen vorgesehene Fläche liegt teilweise auf einer bereits als „Fläche für Gemeinbedarf, geplant“ dargestellten Fläche, die nach Norden erweitert und entsprechend der realen Bebauung im Bereich der Feuerwehr im Osten im Gegenzug reduziert wird.

Gebiet D:

Das Gebiet ist Teil einer im RPS/RegFNP 2010 dargestellten geplanten Wohnbaufläche, die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4 A „Kronberger Straße / Oberhöchstader Straße“, der den Abschluss der Wohnbebauung bilden soll, nicht vollständig überplant ist. Auf die am nördlichen Rand darüber hinausgehende Wohnbauzuwachsfläche

wird als Flächenausgleich für die bisher geplante „Grünfläche - Sportanlage, ...“ im Gebiet C zugunsten von „Grünfläche - Parkanlage“ verzichtet.

Die Änderung für das im Aufstellungsbeschluss enthaltene Gebiet E wurde nicht weitergeführt, da gemäß Stellungnahme der Stadt Oberursel (Taunus) für den Vorentwurf des Bebauungsplans keine Mehrheit gefunden werden konnte und damit das Ziel, ein gemischtes Stadtquartier für Wohnen und Gewerbe zu entwickeln, nicht weiterverfolgt wird.

Damit die genannten Bebauungspläne als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden können und um einen Flächenausgleich für die Gebiete A und C in den Gebieten B und D zu realisieren, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt zu ändern:

Gebiet A:

- „Fläche für die Landbewirtschaftung“ mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (ca. 0,7 ha) in „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 0,5 ha) und „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ (ca. 0,2 ha, Bestandsanpassung)

Gebiet B:

- „Wohnbaufläche, geplant“ (2 Teilflächen mit insgesamt ca. 0,9 ha) in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 0,5 ha) und „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (ca. 0,4 ha)

Gebiet C:

- „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ (ca. 0,5 ha), „Grünfläche - Sportanlage,...“ (ca. 0,7) und „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (ca. 0,2 ha) in „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung, geplant“ (ca. 1,4 ha)

- „Grünfläche - Sportanlage,...“ in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 0,1 ha)

- „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ in „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ (ca. 0,2 ha)

- „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 0,1 ha)

- „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ (ca. 0,3 ha) in „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand“ (Bestandsanpassung)

Gebiet D:

- „Wohnbaufläche, geplant“ in „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 0,6 ha)

Übersicht zum Flächenausgleich:

Neu geplante Bauflächen:

Gebiet A: „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 0,5 ha) + Gebiet C: „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung, geplant“ (ca. 1,4 ha - 0,5 ha bisherige Fläche für den Gemeinbedarf = 0,9 ha) + „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ (ca. 0,2 ha) = ca. 1,6 ha

Rücknahme bisher geplanter Bauflächen:

Gebiet B: „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 0,9 ha) + Gebiet C: „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ (ca. 0,1 ha) + Gebiet D: „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 0,6 ha) = ca. 1,6 ha

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird - soweit erforderlich - an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Gebiet A:

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Fläche für die Landbewirtschaftung" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen". Mit diesen Festlegungen ist der regionalplanerische Grundsatz verbunden, die Offenhaltung der Land-

schaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen und die Flächen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freizuhalten. Der Planänderungsbereich weicht zwar von diesem Grundsatz ab, liegt aber mit einer Größe von ca. 0,5 ha weit unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha und stellt deshalb keine raumbedeutsame Maßnahme dar. Regionalplanerische Zielsetzungen sind von der Planänderung nicht betroffen.

Gebiet C:

Das als "Grünfläche - Sportanlage, ...", "Fläche für den Gemeinbedarf" und geringfügig als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." mit "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" dargestellte Änderungsgebiet liegt überwiegend innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebiets Siedlung, da gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen zusammen mit Gemeinbedarfsflächen, innerörtlichen Grünflächen, innerörtlichen Verkehrsflächen und innerörtlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen sind. Die vorgesehene Darstellung als „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung“ dient der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters bis maximal 2.000 qm Verkaufsfläche in städtebaulich integrierter Lage zur Sicherung der Grundversorgung des Stadtteils Oberstedten im Mittelzentrum Oberursel. Für das Vorhaben kann somit gemäß Kapitel 3.4.3 die Raumverträglichkeit angenommen werden.

Die vorgesehene Änderung der Flächenabgrenzung im Bereich der „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ und „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung..." zugunsten des Sporthallenneubaus mit Freiflächen stellt eine geringfügige Flächenverschiebung und Korrektur der Darstellung dar, die regionalplanerisch nicht von Belang ist.

Das Gebiet C liegt bis auf die als "Fläche für den Gemeinbedarf" dargestellte Fläche überwiegend in einem "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz". In diesen sind Überflutungen bei extremen Hochwasserereignissen nicht auszuschließen, dem Hochwasserschutz sollte durch entsprechende Bauvorsorge Rechnung getragen werden. Eine kleine nicht überbaubare Teilfläche liegt im "Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz". Diese dienen gemäß Ziel Z6.3-12 neben der Sicherung der Überschwemmungsgebiete der Gewässer und der Retentionsräume der Sicherung des Hochwasserabflusses bzw. dem Freihalten stark überflutungsgefährdeter Bereiche hinter Schutzeinrichtungen. In ihnen sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss- oder Retentionsraum beeinträchtigen bzw. den Oberflächenabfluss erhöhen/beschleunigen (z. B. Bebauung/Versiegelung und Aufschüttungen), unzulässig. Eine ausnahmsweise Inanspruchnahme durch raumbedeutsame Planungen ist nur aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls möglich. Der Retentionsraumverlust ist auszugleichen und der Hochwasserabfluss zu sichern. Da dieser Bereich von Hochbauten freigehalten wird, steht die Planung nicht im Widerspruch zu dem regionalplanerischen „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“.

Gebiet B und D:

Die Rücknahme von ca. 0,9 ha geplanter Wohnbaufläche zugunsten von "Ökologisch bedeutsamer Flächennutzung ..." und "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (Gebiet B) ist aufgrund der geringen Flächengröße regionalplanerisch nicht von Belang.

Die Rücknahme der ca. 0,6 ha großen geplanten Wohnbaufläche zugunsten von "Grünfläche - Parkanlage" (Gebiet D) steht nicht im Widerspruch zu regionalplanerischen Zielsetzungen, da gemäß Kapitel 3.4.1 innerörtliche Grünflächen zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen sind.

Anmerkung zur Darstellung:

Im Bereich der geplanten "Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung..." kann eine Ergänzung der Ausweisung als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ erst im Rahmen einer

Neuaufstellung des RPS/RegFNP 2010 erfolgen, da es sich um eine rein regionalplanerische Kategorie handelt, deren Ergänzung eine Planänderung nach §10 HLPG erfordern würde, von der aufgrund des sehr aufwendigen Verfahrens abgesehen wird.

Die Darstellung "Vorranggebiet für Landwirtschaft" im Gebiet B entspricht dem dieser Kategorie zugrunde liegenden Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2004.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Gebiet A:

Das bestehende Straßen- und Wegenetz bleibt unverändert.

Das Plangebiet wird mit der Straße „An den Drei Hasen“ über die Anbindung an der Homburger Landstraße erschlossen. Gemäß Gutachten zur verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes „An den Drei Hasen“ für den Prognosehorizont 2020 ist die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes in diesem Bereich gegeben. Da das Vorhaben der Erweiterung und organisatorischen Verbesserung eines bestehenden Betriebes dient, kann davon ausgegangen werden, dass kein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten ist.

Gebiet B und D:

Das bestehende Straßen- und Wegenetz bleibt unverändert.

Gebiet C:

Das Plangebiet wird von der Niederstedter Straße aus erschlossen. Die Erschließung der Sportanlage erfolgt westlich der bestehenden Einfahrt der Feuerwehr.

Der geplante Standort des Lebensmittelmarktes ermöglicht aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im Vergleich zu dem bestehenden Standort an der Mittelstedter Straße eine deutlich bessere verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit. Die Niederstedter Straße ist bereits leistungsfähig bemessen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass das vorhabeninduzierte Verkehrsaufkommen über die bestehenden Verkehrswege abgewickelt werden kann, da bereits heute ein Großteil des Verkehrs zum bestehenden Lebensmittelmarkt ebenfalls über die Niederstedter Straße erfolgt.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt u.a. mit dem Ziel der Ermittlung der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärke und der Verteilung der Verkehrsströme sowie der Dimensionierungs- und Prognosebelastungen des Anschlussknotenpunktes mit entsprechenden Kapazitätsnachweisen. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr im Bezug auf den Lebensmittelmarkt mit einer ausreichenden Verkehrsqualität und in Bezug auf die Sportanlage mit einer befriedigenden Verkehrsqualität abgewickelt werden kann.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind neben dem bestehenden Parkplatz innerhalb des geplanten Sondergebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen.

Der Standort ist durch eine Buslinie der Oberurseler Stadtbusse mit Haltestelle am Rand des Plangebiets an der Niederstedter Straße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Gebiet A:

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: Entwicklungskarte) ist das Änderungsgebiet als Sukzession und aus klimatischen Gründen freizuhaltende Fläche dargestellt.

Die Fläche ist an drei Seiten von gewerblicher Nutzung umgeben, im Westen schließt Sukzessionsfläche an. Der nördliche Teil ist Bestandteil des Parkplatzes des nördlich angrenzenden Baumarktes. Die übrige Fläche ist mit Gehölzen bewachsen. Während am Südrand ältere Baumindividuen dominieren und hier auch einige Bäume mit bereits eingesetzter bzw. fortgeschrittener Höhlenbildung vorhanden sind, nimmt das Bestandsalter nach Norden und

Osten hin deutlich ab. Dort dominiert dichtes Gebüsch. Ziel der Planung ist, trotz der geplanten intensiven gewerblichen Nutzung, die Gehölze im Randbereich teilweise zu erhalten und durch Eingrünungsmaßnahmen zu ergänzen.

Gemäß der zum Bebauungsplan vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung kann der mit der Planung einhergehende Eingriff durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur minimiert werden. Darüber hinaus sind weitere externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen des weiteren Bebauungsplan-Verfahrens noch festgelegt werden.

Gebiet B:

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: Entwicklungskarte) ist das Änderungsgebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Durch die vorgesehene Änderung wird auf der östlichen Teilfläche eine ökologische Aufwertung der Fläche angestrebt, auf der westlichen bleibt die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung erhalten.

Gebiet C:

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: Entwicklungskarte) ist das Änderungsgebiet als „Grünfläche Sportanlage“ und im Bereich der vorhandenen Sportanlagen als „Siedlungsfläche“ dargestellt.

Entlang der Niederstädter Straße befinden sich straßenbegleitende Bäume. Das Sportgelände wird neben der Sporthalle und Leichtathletikanlagen von Vielschnittrasen und überwiegend standortfremden Bäumen eingenommen. Die übrigen Flächen weisen Grünland auf. Westlich angrenzend an das Sportgelände befindet sich ein Parkplatz. Das Landschaftsbild ist durch die teilweise baulichen und verkehrlichen Nutzungen des keilartig im Ortsrandbereich gelegenen Landschaftsausschnitts geprägt.

Durch das Vorhaben ist mit einer weiteren Flächenversiegelung durch Gebäude und Parkplätze und dadurch bedingte Eingriffe in Natur und Landschaft zu rechnen, die im Rahmen der Eingriffsregelung zu kompensieren sind. Eine genaue Bewertung kann jedoch erst anhand der Ergebnisse der im Frühjahr/Sommer 2014 vorgesehenen Kartierung erfolgen. Entlang des Dornbaches sind im Bebauungsplan Maßnahmenflächen vorgesehen, die im Rahmen der vorliegenden Änderung in die "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." einbezogen werden.

Gebiet D:

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: Entwicklungskarte) ist das Änderungsgebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Im mittleren Teil befindet sich eine mit Gehölzen bestandene Parzelle, die als „Lebensraum und Landschaftsbestandteil gem. § 23 (1) HENatG“, jetzt § 13 HAGBNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG, ausgewiesen ist. Der übrige Bereich ist durch Wiese und im östlichen Teil durch Gartennutzung mit Gehölzbeständen geprägt. Die vorhandenen Grünstrukturen bleiben durch die vorgesehene Änderung erhalten.

Grundsätzlich ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detail-

lierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Planungen in den Gebieten A und C werden Baumaßnahmen und Flächenversiegelung vorbereitet, wodurch unter anderem mit dem Verlust oder der Einschränkung von Bodenfunktionen (Produktions-, Filter- und Speicherfunktion etc.), von Lebensräumen für Flora und Fauna und von Kaltluftproduzierenden Flächen zu rechnen ist.

Zum Schutzgut Boden gilt für Gebiet A und C Folgendes: Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum jedoch aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums, der wirtschaftlichen Entwicklung und des sich daraus ergebenden Flächenbedarfs nicht vermeidbar. Im RPS/RegFNP 2010 sind zur Begrenzung des Flächenverbrauchs - u.a. basierend auf den Ergebnissen der Strategischen Umweltprüfung - sowohl eine entsprechende Flächenauswahl für die bauliche Entwicklung als auch freizuhalten Flächen, die u.a. dem Bodenschutz dienen, dargestellt. Durch den vorgesehenen Flächentausch (Rücknahme von Bauflächen im Gebiet B und D) erfolgt keine darüber hinausgehende Bodeninanspruchnahme für Bauflächen. Zum Bodenschutz während der Bauphase und zur möglichst weitgehenden Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sowie für eine bodenkundlichen Baubegleitung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und -ausführung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe B 2.3).

In die Bebauungspläne zu Gebiet A und C wurden Hinweise aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. bekannt werdende Bodendenkmäler unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen sind. Aufgrund von Hinweisen der hessenARCHÄOLOGIE auf im Plangebiet C bekannte archäologische Fundstellen wurde seitens der Stadt Oberursel eine geophysikalische Prospektion in Auftrag gegeben. Diese kam zu dem Ergebnis, dass daraus keine Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler abzulesen sind, so dass die denkmalrechtliche Freigabe erteilt wurde.

Die geplante weitgehende Bebauung einer vollständig mit Gehölzen bestandenen Fläche im Gebiet A stellt einen erheblichen Eingriff dar. Ein entsprechender Ausgleich ist im Rahmen des weiteren Bebauungsplan-Verfahrens vorzusehen. Gemäß den Ergebnissen der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan-Vorentwurf kann durch Umsetzung verschiedener Maßnahmen das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden. Dazu zählen das Anbringen von Nistkästen ebenso wie die Schaffung eines Ersatzhabitats für gehölbewohnende Vogelarten.

Das Grundstück ist Teil eines ehemaligen Schlackeumladeplatzes, der 1983/84 geschlossen wurde. Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums liegt kein Abschlussbericht über die Verfüllung und Rekultivierung vor, so dass eine bodenschutzrechtliche Beurteilung aufgrund der Aktenlage derzeit nicht möglich ist und Untersuchungen des Grundstücks erforderlich werden.

Die Planung im Gebiet C betrifft vorwiegend Grünland und Sportanlagen. Aufgrund vereinzelt vorhandener geeigneter Habitatsstrukturen ist mit Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung wurde in

Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anhand von Kartierungen im Frühjahr/Sommer 2014 erstellt und findet Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf. Ggf. sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen abzustimmen. Der überwiegende Teil des Änderungsgebietes liegt im "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz"/ potenziellen Überflutungsbereich des nördlich des Plangebiets verlaufenden Dornbachs, bis auf eine kleine, nicht überbaubare Teilfläche (geplante Sport-Freianlage) jedoch außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Planung wird im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Gemäß einer mittlerweile vorliegenden Retentionsraumuntersuchung wird durch die Vorhaben nahezu kein Retentionsvolumen verdrängt bzw. es ist so gering, dass ein Retentionsraumausgleich nicht erforderlich ist.

Für Gebiet C wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung eingeholt. Für den Lebensmittelmarkt und die Sportnutzung sind entsprechende bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz vorzusehen. Mit dem Vorhaben kann jedoch im Vergleich zum bestehenden Standort an der Mittelstedter Straße eine deutliche Reduzierung des immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotenzials erreicht werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind aus umweltplanerischer Sicht insbesondere zu den Themenfeldern Artenschutz sowie Gewässer- und Hochwasserschutz Festsetzungen zu treffen bzw. bereits vorgesehen, die der Beeinträchtigung von Umweltbelangen so weit wie möglich entgegenwirken, wie Festsetzung von Maßnahmenflächen am Dornbach, Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit etc..

Durch die Änderungen in Gebiet B und D werden keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet, da die vorhandene Nutzung erhalten bleibt bzw. extensiviert wird.

Sämtliche Gebiete werden von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine die Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Es stehen daher aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegen.

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

Gebiet A:

Der in Gegenlage des Plangebietes bestehende Entsorgungsfachbetrieb hat aufgrund der Nachfrage seiner Dienstleistungen sowie der hohen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen in den letzten Jahren einen erheblich erhöhten Flächenbedarf für dringend erforderliche Neubaumaßnahmen. Er benötigt aktuell für die weitere Entwicklung und Existenzsicherung eine neue Sortierhalle. Die baulichen Flächenkapazitäten des Betriebsgrundstücks sind ausgeschöpft. Die angrenzenden Flächen sind bereits bebaut bzw. Bebauungen stehen kurz vor der Umsetzung, sodass die Vergrößerung des Betriebsgeländes durch Flächenerwerb dort ausgeschlossen ist. Eine Standortverlagerung innerhalb des Gewerbegebietes "An den Drei Hasen" würde durch die mit dem Ablauf des Recycling-Betriebes einhergehenden Staub- und Lärmemissionen zu Nutzungskonflikten mit den hochwertigen Dienstleistungsbetrieben in direkter Nachbarschaft führen. Somit ist eine weitere Entwicklung des Betriebes am Standort nur noch auf den westlich gelegenen Flächen des Änderungsgebietes möglich, das bereits an drei Seiten von gewerblicher Nutzung umgeben ist. Das Erscheinungsbild des Betriebes am Stadteingang im Straßenraum der Homburger Landstraße ist derzeit unbefriedigend. Mit der zusätzlichen Sortierhalle kann eine Neuordnung des bestehenden Betriebsgeländes erfolgen und den gesetzlichen Anforderungen an einen Entsorgungsfachbetrieb entsprochen werden.

Für die Flächenneuanspruchnahme ist ein Flächenausgleich zu erbringen. Da in Oberursel eine große Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen besteht und Teile der Reserveflächen im RPS/RegFNP 2010 bereits vergeben sind und es andererseits im Stadtgebiet ausreichende Wohnbau-Reserveflächen gibt, soll ein Flächenausgleich im Gebiet B am Rand der großflächigen Wohnbauzuwachsfläche in Bommersheim Süd vorgenommen werden. Aufgrund der vorhandenen naturräumlichen Situation wird die Fläche in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." geändert.

Gebiet C:

Gemäß Kapitel 3.4.3 des RPS/RegFNP 2010 soll die Ansiedlung von Lebensmittelvollsortimentern bis maximal 2.000 qm Verkaufsfläche der Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung dienen. Für den bestehenden Lebensmittelmarkt am südlichen Ortsrand von Oberstedten besteht aufgrund der verkehrlich ungünstigen Lage sowie fehlender Entwicklungsmöglichkeiten die Gefahr, dass dieser mittelfristig aufgegeben werden könnte und somit kein Angebot an Lebensmitteln mehr im Ortsteil Oberstedten gegeben wäre. Zur Verbesserung und dauerhaften Sicherung der Versorgung der umliegenden Wohngebiete sowie zur langfristigen Standortsicherung und mithin auch künftigen Sicherstellung einer leistungsfähigen Grundversorgung im gesamten Stadtteil Oberstedten beabsichtigt der Betreiber deshalb die Verlagerung des bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarktes in den Bereich nördlich der Niederstedter Straße. Durch einen städtebaulichen Vertrag soll sichergestellt werden, dass am derzeitigen Standort nach der Verlagerung des Lebensmittelmarktes keine Einzelhandelsnutzung mehr erfolgt. Angestrebt wird eine überwiegende Wohnnutzung. Im Bebauungsplan-Vorentwurf wird als Ergebnis von Standortalternativenuntersuchungen dargelegt, dass keine ausreichend großen Innenentwicklungsflächen in geeigneter Verkehrslage an Haupterschließungsstraßen zur Verfügung stehen.

Die Betrachtung des Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet und des zu erwartenden Umsatzes des geplanten Vorhabens sowie die Einschätzung möglicher Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO kommen gemäß Bebauungsplan-Vorentwurf zu folgenden Ergebnissen:

Unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Lage konkurrierender Einzelhandelsstandorte in der näheren Umgebung können dem Einzugsbereich potenziell die Einwohner des Stadtteils Oberstedten sowie angrenzender Wohnlagen in Richtung Kernstadt zugeordnet werden. Bei einer prognostizierten Erhöhung der Kaufkraftbindung am künftigen Standort von rd. 10,5 % verbleibt ein hoher sortimentsbezogener Kaufkraftanteil, der weiterhin außerhalb des Einzugsbereiches verausgabt wird. Umsatzverteilungen werden aufgrund der bereits eingespielten räumlichen Marktteilung mit dem bestehenden Markt nur in geringer Größenordnung prognostiziert, sodass Existenzgefährdungen von Betrieben in städtebaulich schutzwürdigen Standortlagen und mithin städtebaulich relevante Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Es werden demzufolge auch keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Oberursel und angrenzenden Kommunen erwartet, sondern lediglich begrenzte Umsatzverteilungen zulasten bestehender einzelner Einzelhandelseinrichtungen.

Für die am Dornbach gelegene Sporthalle des Turnvereins TV Oberstedten ist im Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt ein Ersatz-Neubau mit erforderlichen Freianlagen nördlich angrenzend an den Feuerwehrstandort geplant. Die bestehende Halle ist in schlechtem baulichen Zustand und eine Sanierung nach Angaben des Vereins nicht rentabel. Der derzeitige Hallenstandort wird z.T. dem geplanten Sondergebiet und z.T. einer Maßnahmenfläche am Dornbach zugeführt. Der ursprünglich vorgesehene neue Standort direkt angrenzend an den Lebensmittelmarkt wurde nicht weiterverfolgt, da eine sinnvolle Anordnung der Freianlagen und Stellplätze nicht möglich war. Alternativstandorte außerhalb des Änderungsgebietes kamen aus Kostengründen oder wegen zu geringer Größe, möglicher Nutzungskonflikte mit Wohnbebauung oder ungünstiger Erreichbarkeit nicht in Frage. Die nun vorgesehene Lage nördlich angrenzend an die Feuerwehr ermöglicht Synergieeffekte mit dem Parkplatz des Lebensmittelmarktes und kann westlich angrenzend an das Gelände der Feuerwehr er-

geschlossen werden. Die Freianlagen wurden auf das erforderliche Minimum von ca. 1000 m² reduziert, um möglichst wenig in das Überschwemmungsgebiet des Dornbachs hineinzureichen. Diese im Bebauungsplan als "Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sportanlage" festgesetzten Flächen werden wegen der maßstabsbedingten Darstellungssystematik (Darstellungsuntergrenze von 0,5 ha) in die geplante „Fläche für den Gemeinbedarf“ integriert. In der südlich angrenzenden „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ wird entsprechend der Realnutzung als Feuerwehrstandort die Darstellung als Bestand angepasst und der nicht in Anspruch genommene östliche Randbereich als Ausgleich für die nördliche Erweiterung in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." geändert.

Da es in RPS/RegFNP 2010 keine Reserveflächen für Sondergebiete und Flächen für den Gemeinbedarf im Stadtgebiet Oberursel gibt, die im Rahmen des Flächenausgleiches zurückgenommen werden könnten, ist dafür eine Wohnbaufläche im Gebiet D vorgesehen, die im Bebauungsplan nicht in die geplante Wohnbauflächenentwicklung am Kronberger Weg einbezogen wurde, sondern in die anschließenden Grünflächen am Maasgrundpark eingebunden werden soll, sowie eine weitere Wohnbaureservefläche im Gebiet B.

Hinsichtlich des Flächenausgleichs wird Folgendes angemerkt:

Die Zuwächse bzw. Rückgänge der einzelnen Flächennutzungen der vorliegenden Änderung des RPS/RegFNP 2010 müssen im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen im Innenbereich der Stadt Oberursel gesehen werden. Durch Umwidmungen im Rahmen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist insgesamt eine Zunahme an Wohnbauflächen zu verzeichnen, die z.T. mit der Aufgabe nicht mehr attraktiver Gewerbestandorte einhergeht (z.B. an der Hohemarkstraße). Die Rücknahme von Wohnbauflächen im Gebiet B und D ist dadurch gerechtfertigt.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

Aufgrund aktueller Entwicklungen hat die Stad Oberursel (Taunus) für zwei Gebiete die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen beschlossen und entsprechende Verfahren eingeleitet, um die planungsrechtlichen Grundlagen für folgende Vorhaben zu schaffen:

- Errichtung einer Lagerhalle zur Erweiterung eines Entsorgungsfachbetriebs (Bebauungsplans Nr. 217, 2. Änderung) im Gewerbegebiet "An den Drei Hasen" (Gebiet A)
- Errichtung eines Lebensmittelmarktes und Neuordnung einer Sportanlage in Oberstedten (Bebauungsplan Nr. 237 "Ortseingang Oberstedten Niederstedter Straße"), da am derzeitigen Standort des Lebensmittelmarktes am südlichen Ortsrand keine Entwicklungsmöglichkeiten bestehen und für die vorhandene Sporthalle Ersatzbedarf besteht (Gebiet C)

Zum Ausgleich der Flächenneuanspruchnahme in den Gebieten A und C werden im Bereich Bommersheim Süd (Gebiet B) und "Kronberger Straße" (Gebiet D) geplante Wohnbauflächen reduziert.

Damit die entsprechenden Bebauungspläne als aus dem Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden können und um einen Flächenausgleich für die Gebiete A und C in den Gebieten B und D zu realisieren ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 wie folgt erforderlich:

Gebiet A:

- „Fläche für die Landbewirtschaftung“ mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (ca. 0,7 ha) in „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 0,5 ha) und „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ (ca. 0,2 ha, Bestandsanpassung)

Gebiet B:

- „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 0,9 ha) in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 0,5 ha) und "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,4 ha)

Gebiet C:

- „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ (ca. 0,5 ha), „Grünfläche - Sportanlage,...“ (ca. 0,7) und „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (ca. 0,2 ha) in „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung, geplant“ (ca. 1,4 ha)
- „Grünfläche - Sportanlage,...“ in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." (ca. 0,1 ha)
- „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ in „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ (ca. 0,2 ha)
- „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 0,1 ha)
- „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ (ca. 0,3 ha) in „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand“ (Bestandsanpassung)

Gebiet D:

- „Wohnbaufläche, geplant“ in „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 0,6 ha)

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

BBodSchG § 1, BImSchG § 1, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, HAItlBodSchG § 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 6

Sie lauten:

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

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.

BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz)

§ 1 Zweck des Gesetzes

(1) 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.

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Sie lauten auszugsweise:

"(1) Natur und Landschaft sind 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 Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
 3. 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 (allgemeiner Grundsatz).
- (5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

HAItIBodSchG: Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) vom 28. Sept. 2007

§ 1 Ziele des Bodenschutzes

Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

(1) Nr. 1: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften.

WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

(1) Nr. 6: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

Gebiet A:

Das Gebiet ist vollständig mit Gehölzen bedeckt und entspricht dem Typus eines flächigen Feldgehölzes. Am Südrand dominieren ältere Bäume mit z. T. geringer bis fortgeschrittener Höhlenbildung, nach Norden und Osten dichte Gebüsche.

Im Jahr 2012 erfolgte im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine Bestandserfassung der Fauna im Gebiet. Untersucht wurden Vögel und die Haselmaus, die nicht nachgewiesen werden konnte. Feldhamstervorkommen wurden aufgrund der Strukturierung des Gebietes ausgeschlossen. Dies galt auch für Amphibien und Reptilien. Daneben erfolgte eine Erfassung potentieller Quartierbäume für Fledermäuse. Die Artgruppe der Vögel ist mit 31 Arten im Gebiet vertreten, der überwiegende Anteil zählt zu den gehölzbewohnenden Arten.

Das Grundstück ist Teil eines ehemaligen Schlackeumladeplatzes, der 1983/84 geschlossen wurde. Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums zum Bebauungsplan liegt kein Abschlussbericht über die Verfüllung und Rekultivierung vor, so dass eine bodenschutzrechtliche Beurteilung aufgrund der Aktenlage derzeit nicht möglich ist und Untersuchungen des Grundstücks erforderlich werden.

Das Gebiet liegt innerhalb der Zone IIIB eines Trinkwasserschutzgebietes bzw. der Zone D eines Heilquellenschutzgebietes. Es weist eine hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt auf.

Gebiet B:

Das Gebiet liegt im Bereich von Böden mit hoher Produktionsfunktion. Die Flächen am Rand einer geplanten Wohnbaufläche werden landwirtschaftlich als Äcker genutzt.

Gebiet C:

Das Gebiet weist lediglich im östlichen Teil noch natürliche Bodenprofile auf mit teilweise hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion (Grünlandstandorte, Auenböden). In den übrigen Bereichen sind die Böden teilweise anthropogen überformt oder bereits versiegelt. Das Gebiet wird derzeit z.T. als Grünland und z. T. als Sportrasen und Sportplatz genutzt. Zwischen diesen Nutzungen und am Rand der Niederstädter Straße befinden sich Gehölze, ein Obstgarten und eine Baumreihe. Gemäß Bebauungsplan-Vorentwurf zeichnen sich die Biotop- und Nutzungsstrukturen überwiegend durch intensiv genutztes Grünland, standortfremde Gehölze und fünf ältere Obstbäume aus. Wertvoll sind insbesondere Obstbäume mit Baumhöhlen (Habitatspotenzial für geschützte Arten der Gruppe Vögel und Fledermäuse) sowie gewässernahe Wiesenbereiche. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung wurde anhand von Kartierungen im Frühjahr/Sommer 2014 erstellt und findet Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf.

Für den östlichen Abschnitt des angrenzend verlaufenden Dornbachs ist von einem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG als „naturnaher Bereich fließender Binnengewässer“ auszugehen.

Das Gebiet liegt innerhalb der Zone D eines Heilquellenschutzgebietes.

Am nördlichen Rand des Gebietes verläuft der strukturell stark veränderte Dornbach mit seinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, das sich im Wesentlichen auf die östlich anschließenden Grünlandbereiche erstreckt. Der überwiegende Teil des Änderungsgebietes liegt in einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“.

Das Landschaftsbild ist durch das östlich angrenzende Feuerwehrgebäude, einen Parkplatz und die Sportanlagen mit der alten Sporthalle am Dornbach geprägt.

Gebiet D:

Das Gebiet ist durch Wiesen und einen Gehölzbestand geprägt. Es weist Böden mit hoher Produktionsfunktion auf und liegt in der Zone IIIA eines Trinkwasserschutzgebietes. Das Landschaftsbild ist aufgrund der Umgebungsstruktur mit Wiesen, Gehölzgruppen, Gärten und der Lage am Maasgrundpark hochwertig und vielfältig. Das Gebiet hat eine hohe Bedeutung für die Naherholung.

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Gebiet A:

Die bisherige Planung als Fläche für die Landbewirtschaftung ermöglicht eine Beibehaltung der derzeitigen Nutzung als gehölzbestandene Maßnahmenfläche gemäß der bisherigen Bebauungsplan-Festsetzung mit entsprechenden Funktionen für den Naturhaushalt und als Lebensraum insbesondere für verschiedene Vogelarten.

Gebiet B und D:

Durch die geplante Wohnbebauung werden Umweltbeeinträchtigungen wie Versiegelung von Teilflächen, Verlust von Böden mit hoher Produktionsfunktion, Verringerung der Niederschlagswasserversickerung und der Kaltluftproduktion, Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna, Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes vorbereitet.

Gebiet C:

Die bisher vorgesehene Nutzung als Grünfläche Sport und Flächenreserve für den Feuerwehrstandort ermöglicht die Überbauung bisheriger Grünlandflächen mit entsprechenden funktionsbezogenen Gebäuden und Sportanlagen und somit entsprechende Auswirkungen durch Flächenversiegelung.

Auswirkungen der Planänderung

Allgemein ist durch die in den Gebieten A und C geplante Bebauung mit Umweltauswirkungen zu rechnen wie Versiegelung von Teilflächen, Verlust von Böden mit hoher Produktionsfunktion, Verringerung der Niederschlagswasserversickerung und der Kaltluftproduktion, Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna, Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Gebiet A:

Das Vorhaben bedingt durch die erforderliche Rodung von Gehölzen einen Verlust an Lebensräumen für Flora und Fauna. Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan kam im Jahr 2012 zum Ergebnis, dass bei Umsetzung verschiedener Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden kann. Zu diesen Maßnahmen zählen insbesondere die Beschränkung der Rodungszeit, eine Kontrolle der Baumhöhlen, die Installation von Nistkästen für Höhlenbrüter im funktionalen

Umfeld, eine Höhenbegrenzung von Gehölzen am südlichen Gebietsrand sowie die Schaffung eines Ersatzbiotopes im räumlichen Zusammenhang (noch kein konkreter Standort vorgesehen).

Die Auswirkungen auf das örtlich Klima (Verlust von Kaltluft produzierenden Flächen) sind aufgrund der geringen Größe des Änderungsgebietes als gering einzustufen. Der Hallenbau wird als massiver Baukörper das Stadtrand- und Landschaftsbildes verändern, was jedoch aufgrund der ähnlichen Umgebungsbebauung im Gewerbegebiet und durch geplante Eingrünungsmaßnahmen nicht als erheblich eingestuft wird.

Gebiet B:

Durch die Lage am Rand großflächig vorgehaltener Wohnbauzuwachsflächen in Bommersheim Süd kann die nördliche Teilfläche ggf. im Rahmen der weiteren Entwicklung als Übergangsbereich zwischen zukünftigem Ortsrand und freier Landschaft den angrenzenden ökologisch bedeutsamen Flächen zugeordnet und für Ausgleichmaßnahmen vorgesehen werden. Bis dahin kann die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Die südliche Teilfläche bleibt ebenfalls als solche erhalten. Somit ist nicht von neuen Umweltauswirkungen auszugehen und langfristig eine ökologische Aufwertung möglich.

Gebiet C:

Der Standort weist durch die vorhandene Sportanlage und Feuerwehr bereits eine Vorbelastung auf. Durch die geplanten Bauvorhaben ist mit einem weiteren Verlust von natürlichen Bodenstandorten, kaltluftproduzierenden Flächen, Lebensräumen für Flora und Fauna und Retentionsraum für Hochwasser zu rechnen. Die Verlagerung der derzeit direkt am Dornbach liegenden Sporthalle auf einen Standort im räumlichen Zusammenhang mit dem geplanten Lebensmittelmarkt und dem vorhandenen Feuerwehrstandort ermöglicht eine ökologische und klimawirksame Aufwertung der Uferzone. Das Landschaftsbild und die Ortseingangssituation können durch eine Neuordnung der Sportanlagen und bei entsprechender Gestaltung und Eingrünung der geplanten Gebäude und Parkplätze aufgewertet werden. Durch die Freiflächensportnutzung, Verkehr zu den Einrichtungen und technische Anlagen ist mit Schallemissionen insbesondere für die nördlich angrenzende Wohnbebauung zu rechnen.

Gebiet D:

Durch die Änderung sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten, da die derzeitige Nutzung erhalten bleibt.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Entwicklungs- und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Plänen zählen. Natura 2000-Gebiete sind Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbandes wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-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 sind Festsetzungen zu treffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken wie:

- Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Straßen und Gebäude
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb und ggf. auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutsaison von Vögeln
- Vom Dornbach ist ein entsprechender Abstand im Rahmen der weiteren Planung einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen der Bachaue und des Ufergehölzsaums zu erwarten sind.

Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung wie Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung, Versickerung am Ort der Entstehung, Zisternen

- Beachtung der Schutzgebietsverordnungen der betroffenen Wasserschutzgebiete
- Sicherung von Retentionsräumen und bauliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz
- Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz
- Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich des Schutzgutes Boden:

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gebiet A:

Alternativstandorte stehen aus folgenden Gründen nicht zur Verfügung: Die Änderung dient der Erweiterung und Existenzsicherung des in Gegenlage des Änderungsgebietes bestehenden Entsorgungsfachbetriebes. Die baulichen Flächenkapazitäten des Betriebsgrundstücks sind ausgeschöpft. Die angrenzenden Flächen sind bereits bebaut bzw. bauliche Nutzungen sind geplant, so dass die Vergrößerung des Betriebsgeländes durch Flächenerwerb ausgeschlossen ist. Eine Standortverlagerung innerhalb des Gewerbegebietes "An den Drei Hasen" würde durch den mit dem Ablauf des Recycling-Betriebes bedingten Staub- und Lärmemissionen zu Nutzungskonflikten mit den hochwertigen Dienstleistungsbetrieben in direkter Nachbarschaft führen.

Gebiet B und D:

Die Änderungen dienen dem Flächenausgleich für Vorhaben in den Gebieten A und C und wurden ausgewählt, da andere Planungsflächen für eine Rücknahme aufgrund der seitens der Stadt Oberursel aktuell angestrebten städtebaulichen Entwicklung nicht in Frage kommen.

Gebiet C:

Alternativstandorte stehen nicht zur Verfügung, da die Änderung der Sicherung eines verkehrsgünstig gelegenen, zentralen Nahversorgungsstandortes im Ortsteil Oberstedten sowie der Neuordnung von am Standort bereits vorhandener Sportanlagen dient. Für beide Nutzungen ergab die Alternativenprüfung keine hinsichtlich Flächengröße, Verkehrsanbindung und Vermeidung von Nutzungskonflikten geeignete Standorte.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

B 3.3 Zusammenfassung

Die Änderungen dienen der Erweiterung eines Entsorgungsfachbetriebes (Gebiet A) und der Sicherung eines Nahversorgungsstandortes im Stadtteil Oberstedten im Zusammenhang mit der Neuordnung von am Standort vorhandenen Sportanlagen (Gebiet C).

Für die Neuausweisung von Bauflächen auf bisher als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ (Gebiet A) und „Grünfläche Sportanlage“ sowie "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." (Gebiet C) dargestellten Flächen erfolgt eine Rücknahme von Teilflächen im Bereich geplanter Wohnbauflächen (Gebiet B und D).

Hinsichtlich der betroffenen Umweltbelange sind insbesondere zu den Themen Artenschutz, Gewässer- und Hochwasserschutz sowie Sanierung von Altstandorten in den Bebauungsplanverfahren vertiefte Untersuchungen erforderlich. Die Ergebnisse sind bei der weiteren konkretisierenden Planung zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

B 3.4 Datenblatt PlanUP

Die Datenblätter bilden die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteile Oberursel und Oberstedten Gebiet A: "An den Drei Hasen - Entsorgungsfachbetrieb", Gebiet B: "Bommersheim Süd", Gebiet C: "Einzelhandel Oberstedten", Gebiet D: "Kronberger Straße"

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

Stellungnehmer:

001_OBERU_B-00946

Gruppe: Privat/Einzelperson

Dokument vom: 17.08.2014

Dokument-Nr.: S-02241

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Bemerkung : Ein Rewe-Markt am jetzt grün gestalteten Ortseingang von Oberstedten ist kein Will- kommensgruß (Parkplatz eine Steinwüste).

Die Verkehrsinfrastruktur stimmt dann auch nicht mehr, da es mehr Verkehrsaufkommen gibt. Der Kreisel am Ortseingang wäre dann viel zu klein und die beiden Linksabbieger von der B 456 nach Oberstedten und Bad Homburg ein Unfallschwerpunkt. Es ist jetzt schon beim Berufsverkehr gefährlich dort links abzubiegen. Ferner war geplant einen Fuß- und Fahrradweg unter der Brücke der B 456 hindurch als Anschluß an den bereits bestehenden Weg am Feld entlang nach Bad Homburg einzurichten. Dieser Plan müßte dann auch wegen gesteigertem Verkehrsaufkommen aufgegeben werden.

Der jetzt bestehende Rewe-Markt an der Mittelstedter Straße in Oberstedten mit Käse-, Fleischtheke und Getränkemarkt genügt, um den Bedarf der Bürger von Oberstedten zu decken und hat auch genügend Parkplätze.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Ortseingang ist bereits durch das Gebäude der Feuerwehr und der Sporthalle mit den dazugehörigen befestigten Flächen, Sportanlagen und einen Parkplatz sowie Gewerbebauten auf der gegenüberliegenden Straßenseite geprägt. Im Rahmen der Bebauungsplanung und Bauplanung kann durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen eine Eingrünung und gestalterische Aufwertung des Ortsrandes erfolgen.

Die planungsrechtliche Vorbereitung eines neuen Lebensmittelmarktstandortes in zentraler Ortslage dient der langfristigen Sicherung der Nahversorgung des Ortsteils Oberstedten. Seitens des Betreibers des jetzigen REWE-Marktes am südlichen Ortsrand wird eine Verlagerung angestrebt, da das derzeitige Verkaufsflächen- und Parkplatzangebot für einen zeitgemäßen Lebensmittelvollversorger nicht ausreichend ist und Erweiterungsmöglichkeiten dort nicht bestehen.

Die durch das Vorhaben zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen wurden im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens geprüft. Dabei wurde das derzeitige und zu erwartende Verkehrsaufkommens sowie die Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte, insbesondere des Kreisverkehrs am Ortseingangs, berücksichtigt. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr im Bezug auf den Lebensmittelmarkt mit einer ausreichenden Verkehrsqualität und in Bezug auf die Sportanlage mit einer befriedigenden Verkehrsqualität abgewickelt werden kann.

Konkrete örtliche Belange und Planungen des Fuß- und Radverkehrs sind im Rahmen der weiteren Bebauungs- und Verkehrsplanung zu berücksichtigen. Auf der Ebene der Regionalen Flächennutzungsplans sind sie nicht darstellbar.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteile Oberursel und Oberstedten

Gebiet A: "An den Drei Hasen - Entsorgungsfachbetrieb", Gebiet B: "Bommersheim Süd", Gebiet C: "Einzelhandel Oberstedten", Gebiet D: "Kronberger Straße"

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 FB:
Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Gruppe: TöB

001_OBERU_B-00949

Dokument vom: 29.08.2014
Dokument-Nr.: S-02264

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Seitens des Fachbereichs Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Gebiet A:

Die geplante Änderung tangiert das Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor. Das bedeutet, dass nicht das gesamte Gelände als Gewerbegebiet fungieren kann, ein beidseitig begrünter Weg wäre für diesen Zweck von der Fläche abzuziehen oder die Wegeverbindung des Regionalparkkorridors zu verlegen.

Gebiet B:

Einen Flächenausgleich von Gebiet A z.T. mit einer für "Natur und Landschaft" deklarierten Fläche vorzusehen, wird begrüßt. Zudem ist ein weiterer Ausgleich von Flächen für "Natur und Landschaft" für das Gebiet C notwendig, welcher ebenfalls über diese 0,5 ha große Fläche geschehen soll. Die vorgeschlagene Änderung der aktuell landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche im Gebiet B wird allerdings nicht als optimal betrachtet. Aus unserer Sicht würde sich eine Änderung auf der westlich des Urselbachs bei Stierstadt gelegenen Gewerbegebietsfläche (ehemals Gebiet E) in eine für "Natur und Landschaft - Ökologisch bedeutsame Flächennutzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" aufgrund eines wesentlich besseren Entwicklungspotentiales der Gewässernähe, der dadurch möglichen Schaffung eines Biotopvernetzungselementes (ggf. auch nach Westen) und der größeren Erholungsfunktion für den Menschen besser eignen.

Gebiet C:

Gegen die Änderungen im Bereich "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" sowie "Vorranggebiet Natur und Landschaft" werden Bedenken geäußert. Eine abschließende Beurteilung ist auch zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da die auch im Umweltbericht geforderte artenschutzrechtliche Prüfung bislang nicht vorliegt (vgl. S. 22).

Die Lage der 0,2 ha großen Fläche, die für "Natur und Landschaft" erhalten bleiben soll, ist aus der Darstellung nicht erkennbar. Die Aussage auf S.11: "Die geplanten Maßnahmenflächen im Bereich bisher dargestellter Grünflächen werden der angrenzenden "Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung ..." zugeordnet" trifft nicht zu.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Gebiet A, Regionalparkkorridor:

Der Regionalparkkorridor tangiert die geplante Gewerbliche Baufläche am südlichen Rand auf einer Länge von ca. 100m. Der vorhandene Feldweg bleibt erhalten. In dem der Änderung zugrunde liegenden Bebauungsplan ist entlang des Weges eine Maßnahmenfläche zur Erhaltung und Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes festgesetzt. Somit ist im Bereich der geplanten Gewerbefläche bereits eine Wegebegrünung gegeben. Im Übrigen handelt es sich bei dem "Vorranggebiet für Regionalparkkorridor" um eine Zielaussage für eine Wegeverbindung, die

jedoch nicht zwangsläufig an die jeweilige Wegeparzelle gebunden ist. Gemäß aktuelleren Daten der Regionalparkgesellschaft verläuft die Route nun weiter südlich durch das Gewerbegebiet. Eine Anpassung der Darstellung im RPS/RegFNP 2010 an die aktuelle Routenführung ist aus Verfahrensgründen jedoch erst im Rahmen einer Fortschreibung vorgesehen.

Gebiet B, Flächenausgleich:

Die Argumentation bzgl. eines geeigneteren Flächenausgleichs am Urselbach am südlichen Rand des Gewerbegebietes Süd in Stierstadt (im ehemaligen Gebiet E) ist nachvollziehbar. Es handelt sich dort jedoch um einen ehemaligen Gewerbestandort, für den ein rechtswirksamer Bebauungsplan mit Gewerbegebietsfestsetzung existiert. Da das Vorhaben der Entwicklung eines Plus-Energiequartiers und Neuaufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans seitens der Stadt nicht weiterverfolgt wird, wird eine Flächenumwidmung, die den rechtswirksamen Bebauungsplan-Festsetzungen widersprechen würde, derzeit nicht als sinnvoll erachtet. Eine ökologische Aufwertung in diesem Bereich und die Einhaltung eines entsprechenden Abstands zum Fließgewässer sollte gleichwohl bei einer möglichen späteren Überplanung und Wiederbebauung der Fläche berücksichtigt werden. Der Bereich ist jedoch nicht mehr Bestandteil der vorliegenden Änderung.

Gebiet C:

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anhand von Kartierungen im Frühjahr/Sommer 2014 erstellt und findet Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf, er liegt dem RV jedoch zum Zeitpunkt der Behandlung der Stellungnahme noch nicht vor. Ggf. sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen abzustimmen.

Die am Dornbach in die "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" einbezogene Maßnahmenfläche ist aufgrund des Maßstabs in der Änderungsskizze schwer erkennbar, gleichwohl trifft die diesbezügliche Aussage auf Seite 11 zu.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteile Oberursel und Oberstedten Gebiet A: "An den Drei Hasen - Entsorgungsfachbetrieb", Gebiet B: "Bommersheim Süd", Gebiet C: "Einzelhandel Oberstedten", Gebiet D: "Kronberger Straße"

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

Stellungnehmer: Oberursel Taunus Geschäftsbereich
Stadtentwicklung Bauleitplanung
Gruppe: Gemeinde

001_OBERU_B-00963

Dokument vom: 05.09.2014
Dokument-Nr.: S-02288

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Kapitel A. 5, Gebiet C, Seite 14

Die Erschließung für die Sportanlage wurde geringfügig verändert. Sie erfolgt nicht mehr über die bestehende Einfahrt der Feuerwehr, sondern westlich dieser bestehenden Einfahrt. Dies wird entsprechend in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 237 aufgenommen.

Die genannte Verkehrsuntersuchung liegt mittlerweile vor. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr in Bezug auf den Lebensmittelmarkt mit einer ausreichenden Verkehrsqualität und in Bezug auf die Sportanlage mit einer befriedigenden Verkehrsqualität abgewickelt werden kann.

Kapitel A. 7, Gebiet A und C, 3. Absatz, Seite 16

Die in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 237 in Auftrag gegebene geophysikalische Prospektion kam im Juli 2014 zu dem Ergebnis, dass daraus keine Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler wie verfüllte Gruben und Gräben oder Steinlagen abzulesen sind. Auf dieser Grundlage wurde vom Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie & Paläontologie die denkmalrechtliche Freigabe zum Bebauungsplan Nr. 237 "Ortseingang Oberstedten Niederstedter Straße" erteilt.

Kapitel A. 8, Gebiet C, 3. Absatz, Seite 18 unten

Hier ist entsprechend des ersten Punktes zu ändern, dass das Sportgelände angrenzend an, statt über das Gelände der Feuerwehr erschlossen wird. In Bezug auf die Freianlagen des Sportvereins wird es sich entgegen der Ausführungen aufgrund der Topographie des Geländes nicht vermeiden lassen, in das Überschwemmungsgebiet des Dornbachs einzugreifen. Hier findet derzeit im Rahmen der Vorbereitung des Entwurfs des Bebauungsplanverfahrens Nr. 237 eine entsprechende Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde statt.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Die Aussagen in der Begründung werden entsprechend angepasst.

Der geringfügige Eingriff in das Überschwemmungsgebiet des Dornbachs ist in der Begründung bereits dargelegt. Es wird ergänzt, dass gemäß einer mittlerweile vorliegenden Retentionsraumuntersuchung aufgrund der Geringfügigkeit der Volumenverdrängung kein Ersatz-Retentionsraum erforderlich ist.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung