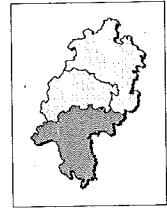


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: VIII/73.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 13.09.2013 (HPA)	Tagesordnungspunkt : 4 - 3 -	Anlagen : - 1 -
---------------------------	-----------------------------------	--	--------------------

Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch für die Stadt Oberursel (Taunus)

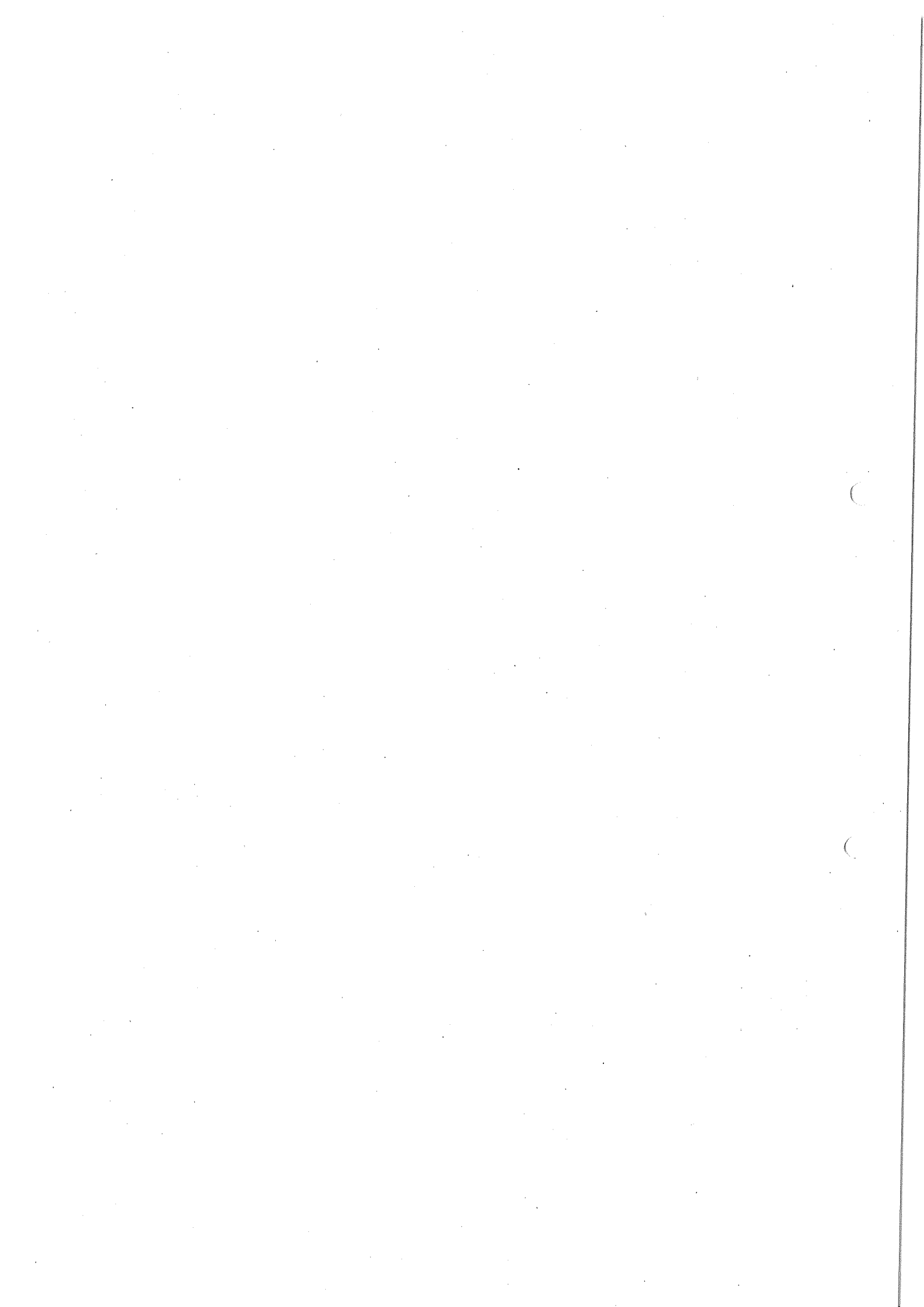
Sehr geehrte Damen und Herren,

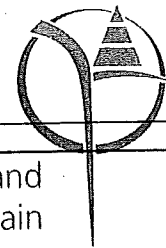
den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Die Regionalversammlung stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (Drucksache Nr.: III-137 der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.

Mit freundlichen Grüßen


Johannes Baron
Regierungspräsident





Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Geschäftsstelle der
Regionalversammlung Südhessen
Herrn Rainer Ortmüller
Wilhelminenstraße 1-3
64283 Darmstadt

Regierungspräsidium Darmstadt		
Eing.: 13. AUG. 2013		
Abt. Bez.	Aktenz.	Erh. Kontr.

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:
Ansprechpartner: Thomschke, Andreas
Abteilung Planung
Telefon: +49 69 2577-1560
Telefax: +49 69 2577-1528
thomschke@region-frankfurt.de

12.08.2013

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie in der Telefonrunde mit Frau Güss, Herrn Ortmüller, Herrn Simmler und mir am 30.07.2013 vereinbart, gehen Ihnen die Änderungsunterlagen (Karten, Begründung, Umweltbericht) zu den folgenden Aufstellungen von Planänderungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorab zu, damit sie für die Behandlung in der Sitzung des HPA im September rechtzeitig vorliegen:

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteile Niederursel und Kalbach, Gebiet: "Riedberg - Niederurseler Hang"

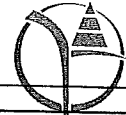
hier: Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)

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

hier: Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, für die **Stadt Kelsterbach**, Gebiet A: "Ehemaliges Ticono-Gelände", Gebiet B: "Mainvorland am Mönchhof"

hier: Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)




1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteile Oberursel, Oberstedten und Stierstadt, Gebiet A: "An den Drei Hasen - Entsorgungsfachbetrieb", Gebiet B: "Bommersheim Süd", Gebiet C: "Einzelhandel Oberstedten", Gebiet D: "Kronberger Straße", Gebiet E: "Plus-Energie-Quartier" und "Park+Ride-Platz Stierstadt"
hier: Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Weilrod**, Ortsteil Oberlauken, Gebiet: "Nördlicher und südöstlicher Ortsrand", Weißfläche Nr. 27"
hier: Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)

Bitte beachten Sie, dass der Versand/die Verteilung der Unterlagen erst nach der Beschlussfassung des Regionalvorstands am 22.08.2013 erfolgen kann. Die zugehörigen Beschlussvorlagen/Drucksachen mit den Drucksachenummern erhalten Sie nach dem Beschluss des Regionalvorstandes.

Freundliche Grüße
Im Auftrag


Andreas Thomschke
Abteilungsleiter Planung

Anlage:

Änderungsunterlagen der Aufstellungsverfahren
als PDF (auf CD-ROM) und Ausdruck



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. III-137

Verbandskammer

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

hier: Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 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", Gebiet D: "Kronberger Straße" und Gebiet E: "Plus-Energie-Quartier" und "Park+Ride-Platz Stierstadt" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

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“ in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 0,5 ha)

Gebiet C:

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

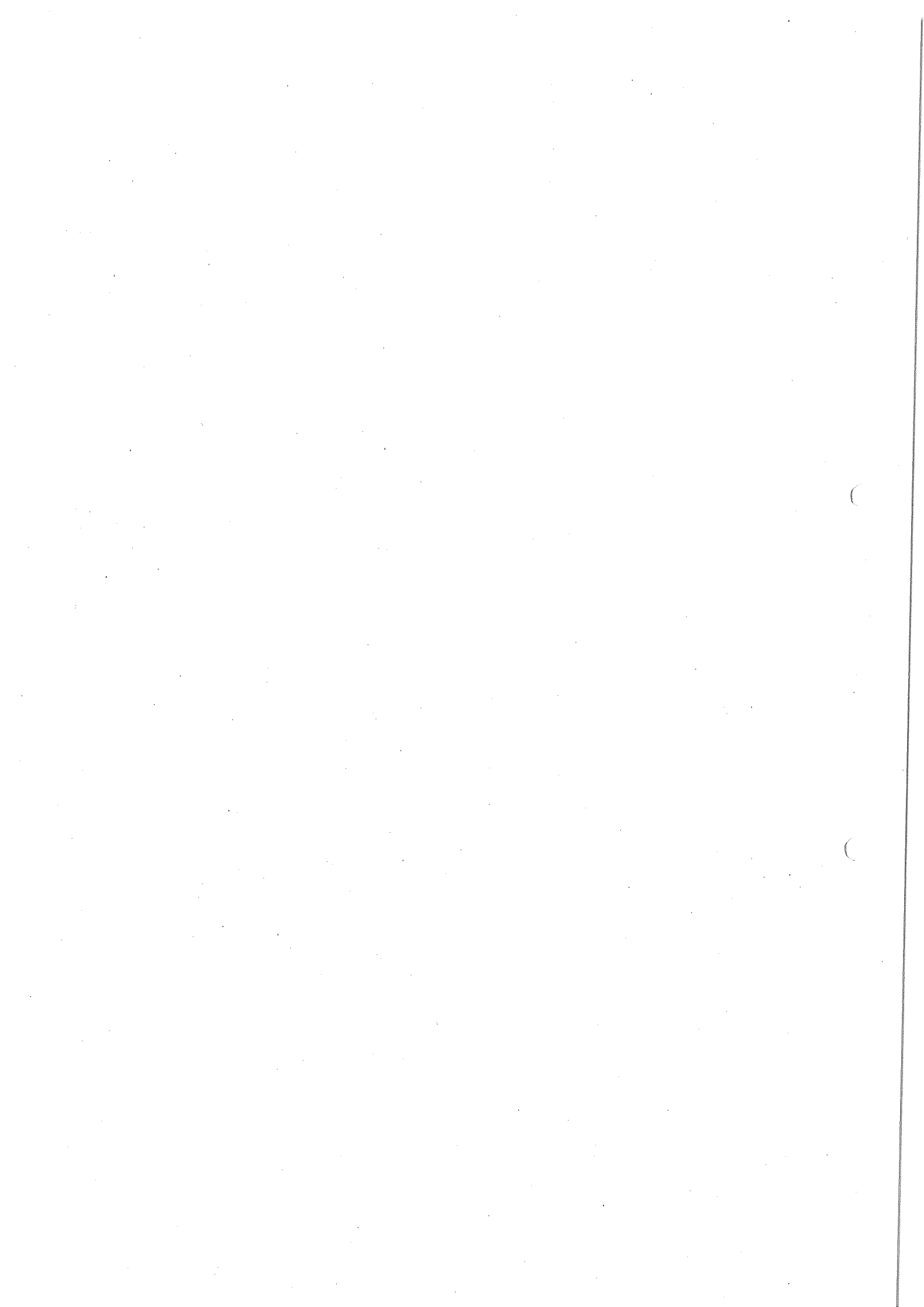
Gebiet D:

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

Gebiet E:

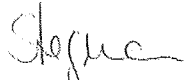
- „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 2,9 ha), „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (ca. 0,1 ha) und „Fläche für die Landbewirtschaftung“ mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und Symbol P+R-Platz (ca. 0,8 ha) in „Gemischte Baufläche, geplant“ (ca. 3,6 ha) und „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 0,2 ha)
- „Gewerbliche Baufläche, geplant“ in „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ (ca. 0,6 ha Bestandsanpassung)

2. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.

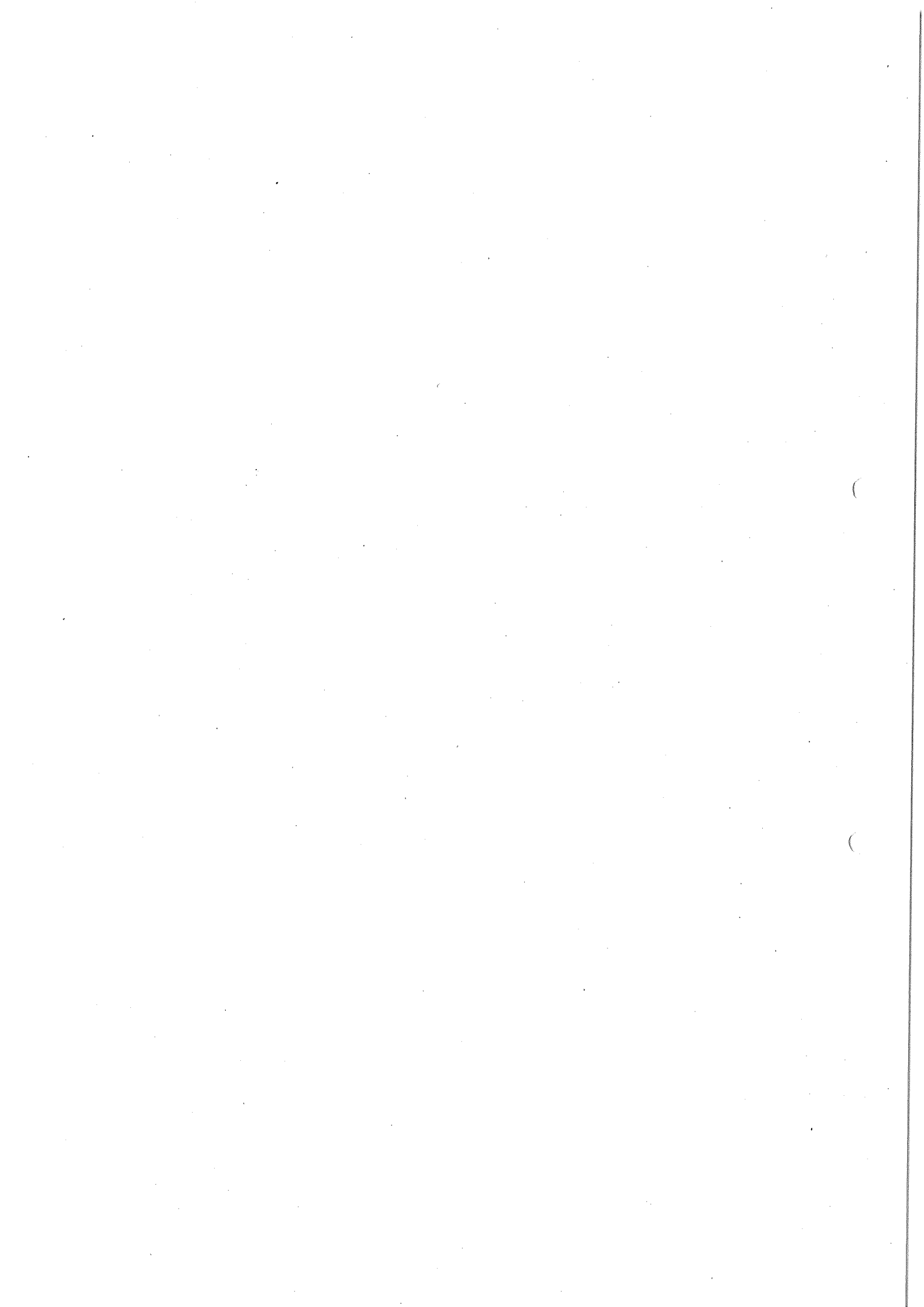


3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie - soweit erforderlich - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

DER REGIONALVORSTAND
Frankfurt am Main, 22.08.2013
Für die Richtigkeit:



Esther Stegmann
Schriftführerin



II. Erläuterung der Planung

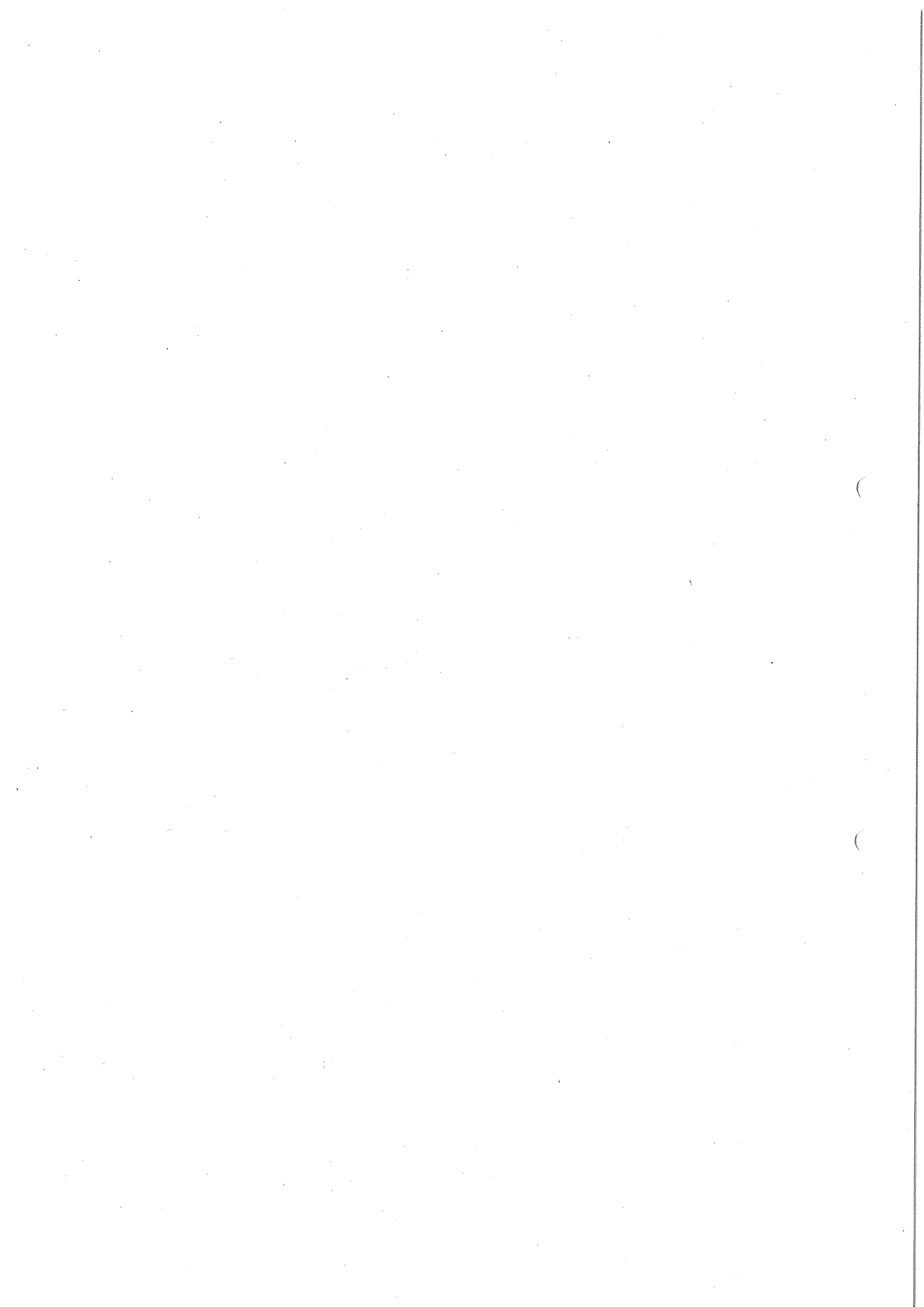
Anlass, Inhalt und Zweck der Änderung sind der vorgelegten Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung:

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

- Errichtung einer Lagerhalle zur Erweiterung eines Entsorgungsbetriebs im Gewerbegebiet "An den Drei Hasen" (Bebauungsplans Nr. 217, 2. Änderung, Gebiet A)
- Errichtung eines Lebensmittelmarktes und Neuordnung einer Sportanlage in Oberstedten, da am derzeitigen Standort des Lebensmittelmarktes am südlichen Ortsrand keine Entwicklungsmöglichkeiten bestehen und für die vorhandene Sporthalle Ersatzbedarf besteht (Bebauungsplan Nr. 237 "Ortseingang Oberstedten Niederstedter Straße", Gebiet C)
- Entwicklung eines Stadtquartiers, das sich richtungsweisend mit dem Thema Energieeffizienz in Städtebau und Hochbau auseinandersetzt ("Plus-Energie-Quartier") auf einer bisherigen Gewerbe-Reservefläche und Nutzung des derzeitigen P+R-Platzes am Haltepunkt Stierstadt - auch als Ergänzung für Stellplätze im Gewerbegebiet Süd - als Parkdeck (Bebauungsplan Nr. 233 "Neumühle", Gebiet E).

Zum Ausgleich der Bauflächenneuanspruchnahme in den Gebieten A und C hat die Stadt eine Reduzierung geplanter Wohnbauflächen im Bereich Bommersheim Süd (Gebiet B) und "Kronberger Straße" (Gebiet D) beschlossen.

Damit die entsprechenden Bebauungspläne als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden können und ein Flächenausgleich für die geplante Bauflächenneuanspruchnahme durchgeführt werden kann ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.



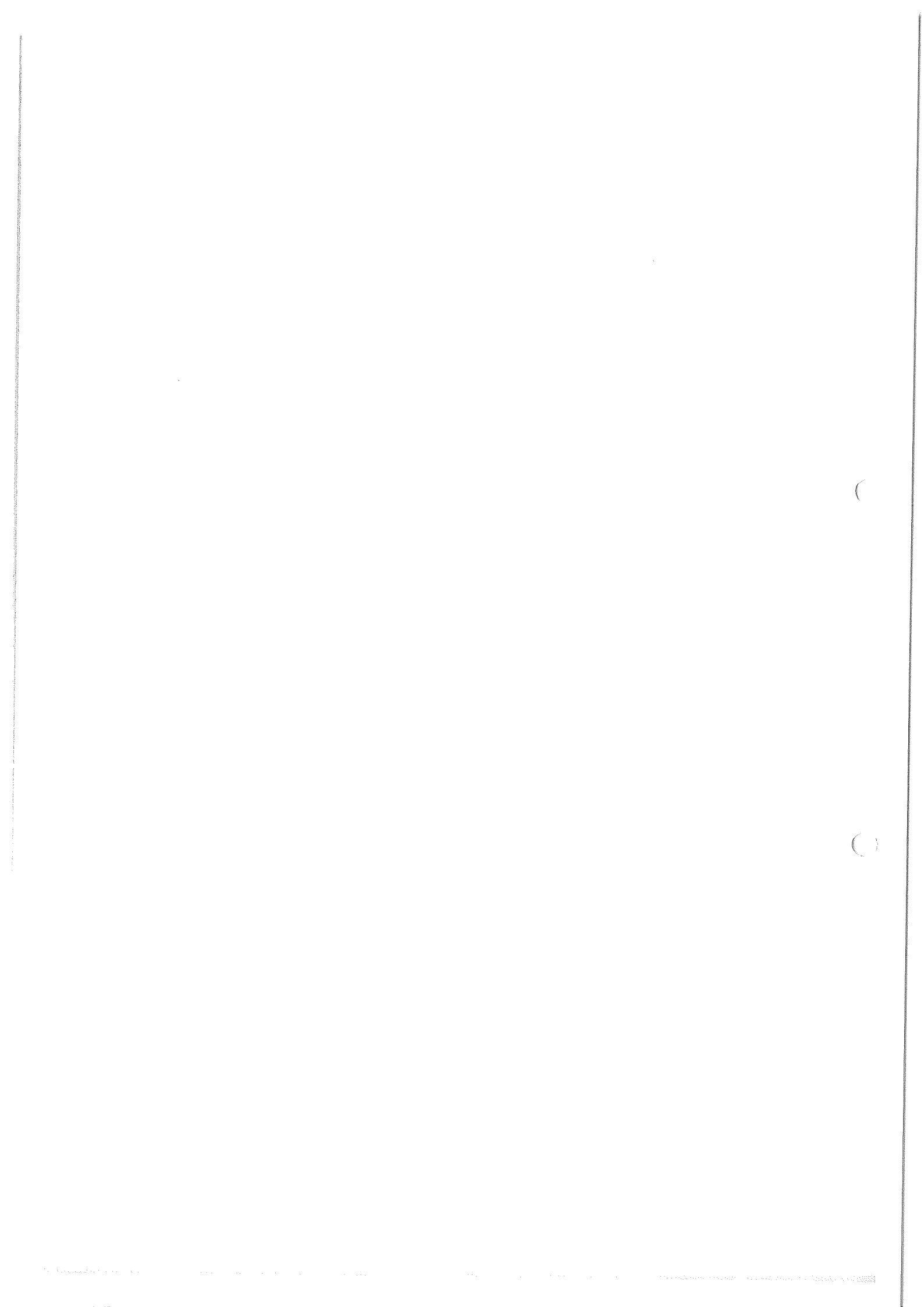
Änderungsunterlagen

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



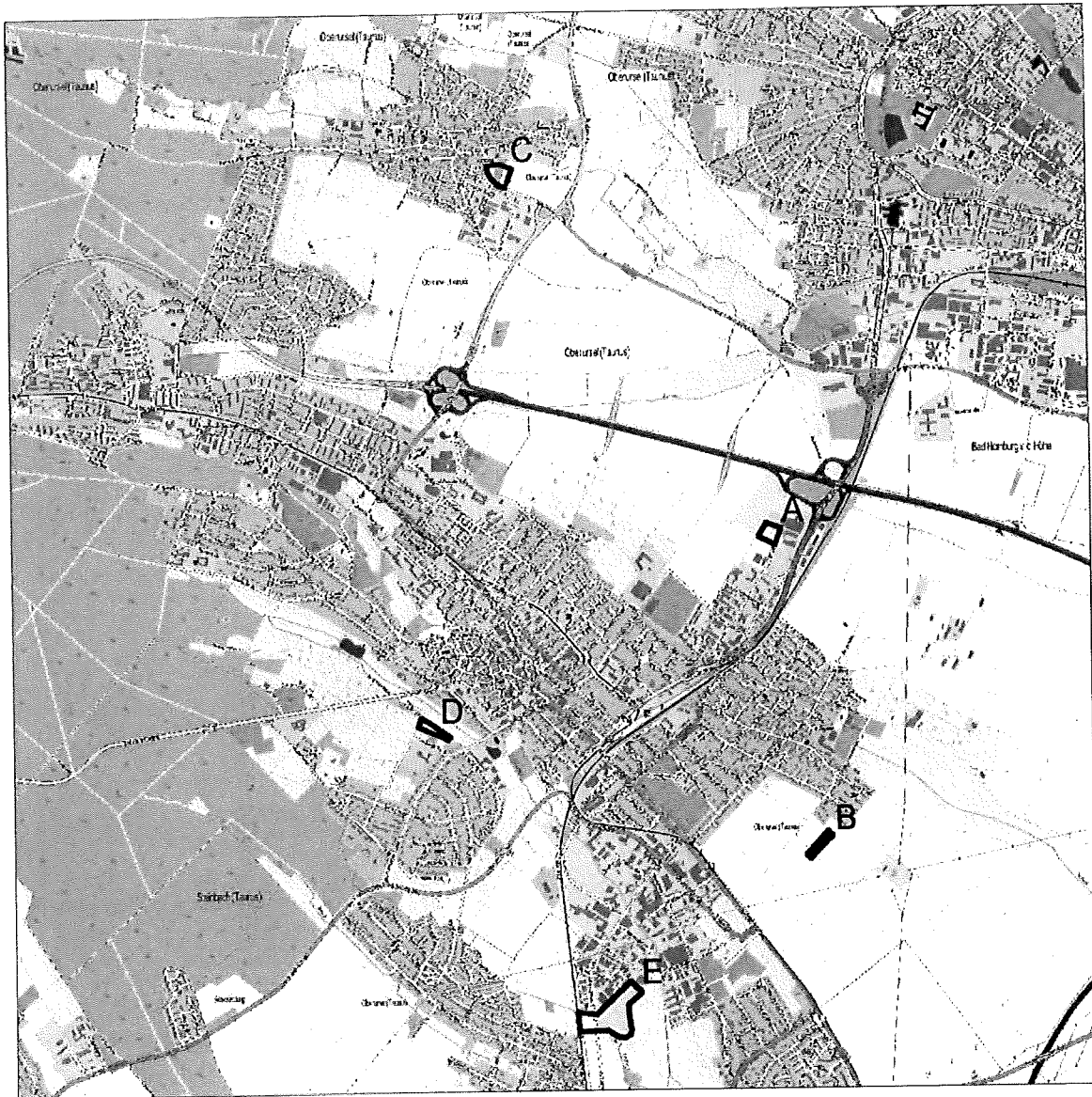
INHALTSVERZEICHNIS

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

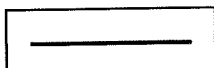


1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteile Oberursel, Oberstedten und Stierstadt,
 Gebiet A: "An den Drei Hasen - Entsorgungsfachbetrieb", Gebiet B: "Bommersheim Süd",
 Gebiet C: "Einzelhandel Oberstedten", Gebiet D: "Kronberger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

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



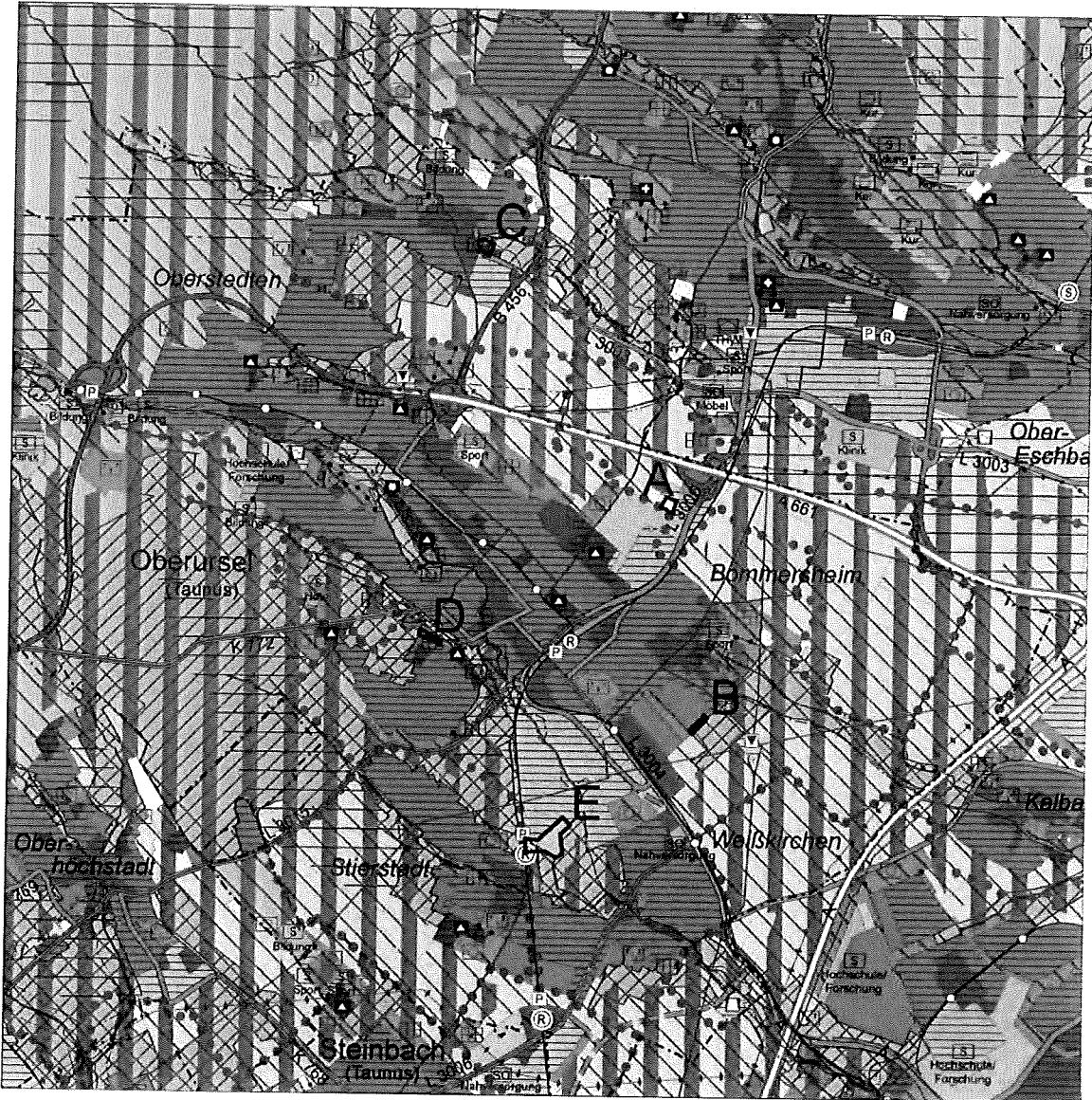
Ohne Maßstab



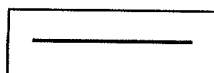
Grenze des Änderungsbereiches

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

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



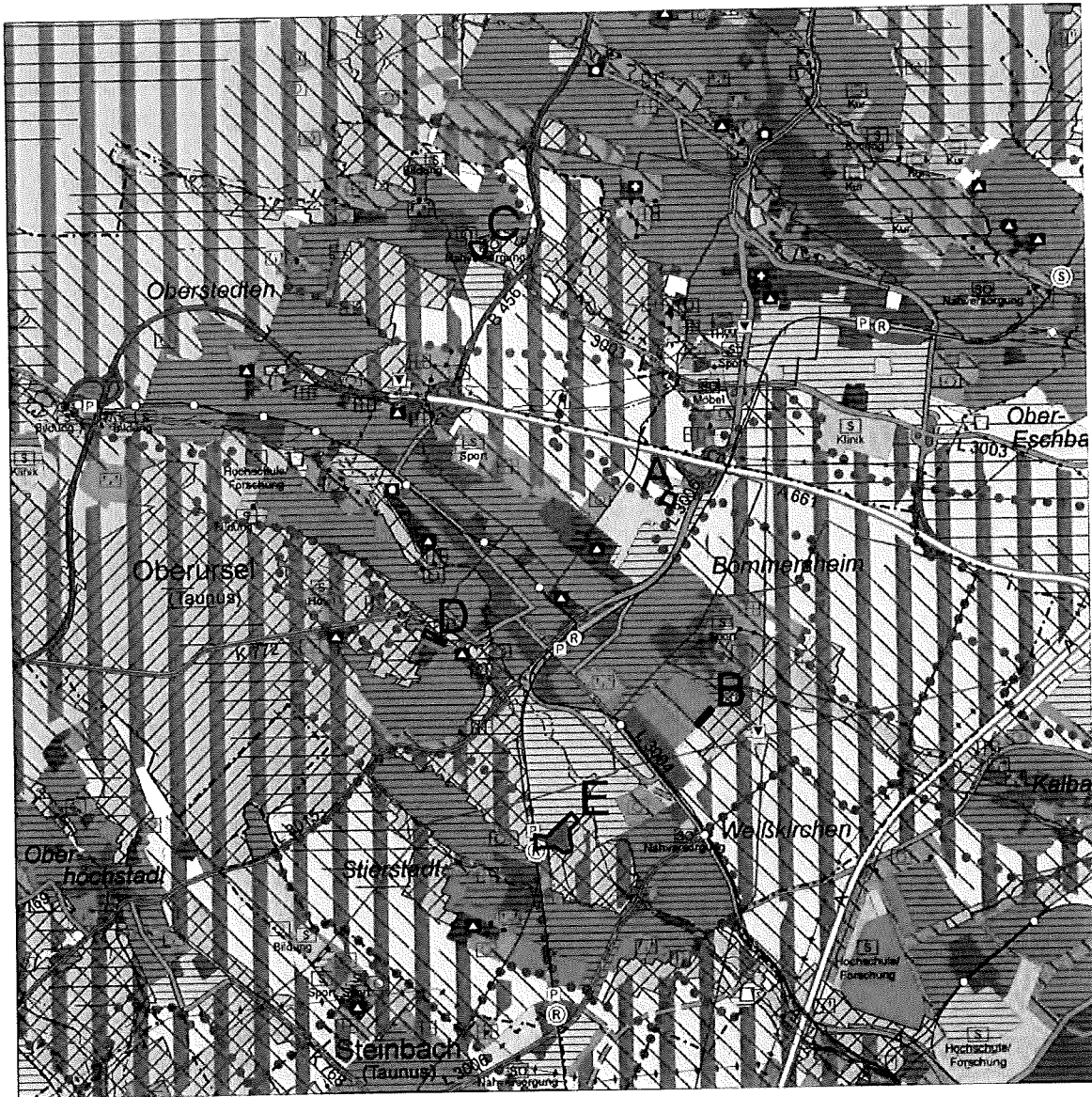
M. 1 : 50 000



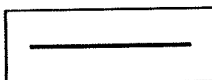
Grenze des Änderungsbereiches

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

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“ in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 0,5 ha)

Gebiet C:

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

Gebiet D:

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

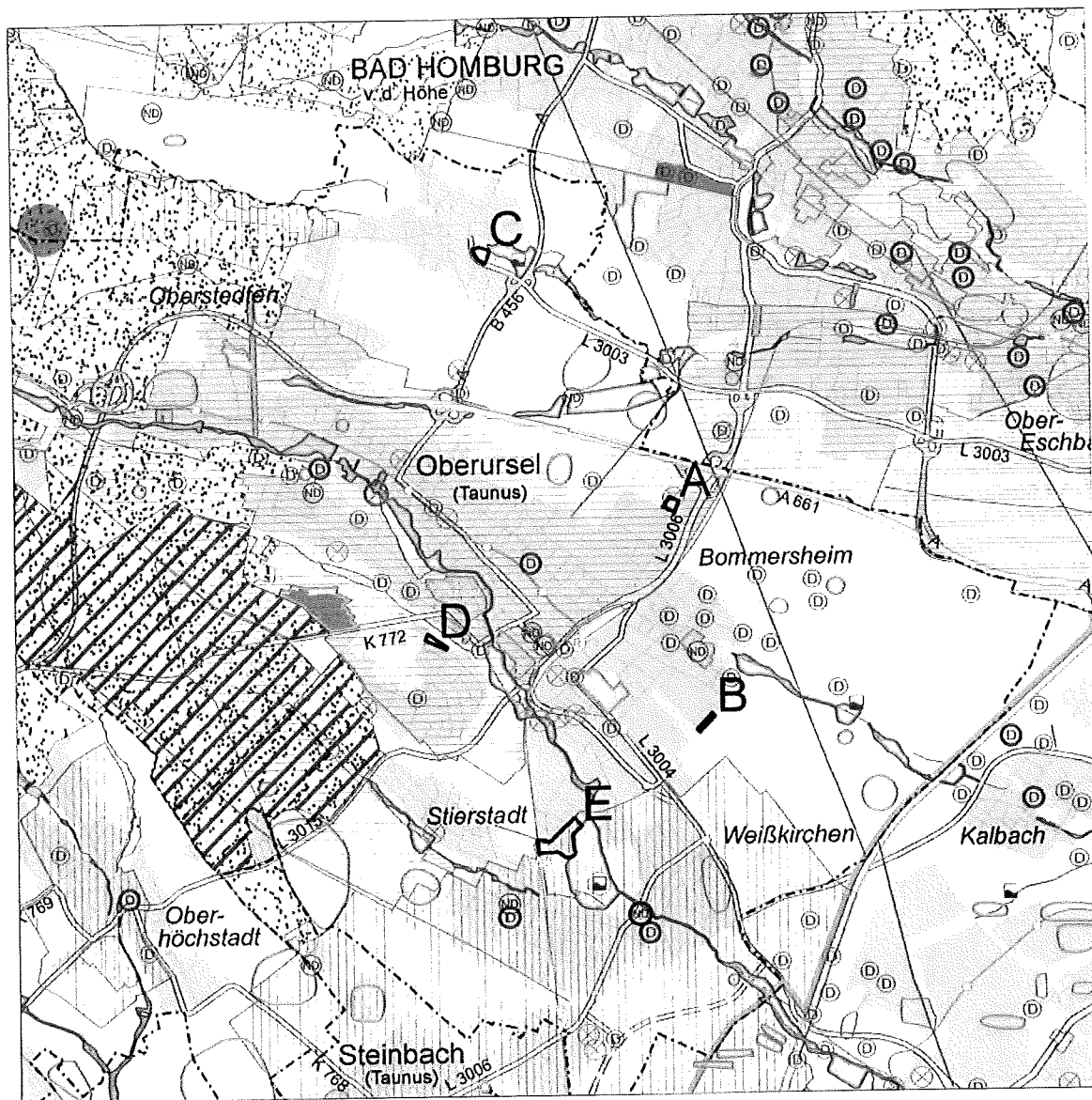
Gebiet E:

- „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 2,9 ha), „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (ca. 0,1 ha) und „Fläche für die Landwirtschaft“ mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und Symbol P+R-Platz (ca. 0,8 ha) in „Gemischte Baufläche, geplant“ (ca. 3,6 ha) und „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 0,2 ha)

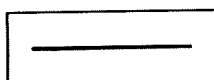
- „Gewerbliche Baufläche, geplant“ in „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ (ca. 0,6 ha Bestandsanpassung)

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

Anpassung der Beikarte 1



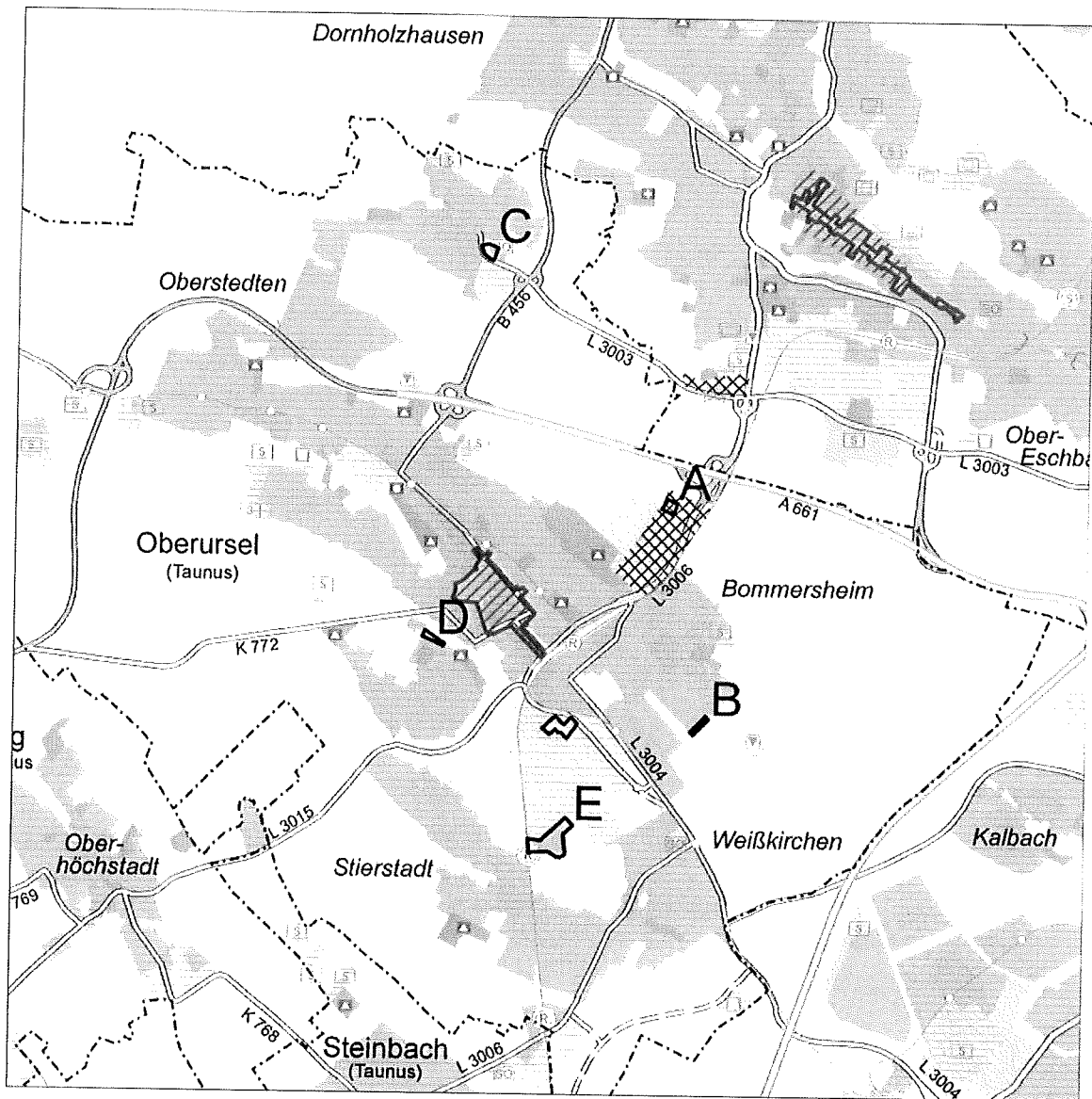
M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

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

Anpassung der Beikarte 2



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

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

Verkehr

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs. 4 Nr. 6 HPLG i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 HPLG § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs. 4 Nr. 6 HPLG i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 2 HPLG § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs. 4 Nr. 5 HPLG i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 HPLG § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB

Natur und Landschaft

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

Rohstoffsicherung

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










Kennzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.08.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

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






	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs. 4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	§ 9
	Straßen-/Bahntunnel	§ 9
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	§ 9
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs. 4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	§ 9
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	Rechtsgrundlage § 5 Abs 4 BauGB
	Denkmalschutz flächenhaft	10
	Denkmalschutz linienhaft	10
	Denkmalschutz punktuell (einer/mehrere)	10
	Denkmalschutz, im Besonderen UNESCO-Weltkulturerbe Limes	10
	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 HILPG § 5 Abs 2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich	10
	Ergänzungsstandort	10
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	10
	von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.05.2011)

* 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, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

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

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erlensee)
 Frankfurt am Main: Hafenbahngleise im Bereich Osthafen - Fechenheim, Hafenbahnverbindungsgleis Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafenbahngleise der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel
 Keisterbach: 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, Oberstedten und Stierstadt, Gebiet A: "An den Drei Hasen - Entsorgungsfachbetrieb", Gebiet B: "Bommersheim Süd", Gebiet C: "Einzelhandel Oberstedten", Gebiet D: "Kronberger Straße", Gebiet E: "Plus-Energie-Quartier" und "Park+Ride-Platz Stierstadt"

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 in den Gebieten A: "An den Drei Hasen - Entsorgungsfachbetrieb", B: "Bommersheim Süd", C: "Einzelhandel Oberstedten", D: "Kronberger Straße" und E: "Plus-Energie-Quartier" und "Park+Ride-Platz Stierstadt" in der Stadt Oberursel (Taunus) in den Stadtteilen Oberursel, Oberstedten und Stierstadt zu überarbeiten.

A 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus 5 Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 7,2 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 Sportanlagen und 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.

Gebiet E liegt in Stierstadt am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes Süd zwischen der S-Bahnlinie im Westen und dem Urselbach im Osten. Es wird im Norden durch Gewerbeflächen und die Straße "Neumühle" begrenzt und im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Gebiet A:

Der Entsorgungsfachbetrieb westlich der Straße „An den Drei Hasen“ beabsichtigt auf der an sein Betriebsgelände angrenzenden 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 „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, wurde ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren eingeleitet (Parallelverfahren, Bebauungsplan Nr. 217 A Gewerbegebiet „An den drei Hasen“ - 2. Änderung).

Gebiet B:

Als Flächenausgleich für Gebiet A soll die geplante Wohnbaufläche in Bommersheim Süd, für die noch kein Entwicklungskonzept vorliegt, am südöstlichen Rand um ca. 0,5 ha zugunsten einer Erweiterung der anschließenden „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung ...“ reduziert werden.

Gebiet C:

An der Niederstädter Straße nahe dem Ortskern Oberstedten soll Planungsrecht für den Bau eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.800 m² Verkaufsfläche und die notwendigen Stellplätze geschaffen werden, da der derzeitige Standort des einzigen Lebensmittelmarktes am südlichen Ortsrand an der Mittelstädter Straße hinsichtlich Verkehrsanbindung, Erreichbarkeit für Kunden und Erweiterungsmöglichkeiten nicht optimal ist und langfristig aufgegeben werden soll. Ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.06.2013 eingeleitet (Parallelverfahren, Bebauungsplan Nr. 237 „Ortseingang Oberstedten Niederstädter Straße“). Im Bebauungsplan sollen darüber hinaus Flächen für einen Neubau der in diesem Bereich vorhandenen Sporthalle festgesetzt werden sowie die Außenanlagen des Sportvereinsgeländes neu geordnet und planungsrechtlich gesichert werden.

Da die Flächenaufteilung noch nicht konkret vorliegt und die Nahversorgungsfunktion den überwiegenden Flächenanteil einnehmen wird, erfolgt eine generalisierte Darstellung als „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung, geplant“.

Gebiet D:

Das Gebiet ist Teil einer im RPS/RegFNP 2010 dargestellten geplanten Wohnbaufläche, die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4 A „Kronberger Straße / Oberhöchstädter Straße“, der den Abschluss der Wohnbebauung bilden soll, nicht vollständig überplant ist. Auf die am nördlichen Rand darüber hinausgehende Wohnbauzuwachsfläche soll nun als Flächenausgleich für die bisher geplante „Grünfläche - Sportanlage, ...“ im Gebiet C zugunsten von „Grünfläche - Parkanlage“ verzichtet werden.

Gebiet E:

Der seit Langem als gewerbliche Baufläche vorgehaltene ehemalige Gewerbebestandort konnte nicht als solche entwickelt werden. Gemeinsam mit der Firma HochTief und der TU Darmstadt soll dort nun ein gemischtes Stadtquartier entwickelt werden, das sich richtungswesend mit dem Thema Energieeffizienz in Städtebau und Hochbau auseinandersetzt („Plus-Energie-Quartier). Ein entsprechendes Bebauungsplan-Verfahren wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.06.2011 eingeleitet (Parallelverfahren, Bebauungsplan Nr. 233 „Neumühle“).

Die Fläche des derzeitigen P+R-Platzes soll in diesem Zusammenhang auch als Ergänzung für Stellplätze im Gewerbegebiet Süd genutzt werden. Dafür ist die Errichtung eines Parkdecks geplant. Die im RPS/RegFNP 2010 dort unter den überlagernden Symbolen für den

P+R-Platz und den Haltepunkt dargestellte „Fläche für die Landbewirtschaftung“ stellt eine maßstabsbedingte Darstellungsungenauigkeit dar. In der Regel werden Parkplätze der zugehörigen baulichen Nutzung entsprechend dargestellt. Dem wird mit der Änderung in „Gemischte Baufläche, geplant“, wie auch im angrenzend geplanten Plus-Energie-Quartier vorgesehen, entsprochen.

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“ in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 0,5 ha)

Gebiet C:

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

Gebiet D:

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

Gebiet E:

- „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 2,9 ha), „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (ca. 0,1 ha) und „Fläche für die Landbewirtschaftung“ mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und Symbol P+R-Platz (ca. 0,8 ha) in „Gemischte Baufläche, geplant“ (ca. 3,6 ha) und „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 0,2 ha)

- „Gewerbliche Baufläche, geplant“ in „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ (ca. 0,6 ha Bestandsanpassung)

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 Landschaft 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 Verkehrsflä-

chen 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.

Der Änderungsbereich liegt bis auf die bisher 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.

Gebiet B und D:

Die Rücknahme von ca. 0,5 ha geplanter Wohnbaufläche zugunsten von "Ökologisch bedeutsamer Flächennutzung ..." (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.

Gebiet E:

Das Änderungsgebiet liegt überwiegend im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe" und zu einem kleinen Teil in „Fläche für die Landwirtschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen". Die Änderung von ca. 3 ha in "Gemischte Baufläche" liegt unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha und stellt keine raumbedeutsame Maßnahme dar. Unabhängig davon beinhaltet die „Gemischte Baufläche“ regelmäßig einen gewerblichen Bauflächenanteil, so dass bezüglich der Inanspruchnahme des regionalplanerisch festgelegten „Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe“ die Hälfte der Fläche einer gewerblichen Flächennutzung zuzuordnen ist.

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 (K 764) aus erschlossen. Bei den Auswirkungen auf den Verkehr gilt es insbesondere die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsanlagen unter Berücksichtigung des zu erwartenden Mehrverkehrs zu betrachten. Im Zuge des neuen Standortes kann aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Kreisstraße K 764 im Vergleich zu dem bestehenden Standort an der Mittelstedter Straße eine deutliche Verbesserung der verkehrlichen Anbindung und Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes erreicht werden. Die Niederstedter Straße ist als Kreisstraße bereits leistungsfähig bemessen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das vorhabeninduzierte Verkehrsaufkommen leistungsfähig über die bestehenden Verkehrswege abgewickelt werden kann, da be-

reits heute ein Großteil des Verkehrs zum bestehenden Lebensmittelmarkt ebenfalls über die Niederstedter Straße erfolgt.

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

Gebiet E:

Das Plangebiet ist über den Zimmersmühlenweg an die Frankfurter Landstraße und die Kurmainzer Straße angebunden. Bei den Auswirkungen auf den Verkehr gilt es insbesondere die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsanlagen unter Berücksichtigung des zu erwartenden Mehrverkehrs zu betrachten. Im Zusammenhang mit den vorgesehenen Planungen eines „Plus-Energie-Quartiers“ und eines Parkdecks ist eine Verkehrsuntersuchung notwendig, um die verkehrlichen Auswirkungen auf den Zimmersmühlenweg abschätzen zu können. Neben der Ermittlung der bestehenden und zu erwartenden Verkehrsmengen sind die Belastungen für das Prognosejahr 2025 hochzurechnen und auf das angrenzende Straßennetz umzulegen. Eine Verkehrsuntersuchung ist seitens der Stadt Oberursel beauftragt. Der Standort ist durch die Lage in der Nähe der S-Bahnlinie S 5 und des Haltepunktes Stierstadt sowie durch Stadtbusse an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Die Einzelheiten der verkehrlichen Erschließung, Anbindung und Stellplatzanordnung in den Gebieten C und E können erst auf Grundlage einer detaillierten städtebaulichen Konzeption und Freiflächenplanung erörtert, festgelegt sowie durch ein Verkehrsgutachten belegt werden. Die offenen Punkte werden im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens geklärt und im weiteren Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 ergänzt.

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 der 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 eine ökologische Aufwertung der Fläche angestrebt.

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 überwie-

gend standortfremden Bäumen eingenommen. Die übrigen Flächen weisen Grünland auf. Nordwestlich angrenzend an das Sportgelände außerhalb des Änderungsbereiches 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. Da noch keine konkrete Planung vorliegt, können Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erst im weiteren Verfahren ergänzt 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.

Gebiet E:

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: Entwicklungskarte) ist das Änderungsgebiet im Bereich des P+R-Platzes als „Verkehrsfläche“ und im Bereich des geplanten „Plus-Energie-Quartiers“ als Siedlungsfläche dargestellt. Der Ufergehölzbestand am Urselbach ist als „Lebensraum und Landschaftsbestandteil gem. § 23 (1) HENatG“, jetzt § 13 HAGBNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG, ausgewiesen. Im westlichen Teilgebiet befindet sich derzeit der P+R-Platz, der von Gehölzen umgrenzt ist, sowie eine Skateanlage und ein Bolzplatz. Ziel der Planung ist, die Gehölze im Randbereich teilweise zu erhalten und durch Eingrünungsmaßnahmen zu ergänzen. Die bisher für Gewerbe vorgehaltene Fläche ist im nordöstlichen Rand z.T. mittlerweile bebaut und zum Teil als Parkplatz befestigt. Die übrigen Flächen weisen Ruderalvegetation und Wiesen mit einzelnen Gehölzen auf. Der östliche Randbereich ist geprägt durch den Urselbach mit dichtem Ufergehölzbestand, der den Landschaftsraum nach Osten begrenzt. In diesem Bereich wird die Darstellung in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ geändert, um einen ausreichenden Abstand der Bebauung vom Urselbach zu gewährleisten. Aufgrund der Lage am Rand des Gewerbegebietes „Zimmersmühlenweg“ hat der Bereich für die Erholungsnutzung keine große Bedeutung. Da noch keine konkrete Planung vorliegt, können Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erst im weiteren Verfahren ergänzt werden.

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 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

Durch die Planungen in den Gebieten A, C und E werden Baumaßnahmen und Flächenver-segelyelung 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.

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 Arten-schutzprüfung zum Bebauungsplan-Vorentwurf kann durch Umsetzung verschiedener Maß-nahmen das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermie-den werden. Dazu zählen das Anbringen von Nistkästen ebenso wie die Schaffung eines Ersatzhabitats für gehölzwohnende Vogelarten.

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

Die Planung im Gebiet C betrifft vorwiegend Grünland und Sportanlagen. Aufgrund verein-zelt vorhandener geeigneter Habitatsstrukturen ist mit Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. Das Gebiet liegt im potenziellen Überflutungsbereich des nördlich des Plangebiets verlaufenden Dornbachs, jedoch außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Im Gebiet E werden ein Parkplatz, Sportanlagen sowie eine Ruderalfläche bebaut. Östlich angrenzend an das Änderungsgebiet liegt der Urselfbach mit Gehölzsaum und festgesetztem Überschwemmungsgebiet.

Die Fläche ist als Altfläche (Sondermüll und Müll allgemein) verzeichnet. Das Erfordernis entsprechender Untersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen ist im Rahmen des weite-ren Bebauungsplan- und Änderungsverfahrens zu klären.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind in den geplanten Baugebieten aus um-weltplanerischer Sicht insbesondere die Themenfelder Artenschutz sowie Gewässer- und Hochwasserschutz (Gebiete C und E) frühzeitig zu berücksichtigen und Festsetzungen zu treffen, die der Beeinträchtigung von Umweltbelangen so weit wie möglich entgegenwirken, wie ausreichende Abstände zu den Gewässern, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen, Festsetzung von Maßnahmenflächen, Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaf-tung, Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit etc.

Für die Gebiete C und E sind aufgrund der Vorbelastung durch Straßen- bzw. Schienenver-kehr im Rahmen der Bebauungsplanverfahren schalltechnische Untersuchungen und ggf. entsprechende aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch die Änderungen in Gebiet B und D werden keine neuen Beeinträchtigungen von Um-weltbelangen vorbereitet, da die vorhandene Nutzung erhalten bleibt.

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

Gebiet A:

Der in Gegenlage des Plangebietes bestehende Entsorgungsbetrieb hat aufgrund der Nachfrage seiner Dienstleistungen sowie der hohen immissionsschutzrechtlichen Anforder-ungen in den letzten Jahren einen erheblich erhöhten Flächenbedarf für dringend erforderli-che Neubaumaßnahmen. Er benötigt aktuell für die weitere Entwicklung und Existenzsiche-rung eine neue Sortierhalle. Die baulichen Flächenkapazitäten des Betriebsgrundstücks sind ausgeschöpft. Die angrenzenden Flächen sind bereits bebaut bzw. Bauungen stehen kurz vor der Umsetzung, 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. Somit ist eine weitere Entwicklung des Betriebes am Standort nur noch auf den westlich angrenzenden Flächen des Änderungsgebietes möglich, das bereits an drei Seiten von gewerblicher Nutzung umgeben ist. Das Erscheinungsbild des Betriebes im Straßenraum 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 Wohnbauwachsfläche 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. Zur langfristigen Standortsicherung und mithin auch zur künftigen Sicherstellung einer leistungsfähigen Grundversorgung im Stadtteil Oberstedten ist seitens des Betreibers ein neuer Standort erforderlich. Durch den ungünstig gelegenen bestehenden Standort besteht die Gefahr, dass dieser mittelfristig aufgegeben werden könnte und somit kein Angebot an Lebensmitteln mehr im Ortsteil Oberstedten gegeben wäre. 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 Rahmen der weiteren Bebauungsplanung ist eine Auswirkungsanalyse i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auf infrastrukturelle Ausstattung, Verkehr, Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Oberursel sowie in angrenzenden Kommunen notwendig.

Im baulichen Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt ist ein Ersatz-Neubau für die weiter nördlich außerhalb des Änderungsgebietes am Dornbach gelegenen Sporthalle geplant. Der derzeitige Hallenstandort soll im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens einer Grün- bzw. Sportflächennutzung zugeführt werden. Die dort im RPS/RegFNP 2010 dargestellte Grünflächennutzung bleibt somit bestehen. Die westlich der Halle in der Grünfläche liegenden Parkplätze werden im Bereich des geplanten Sondergebietes bis zur Niederstedter Straße erweitert.

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

Gebiet E:

Die Fläche im Gewerbegebiet Süd östlich des Zimmersmühlenweges wurde bis vor ca. 20 Jahren gewerblich genutzt und ist teilweise über den Bebauungsplan 125 A (seit 05.12.1982 rechtskräftig) als Gewerbefläche festgesetzt. Eine gewerbliche Nachfolgenutzung konnte nicht realisiert werden.

Auf dem Grundstück der Fa. HochTief soll nun ein "Plus-Energie-Quartier" in Zusammenarbeit zwischen der Fa. HochTief, der Technischen Universität Darmstadt (TUD) und der Stadt Oberursel exemplarisch entwickelt und als Leuchtturmprojekt umgesetzt werden. Hierfür wurden Kriterien für die Stadtquartiersebene sowie für die Gebäudeplanung und -ausführung formuliert.

Die Lage des Gebietes am Rand eines heterogenen Gewerbegebietes, das auch stark mit Wohnnutzungen durchsetzt ist und die unmittelbare Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt Stierstadt bieten für diesen innovativen Ansatz ideale Voraussetzungen.

Das westlich angrenzend geplante Parkdeck soll neben der Funktion als Park-+Ride-Platz auch der Ergänzung von Stellplätzen für das Gewerbegebiet Süd dienen.

Die z.T. südlich des P+R-Platzes im Bereich des geplanten Parkdecks gelegene Skatanlage und der Bolzplatz können in die südlich angrenzende Grünfläche verlagert werden.

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 Gewerbebestände einhergeht (z.B. durch die in der Entwicklung befindlichen Wohngebiete "Jandorfs Fabrik", ca. 1,3 ha, und „Scheele-Gelände“, ca. 0,8 ha, auf ehemaligen Gewerbeflächen 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 mehrere 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)
- Entwicklung eines Stadtquartiers, das sich richtungsweisend mit dem Thema Energieeffizienz in Städtebau und Hochbau auseinandersetzt ("Plus-Energie-Quartier") auf einer bisherigen Gewerbe-Reservelfläche und Nutzung des derzeitigen P+R-Platzes am Haltepunkt Stierstadt - auch als Ergänzung für Stellplätze im Gewerbegebiet Süd - als Parkdeck (Bebauungsplan Nr. 233 "Neumühle").

Zum Ausgleich der Flächenneuanspruchnahme in den Gebieten A und C wird im Bereich Bommersheim Süd (Gebiet B) und "Kronberger Straße" (Gebiet D) geplante Wohnbaufläche 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“ in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 0,5 ha)

Gebiet C:

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

Gebiet D:

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

Gebiet E:

- „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 2,9 ha), „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (ca. 0,1 ha) und „Fläche für die Landbewirtschaftung“ mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und Symbol P+R-Platz (ca. 0,8 ha) in „Gemischte Baufläche, geplant“ (ca. 3,6 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." (ca. 0,2 ha)

- „Gewerbliche Baufläche, geplant“ in „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ (ca. 0,6 ha Bestandsanpassung)

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, HAItIBodSchG § 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 gehölzwohnenden 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 landwirtschaftlich genutzter Flächen mit eingestreuten Streuobstparzellen am Rand einer Wohnbaufläche. Es wird derzeit als Acker genutzt.

Gebiet C:

Die Fläche ist derzeit z.T. als Grünland und zum Teil als Sportrasen und Sportplatz genutzt. Zwischen diesen Nutzungen und am Rand der Niederstädter Straße befinden sich Gehölze und eine Baumreihe. Gemäß Voruntersuchungen zum Bebauungsplan besitzt der nordöstliche Teil im Übergangsbereich zur Dornbachau das arten- und naturschutzfachlich größte Potenzial. Aufgrund vereinzelt vorhandener geeigneter Habitatstrukturen ist mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. Entsprechende Untersuchungsergebnisse liegen noch nicht vor und werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Böden sind teilweise anthropogen überformt und bereits versiegelt, teilweise weisen sie hohe Lebensraum- und/oder Archivfunktion auf (Grünlandstandorte, Auenböden).

Das Gebiet liegt innerhalb der Zone IIIB eines Trinkwasserschutzgebietes bzw. der Zone D eines Heilquellenschutzgebietes.

Nördlich des Gebiets verläuft der strukturell stark veränderte Dornbach mit seinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, das sich auf die Grünlandbereiche südöstlich des Änderungsgebietes erstreckt. Das Plangebiet liegt zum Teil im „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“.

Das Landschaftsbild ist durch das östlich angrenzende Feuerwehrgebäude, einen Parkplatz und die Sportanlagen mit der außerhalb des Änderungsgebietes liegenden 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.

Gebiet E:

Der Bereich wurde früher gewerblich genutzt und liegt seit Aufgabe der Nutzung und Beseitigung der Gebäude vor ca. 20 Jahren brach. Der Boden ist anthropogen überformt und als Altfläche (Sondermüll und Müll allgemein) verzeichnet. Das Erfordernis entsprechender Untersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen ist im Rahmen des weiteren Bebauungsplan- und Änderungsverfahrens zu klären.

Der westliche Teil ist im Bereich des P+R-Platzes und der Skatanlage versiegelt, die südlich angrenzenden Flächen weisen Rasen (Bolzplatz) bzw. Grünland auf. Im Bereich des Parkplatzes befinden sich Gehölzreihen.

Die Brachfläche weist Ruderalflur und vereinzelte Gehölze auf und wird im Osten vom Gehölzsaum des Urselbachs begrenzt, der gemäß § 13 HAGBNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG geschützt ist und ein hohes Lebensraumpotenzial aufweist.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Urselbachs erstreckt sich nach Osten. Aufgrund der früheren Vornutzung wurde das Änderungsgebiet nicht in ein Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz einbezogen, gleichwohl handelt es sich um einen potenziellen Überflutungsbereich.

Das Gebiet liegt innerhalb der Zone IIIB eines Trinkwasserschutzgebietes. Es weist eine hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt auf. Mögliche Konflikte durch die angrenzende Gewerbenutzung sowie die Schienen- und Straßenverkehrslärmbelastung sind im weiteren Planverfahren zu klären.

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.

Gebiet E:

Die bisherige Planung ermöglicht eine weitgehende Bebauung mit Gewerbebetrieben, durch deren mögliche Dimensionen und betriebsbedingte Emissionen erhebliche Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaftsbild und die angrenzenden Lebens- und Erholungsräume zu erwarten sind.

Auswirkungen der Planänderung

Allgemein ist durch die in den Gebieten A, C und E 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 Fläche ggf. im Rahmen der weiteren Entwicklung als Übergangsbereich zwischen zukünftigem Ortsrand und freier Landschaft den angrenzenden ökologisch bedeutsamen Flächen zugeordnet und für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Bis dahin kann die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Somit ist nicht von neuen Umweltauswirkungen auszugehen und langfristig eine ökologische Aufwertung der Fläche möglich.

Gebiet C:

Der Standort weist durch die vorhandene Sportanlagen bereits eine Vorbelastung auf. Durch die geplanten Bauvorhaben ist mit einem weiteren Verlust von natürlichen Bodenstandorten, 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 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.

Gebiet D:

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

Gebiet E:

Die Änderung zugunsten des geplanten Plus-Energie-Quartiers ermöglicht eine attraktivere und umweltfreundlichere Gestaltung als im Fall der bisher vorgesehenen gewerblichen Nutzung. Durch die Rücknahme der geplanten Baufläche am östlichen Rand wird der Erhalt des Ufergehölzsaums als Lebensraum und Landschaftsbild prägendes Element sowie ein entsprechender Abstand zum Urselbach sichergestellt. Darüber hinausgehende, insbesondere artenschutzrechtlich ggf. erforderliche Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren zu klären. Dem Hochwasserschutz ist durch bauliche Vorsorge Rechnung zu tragen.

Durch das im Bereich des P+R-Platzes geplante Parkdeck gehen Vegetationsflächen, Gehölzbestände und Sportflächen verloren. Letztere können in die südlich anschließende Grünfläche verlagert werden. Das Orts- Landschaftsbild wird durch den Hochbau verändert, die Lage zwischen der höher liegenden S-Bahn-Station und dem geplanten Plus-Energie-Quartier ermöglicht aber eine gestalterische Einbindung.

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 Maßnahmenflächen
- Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutsaison von Vögeln
- 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

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, wodurch Synergieeffekte genutzt werden können.

Gebiet E:

Da die Änderung der Nachfolgenutzung eines ehemaligen Gewerbebestandes mit direkter Anbindung an einen S-Bahn-Haltepunkt dient und hier die Chance genutzt werden soll, gemeinsam mit der Firma HochTief und der TU Darmstadt ein Stadtquartier zu entwickeln, das sich richtungweisend mit dem Thema Energieeffizienz in Städtebau und Hochbau auseinandersetzt, wurden Alternativstandorte nicht untersucht.

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 zu-

sätzlich 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), der Sicherung eines Nahversorgungsstandortes im Stadtteil Oberstedten im Zusammenhang mit der Neuordnung von am Standort vorhandenen Sportanlagen (Gebiet C) und der Entwicklung eines „Plus-Energie-Quartiers“ am S-Bahn-Haltepunkt Stierstadt auf einem ehemaligen Gewerbestandort (Gebiet E).

Für die Neuausweisung von Bauflächen auf bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ (Gebiet A) und „Grünfläche Sportanlage“ (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 im weiteren Bebauungs- und Änderungsverfahren vertiefte Untersuchungen erforderlich. Die Ergebnisse sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Entsprechende Ergänzungen der Erläuterungen erfolgen im weiteren Verfahren.

B 3.4 Datenblatt PlanUP

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

