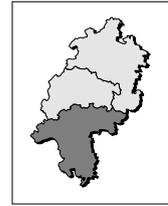


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Süd Hessen

Nr.: VIII/92.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 16.05.2014 (HPA)	Tagesordnungspunkt : - 6 -	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-2014-31 der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

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

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:
Ansprechpartner: Dr. Bauer, Arnd
Bereichsleiter
Flächennutzung- / Landschaftsplanung
Telefon: +49 69 2577-1541
Telefax: +49 69 2577-1528
bauer@region-frankfurt.de

16. April 2014

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Braun,

der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in seiner Sitzung am 10. April 2014 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Vorlage an die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Erlensee**, Stadtteil Langendiebach und

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bruchköbel**, Stadtteil Bruchköbel

Gebiet: "Ehemaliger Fliegerhorst Langendiebach"

hier: Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)

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

Gebiet: "Gewerbegebiet am Bahnhof Weißkirchen"

hier: Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)

Wir bitten die Regionalversammlung Südhessen um Kenntnisnahme der Aufstellungsbeschlüsse und um Entscheidung zur Erforderlichkeit eines raumordnerischen Verfahrens.

Vorab bitten wir Sie um Mitteilung, ob das Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung für oben genanntes Planungsvorhaben die Einleitung eines Zielabweichungs- oder Zieländerungsverfahren für erforderlich hält. Die Einschätzung erfolgt vorbehaltlich der Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen. Bitte schicken Sie uns die beiliegenden Formblätter ausgefüllt zurück.

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 2577-0
Telefax: +49 69 2577-1204
info@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de

Deutsche Bank
BLZ 500 700 24, Kto. 803 428 200
IBAN: DE26 5007 0024 0803 4282 00
BIC: DEUTDE33HAN

Frankfurter Sparkasse
BLZ 500 502 01, Kto. 302 802
IBAN: DE15 5005 0201 0000 3028 02
BIC: HELADEF1822

Des Weiteren hat der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain in der obengenannten Sitzung nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 zur Vorlage an die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Groß-Gerau**, Stadtteil Groß-Gerau

Gebiet A: "Ehemaliges Südzuckergelände"

Gebiet B: "Zuckerteiche"

hier: Beschluss über die Stellungnahmen und abschließender Beschluss über die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteile Rod am Berg und Westerfeld

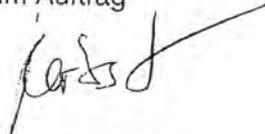
Gebiet A: "Gartengebiet Haintriesch"

Gebiet B: "Gartengebiet Im Weiher"

hier: Beschluss über die Stellungnahmen und abschließender Beschluss über die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Freundliche Grüße

Im Auftrag



Antje Herbst

Abteilungsleiterin Planung



Regionalverband
Frankfurt/Rhein/Main

Drucksache Nr. III-2014-31

Verbandskammer

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Weißkirchen
Gebiet: "Gewerbegebiet am Bahnhof Weißkirchen"

hier: Entscheidung über Aufstellung, Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung
(§§ 2 Abs. 1 und 2, 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)

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 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Weißkirchen, Gebiet: "Gewerbegebiet am Bahnhof Weißkirchen" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Teilfläche A: "Grünfläche - Parkanlage" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,2 ha)

Teilfläche B: "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,3 ha) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,9 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,2 ha)

Teilfläche C: "Gemischte Baufläche, geplant" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,7 ha)

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 Kenntnisaufnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

DER REGIONALVORSTAND
Frankfurt am Main, 10.04.2014
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:

Im Bereich des Gewerbestandortes um den Bahnhof Weißkirchen beabsichtigt die Stadt Oberursel (Taunus), die planungsrechtliche Grundlage für die Standortsicherung und Erweiterungsabsichten eines bestehenden Automobilbetriebes sowie die damit verbundene Neuordnung der Erschließungssituation (Anbindung des bestehenden Gewerbegebietes über eine Kreisverkehrsanlage an die Kurmainzer Straße) zu schaffen.

Des Weiteren soll die als „Gemischte Baufläche, geplant“ im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) dargestellte Fläche östlich des Bahnhofs zugunsten einer intensiveren gewerblichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren wurde 2010 eingeleitet und soll nun weitergeführt werden (Bebauungsplan Nr. 219 "Gewerbegebiet am Bahnhof Weißkirchen").

Als Flächenausgleich für die o.g. Erweiterungsfläche am südöstlichen Rand des Gewerbegebietes (bisher Grünfläche Parkanlage) ist eine Reduzierung der geplanten Gewerblichen und Gemischten Baufläche westlich des Bahnhofs Weißkirchen zugunsten der Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung so vorgesehen, dass auf Oberurseler Gemarkung noch eine sinnvolle Ergänzung und Weiterführung der seitens der Stadt Steinbach derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplanung (Bebauungsplan „Im Gründchen“) zur Entwicklung eines Gewerbegebietes möglich ist.

Damit die geänderte Planung mit der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und der weitere Planungsvollzug ermöglicht werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 erforderlich.

Änderungsunterlagen

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Weißkirchen
Gebiet: "Gewerbegebiet am Bahnhof Weißkirchen"



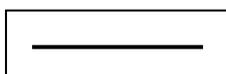
INHALTSVERZEICHNIS

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

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

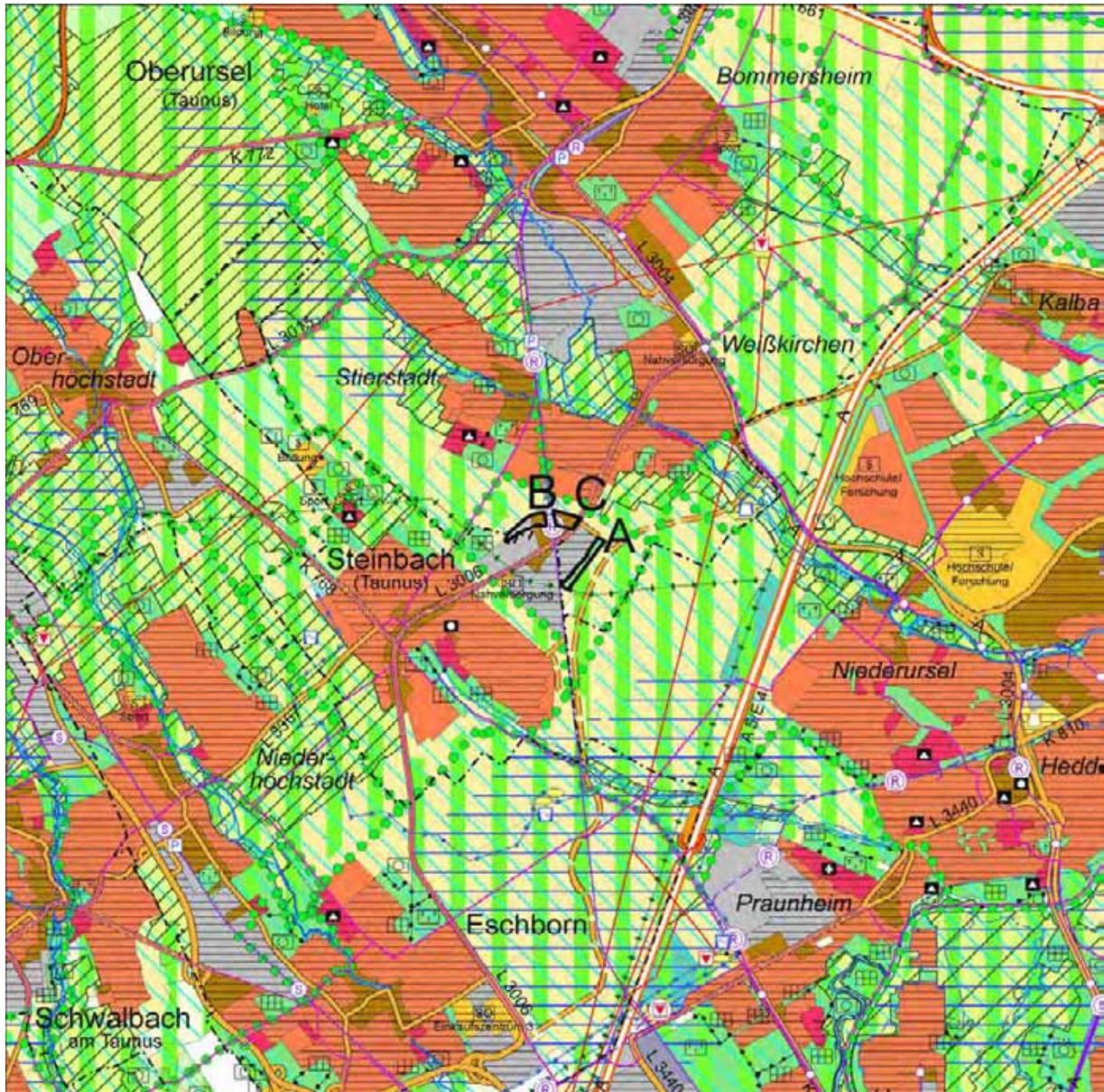


Ohne Maßstab



Grenze des Änderungsbereiches

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

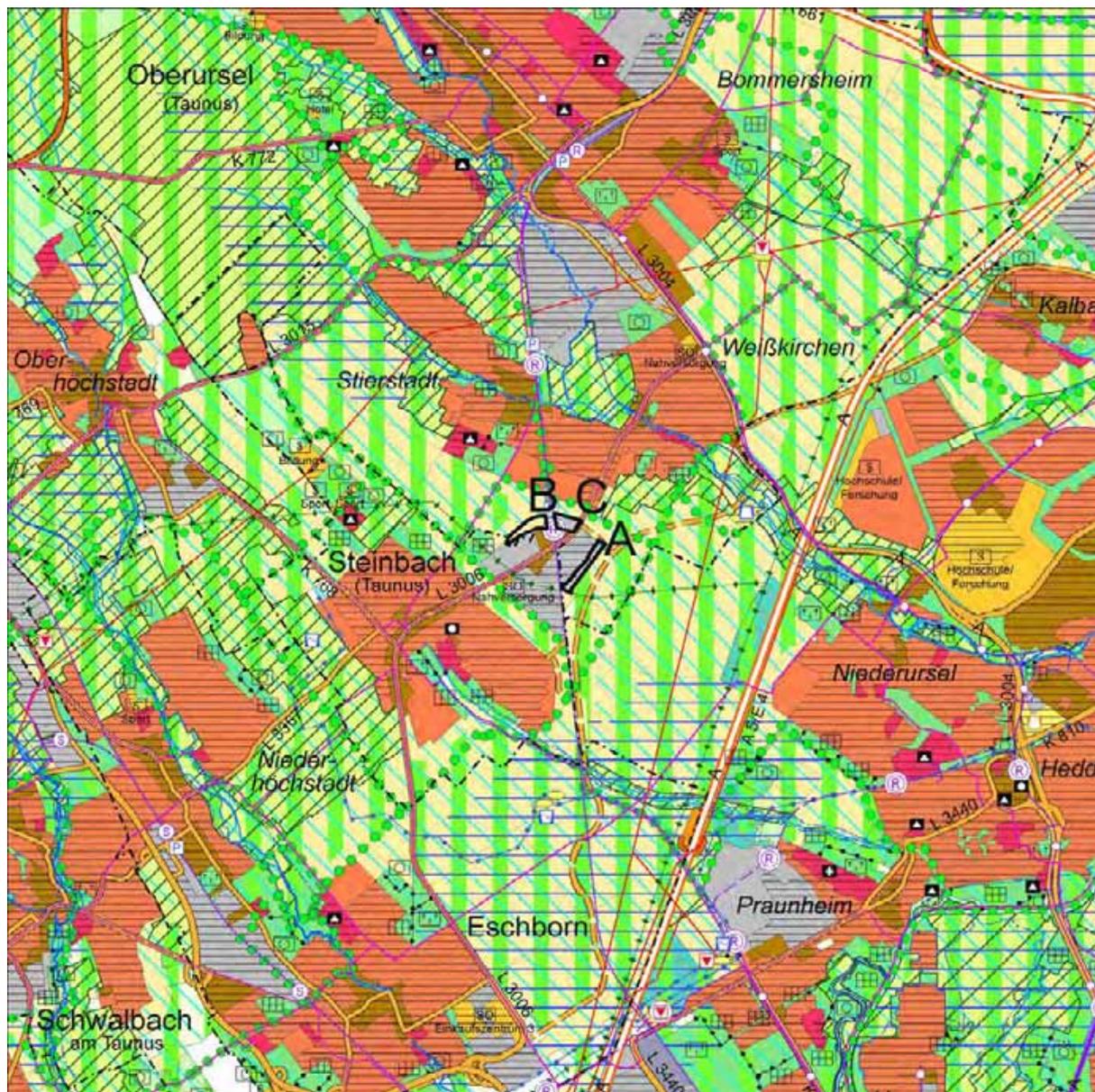


M. 1 : 50 000

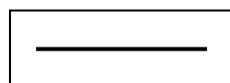


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



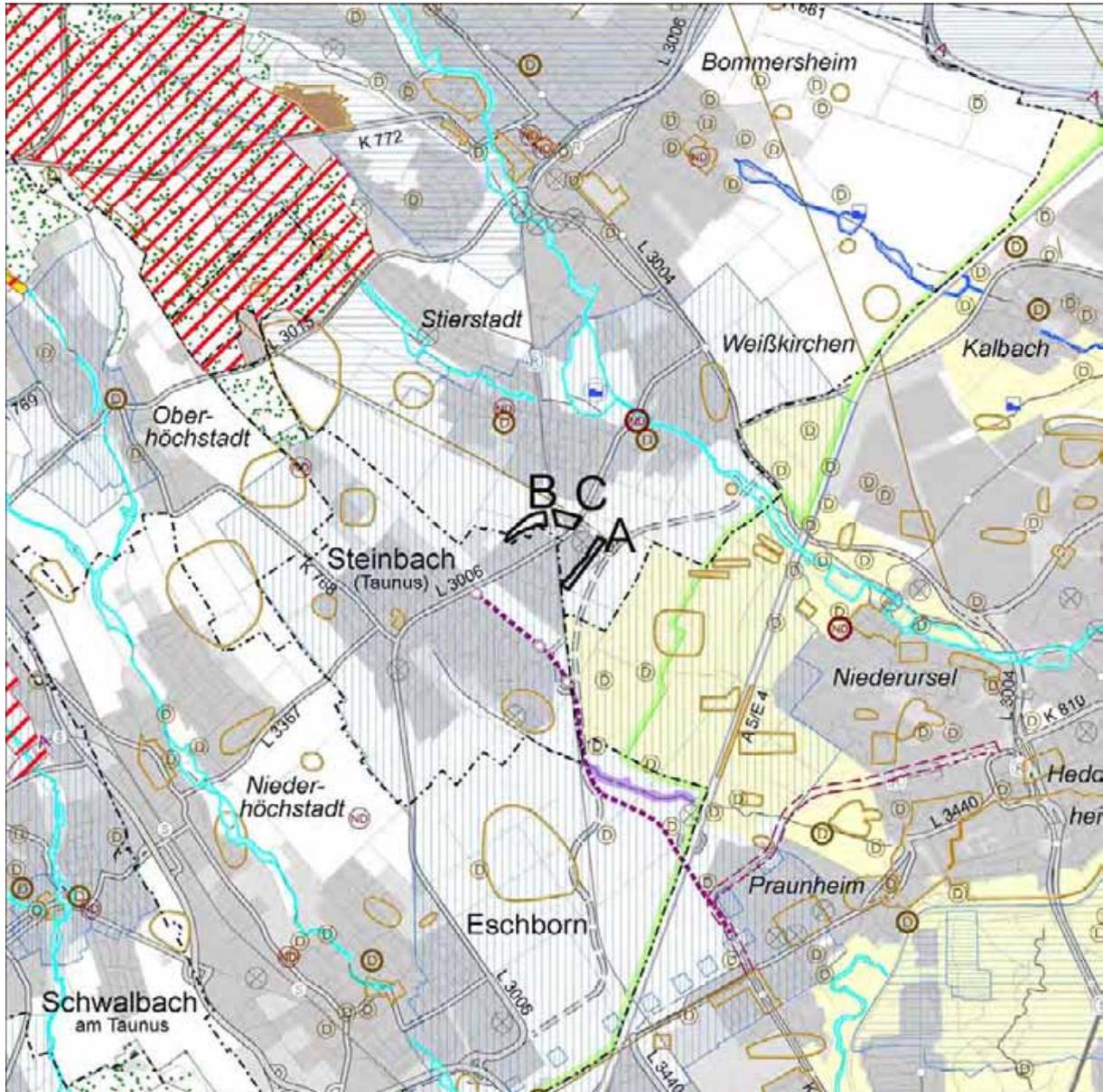
M. 1 : 50 000



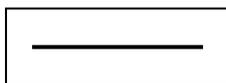
Grenze des Änderungsbereiches

Teilfläche A: "Grünfläche - Parkanlage" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,2 ha)
Teilfläche B: "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,3 ha) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,9 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,2 ha)
Teilfläche C: "Gemischte Baufläche, geplant" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,7 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

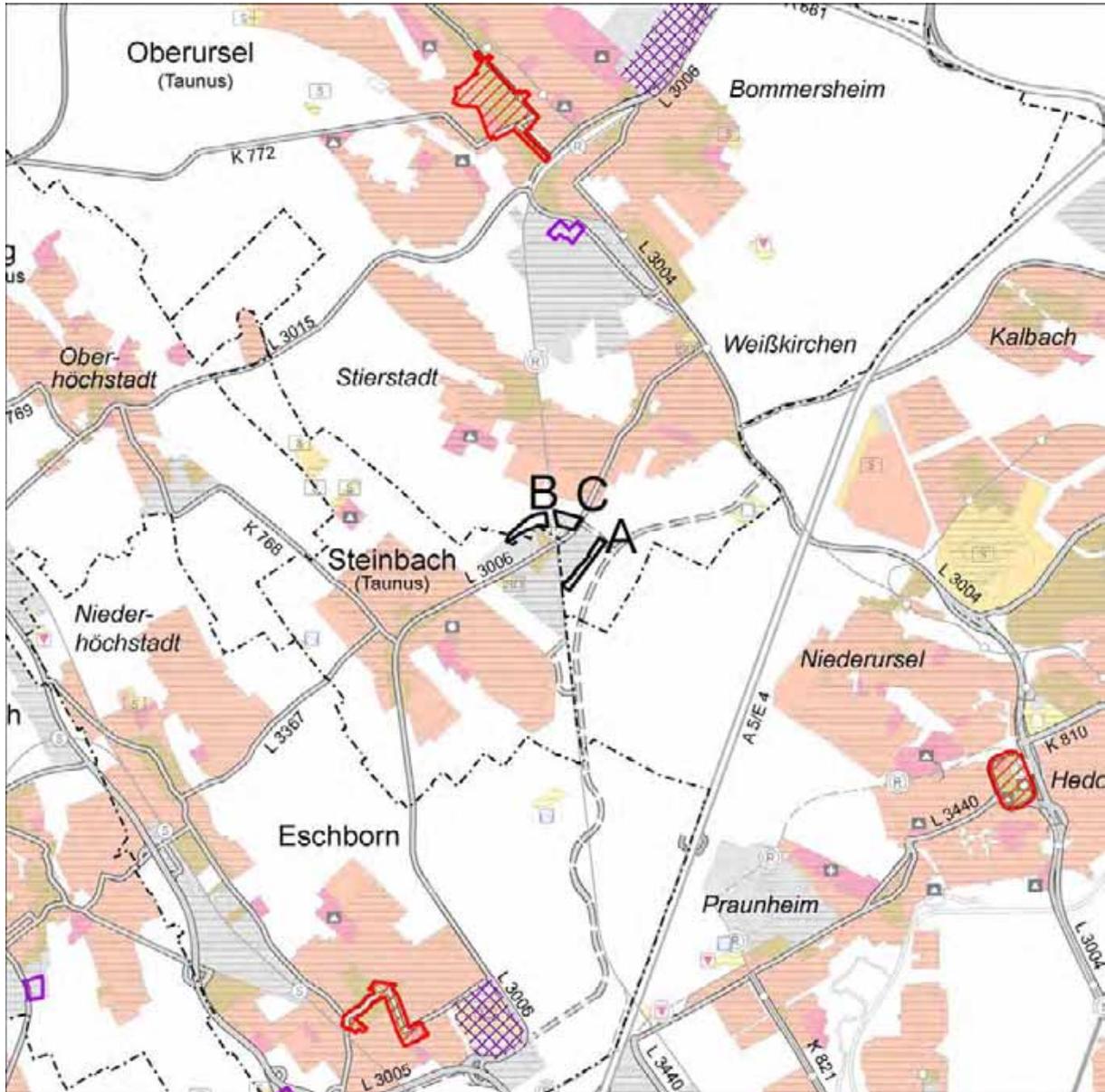


M. 1 : 50 000

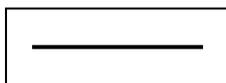


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Weißkirchen
Gebiet: "Gewerbegebiet am Bahnhof Weißkirchen"

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

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

Verkehr

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

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

Natur und Landschaft

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

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs 4 Nr 8 HfLPG i.V.m. § 9 Abs 3 Nr 2 HfLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr 8 HfLPG i.V.m. § 9 Abs 3 Nr 1 HfLPG § 5 Abs 2 Nr 8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanV

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs 4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernehmen	s.o.
	Lage einer/mehrere 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	§ 9 Abs 4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernehmen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernehmen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

		Rechtsgrundlage
	Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 9 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	MetropoG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLG PG § 5 Abs.2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
	Ergänzungsstandort	s.o.
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
	von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.09.2011)

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

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

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

Begründung

zur **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Weißkirchen
Gebiet: "Gewerbegebiet am Bahnhof Weißkirchen"

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 im Gebiet "Gewerbegebiet am Bahnhof Weißkirchen" in der Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Weißkirchen zu überarbeiten.

A 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus 3 Teilflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 6,1 ha.

Das Änderungsgebiet liegt rund um den Bahnhof Weißkirchen.

Teilfläche A südlich des Bahnhofs wird im Norden, Osten und Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt, im Westen schließt gewerbliche Bebauung an.

Teilfläche B westlich des Bahnhofs wird im Osten von Stellplätzen am Bahnhof und der Bahntrasse begrenzt und im Süden, Westen und Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Teilfläche C östlich des Bahnhofs wird im Westen von einem Weg parallel zur Bahntrasse begrenzt, im Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen, im Osten von der Kurmainzer Straße und im Süden von der Straße Am Bahnhof und einem angrenzenden Mischgebiet.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Für den Bereich des Gewerbestandortes um den Bahnhof Weißkirchen hat die Stadt Oberursel (Taunus) 2010 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet (Bebauungsplan Nr. 219 "Gewerbegebiet am Bahnhof Weißkirchen"), dass nun weitergeführt werden soll. Ziele der Bebauungsplanung sind u.a. die Standortsicherung der ansässigen Gewerbetriebe südöstlich des Bahnhofs (Automobilbetrieb und Antriebs- und Spanntechnikbetrieb), die planungsrechtliche Vorbereitung einer Anbindung der Kurmainzer Straße an die im RPS/RegFNP 2010 als Planung dargestellte Südumgehung Oberursel/Steinbach, erweiterte Park and Ride Flächen sowie die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes östlich des Bahnhofs.

Im Zuge der Standortsicherung ist für den Automobilbetrieb, der modernisieren und erweitern möchte, eine Gewerbezuwachsfläche und eine Neuordnung der Erschließungssituation (Anbindung des bestehenden Gewerbegebietes über eine Kreisverkehrsanlage an die Kurmainzer Straße) vorgesehen.

Als Flächenausgleich für die Erweiterungsfläche am südöstlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes (bisher Grünfläche Parkanlage) ist eine Reduzierung der geplanten Gewerblichen und Gemischten Baufläche westlich des Bahnhofs Weißkirchen zugunsten der Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung so vorgesehen, dass auf Oberurseler Gemarkung noch eine sinnvolle Ergänzung und Weiterführung der seitens der Stadt Steinbach derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplanung (Bebauungsplan „Im Gründchen“) zur Entwicklung eines Gewerbegebietes möglich ist.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann und für den Flächenausgleich ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

Teilfläche A: "Grünfläche - Parkanlage" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,2 ha)
Teilfläche B: "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,3 ha) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,9 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,2 ha)
Teilfläche C: "Gemischte Baufläche, geplant" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,7 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 auf Teilfläche A bisher dargestellte "Grünfläche - Parkanlage" und die auf Teilfläche C bisher dargestellte "Gemischte Baufläche" liegen innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebietes Siedlung, Bestand und Planung, das gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsmöglichkeiten sowie Flächen für Verkehrsanlagen beinhaltet. Die nun vorgesehene Darstellung von insgesamt ca. 3,9 ha "Gewerblicher Baufläche", die gleichzeitig das regionalplanerische Vorranggebiet Industrie und Gewerbe beinhaltet, weicht von dieser Zielsetzung ab. Beide Änderungsbereiche liegen jedoch mit einer Gesamtfläche von 3,9 ha unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha, so dass die Durchführung eines Abweichungsverfahrens nicht erforderlich ist.

Mit der Teilfläche B wird der auf der Ebene des RPS/RegFNP 2010 geforderte Flächenausgleich für die Umwidmung der Teilfläche A von „Grünfläche - Parkanlage“ in „Gewerbliche Baufläche“ planerisch umgesetzt. Von der Umwidmung in „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ist die bisher dargestellte "Gewerbliche Baufläche, geplant" sowie die „Gemischte Baufläche, geplant“ in einer Größenordnung von 2,2 ha betroffen. Mit der Flächenrücknahme ist gleichzeitig die Umwidmung des regionalplanerisch ausgewiesenen 1,3 ha großen Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe, geplant sowie (für den Bereich der „Gemischten Baufläche“) eines Vorranggebietes Siedlung, geplant in ein Vorranggebiet für Landwirtschaft verbunden. Der Änderungsbereich liegt mit einer Gesamtfläche von 2,2 ha unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze, so dass auch für den Änderungsbereich B die Durchführung eines Abweichungsverfahrens nicht erforderlich ist. Die vorgesehene Darstellung eines "Vorranggebiet für Landwirtschaft" entspricht dem dieser Ausweisung im RPS/RegFNP 2010 zugrundeliegenden Fachplan (Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen 2004).

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 219 soll die planungsrechtliche Grundlage für die Neuordnung der Erschließung geschaffen werden, da das derzeitige Ringverkehrssystem aufgrund der relativ geringen Verkehrsflächenbreite die Erschließung für den Lkw-Verkehr erschwert. Vorgesehen ist nun eine direkte Anbindung des Gewerbegebietes südlich der Kurmainzer Straße an das übergeordnete Straßennetz. Dabei soll die östlich des Gewerbegebietes verlaufende, als abgewogenes Ziel der Raumordnung im RPS/RegFNP 2010 dargestellte Südumgehung Weißkirchen/Steinbach (L 3006neu) berücksichtigt werden, auch wenn deren Realisierung derzeit nicht absehbar ist. Die Anbindung an die Kurmainzer Straße soll ggf. über eine am nördlichen Rand des Gewerbegebietes verlaufende Querspange in Gegenlage zur Straße "Am Bahnhof" erfolgen und im Bebauungsplan bereits planungsrechtlich gesichert werden. Das Gewerbegebiet kann über einen Teil der Hiroshimastraße (vorhandene Zufahrt zum Automobilbetrieb) an die teilweise bereits herzustellende Querspange angebunden werden. Der übrige Teil der Hiroshimastraße kann nach Umsetzung der geplanten Erschließung zurückgebaut werden. Der neue Knotenpunkt Kurmainzer Straße/Am Bahnhof/Querspange soll zu einem vierarmigen Kreisverkehrsplatz ausgebaut werden. Die L 3006 - Bahnstraße (Steinbach)/Kurmainzer Straße (Oberursel) weist heute bereits hohe Verkehrsbelastungen auf. Im weiteren Bebauungsplanverfahren sind die verkehrlichen Auswirkungen unter Einbeziehung der in räumlicher Nähe vorgesehenen Entwicklungen (z.B. Steinbach "Im Gründchen") näher darzulegen. Entsprechende Aussagen werden im weiteren Änderungsverfahren ergänzt.

Als Vorteil ist anzusehen, dass die Planflächen sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden sind. Der S-Bahn-Haltepunkt Oberursel-Weißkirchen/Steinbach ist fußläufig in ca. 100 bis maximal 500 m erreichbar und wird von der S 5 Frankfurt Südbahnhof - Friedrichsdorf Bahnhof bedient. Zudem ist der Haltepunkt mit den Buslinien 251 (Frankfurt Nordwestzentrum - Kronberg) und 252 (Frankfurt Rödelheim Bahnhof - Oberursel Bahnhof) verknüpft.

Für den ruhenden Verkehr sind am westlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes östlich des Bahnhofs Park-and-Ride-Plätze vorhanden, die nach Norden um ca. 18 Stellplätze erweitert werden sollen. Weitere Stellplätze für die geplanten Gewerbebetriebe sind innerhalb der Bauflächen vorzusehen. In der zu erweiternden Gewerbefläche südlich des Bahnhofs sind bereits Stellplätze vorhanden.

Die vorhandenen Fuß- und Radwegverbindungen werden nicht verändert. Entlang der Bahntrasse verläuft eine Hauptradwegeverbindung zwischen Oberursel und Steinbach. Entlang der Kurmainzer Straße ist im RPS/RegFNP 2010 eine geplante überörtliche Fahrradrouten dargestellt. Teilfläche B wird von den Fernwanderwegen E1 und H4 durchquert.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist das Änderungsgebiet als "Grünfläche - Parkanlage" (Teilfläche A) und "Flächen für die Landbewirtschaftung mit Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes, insbesondere Erosionsschutz und Grundwasserschutz" (Teilfläche B und C) dargestellt.

Die Teilflächen liegen rund um den Bahnhof Weißkirchen im Übergangsbereich von gewerblich und zum Teil für Wohnen genutzten Flächen zur freien Landschaft, die dort überwiegend durch großflächigen Ackerbau geprägt ist.

Teilfläche A ist bereits Bestandteil des Geländes des Automobilbetriebes. Die Vegetation ist durch Rasen, Wiese und Gehölzgruppen bestimmt. Am östlichen Rand befindet sich ein Grünstreifen mit einem im nördlichen Teil geschlossenen Gehölzsaum. Dieser soll zur Ein-

grünung und Ausbildung des Siedlungsrandes erhalten und ergänzt werden und ist nicht Bestandteil der Änderung.

Teilfläche B grenzt an ein geplantes Gewerbegebiet auf Steinbacher Gemarkung und liegt inmitten intensiv ackerbaulich genutzter Flächen.

Teilfläche C östlich des Bahnhofs ist ebenfalls überwiegend ackerbaulich genutzt. Am westlichen Rand befindet sich ein Gehölzstreifen entlang der Bahntrasse, am östlichen ein Schrottbetrieb und Einzelbäume und Gehölze in den Randbereichen.

Das Landschaftsbild ist im Bereich der Teilfläche A durch Gehölzbestände, die die vorhandenen Gewerbebauten gut eingrünen, sowie den weithin sichtbaren Wasserturm auf dem Gelände des Automobilbetriebes geprägt und im Bereich der Teilflächen B und C durch weite Ackerflächen sowie einzelne Gehölzstrukturen und angrenzende bauliche Nutzungen in den Randbereichen.

Durch die Rücknahme der geplanten Gewerblichen Baufläche (Teilfläche B) zugunsten von Vorranggebiet für Landwirtschaft werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Durch die geplante gewerbliche Nutzung der Teilflächen A und C sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten wie Verlust und Einschränkung von hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen, Lebensräumen für Flora und Fauna, Versickerungsvermögen für Regenwasser und Grundwasserneubildung durch Bebauung und Flächenversiegelung sowie Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen.

Im Bebauungsplan sind Flächen zur Anpflanzung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen, durch die eine Eingrünung und Einbindung in das Landschaftsbild möglich ist. Eine genaue Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft und Aussagen zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen erst im weiteren Bebauungsplanverfahren und werden entsprechend im weiteren Änderungsverfahren ergänzt.

In der Flächennutzungsplanung ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 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 des Landschaftsplans des früheren Umlandverbandes 2000 bzw. 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 auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bieten sich auch im Rahmen der 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

In Teilfläche A liegt eine festgestellte Altlast, die beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der Altis-Nummer HLUG_ID 434.008.040-000.001 geführt wird (firmeneigene Deponie der ehem. Fa. Schütz). Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Bebauungsplan vom 08.03.2011 ist vor einer Umnutzung oder Neubebauung das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/WI 41.1 in Wiesbaden zu beteiligen.

Hinweise auf archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Der Bebauungsplan enthält jedoch Hinweise, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie zu melden sind.

Am südlichen Rand der Teilfläche A ist im RPS/RegFNP eine regional und überregional bedeutsame Leitungstrasse („Sonstige Produktleitung (i.d.R. Gas)“, Bestand) dargestellt. Die genaue Lage ist im Rahmen der konkretisierenden Planungen zu untersuchen und mit den Leitungsträgern abzustimmen. Entsprechende Schutzzonen und -bestimmungen sind bei der weiteren Planung und Umsetzung zu berücksichtigen.

Teilfläche C ist durch Verkehrslärmimmissionen von der Kurmainzer Straße und der Schienenstrecke belastet (60 dB(A) bis 70 dB(A) am Tag). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind ggf. entsprechend der Art der angestrebten gewerblichen Nutzung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Durch die Planung auf den Teilflächen A und C werden Baumaßnahmen und eine Versiegelung bislang un bebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen, von landwirtschaftlichen Produktionsflächen (Teilfläche C) und von Lebensräumen für Flora und Fauna, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung sowie Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen.

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 und der wirtschaftlichen Entwicklung 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 Flächenausgleich erfolgt im Rahmen der vorliegenden Änderung keine darüber hinausgehende Bodeninanspruchnahme.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die ggf. notwendige artenschutzrechtliche Prüfung und - falls erforderlich - Festlegung von speziellen Artenschutzmaßnahmen erfolgen und es sind Festsetzungen zu treffen, die der Beeinträchtigung von Umweltbelangen so weit wie möglich entgegen wirken, wie Maßnahmenflächen, Bepflanzungen zur Eingrünung der Gewerbegebietsränder, Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung etc. (siehe Punkt B 2.3).

Durch die Änderungen in Gebiet B werden keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet, da die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleibt.

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

Die Planung im Bereich der Teilfläche A dient der Standortsicherung und Erweiterung eines seit Langem angesiedelten Automobilbetriebes, der an diesem Standort Forschung und Entwicklung betreibt, sowie der damit verbundenen Neuordnung der Erschließung. Die für Erweiterung vorgesehenen Grünflächen liegen innerhalb des gut eingegrüntes, öffentlich nicht zugänglichen Firmengeländes, so dass durch das Vorhaben weder landwirtschaftlich genutzte noch für die Naherholung bedeutsame Flächen verloren gehen.

Als Flächenausgleich erfolgt westlich der Bahnlinie im Bereich des mit der Stadt Steinbach geplanten interkommunalen Gewerbegebietes auf Oberurseler Gemarkung eine entsprechende Rücknahme von Gewerblicher und Gemischter Baufläche zugunsten von Vorranggebiet für Landwirtschaft (Teilfläche B), was der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen

Nutzung dort entspricht. Die auf Oberurseler Gemarkung noch verbleibenden Gewerblichen Baufläche ermöglichen Grundstücke mit einer für Gewerbenutzung üblichen Bautiefe von ca. 50 m, die an eine Weiterführung der im Bebauungsplan "Im Gründchen" auf Steinbacher Gemarkung vorgesehene Erschließungsstraße angebunden werden können.

Im Bereich der Teilfläche C soll aufgrund der hohen Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken in Oberursel eine intensivere Nutzung ermöglicht werden.

Grundsätzlich wird somit das Planungsziel einer möglichen Gewerbeentwicklung an diesem Standort weiterverfolgt, da er bereits seit Langem als solcher eingeführt ist und über eine sehr günstige Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr verfügt. Bei der weiteren Planung und möglichen Betriebsansiedlungen ist die derzeit starke Belastung der Kurmainzer Straße (L 3006) zu berücksichtigen, da eine Realisierung der Südumgehung, die zu deutlichen Entlastungseffekten führen würde, derzeit nicht absehbar ist.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

Für den Bereich des Gewerbestandortes um den Bahnhof Weißkirchen hat die Stadt Oberursel (Taunus) 2010 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet (Bebauungsplan Nr. 219 "Gewerbegebiet am Bahnhof Weißkirchen"), dass nun weitergeführt werden soll. Ziel der Planung ist u.a., im Zuge der Standortsicherung für den Automobilbetrieb südlich des Bahnhofs, der modernisieren und erweitern möchte, eine Zuwachsfläche vorzusehen (Teilfläche A, bisher Grünfläche Parkanlage). Als Flächenausgleich erfolgt eine Reduzierung der geplanten Gewerblichen und Gemischten Baufläche westlich des Bahnhofs zugunsten der Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung (Teilfläche B). Östlich des Bahnhofs ist für eine intensivere Nutzbarkeit die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes vorgesehen (Teilfläche C, bisher "Gemischte Baufläche").

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann und für den Flächenausgleich ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

Teilfläche A: "Grünfläche - Parkanlage" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca.2,2 ha)

Teilfläche B: "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,3 ha) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,9 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,2 ha)

Teilfläche C: "Gemischte Baufläche, geplant" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,7 ha)

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

BBodSchG § 1, HAItIBodSchG § 1, BImSchG § 1, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 4

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.

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.

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. ..."

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.

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

Die Teilfläche A des Änderungsgebietes ist geprägt durch Rasen und einzelne Gehölze, die Teilflächen B und C durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung.

Folgende Umweltfaktoren sind in den Teilflächen relevant:

- überwiegend naturnaher, unversiegelter Boden
- Altlast, die beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der Altis-Nummer HLUG-ID 434.008.040-000.001 geführt wird (firmeneigene Deponie für besonders überwachte Abfälle) in der Teilfläche A
- Lage innerhalb der Zone IIIB eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes

- klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung für den Kaltlufthaushalt (westlicher Teil der Teilfläche C)
 - Kulturhistorisches Landschaftselement: Grenzsteine No. 73, 75 und 77 der Exklave Steinbach (Teilfläche B)
 - hohe Einsehbarkeit der Flächen
 - Hinweise auf mögliche Vorkommen des aus Sicht des Artenschutzes relevanten Feldhamsters (Vorkommen mit ungünstigem Erhaltungszustand der Population)
- Aktuelle faunistische Untersuchungen liegen für das Plangebiet nicht vor, werden aber im parallelen Bebauungsplanverfahren noch erarbeitet. Aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung (reine Ackernutzung, einzelne Gehölzgruppen) ist bei der Avifauna mit Offenlandarten wie auch gehölzbewohnenden Arten zu rechnen. In der Ackernutzung sind Vorkommen des Feldhamsters nicht ausgeschlossen. Als Jagdgebiet ist der Änderungsbereich sicher auch für Fledermäuse von Relevanz - ob Quartiere vorhanden sind, ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu klären. Für Amphibien sind keine geeigneten Lebensräume vorhanden, Reptilien können im Gebiet A nicht ausgeschlossen werden.

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Durch die bisherige Planung sind im Bereich der Teilflächen B und C durch Versiegelung und Überbauung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust und Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner Funktionen (Lebensraum-, Speicher-, Puffer-, Filter- und natürliche Ertragsfunktion)
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen, dadurch Erhöhung der Wärmebelastung
- Erhöhung der Luftschadstoff- und Lärmbelastung durch gewerbliche Nutzung und zusätzlichen Verkehr
- Verlust und Veränderung von Lebensräumen für Flora und Fauna
- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes durch Gewerbebauten.

Bei Teilfläche A entspricht die bisherige Planung der Realnutzung, so dass dadurch keine zusätzlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Auswirkungen der Planänderung

In Teilfläche A wurden die Böden z.T. bereits früher im Rahmen von Gewerbenutzung anthropogen verändert (s. Altlast). Vorhandene Bodenveränderungen wie z.B. potenzielle Schadstoffbelastungen sind ggf. in Abstimmung mit dem zuständigen Regierungspräsidium im Rahmen einer Neubebauung zu sanieren. Im Gebiet C wird eine Teilfläche bereits gewerblich genutzt, so dass ca. 1 ha derzeit landwirtschaftlich genutzter Boden nun intensiver als bei der bisher geplanten gemischten Bauflächennutzung überbaut werden kann. Durch die geplante Überbauung für gewerbliche Nutzung und Verkehrswege ist mit dauerhaftem Verlust und Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner Funktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) zu rechnen. Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen auf den Boden sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden anhand konkreter Festsetzungen. In Teilfläche B bleiben die natürlichen Bodenfunktionen durch Rückwidmung in landwirtschaftliche Fläche erhalten.

Des Weiteren sind durch Versiegelung und Überbauung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas durch kleinräumig begrenzten Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen und Erhöhung der Wärmebelastung, jedoch aufgrund der Entfernung ohne Relevanz für Wohngebiete
- Verlust und Veränderung von Lebensräumen für Flora und Fauna. Vertiefte Aussagen dazu erfolgen im weiteren Verfahren, wenn ein Umweltbericht im Rahmen des parallelen Bau-

ungsplanverfahrens vorliegt. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird auch die ggf. notwendige artenschutzrechtliche Prüfung und - falls erforderlich - Festlegung von speziellen Artenschutzmaßnahmen erfolgen.

- Veränderung des Landschaftsbildes
- Die Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes ist im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

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 von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Beeinträchtigungen von Umweltbelangen sowie zu deren Kompensation zu treffen wie:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen und Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, insbesondere zur Eingrünung der Gewerbegebietsränder, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen, Fassaden- und Dachbegrünungen
- Identifizierung und Sicherung empfindlicher und nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau), Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen.

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 verbindlichen 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

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurde nicht geprüft, da es sich bei Teilfläche A um die Erweiterung eines ansässigen Betriebes auf betriebseigenem Gelände handelt, wofür Teilfläche B als alternativer Gewerbestandort zurückgenommen wird, und bei der Teilfläche C um eine Umwidmung/Nutzungsintensivierung einer bereits u.a. für gewerbliche Zwecke vorgesehenen Baufläche.

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. Für die Erweiterung einer Gewerblichen Baufläche zugunsten eines bestehenden Betriebes wird im örtlichen Zusammenhang um den Bahnhof Weißkirchen die Gewerbezuwachsfläche an der Gemarkungsgrenze zu Steinbach reduziert. Ebenfalls in diesem Gebiet wird eine Gemischte Baufläche zwecks intensiverer gewerblicher Nutzung in Gewerbliche Baufläche geändert. Erhebliche neue Umweltauswirkungen werden dadurch nicht vorbereitet.

B 3.4 Datenblatt PlanUP

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