Stellungnahme

BUND
FREUNDE DER ERDE

Ortsverband Oberursel-Steinbach ,
BUND Landesverband Hessen e.V.
Angelika Bouton (Vorsitzende)
Dominik Ebert
Christian Netzel
Cl. v. Eisenhart Rothe

Lärchenweg 14
61440 Oberursel
Tel.: 06172 – 856 313
Mobil: 0179 – 50 82 781

Eingang
GB Stadtentwicklung
24. Aug. 2018
Datum

An den Magistrat der Stadt Oberursel
-per mail-
Anja.littig@oberursel.de

Stellungnahme zum Vorentwurf der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 249 – „Aussiedlung Kelterei“

Oberursel, den 23.8.2018

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Littig,

hiermit gebe ich als Bevollmächtigte im Namen des BUND Landesverband Hessen e.V. fristgerecht folgende Stellungnahme ab.

1. Die Begründung des Vorhabensträgers die Kelterei müsse „zur Existenzsicherung des vorhandenen Keltereibetriebes“ von der Innenstadt an den Grüngürtel verlagert werden, wird angezweifelt. Eine reine Kelterei kann durchaus am bestehenden Standort betrieben werden. Probleme bereitet dem Vorhabensträger der Aufbau einer größeren Gastwirtschaft am jetzigen Standort.
2. Die Aussage „Ziel des Gesamtkonzeptes ist es, den geschlossenen Kreislauf des Apfels vom Anbau über die Ernte bis zur Vermarktung an einem Standort zu realisieren.“ wird angezweifelt. Viele Anwohner haben in den vergangenen Jahren beobachtet, wie LKW-Ladungen aus dem Ausland Äpfel für die Kelterei angeliefert haben, da die eigenen Äpfel für die Produktion des Apfelweins nicht ausreichen. In der Taunuszeitung vom 12.5.2017 wird der Vorhabensträger zitiert: „Da wir Hobby-Gastronomen sind, haben wir unsere Speisekarte reduziert“. Daraus schließt der BUND, dass die Gastronomie von einem anderen erfahrenen Gastronom geführt werden soll.
3. Der BUND sieht in dem Vorhaben den Versuch einen gastronomischen Betrieb am Ende der Freiligrathstraße zu etablieren, die Kelterei wird dann eher schmückendes Beiwerk sein, zumal sie höchstens an 8-10 Wochen im Jahr betrieben werden kann. Wirtschaftliche Daten zur Realisierbarkeit und zur Machbarkeit des Vorhabens fehlen in den Unterlagen des B-Plans. Hier liegt also aus Sicht des BUND keineswegs ein

Prüfungsergebnis der Stadt

Zu 1: Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.
Am derzeitigen Standort der Kelterei in der Altstadt von Oberursel ist eine Erweiterung nicht möglich. Durch die geänderten technischen Anforderungen an Ernte und Verwertung der Äpfel, insbesondere den Vorgaben des Veterinäramtes, sowie die enge Lage im Bereich der Altstadt kann die Apfelsaftherstellung nur noch mit hohen technischen und personellen Aufwendungen durchgeführt werden. Die Verkehrserschließung der Kelterei am historischen Marktplatz in der Altstadt von Oberursel (Taunus) ist, besonders zu Zeiten der Apfelernte von August bis einschließlich November nur unter erschwerten Bedingungen im fließenden Verkehr möglich. Die Standortverlagerung des Keltereibetriebes ist zur Sicherung der langfristigen Existenz des Betriebes dringend erforderlich.

Zu 2: Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.
Der Vorhabenträger bewirtschaftet derzeit ca. 25 ha, davon ca. 4 ha im Obstanbau mit ca. 1200 Bäumen. Die erzeugten Apfelprodukte, wie z.B. Saft, Secco und Wein werden direkt und über einen Einzelhändler vermarket. Es werden nur eigene Früchte oder Äpfel von Streuobstwiesen aus der Region Oberursel verwendet. Zukünftig ist geplant weitere Ackerflächen sukzessiv für den Obstanbau umzunutzen bzw. in Oberursel vorhandene Streuobstwiesen zu bewirtschaften und zu pflegen. Damit ist sichergestellt, dass auch zukünftig der Apfelbedarf für die Kelterei aus der Region Oberursel gedeckt werden kann.

Zu 3: Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.
Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in dem Sondergebiet „Kelterei“ vornehmlich Lagerung und Verarbeitung von Obst sowie die Vermarktung selbst hergestellter Produkte zulässig. Weitere funktionale Konkretisierungen zu den in den textlichen Festsetzungen aufgeführte Nutzungsarten werden im Durchführungsvertrag geregelt. Hierzu gehört u.a., dass die Gastronomie- und Tagungsräume nur im Zusammenhang mit dem Betrieb der Kelterei zulässig sind.
Das Plangebiet ist planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Demnach ist u.a. die Ansiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben zulässig, deren Grundmerkmale die planmäßige und eigenverantwortliche Bewirtschaftung des Bodens sowie die unmittelbare Bodenertragsnutzung sind. Eine weitere wesentliche Voraussetzung für die Genehmigung ist die gesicherte Erschließung des Vorhabens. Die bestehende Halle, die baulichen Anlagen für die Kelterei sowie die geplante Wohnnutzung erfüllen die Anforderungen des § 35 (1) BauGB. Ein Planungserfordernis gemäß § 2 BauGB ergibt sich nur aus der geplanten Gastronomienutzung, die aufgrund der Größe und der geplanten ganzjährigen Öffnungszeiten nicht nach § 35 BauGB genehmigt werden kann.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
BUND Ortsverband Oberursel - Steinbach landwirtschaftlich privilegiertes Vorhaben vor, sondern der Antrag eines Gastronomiebetriebs auf Bauen im Außenbereich inkl. Errichtung eines Doppel-Wohnhauses. 4. Die Notwendigkeit der Errichtung von Wohnhäusern neben einer Kelterei erschließt sich dem BUND nicht. 5. Die Einrichtung der Gastronomie am Ende der Freiligrathstraße würde einer Entwicklung in diesem Gebiet Tür und Tor öffnen, die vom BUND mit Sorge gesehen wird, da dieses Gebiet regionaler Grünzug und Frischluftschneise ist: - Zusätzliche Flächenversiegelung mit allen negativen Konsequenzen für Frischluft, Grundwasserneubildung, Verlust der Biodiversität - Zusätzlicher Verkehr wird angezogen - Zusätzliche Parkplätze werden notwendig, die von Beginn an nicht ausreichend sind - Zusätzliche Bebauung entlang der Freiligrathstraße wird die Finanzierung des Ausbaus der Freiligrathstraße sichern. Dies lehnt der BUND ab. 6. §35 BauGB ist hier auf diesen Betrieb nicht anwendbar! Da die Gastronomie und die Kelterei als eine Einheit zu sehen sind – ohne Kelterei – keine Gastronomie und umgekehrt. Der BUND ist der festen Überzeugung, dass in einigen Jahren nach Realisierung des B-Plans an der Stelle lediglich die Gastronomie nach dem bewährten Oberurseler Ausflugslokalsmuster betrieben werden wird, die Kelterei eingestellt werden wird, die Verkehrswege werden maximal ausgebaut werden, der Individualverkehr wird die ganzjährig geöffnete Gastronomie anfahren. Damit wird der Charakter des Grüngürtels verloren gehen. 7. Es wird einfach behauptet, dass „Die Verkehrserschließung über die verlängerte Freiligrathstraße gesichert“ sei. Dies kann nur auf Kosten der anliegenden Kleingärtner und den vorgelagerten Wohnstraßen geschehen. Eine Zuwegung Richtung Drei Hasen erscheint aus Sicht des BUND problemlos möglich, sollte dieses Vorhaben je realisiert werden. Das Verkehrsgutachten muss die Interdependenzen der Verkehre zwischen Drei Hasen, Erich-Ollenhauer-straße und Freiligrathstraße transparent wiedergeben. 8. Die angrenzenden Obstwiesen werden teilweise für die Parkplatzschaffung geopfert. Zitat: Parkplätze werden „auf den Flächen der jetzigen Obstwiese angeordnet.“ Dies bedeutet, dass ein gesetzlich geschütztes Biotop für Parkplätze geopfert wird. Hierzu fehlt in den Unterlagen die Beschreibung der erforderlichen Kompensationsmaßnahme. 9. Das Vorhaben soll „ im Gesamtkonzept die Naherholung stärken sowie auf die Bedeutung der Kulturlandschaft im verdichteten RheinMain-Gebiet hinweisen.“ Diese Aussage erscheint vollkommen paradox: Zuerst wird die Landschaft verschandelt, versiegelt, mit Verkehr belastet und dann soll das Projekt auf die Kulturlandschaft hinweisen? 10. Die bestehende Geflügelzuchtanlage und die geplante BIO-Schweinemastanlage werden durch die neu geplante Gastronomie in ihrer Existenz gefährdet: „Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die nötigen Abstände zu der bestehenden Geflügelzuchtanlage hinsichtlich der Geruchsimmissionen ausreichend sind.“ Über die Schweinemastanlage scheinen die Vorhabensträger nicht informiert zu sein. 11. Der Regionale Flächennutzungsplan steht dem Vorhaben entgegen. Das Plangebiet ist als „Fläche für die Landbewirtschaftung, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorranggebiet Regionaler Grünzug dargestellt. Am Rand des Plangebietes verläuft der Bereich „Vorranggebiet Regionalparkkorridor“.“ E-Mail: bund.hochtaunus@bund.net, www.bund-hochtaunus.de 2/4	**Zu 4: Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.** Die zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber sind im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb der Kelterei als privilegiert zu beurteilen. Die vorgesehene Wohnnutzung dient auch der sozialen Kontrollfunktion hinsichtlich der gastronomischen Nutzung. **Zu 5: Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.** Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbands FrankfurtRheinMain ist das Plangebiet als Fläche für die Landbewirtschaftung, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorranggebiet Regionaler Grünzug dargestellt. Des Weiteren sind die Flächen südlich des Plangebietes als „Grünflächen / Wohnungsferne Gärten“ ausgewiesen. Nach den Darstellungen des RegFNP ist keine bauliche Nutzung in diesem Bereich, mit Ausnahme von privilegierten landwirtschaftlichen Vorhaben, zulässig. Die im Plangebiet vorgesehenen baulichen Anlagen und Nutzungen – Gerätehalle, Kelterei, Betriebswohnungen, Obstplantage - sind der Landwirtschaft zuzuordnen und im Sinne des § 35 BauGB als „privilegiert“ einzustufen. Diese Nutzungen sind mit den Darstellungen des RegFNP zu vereinbaren. Die geplante Gastronomie steht im engen Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung „Kelterei“, ist jedoch nicht als privilegierts Vorhaben einzustufen und Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der die planungsrechtliche Grundlage für eine Gastronomie in Verbindung mit landwirtschaftlichen Nutzungen regelt, kann keine Wohn- oder Gewerbeentwicklung zwischen dem geplanten Vorhaben und der Ortslage bzw. dem Gewerbegebiet „An den Drei Hasen“ abgeleitet werden. Aufgrund der Darstellungen des RegFNP sind in diesem Bereich Gewerbe- und Wohnbauentwicklungen unzulässig. **Zu 6: Die Bedenken werden berücksichtigt.** Die vorgesehene Gastronomie kann aufgrund der Größe und der Öffnungszeiten nicht als „Privilegiert“ nach § 35 BauGB beurteilt werden und ist somit Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die Gastronomie- und Tagungsräume nur im Zusammenhang mit dem Betrieb der Kelterei zulässig sind. **Zu 7: Die Anregungen werden berücksichtigt.** Im Verkehrsgutachten werden alternative Erschließungsmöglichkeiten geprüft und die Zusammenhänge im Bereich des umgebenen Straßennetzes dargestellt. **Zu 8: Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.** Die im Plangebiet vorhandene Obstanbaufläche ist nicht gesetzlich geschützt, sondern als Obstplantage einzustufen. Die Eingriffs- Ausgleichbilanzierung wird bis zur öffentlichen Planauslegung gem. § 3 (2) BauGB fertiggestellt.

Stellungnahme

BUND Ortsverband Oberursel - Steinbach

12. „Die vorgesehene Gastronomie kann aufgrund der Größe und der Öffnungszeiten nicht als „Privilegiert“ beurteilt werden“. Dies sieht der BUND als gravierend an. Der RegFNP steht diesem Betrieb entgegen.
13. 550 m² überbaubare Grundstücksfläche sind für Schank-, Speisewirtschaften, Tagungsräume und Verkaufsfläche für Selbstvermarktung vorgesehen
    250 m² überbaubare Grundstücksfläche sind für Wohnnutzung vorgesehen. Diese überbaubare Grundstücksfläche erscheint im Verhältnis zur Keltereifläche überdimensioniert.
14. Die Punkte 6.5 und 6.6 sind dürftig. Das Artenschutzrechtliche Gutachten muss nachgeliefert werden.
15. Laut Umweltbericht S.30 ist der Standort einer von hoher Klimafunktion: „Kaltlufteinzugs- / Produktionsfläche mit hoher Ausgleichswirkung im Norden und einem Bereich mit Kaltluftproduktion ohne Ausgleichswirkung im Süden. Die nördlich gelegene Fläche ist Teil eines ausgedehnten Kaltlufteinzugsgebietes, das zwischen den Siedlungskörpern von Oberursel und Bad Homburg in NW-SO-Richtung verläuft.“ Gerade diese Randbereiche von Ortschaften müssen in Zukunft von Bebauung frei bleiben, um der Überhitzung der bestehenden Siedlungen entgegen zu wirken. Regelmäßig misst die Verfasserin 5°C Unterschied zwischen den Randbereichen (Feld Freiligrathstraße) und der Oberurseler Innenstadt. Solche Kaltluftschneisen müssen angesichts des Klimawandels und der drohenden Überhitzung der Ballungsräume erhalten bleiben.
16. Auf Seite 33 des Umweltberichtes werden lückenhaft die Biotop- und Nutzungstypen aufgezeigt. Die sog „offenen Gräben“ sind aus Sicht des BUND temporär bzw. ganzjährig wasserführende Gewässer, die der WRRL der EU unterliegen. Hierzu ist eine Verträglichkeitsprüfung vorzulegen. Es ist zudem zu prüfen, ob hier Arten vorkommen, die nach FFH Anhang IV geschützt sind.
17. Die folgende Auflistung ist nutzlos und wird vom BUND mit äußerster Verwunderung zur Kenntnis genommen:

    „2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
    Der Text wird zur Offenlage ergänzt.

    2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

    Der Text wird zur Offenlage ergänzt.

    2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

    Der Text wird zur Offenlage ergänzt.

    2.5 Mögliche Planungsalternativen

    Der Text wird zur Offenlage ergänzt.

    3.0 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

    Der Text wird zur Offenlage ergänzt.

    4.0 Beschreibung der Methoden und Rahmenbedingungen bei der Erstellung des Umweltberichtes

    Der Text wird zur Offenlage ergänzt.

E-Mail: bund.hochtaunus@bund.net, www.bund-hochtaunus.de 3/4

Prüfungsergebnis der Stadt

Zu 9: Die Bedenken werden berücksichtigt.
Im Umweltbericht wird das Schutzgut „Erholung“ hinsichtlich der Auswirkungen des geplanten Vorhabens untersucht. Die Ergebnisse werden bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vorliegen.

Zu 10: Die Anregung wird berücksichtigt.
Das Immissionsschutzgutachten zum Thema Geruch wird entsprechend den vorgesehenen Planungen auf dem nördlich angrenzenden Areal bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB überarbeitet.

Zu 11: Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.
Die im Plangebiet vorgesehenen / vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen – Gerätehalle, Kelterei, Betriebswohnungen, Obstplantage - sind der Landwirtschaft zuzuordnen und im Sinne des § 35 BauGB als „privilegiert“ einzustufen. Diese Nutzungen sind mit den Darstellungen des RegFNP zu vereinbaren. Die geplante Gastronomie steht im engen Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung „Kelterei“, ist jedoch nicht als privilegiert zu beurteilen und Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Mit den geringen Abweichungen sind die Grundzüge der Planung des RegFNP nicht betroffen. Diese Auffassung wird ebenfalls vom Regionalverband Frankfurt Rhein Main und dem Regierungspräsidium Darmstadt bestätigt, die in der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange dem geplanten Vorhaben zugestimmt haben.

Zu 12: Die Bedenken werden teilweise berücksichtigt.
Die geplante Gastronomie wird nicht als privilegiert beurteilt (vgl. Ausführungen zu Ziffern 5,11).

Zu 13: Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.
Die im Plangebiet vorhandenen und geplanten privilegierten landwirtschaftlichen baulichen Anlagen – vorhandene Halle, geplante Kelterei und Wohnhaus - haben eine überbaute Grundfläche von ca. 1.500 qm. Die Gastronomie mit max. 550 qm ist den privilegierten Vorhaben gegenüber deutlich untergeordnet und somit als verhältnismäßig zu beurteilen.

.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
BUND Ortsverband Oberursel - Steinbach 5.0 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen Der Text wird zur Offenlage ergänzt. 6.0 Zusammenfassung Der Text wird zur Offenlage ergänzt. 7.0 Quellenverzeichnis Wird zur Offenlage ergänzt.“ (...) „Die Listen der in 2018 nachgewiesenen Tierarten (Fledermäuse, Vögel) Wird zur Offenlage ergänzt.“ Der BUND lehnt dieses Vorhaben ab. Mit freundlichen Grüßen Dr. Claudia von Eisenhart Rothe Bevollmächtigte E-Mail: bund.hochtaunus@bund.net, www.bund-hochtaunus.de 4/4	**Zu 14: Die Anregung wird berücksichtigt.** Die Artenschutzprüfung wird entsprechend den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG bis zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt. **Zu 15: Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.** Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut „Klima“ sowie die damit verbundenen erforderlichen Maßnahmen untersucht. Die Ergebnisse werden bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vorliegen. **Zu 16: Die Anregung wird berücksichtigt.** Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Umweltberichtes und des Artenschutzgutachtens wird geprüft, welche Untersuchungen zu den Gräben im Zusammenhang mit der WRRL erforderlich sind. **Zu 17: Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.** Nach § 4 (1) BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, u.a. zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert. Vor diesem Hintergrund wird im Vorentwurf des Umweltberichtes nur die Bestandssituation dargelegt und die noch zu ergänzenden Thema mit Überschriften aufgeführt. Die Fertigstellung des Umweltberichtes erfolgt bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB. .

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
BUND FREUNDE DER ERDE Ortsverband Oberursel-Steinbach , BUND Landesverband Hessen e.V. Angelika Bouton (Vorsitzende) Dominik Ebert Christian Netzel Cl. v. Eisenhart Rothe Lärchenweg 14 61440 Oberursel Tel.: 06172 – 856 313 Mobil: 0179 – 50 82 781 An den Magistrat der Stadt Oberursel -per mail- Anja.littig@oberursel.de **Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 249 – „Aussiedlung Kelterei“** Oberursel, den 27.9.2018 Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Littig, hiermit gebe ich als Bevollmächtigte im Namen des BUND Landesverband Hessen e.V. fristgerecht folgende Stellungnahme ab. Unsere Stellungnahme vom 23.8.2018 wird von unserer Seite vollumfänglich aufrechterhalten. Ergänzungen: 1. Die vom Gutachter im **Immissionsg**utachten festgestellte Verträglichkeit zwischen Geflügelhaltung und Kelterei fußt auf der Feststellung des Gutachters auf Seite 29 von 37: „Nach Einschätzung des Gutachters wird der beurteilte Bereich nicht von relevanten Kaltluftströmen tangiert.“ Diese Feststellung ist falsch. Auf Seite 30 des **Umwelt**gutachtens steht: „Die nördlich gelegene Fläche ist Teil eines ausgedehnten Kaltlufteinzugsgebietes, das zwischen den Siedlungskörpern von Oberursel und Bad Homburg in NW-SO-Richtung verläuft.“ Auf Seite 32 des **Umwelt**gutachtens heißt es zur Kaltluft: „Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Grenze eines Haupteinzugsgebietes mit einer Kaltlufteinzugs- / Produktionsfläche mit hoher Ausgleichswirkung im Norden und einem Bereich mit Kaltluftproduktion ohne Ausgleichswirkung im Süden.“ Dieser Punkt zeigt auf, wie widersprüchlich und handwerklich fehlerhaft diese B-Plan-Verfahrensdokumentation ist.	**Zu 1: Die Bedenken werden berücksichtigt.** Das Immissionsgutachten wird hinsichtlich der Aussagen zu den Kaltluftströmen den Aussagen des Umweltberichtes angepasst. Zu der geplanten Schweinemastanlage wird das Gutachten ergänzt. .

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
BUND Ortsverband Oberursel - Steinbach Der BUND fordert das Immissionsgutachten durch die Einbeziehung der geplanten Schweinemastanlage zu erweitern und in Bezug auf die Kaltluftentstehungszone zu korrigieren 2. Nach wie vor sind die Lücken im Umweltgutachten offen. Dort steht nach wie vor „Wird zur Offenlage ergänzt“. Die Offenlage ist nun abgelaufen, ohne dass dieses Gutachten ergänzt worden wäre. Dies halten wir für einen gravierenden Formfehler. 3. Das sog. „Verkehrsgutachten“ wurde der Öffentlichkeit auf der Grundlage zweier Folien im Bürgerdialog vorgestellt. Das Verkehrsgutachten ist grob fehlerhaft und lückenhaft: a. Die Außenplätze der Gastronomie werden für die Zählung der Verkehre nicht berücksichtigt. b. Die Zählungen der Verkehre erfolgten nicht an den Hauptbelastungszeiten an den Wochenenden. c. Die berechneten Fahrten klammern Ausflugsbusse und Großveranstaltungen in der Eventgastronomie (bspw. Weihnachts- und Betriebsfeiern) vollständig aus. d. Der BUND sieht in den vorgestellten Fahrbahnquerschnitten gravierende Mängel in Bezug auf die von der Stadt zu gewährleistende Verkehrssicherheit (bspw. Abstand zwischen Fahrradfahrer und PKW ist zu gering angesetzt). e. Die Art der Präsentation und Kommunikation das Verkehrsgutachten betreffend war lückenhaft und unprofessionell. f. Der BUND fordert eine komplette Neuberechnung des Verkehrsgutachtens mit transparenter Knotenpunktbetrachtung ab der Kreuzung Freiligrathstraße/ Bleibiskopfstr. und An der Billwiese). g. Die Interdependenzen mit dem Industriegebiet Drei-Hasen sind transparent aufzuzeigen (Lieferverkehr, Schüler-Radverkehre usw). 4. Der Wirtschaftsplan der geplanten Gastronomie sollte vorgelegt werden, da der Erfolg einer gebauten Kelterei sich nicht von selbst einstellt. Von welchen Flächen werden welche Äpfel geerntet? Wie viel Äpfel werden fremd zugekauft? Wieviel Apfelsaft wird in schlechten Erntejahren zugekauft werden müssen (vgl schlechte Ernte im Jahr 2017)? Zudem interessiert der BUND: Werden die Apfelbaumplantagen mit Pestiziden besprüht? 5. Die Bürgerinnen und Bürger, die den Bürgerdialog zum Thema aufgesucht haben, waren mit überwältigender Mehrheit aus unterschiedlichsten Gesichtspunkten gegen dieses Projekt. Beim Bürgerdialog gab es, außer der für das Projekt werbenden Redebeiträge von Bürgermeister Brum und den Vorhabensträgern lediglich **eine** befürwortende Wortmeldung von der Geschäftsführerin der SEWO, Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft Oberursel mbH, Frau **Kerstin Giger.** „Als Teil der Stadtwerke-Holding Oberursel entwickelt die SEWO seit rund 25 Jahren erfolgreich städtebauliche Projekte und stärkt die Wirtschaftskraft der Stadt Oberursel nachhaltig.“ So schreibt die SEWO über sich auf der eigenen Webseite. Der BUND bittet um transparente Aufklärung jeglicher Interessenverquickungen zwischen Magistratsmitgliedern, der SEWO und dem im B-Plan 249 geplanten Keltereibetrieb. Die Stadt Oberursel und die SEWO müssen transparent darlegen, warum sie ein derartiges Interesse an der Entstehung der Eventgastronomie mit Außenplätzen und Spielplatz haben. Zudem muss die Stadt	**Zu 2: Die Bedenken werden teilweise berücksichtigt.** Bisher wurde nur die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht wird bis zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB nach den Vorgaben des BauGB fertiggestellt. **Zu 3: Die Bedenken werden teilweise berücksichtigt.** Im Bürgerdialog am 05.09.2018 wurden die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Verkehrssituation, insbesondere im Bereich der verlängerten Freiligrathstraße, sowie Vorschläge zu möglichen Maßnahmen im Straßenraum erläutert. Ein abgeschlossenes Verkehrsgutachten gab es zu diesem Zeitpunkt noch nicht. In der bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchzuführende Verkehrsuntersuchung werden u.a. folgende Fragestellungen behandelt: - Welche alternativen Erschließungen sind möglich - z.B. Karl-Hermann-Flach-Str., Willy-Brandt-Str.? - Wie erfolgt die Andienung der Gastronomie mit LKW? - Wie erfolgt die Erschließung der Kelterei für interessierte Besucher, die mit Reisebussen anfahren? - Können zur Vermeidung von Schleichverkehren Schranken errichtet werden, die nur von Landwirten zu öffnen sind? - Wie wird verhindert, dass die geplanten Ausweichbuchten auf der Freiligrathstraße zugeparkt werden? - Welche Maßnahmen werden vorgesehen, damit möglichst viele Besucher mit dem Fahrrad / ÖPNV die Gastronomie besuchen? - Wie können die Fahrradfahrer und Fußgänger auf der verlängerten Freiligrathstraße gegenüber den PKW begünstigt werden? Ist die Realisierung einer Fahrradstraße möglich, d.h. Fahrradfahrer haben Vorrang gegenüber PKW? - Wie ist die Verkehrsbelastung zu beurteilen, wenn die Gastronomie Innen und Außen voll ausgelastet ist und an sonnigen Tagen die Kleingärten genutzt werden? Worst Case? - Wie viele Parkplätze sind nach der Stellplatzsatzung auszuweisen? Im Winter und bei z.B. Hochzeiten wird niemand mit dem Fahrrad kommen. Sind für diese Veranstaltungen ausreichend Parkplätze vorhanden? - Die Verkehrsuntersuchung sollte aktuelle Verkehrszählungen und zu erwartende Mehrbelastungen durch die in der Umgebung geplanten Vorhaben berücksichtigen.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
BUND Ortsverband Oberursel - Steinbach erklären, warum sie mit derart lückenhaften und unfertigen B-Plan-Dokumenten in aller Eile ein Verfahren eröffnet. Der Verfasserin drängt sich der Eindruck auf, dass hier der Boden für eine flächendeckende Bebauung der Freiligrathstraße am Standort der Kleingärten bereitet werden soll. Dies lehnt der BUND gemeinsam mit einer großen Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger kategorisch ab. **Der BUND lehnt dieses Vorhaben in Gänze ab.** Mit freundlichen Grüßen Dr. Claudia von Eisenhart Rothe Bevollmächtigte	**Zu 4: Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.** Das Betriebs- und Wirtschaftskonzept für das geplante Vorhaben wurde mit dem zuständigen Fachamt des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum abgestimmt. In der Stellungnahme dieses Fachamtes wird folgendes ausgeführt: „Die aus wirtschaftlichen Gründen erfolgte Angliederung eines Gastronomiebetriebes zur Vermarktung der von der Kelterei erzeugten Produkte ist landwirtschaftlich fachlich nachvollziehbar und dient der Absicherung der Zukunftsfähigkeit auch der landwirtschaftlichen Betriebsteile.“ Der Vorhabenträger bewirtschaftet derzeit ca. 25 ha, davon ca. 4 ha im Obstanbau mit ca. 1200 Bäumen. Die erzeugten Apfelprodukte, wie z.B. Saft, Secco und Wein werden direkt und über einen Einzelhändler vermarket. Es werden nur eigene Früchte oder Äpfel von Streuobstwiesen aus der Region Oberursel verwendet. Zukünftig ist geplant weitere Ackerflächen sukzessiv für den Obstanbau umzunutzen bzw. in Oberursel vorhandene Streuobstwiesen zu bewirtschaften und zu pflegen. Damit ist sichergestellt, dass auch zukünftig der Apfelbedarf für die Kelterei aus der Region Oberursel gedeckt werden kann. **Zu 5: Die Anmerkungen zum Bürgerdialog werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken zur Bebauung der „Freiligrathstraße am Standort der Kleingärten“ werden nicht berücksichtigt.** Das Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nach den gesetzlichen Anforderungen des Baugesetzbuches durchgeführt. Demnach sind die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens sowie die damit verbundene Abwägung in einem transparenten Beteiligungsprozess darzulegen. Die folgenden Gutachten werden bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fertiggestellt: - Archäologische Bodenfunde - Geruchsgutachten - Schalltechnische Stellungnahme zu den Auswirkungen der Gastronomie - Verkehrsgutachten - Umweltbericht - Artenschutzprüfung Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbands FrankfurtRheinMain ist das Plangebiet als Fläche für die Landbewirtschaftung, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorranggebiet Regionaler Grünzug dargestellt. Des Weiteren sind die Flächen südlich des Plangebietes als „Grünflächen / Wohnungsferne Gärten“ ausgewiesen. Nach den Darstellungen des RegFNP ist keine bauliche Nutzung in diesem Bereich, mit Ausnahme von privilegierten landwirtschaftlichen Vorhaben, zulässig.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
	Fortsetzung zu 5: Die im Plangebiet vorgesehenen baulichen Anlagen und Nutzungen – Gerätehalle, Kelterei, Betriebswohnungen, Obstplantage - sind der Landwirtschaft zuzuordnen und im Sinne des § 35 BauGB als „privilegiert“ einzustufen. Diese Nutzungen sind mit den Darstellungen des RegFNP zu vereinbaren. Die geplante Gastronomie steht im engen Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung „Kelterei“, ist jedoch nicht privilegiert und Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der die planungsrechtliche Grundlage für eine Gastronomie in Verbindung mit landwirtschaftlichen Nutzungen regelt, kann keine Wohn- oder Gewerbeentwicklung zwischen dem geplanten Vorhaben und der Ortslage bzw. dem Gewerbegebiet „An den drei Hasen“ abgeleitet werden. Aufgrund der Darstellungen des RegFNP sind in diesem Bereich Gewerbe- und Wohnbauentwicklungen unzulässig.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

STADT OBERURSEL (TAUNUS)
DER MAGISTRAT
Eingang: 31. Juli 2018

01	02	03	04	06	10
20	202	32	323	324	41
50	61	65	653	654	70

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Wiesbaden

HESSEN

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Oberursel
Stadtentwicklung
Rathausplatz 1
61440 Oberursel (Taunus)

Aktenzeichen 34 c 2_BE 14.01.02 Vo_18-1805

Bearbeiter/in Martin Vogel
Telefon (0611) 765 3926
Fax (0611) 765 3900
E-Mail Martin.Vogel@mobil.hessen.de

Datum 23. Juli 2018

Eingegangen: 02. Aug. 2018 GB 61

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 249 "Aussiedlung Kelterei" in Oberursel (Taunus)
Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Ihr Schreiben vom 03.07.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Vorentwurf zu dem o.g. Bebauungsplan bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände.

Fachlicher Hinweis:

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
N. Eckhardt
Nadine Eckhardt

Hessen Mobil
Welfenstraße 3a
65189 Wiesbaden
www.mobil.hessen.de

Telefon: (0611) 765 0
Fax: (0611) 765 3900
BIC: HELADEFFXXX

Landesbank Hessen-Thüringen
Zahlungen: HCC-Hessen Mobil
USt-IdNr.: DE811700237
IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512

Kto. Nr.: 1000 512
BLZ: 500 500 00
St.-Nr.: 043/226/03501
EORI-Nr.: DE1653547

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt

610

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG

HOCHTAUNUSKREIS

STADT OBERURSEL (TAUNUS)
DER MAGISTRAT
Eingang: 23. Aug. 2018

01	02	03	04	06	10
20	202	32	323	324	41
50	61	65	653	654	70

Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Magistrat der Stadt Oberursel
Postfach 1280
61402 Oberursel (Taunus)

Herr Kiesow
Haus 5, Etage 4, Zimmer 407
Tel.: 06172 999-6006
Fax: 06172 999-9833
stefan.kiesow@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.06-207
21. August 2018

Bauleitplanung der Stadt Oberursel
Bebauungsplan Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Hier: Ihr Schreiben vom 03.07.2018 (eingegangen am 06.07.2018)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises wie folgt Stellung genommen:

1 Vom **Fachbereich Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes wahrgenommen.

Mit dem oben genannten Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Oberursel die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen um innerhalb des Geltungsbereichs eine landwirtschaftlich zu beurteilende Kelterei mit einer angegliederten Gastronomie zur Vermarktung der selbst erzeugten Produkte aus der beengten Ortslage aussiedeln zu können.

Die Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplans begründet sich dabei aus der Angliederung einer Gastronomie, da diese als separater Gewerbebetrieb zu beurteilen ist und von der ansonsten baurechtlich bestehenden privilegierten Zulässigkeit der anderen Vorhaben nicht mit abgedeckt ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt 2,5 ha. Dieser gliedert sich in ein „Sondergebiet Kelterei“, „Fläche für die Landwirtschaft/Obstbau“ sowie Straßenverkehrsflächen und einen Parkplatz.

Die aus wirtschaftlichen Gründen erfolgende Angliederung eines Gastronomiebetriebes zur Vermarktung der von der Kelterei erzeugten Produkte ist landwirtschaftlich fachlich nachvollziehbar und dient der Absicherung der Zukunftsfähigkeit auch der landwirtschaftlichen Betriebsteile.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
– 2 – 1 Der mit der Errichtung des Gastronomiebetriebs einhergehende Flächenverbrauch wird aufgrund der direkten Zugehörigkeit dieses Betriebszweiges zum Gesamtunternehmenskonzept nicht als eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange der Landwirtschaft gewertet. Aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft ist jedoch auf den nördlich des Geltungsbereichs liegenden Geflügelbetrieb aufmerksam zu machen. Dieser besitzt Bestandsschutz auch überwirkend, was bedeutet, dass für den Betrieb auch in Zukunft eine Betriebsentwicklung möglich sein muss. Um die Verträglichkeit der beiden benachbarten Nutzungen beurteilen zu können, wurde ein entsprechendes Fachgutachten zu den in der Geflügelhaltung entstehenden Geruchsemissionen und deren Ausbreitung erstellt. Das Gutachten ist Teil der Vorentwurfsunterlagen. In diesem kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass bei Annahme der für ein Gewerbegebiet zulässigen Geruchswahrnehmungen aus der Tierhaltung an 15% der Jahresstunden, die Verträglichkeit des Nebeneinanders gegeben und auch eine Aufstockung der Anzahl gehaltener Tiere noch möglich ist. In das Gutachten ist jedoch die jüngste Entwicklung noch nicht eingeflossen. Von dem Geflügelbetrieb wurde im Juni 2018 bei der Bauaufsicht der Stadt Oberursel die Genehmigung zur Errichtung eines Schweinemaststalls als Offenfrontstall (eine Seite des Stalles ist nicht geschlossen) im Rahmen einer Bauvoranfrage beantragt. Bei diesem Vorhaben handelt es sich vom Grundsatz her um eine privilegiert zulässige Baumaßnahme gemäß § 35 (1) 1 BauGB. Sowohl das Bauvoranfrageverfahren des Nachbarbetriebs, wie auch das jetzt vorliegende Bebauungsplanverfahren bedürfen, für die Beurteilung der Verträglichkeit beider Vorhaben, einer Überarbeitung des Gutachtens unter Berücksichtigung der beabsichtigten Schweinehaltung. Eine abschließende fachliche Beurteilung aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft, bezüglich der Verträglichkeit beider Nutzungen, ist somit zum derzeitigen Planungsstand nicht möglich.	**Zu 1: Die Anregung wird berücksichtigt.** Das Gutachten zu den Geruchsimmissionen wird hinsichtlich des geplanten Schweinemaststalles auf dem nördlich angrenzenden Grundstück überarbeitet.
2 Aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft ist außerdem auf die Verkehrssituation im Bereich der verlängerten Freiligrathstraße aufmerksam zu machen, welche bereits heute von erheblichem Freizeitverkehr geprägt ist. Die durch die Ansiedlung der Kelterei zu erwartende verkehrliche Mehrbelastung in dem Gebiet darf nicht dazu führen, dass die landwirtschaftliche Feldflur nur noch eingeschränkt oder an manchen Tagen gar nicht mehr zu erreichen ist. Dieser Aspekt sollte bei der Erstellung des Verkehrsgutachtens unbedingt Berücksichtigung finden. Angeregt wird der Ausbau der verlängerten Freiligrathstraße, zumindest bis zu den zukünftigen PKW-Stellplätzen, in einer Breite, die einen Begegnungsverkehr von landwirtschaftlichen Fahrzeugen mit entgegen kommenden PKWs problemlos ermöglicht. Ab den neu entstehenden PKW-Stellplätzen sollte der Verkehrsweg dann ausschließlich für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Lieferverkehr freigegeben sein.	**Zu 2: Die Anregung wird berücksichtigt.** In der Verkehrsuntersuchung sowie den damit verbundenen Maßnahmen im Bereich der verlängerten Freiligrathstraße werden die Belange der landwirtschaftlichen Verkehre berücksichtigt.
3 Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“. Um eine Angreifbarkeit nach der Erlangung der Rechtskraft zu vermeiden, sollten die folgenden Angaben in der Planung überarbeitet bzw. nachgereicht werden. Die Planungsunterlagen sollen im Hinblick auf die Eingriffsregelung sowie den Artenschutz bis zur Entwurfsoffenlage ergänzt werden. Erst nach Vorlage dieser Unterlagen ist aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht eine abschließende Aussage möglich. Textliche Festsetzungen und Plankarte Es sollte geprüft werden, ob es erforderlich ist, die vorgesehenen Stellplätze für den Gastronomiebetrieb in Text und Plankarte eindeutig dem Sondergebiet zuzuordnen.	**Zu 3: Die Anregung wird berücksichtigt.** Die Eingriffs- Ausgleichsbilanz wird bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fertiggestellt. In den textlichen Festsetzungen wird die eindeutige Zuordnung der Stellplätze zu der Gastronomie geregelt.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
– 3 – 4 Hinweise, Anregungen und Empfehlungen zu den Festsetzungen Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies verzichtet werden. Geovlies verhindert den Austausch einer Vielzahl von biologischen Faktoren und ist daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darum gebeten, diesen Hinweis in den Festsetzungen aufzunehmen. Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es wird insbesondere auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes, bei dem an das Plangebiet angrenzenden gesetzlich geschützten Biotops (Streuobstwiese), zu achten. Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 6 m² Fläche und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Baumscheiben und Pflanzstreifen sind dauerhaft anzulegen und in den ersten Jahren mittels einer 10 cm dicken Mulchschicht und später mit blütenreichen Staudensäumen gegen schädigende Einflüsse zu sichern. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. Für die Festsetzung zur Grundstückseinfriedung sollte, im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild, eine Heckenpflanzung oder Baumhecke um die Fläche für Stellplätze sowie um die Gebäude des Sondergebietes vorgesehen werden. Zulässige Zäune sollten über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen müssen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Insbesondere um den Verlust der mit der Bebauung des Gebietes verloren gehenden Kaltluftentstehung zu minimieren, aber auch um eine Kompensation im Hinblick auf die Eingriffsregelung zu erreichen, sollte über Regelungen hinsichtlich einer Dach- und/oder Fassadenbegrünung entschieden werden. Es wird angeregt, eine Regelung zur Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen (z. B. Holz und Naturfasern) als Baustoff in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen schont Klima und Umwelt - Stichworte CO2-Senke, Energieeinsparung und biologische Abbaubarkeit. In diesem Zusammenhang wird auf den Tagungsband „Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen“, 2009 herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, hingewiesen.	**Zu 4: Die Hinweise werden berücksichtig.** Die textlichen Festsetzungen werden bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB unter Berücksichtigung der Hinweise konkretisiert bzw. ergänzt.
Zu dem oben genannten Bebauungsplan gibt der **Fachbereich Wasser- und Bodenschutz** folgende Stellungnahme ab: 5 Dem Umweltbericht ist zu entnehmen, dass Fließgewässer oder Überschwemmungsgebiete im Sinne des §13 Abs.1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) von der Planung nicht betroffen sind. Der wegbegleitende offene Graben in der südlichen Freiligrathstraße wird offensichtlich nicht als Oberflächengewässer angesehen, welches den wassergesetzlichen Bestimmungen unterliegt. Von den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes sind Gräben ausgenommen, soweit es sich um Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung handelt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn sie aufgrund ihrer Lage, ihrer Abflussverhältnisse oder ökologischen Funktion keiner Bewirtschaftung bedürfen vgl. § 1 Hessischen Wassergesetz.	**Zu 5: Die Anregung wird berücksichtigt.** Der Umweltbericht wird hinsichtlich der Einordnung des vorhandenen Grabens ergänzt.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
– 4 – Da der Umweltbericht diesbezüglich keine Aussagen enthält, kann unsererseits keine Beurteilung abgegeben werden, ob es sich um ein Gewässer nach §1 des HWG i.V.m. § 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) handelt. In dem Bebauungsplanentwurf sind des Weiteren Gewässer, Gräben und Entwässerungsmulden zeichnerisch darzustellen. 6 Nach Einsicht in das Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) liegen im Bereich des Plangebietes keine sonstigen schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle vor, die in der Zuständigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde liegen. Hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten und Altablagerungen verweisen wir auf die Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden. Mit freundlichen Grüßen Ulrich Krebs Landrat	**Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
06-AUG-2018 12:29 LFD Hessen Archäologie +49 611 6906137 S.01/01 Landesamt für Denkmalpflege Hessen hessenARCHÄOLOGIE HESSEN STADT OBERURSEL (TAUNUS) Der Magistrat Eing. 07. Aug. 2018 Geschäftsbereich Stadtentwicklung Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden Magistrat der Stadt Oberursel Postfach 12 80 61402 Oberursel (Taunus) Bearbeiter/in: Dr. Kai Mückenberger Durchwahl: (0611) 6906-169 Fax: (0611) 6906-137 E-Mail: Kai.Mueckenberger@lfd-hessen.de Ihr Zeichen: 61-612 249 sl Ihre Nachricht: 03.07.2018 Datum: 06.08.2018 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“ in Oberursel (Taunus)** **Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes** **Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt. **Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.** Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Dr. Kai Mückenberger Bezirksarchäologe Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich / Ostflügel 65203 Wiesbaden poststelle.archaeologie.wi@lfd-hessen.de https://lfd.hessen.de T +49 611 6906-0/-131 F +49 611 6906-137 hessen ARCHÄOLOGIE GESAMTSEITEN 01	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Regierungspräsidium Darmstadt STADT OBERURSEL (TAUNUS) DER MAGISTRAT Eingang: 10. Sep. 2018 HESSEN Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus) Postfach 12 80 61402 Oberursel (Taunus) Unser Zeichen: III 31.2 – 61d 02/01-238 Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: 03. Juli 2018 Ihr Ansprechpartner: Rainer Ortmüller Zimmernummer: 3.09 Telefon/ Fax: 06151-12 8933 / 06151-12 8914 E-Mail: rainer.ortmueller@rpda.hessen.de Datum: 06. September 2018 **Baugesetzbuch, § 4 Abs. 1** **Bauleitplanung der Stadt Oberursel (Taunus)** **Bebauungsplanentwurf Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“** **Meine Stellungnahme vom 23. April 2018, Az.: w.o.** Sehr geehrte Damen und Herren, 1 unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** wie folgt Stellung: Der ca. 2,5 ha große Plangeltungsbereich liegt innerhalb des im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) festgelegten Vorranggebietes Regionaler Grünzug sowie eines Vorranggebietes für Landwirtschaft. Ein Großteil der geplanten Nutzungen entfällt auf die Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft: Obstplantage“. Diese Nutzung steht nicht im Widerspruch zu den regionalplanerischen Vorranggebietsfestlegungen und kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten. Im Norden des Plangeltungsbereichs ist auf einer ca. 0,2 ha großen Fläche die Festsetzung eines Sondergebietes Kelterei vorgesehen. Da die geplante Nutzung größtenteils dem landwirtschaftlichen Keltereibetrieb dient und eine Gerätehalle bereits vorhanden ist, werden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die SO-Festsetzung erhoben. 2 Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist. Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus, 64283 Darmstadt Internet: www.rp-darmstadt.hessen.de Servicezeiten: Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr, Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr Telefon: 06151 12 0 (Zentrale) Telefax: 06151 12 6347 (allgemein) Fristenbriefkasten: Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt Öffentliche Verkehrsmittel: Haltestelle Luisenplatz - 2 -	**Zu 1,2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
- 2 - Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Aus der Sicht meiner **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** teile ich Ihnen folgendes mit: Grundwasser 3 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-034) für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH, Sitz in Oberursel (Taunus), Hochtaunuskreis. Die Schutzgebietsverordnung vom 23. September 1988 (StAnz. 43/1988, S. 2342) und die Verordnung zur Festsetzung einer Erweiterung des bestehenden Wasserschutzgebietes (Verordnung vom 23. September 1988) für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH, Sitz in Oberursel (Taunus), Hochtaunuskreis vom 13. März 2017 (StAnz. 16/2017, S. 450) sind zu beachten. Das Plangebiet liegt ebenfalls in der quantitativen Schutzzone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 434-060) für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongreß-GmbH Bad Homburg v. d. H., Sitz in Bad Homburg v. d. H., Hochtaunuskreis. Die Schutzgebietsverordnung vom 28. November 1985 (StAnz. 51/1985, S. 2340) ist zu beachten. Die o. g. Schutzgebiete sind in der textlichen Festsetzung unter Hinweise aufzunehmen. Abwasser, Anlagenbezogener Gewässerschutz 4 Es wird darauf hingewiesen, dass anders als auf Seite 14 der Begründung dargestellt, die Versickerung nicht Bestandteil des Bauantragsverfahrens ist. Die Erlaubnis ist in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Es ist jedoch erforderlich, bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu überprüfen. Auf die Erforderlichkeit der Vorlage einer Immissionsbetrachtung als Beurteilungsgrundlage für die zu ändernde Einleiteerlaubnis aus dem Mischwasserkanal wird hingewiesen. Die Regeln der Technik gemäß SMUSI-Nachweis müssen zudem eingehalten werden. Immissionsschutz 5 Der vorgelegte Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen. Hinsichtlich des Umfanges und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Belange Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima keine weiteren Forderungen gestellt. Bergaufsicht Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: – Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: – Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 - 3 -	**Zu 3: Die Hinweise werden berücksichtigt.** Die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen werden wie vorgeschlagen ergänzt. **Zu 4: Die Hinweise werden berücksichtigt.** Die Begründung wird wie vorgeschlagen geändert. Nach der Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) zum GEP werden die anerkannten Regeln der Technik eingehalten, die CSB-Frachten liegen unter dem gesetzlichen Grenzwert von 250 kg CSB/ha Au. **Zu 5: Die Hinweise zu Immissionsschutz, Bergaufsicht und Kampfmittelräumdienst werden zur Kenntnis genommen.**

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
5	

- 3 -

- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG
- Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:
  - Vorliegende und genehmigte Betriebspläne
- Hinsichtlich des Altbergbaus:
  - Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse
  - In der Datenbank vorliegende Informationen
  - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau

  Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.
Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.
Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Die übrigen an der Prüfung beteiligten Dezernate der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden haben keine Bedenken oder Hinweise.

Aus der Sicht des **Kampfmittelräumdienstes** teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten. Schriftlich Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Rainer Ortmüller

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
610 **Regierungspräsidium Darmstadt** STADT OBERURSEL (TAUNUS) Der Magistrat Eing. 21. Aug. 2018 Geschäftsbereich Stadtentwicklung HESSEN Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt **Elektronische Post** Stadt Oberursel Der Magistrat Stadtentwicklung Rathausplatz 1 61440 Oberursel (Taunus) **Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen** Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05- **O 1345-2018** Ihr Zeichen: Frau Anja Littig Ihre Nachricht vom: 05.07.2018 Ihr Ansprechpartner: Dieter Schwetzler Zimmernummer: 0.18 Telefon/ Fax: 06151 12 65 01 / 12 5133 E-Mail: dieter.schwetzler@rpda.hessen.de Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de Datum: 20.08.2018 **Oberursel (Taunus),** **Bebauungsplan Nr. 249 "Aussiedlung Kelterei"** **Kampfmittelbelastung und -räumung** Sehr geehrte Damen und Herren, über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez. Dieter Schwetzler Regierungspräsidium Darmstadt Luisenplatz 2, Kollegiengebäude 64283 Darmstadt Internet: www.rp-darmstadt.hessen.de Servicezeiten: Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr Telefon: 06151 12 0 (Zentrale) Telefax: 06151 12 6347 (allgemein) Fristenbriefkasten: Luisenplatz 2 64283 Darmstadt Öffentliche Verkehrsmittel: Haltestelle Luisenplatz	**Die Hinweise werden berücksichtigt.** Die Informationen werden in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

STADT OBERURSEL (TAUNUS)
DER MAGISTRAT

I	II	III
Eingang: 13. Juli 2018		

01	02	03	04	06	10
20	202	32	323	324	41
50	61	65	653	654	

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Magistrat der Stadt Oberursel
Stadtentwicklung
Postfach1280
61402 Oberursel (Taunus)

Eingegangen
13. Juli 2018
GB 61

Der Regionalvorstand
Ihr Zeichen: 61-612 249 st
Ihre Nachricht: 03.07.2018
Unser Zeichen: hs

Ansprechpartnerin: Frau Honsberg
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1536
Telefax: +49 69 2577-1547
Honsberg@region-frankfurt.de

10. Juli 2018

Oberursel (Taunus) 4/18/Bp
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 249 "Aussiedlung Kelterei" in der Gemarkung Bommersheim
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Die Ausführungen zu den Darstellungen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) sowie zur Vereinbarkeit der Planung mit den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

G. Honsberg

Gisela Honsberg
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

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: DEUTDEDBFRA

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

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Wald. Deine Natur. SDW Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) LV Hessen e.V. Rathausstraße 56 - 65203 Wiesbaden Stadt Oberursel Taunus Der Magistrat z.H. Frau Anja Littig Rathausplatz 1 61440 Oberursel / Taunus **Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Br. 249** **„Bau einer privaten Event-Gastronomie im Außenbereich“** Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit gebe ich im Namen der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald – Landesverband Hessen e.V. (SDW) eine Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan ab. 1 Nach Auffassung der SDW ist das Vorhaben nicht umsetzbar, weil eine rechtliche Begründung nicht gegeben ist. Die Aufstellung eines B-Plans erfordert ein öffentliches Interesse, was sich aus dem Projekt nicht herleiten lässt (§1 Satz 3 BauGB). Hierbei ist alleine das Vorhaben „Errichtung einer Eventgastronomie mit 192 Sitzplätzen im Außenbereich, 150 Sitzplätzen im Innenbereich und zusätzlichen nicht weiter definierten Sitzplätzen im Tagungsbereich“ nicht mit öffentlichem Interesse und einer städtebaulichen Konzeption begründbar. Es handelt sich lediglich um ein privates Vorhaben einer Landwirtsfamilie, die aber im Wesentlichen nicht mehr von der Landwirtschaft lebt, sondern diese mehr als Hobby betreibt. Die bewirtschaftete Fläche ist für einen Vollerwerbslandwirt zu klein. Die Eventgastronomie könnte an jedem anderen Ort errichtet werden, sie existiert ja bereits in Form der Straußenwirtschaft „Alt Orschel“ in der Altstadt Oberursels. Wenn es dem Vorhabenträger alleine darum gehen würde eine Gastronomie zu betreiben, so könnte er nicht nur die Straußenwirtschaft als reguläre Gastronomie sondern auch das im Eigentum befindliche Lokal „Marktweib“ am Marktplatz Oberursel führen. Es handelt sich also rein um ein privates Vorhaben, das keinen Bezug zu einem öffentlichen Interesse hat und städtebaulich unbegründet ist. Das Vorhaben widerspricht sogar den Zielen der Raumordnung, da es zu einer zusätzlichen Zersiedelung des Außenbereichs führt und neue Baulücken schafft. 2 In der Begründung ist die Rede von der Existenzsicherung des vorhandenen Keltereibetriebes. Wer die Strukturen in Oberursel kennt, fragt sich an der Stelle, warum eine der immobi- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald - Landesverband Hessen e. V.	**Zu 1: Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.** Vom Vorhabenträger wurde in Abstimmung mit dem Hochtaunuskreis, Fachbereich Ländlicher Raum, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Gegenstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) ist die unmittelbare, objektbezogene Planung und Durchführung eines konkreten Bauvorhabens durch einen Vorhabenträger in enger Kooperation mit der Gemeinde. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 249 „Aussiedlung Kelterei“ am 14.12.2017 mehrheitlich zugestimmt. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die in § 1 (6) BauGB genannten Anforderungen zu berücksichtigen. Die aufgeführten Anforderungen sind Grundlage für die nach § 1 (7) BauGB durchzuführende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange. Die Hochbauplanungen sowie der Standort in der Umgebung von Obstplantagen am Ortsrand der Stadt Oberursel (Taunus) basiert auf dem Betriebskonzept die Wertschöpfungskette des Apfels von Pflanzungen über Vegetationsperioden bis hin zur Ernte, Produktion und Direktvermarktung lückenlos an einem Ort darzustellen und diese Abläufe der breiten Bevölkerung verständlich näher zu bringen. Die Arbeitsabläufe in der Kelterei sollen praxisnah aufgezeigt werden. In den Tagungsräumen der Gastronomie sollen die jährlichen Arbeitszyklen zu Obstplantagen und Streuobstwiesen an Schautafeln mit Unterstützung von Präsentationen ausführlich erklärt werden. Zielgruppen hierfür sind vor allem Schulklassen, Kindergarten und sonstige Interessierte. Der Gastronomiebetrieb steht im direkten funktionalen Zusammenhang mit der Kelterei. Hier sollen zukünftig die in der Kelterei erzeugten Produkte vermarktet werden. Mit dem Gesamtkonzept – Kelterei + Gastronomie + Obstplantage – wird ein weiterer interessanter Ort an der Regionalparkroute zwischen Oberursel, Oberstedten und Bad Homburg zur Förderung des Tourismus entstehen. Hier kann durch die Kooperation zwischen Landwirtschaft und Regionalpark, die in Oberursel schon mehrfach praktiziert wird, der Bevölkerung die Bedeutung der Landwirtschaft und der Kulturlandschaft im verdichteten RheinMain-Gebiet nähergebracht werden. Dabei geht es auch um die generelle Bedeutung der Landwirtschaft für die Produktion von Nahrungsmitteln und die Pflege der Landschaft, denn die offene Landschaft wie wir sie heute kennen, ist auch das Ergebnis von jahrhundertelanger landwirtschaftlicher Nutzung. Die Entwicklung aus dem RegFNP ist in Ziffer 5 erläutert. Des Weiteren ist anzumerken, dass der Regionalverband Frankfurt am Main in der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange den geringen Abweichungen vom RegFNP zugestimmt hat.

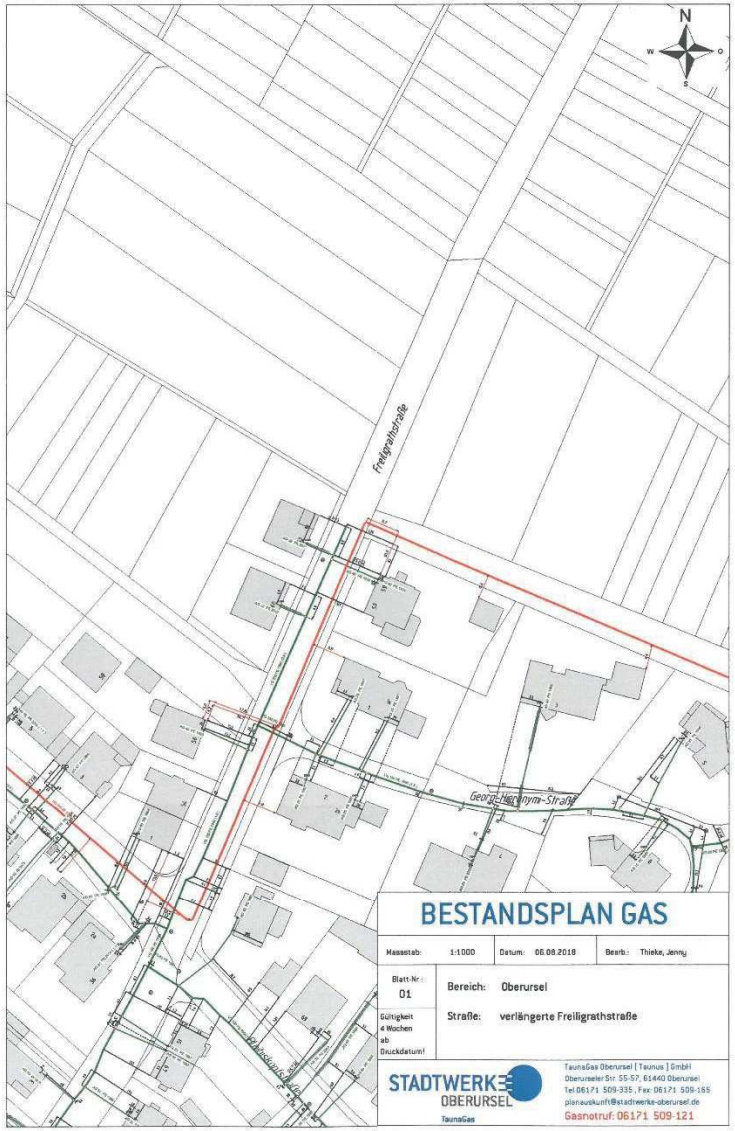
Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Wald. Deine Natur. SDW 2 lienreichsten Familien Oberursel dieses Projekt zur Existenzsicherung braucht. Diese Frage sollte in der Antwort des Magistrats bitte eingehend beantwortet werden. Die Errichtung einer landwirtschaftlichen Kelterei sowie der Bau eines Wohnhauses für die Landwirtsfamilie sind dagegen durchaus mit den Zielen der Raumordnung vereinbar und nach §35 BauGB privilegiert. Es wäre sinnvoll, den Saisonbetrieb der Kelterei auf dem vorgesehenen Gelände zu errichten und die Straußenwirtschaft in der Altstadt in eine reguläre Wirtschaft zu erweitern. Hierfür bedarf es keiner B-Planaufstellung. 3 Auffällig ist, dass im Entwurf der textlichen Festsetzung weder eine Anzahl an Sitzplätzen noch eine Anzahl an PKW-Stellplätzen genannt wird. Da dies alleine die Rechtsgrundlage ist, wird dem Vorhabenträger bereits jetzt die Möglichkeit eröffnet, weit über die angegebenen Zahlen sein Vorhaben zu vergrößern. 4 In den öffentlich ausgelegten Unterlagen und bei der Bürgerversammlung wurde behauptet, dass die An- und Abfahrt über die verlängerte Freiligrathstraße in der bisherigen Form - bis auf den Bau von Ausweichstellen - so erhalten bleiben kann und keinen Ausbau benötigt. Dem muss massiv widersprochen werden, bereits aktuell - ohne Umsetzung des Vorhabens – stößt der Straßenabschnitt verlängerte Freiligrathstraße an Wochenenden (nicht nur im Hochsommer) an seine kapazitativen Grenzen. Begegnungsverkehr auf der schmalen Straße führt zu Rück- und Ausweichfahrten, die stark mit den dort ebenfalls laufenden Fußgängern, Fahrradfahrern, Alten mit Rollator und Kinderwagen schiebenden Familien kollidiert. Hinzu kommen landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge und LKWs eines dort ansässigen Landschaftspflegebetriebes. Die im Verkehrsgutachten sehr den Vorhabenträger begünstigenden Verkehrszahlen entsprechen nicht den ca. 350 Sitzplätzen (197 außen, 150 innen) die auf den Plänen zu finden sind. Im Gutachten ist außerdem nicht berücksichtigt, dass ja auch Verkaufsflächen zur Selbstvermarktung errichtet werden, die wiederum weitere Kunden anziehen. Es ist davon auszugehen, dass hier mindestens weitere 100 Fahrzeuge pro Tag an und abfahren, somit zusätzliche 200 Fahrten verursachen. Dies ist in den Unterlagen zu ergänzen und in die Abwägung mit einzubeziehen. Es muss die Frage gestellt werden, welcher Stadtverordnete, der diesen Plan genehmigen möchte, den Eltern in die Augen schaut, deren Fahrrad fahrendes Kind auf der verlängerten Freiligrathstraße zu Schaden kommt. Dass hier mit der Errichtung der Eventgastronomie ein zusätzliches Gefahrenpotential geschaffen wird, bei dem die Schwächsten, nämlich die Kinder, zu Opfern werden können, muss jedem der darüber zu entscheiden hat, bewusst sein. Sehr bezweifelt wird auch die Anzahl der PKW-Stellplätze. Wieso gelten für das Verkehrsgutachten des B-Plans 249 andere rechtliche Grundlagen für den B-Plan 238 „Siedlungslehrhof“? Warum wurde in diesem Falle hier eine ganz andere Uhrzeit für die Verkehrszählung genommen als im anderen B-Plan? Warum geht man nicht hier auch die Zeiten ein, bei de-	**Zu 2: Anregungen werden nicht berücksichtigt.** Am derzeitigen Standort der Kelterei in der Altstadt von Oberursel ist eine Erweiterung nicht möglich. Durch die geänderten technischen Anforderungen an Ernte und Verwertung der Äpfel, insbesondere den Vorgaben des Veterinäramtes, sowie die enge Lage im Bereich der Altstadt kann die Apfelsaftherstellung nur noch mit hohen technischen und personellen Aufwendungen durchgeführt werden. Die Verkehrserschließung der Kelterei am historischen Marktplatz in der Altstadt von Oberursel (Taunus) ist, besonders zu Zeiten der Apfelernte von August bis einschließlich November nur unter erschwerten Bedingungen im fließenden Verkehr möglich. Die Standortverlagerung des Keltereibetriebes ist zur Sicherung der langfristigen Existenz des Betriebes dringend erforderlich. Der Gastronomiebetrieb steht im direkten funktionalen Zusammenhang mit der Kelterei. Hier sollen zukünftig die in der Kelterei erzeugten Produkte vermarktet werden. In der Stellungnahme des Hochtaunuskreises, Fachbereich ländlicher Raum wird folgendes ausgeführt: „Die aus wirtschaftlichen Gründen erfolgte Angliederung eines Gastronomiebetriebes zur Vermarktung der von der Kelterei erzeugten Produkte ist landwirtschaftlich fachlich nachvollziehbar und dient der Absicherung der Zukunftsfähigkeit auch der landwirtschaftlichen Betriebsteile.“ Das Betriebskonzept des Vorhabenträgers ist nur im Nebeneinander von Kelterei, Gastronomie und Obstplantagen zu realisieren. Ein Standort der Gastronomie mit Kelterei im Gewerbegebiet ist mit dem Konzept nicht zu vereinbaren. Die Obstplantagen sind ein wesentliches Element der Wertschöpfungskette, insbesondere zur Wissensvermittlung hinsichtlich Schüler und auch Vorschulkinder. Dabei geht es auch um die generelle Bedeutung der Landwirtschaft für die Produktion von Nahrungsmitteln und die Pflege der Landschaft, denn die offene Landschaft wie wir sie heute kennen, ist auch das Ergebnis von jahrhundertelanger landwirtschaftlicher Nutzung. (Aussagen zu bewirtschafteten Flächen siehe Ziffer 8) **Zu 3: Die Bedenken werden berücksichtigt.** Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die maximal zulässige Fläche für Stellplätze eindeutig festgesetzt. Demnach können maximal 36 Stellplätze realisiert werden. Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Rahmenbedingungen für den Gastronomiebetrieb geregelt.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Wald. Deine Natur. SDW nen sowohl die zahlreichen Kleingärtenbesucher wie auch die vielen Fußgänger das Gebiet aufsuchen? Warum wurden zwar Fahrzeuge, aber keine Fußgänger und Fahrradfahrer gezählt? Beim Siedlungslehrhof hat der Gutachter im öffentlichen Bürgerbeteiligungstermin genau die Herleitung dargestellt. Bei der Präsentation der Stadtentwicklung ist von 120 Sitzplätzen die Rede. In den übrigen Unterlagen sind es wie zuvor dargelegt rund 350 Plätze plus Plätze in den Tagungsräumen. Nimmt man also die Zahlen der Stadtplanung, sind sie fast um den Faktor 3 zu multiplizieren. Das heißt dann, dass an einem Spitzen-Auslastungstag über 1000 (370 x 3) Fahrten auf der schmalen verlängerten Freiligrathstraße hinzukommen. Dass diese Fahrzeuge parken wollen, ist selbstverständlich. Wenn man auch hier richtig rechnet, besteht ein Bedarf von rund 100 Parkplätzen, denn die rund 1000 Fahrten werden von 500 Fahrzeugen erzeugt. Unberücksichtigt bleibt im Gutachten aber auch, dass die Fahrzeuge nicht gleichmäßig über den Tag an und abfahren, sondern zu Stoßzeiten in der Mittagszeit zwischen 12 und 14 Uhr sowie zwischen 18 und 22 Uhr. Wenn es als 1000 Fahrten an diesem Spitzentag sind, von denen 80 Prozent (800 Fahrten) sich auf diese 6 Stunden konzentrieren, so sind das 133 Fahrten pro Stunde. Das bedeutet, dass zusätzlich gut 2 Fahrzeuge pro Minute die Engstelle an der verlängerten Freiligrathstraße passieren. Diese Fahrzeuge begegnen sich entgegengesetzt und werden zu einem extremen Verkehrskollaps auf dieser heute schon engen Straße führen. Dies kann nicht im Interesse der Anwohner, der Stadt aber auch schon gar nicht im Interesse des Vorhabenträgers sein, denn diese Kunden werden nicht mehr zu ihm kommen. Dass das einem Leiter der Stadtplanung und einem Bürgermeister egal ist, weil beide zum Zeitpunkt der Umsetzung bereits im Ruhestand sind, zeigt auf welch tönernen Füßen das Vorhaben steht. 5 Der Verdacht, dass mit dem Vorhaben weitere Siedlungsfläche ausgewiesen werden soll, und, dass durch die Gastronomie fern der bestehenden Bebauung eine Baulücke konstruiert wird, ist nicht von der Hand zu weisen, noch dazu weil in der letzten Regionalplanaufstellung die Stadt Oberursel die potentielle Siedlungsfläche vom Gewerbegebiet Drei Hasen gleich hoch bis zur verlängerten Freiligrathstraße ziehen wollte. Das dies nicht geschah, ist alleine dem damaligen Planungsverband zu verdanken. Die damaligen Entwürfe können bei der Stadt eingesehen werden. 6 Unbelegt wird in den Unterlagen der Stadt behauptet, dass mit dem Vorhaben „Bau einer Eventgastronomie“ die Naherholung gestärkt wird. Richtig ist aber, dass das bereits bestehende natürlich entwickelte Naherholungsgebiet durch den Verkehr der Gastronomie massiv entwertet wird. Die Begründung im Planentwurf ist paradox. 7 Die übrige Darstellung der Straßengestaltung ist nicht nachvollziehbar und unglaubwürdig, wie mehrfach auch beim Bürgerdialog zu diesem Vorhaben von verschiedenen Bürgern vorgetragen wurde. Es handelt sich dabei um eine reine Fantasieplanung, die fern ab der Realität liegt. Vorgeschriebene Grenz- und Sicherheitsabstände werden von der Stadtplanung vollständig ignoriert. Die Stadt schafft neue Gefahrensituationen. Auch die in der Not vorge-	**Zu 4: Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt** Im Bürgerdialog am 05.09.2018 wurden die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Verkehrssituation, insbesondere im Bereich der verlängerten Freiligrathstraße, sowie Vorschläge zu möglichen Maßnahmen im Straßenraum erläutert. Ein abgeschlossenes Verkehrsgutachten gab es zu diesem Zeitpunkt noch nicht. In der bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchzuführende Verkehrsuntersuchung werden u.a. folgende Fragestellungen behandelt: - Welche alternativen Erschließungen sind möglich - z.B. Karl-Hermann-Flach-Str., Willy-Brandt-Str.? - Wie erfolgt die Andienung der Gastronomie mit LKW? - Wie erfolgt die Erschließung der Kelterei für interessierte Besucher, die mit Reisebussen anfahren? - Können zur Vermeidung von Schleichverkehren Schranken errichtet werden, die nur von Landwirten zu öffnen sind? - Wie wird verhindert, dass die geplanten Ausweichbuchten auf der Freiligrathstraße zugeparkt werden? - Welche Maßnahmen werden vorgesehen, damit möglichst viele Besucher mit dem Fahrrad / ÖPNV die Gastronomie besuchen? - Wie können die Fahrradfahrer und Fußgänger auf der verlängerten Freiligrathstraße gegenüber den PKW begünstigt werden? Ist die Realisierung einer Fahrradstraße möglich, d.h. Fahrradfahrer haben Vorrang gegenüber PKW? - Wie ist die Verkehrsbelastung zu beurteilen, wenn die Gastronomie Innen und Außen voll ausgelastet ist und an sonnigen Tagen die Kleingärten genutzt werden? Worst Case? - Wie viele Parkplätze sind nach der Stellplatzsatzung auszuweisen? Im Winter und bei z.B. Hochzeiten wird niemand mit dem Fahrrad kommen. Sind für diese Veranstaltungen ausreichend Parkplätze vorhanden? - Die Verkehrsuntersuchung sollte aktuelle Verkehrszählungen und zu erwartende Mehrbelastungen durch die in der Umgebung geplanten Vorhaben berücksichtigen. **Zu 5: Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.** Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbands FrankfurtRheinMain ist das Plangebiet als Fläche für die Landbewirtschaftung, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorranggebiet Regionaler Grünzug dargestellt. Des Weiteren sind die Flächen südlich des Plangebietes als „Grünfläche / Wohnferne Gärten“ ausgewiesen. Nach den Darstellungen des RegFNP ist keine bauliche Nutzung in diesem Bereich, mit Ausnahme von privilegierten landwirtschaftlichen Vorhaben, zulässig.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Wald. Deine Natur. SDW 7 brachte Antwort, dass der LKW-Verkehr über die sogenannte Hessentagsstraße abgewickelt werden soll, zeigt nur die Konzeptlosigkeit des Vorhabens. Auch in diesem Zusammenhang verweisen wir nochmals darauf, dass der B-Plan jeglicher städtebaulicher Konzeption entbehrt. 8 Es wird anhand der bei der Bürgerversammlung dargestellten Daten bezweifelt, dass der Betrieb Steden überhaupt in der Lage ist mit seinen vorhandenen Apfelbäumen den Bedarf an Äpfeln zur Saft- und Apfelweingewinnung zu decken. Bereits in den letzten Jahren hat der Betrieb bei Missernten nachweislich immer wieder Saft und Äpfel zugekauft, was Anlieger bestätigen. Wie soll der zusätzliche Ausschank von Apfelprodukten denn nun noch gewährleistet werden? Es wurden keine nennenswerten Apfelbaumbestände nachgepflanzt. Es kann sich daher keinesfalls um eine Direktvermarktung handeln, hier segelt man unter falscher Flagge. 9 Es ist zudem anzumerken, dass mit dem Vorhaben zusätzlich wieder wertvolles Ackerland und hochwertiger Boden versiegelt werden. Auch wenn der Betrieb Steden in der Vergangenheit immer wieder große Mengen Pflanzenschutzmittel zur Unkrautvernichtung um die Stämme ausbrachte, so ist es dennoch zu bemängeln, wenn dieser Boden unwiederbringlich verloren geht. Der Vater der Vorhabenträger hat als Vorsitzender des Landwirtschaftlichen Fördervereins Oberursel LFO auch immer wieder die Versiegelung wertvoller Ackerböden bemängelt. Hierzu wurden sogar Lehrtafeln im Feld aufgestellt, die er als Vorsitzender veranlasst hat und für die öffentliche Gelder eingeworben wurden. Nun versiegelt er selber diesen Boden unwiederbringlich. 10 Zusätzlich wird die bedeutende Frischluftschneise durch das Vorhaben eingeengt. Dies widerspricht ebenfalls den Zielen der Raumordnung, nämlich große Freiräume nicht neu zu zersiedeln, wie es hier geplant ist. Dies hat vor allem wegen dem im Gang befindlichen Klimawandel sehr hohe Bedeutung, denn diese Freiflächen sorgen dafür, dass sich die Siedlungen im Hochsommer auch wieder nachts abkühlen können. 11 Wir teilen die Auffassung vieler Bürger, dass es sehr kritisch zu bewerten ist, dass der Bürgermeister als Chef der Verwaltung sich für das Vorhaben sich schon zu einem Zeitpunkt aussprach, obwohl noch keinerlei Gutachten und Anmerkungen diskutiert wurden. Es ist keine ergebnisoffene Prüfung in Form einer B-Planaufstellung, wenn derjenige, der den Plan unterzeichnen muss, sich schon vorher deutlich vernehmbar dafür starkmacht. Es ist nicht verwunderlich, dass sich daher immer mehr Bürger von dieser Art Politiker nicht mehr ernst genommen fühlen und daher den Demokratiefeinden ihre Stimme geben. Das Gepolter des Bürgermeisters bei der Bürgerversammlung über gute und schlechte Landwirte, Glyphosat und das Märchen vom bezahlbaren Wohnraum, Anliegerinteressen usw. treibt viele Menschen ans falsche politische Ufer. Er vertritt nur die Interessen eines rein privaten Vorhabenträgers und nicht die Interessen der Bürger Oberursels. Das frustriert die Bürger.	**Fortsetzung zu 5:** Die im Plangebiet vorgesehenen baulichen Anlagen und Nutzungen – Gerätehalle, Kelterei, Betriebswohnungen, Obstplantage - sind der Landwirtschaft zuzuordnen und im Sinne des § 35 BauGB als „privilegiert“ einzustufen. Diese Nutzungen sind mit den Darstellungen des RegFNP zu vereinbaren. Die geplante Gastronomie steht im engen Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung „Kelterei“, ist jedoch nicht privilegiert und Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der die planungsrechtliche Grundlage für eine Gastronomie in Verbindung mit landwirtschaftlichen Nutzungen regelt, kann keine Wohn- oder Gewerbeentwicklung zwischen dem geplanten Vorhaben und der Ortslage bzw. dem Gewerbegebiet „An den Drei Hasen“ abgeleitet werden. Aufgrund der Darstellungen des RegFNP sind in diesem Bereich Gewerbe- und Wohnbauentwicklungen unzulässig. **Zu 6: Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.** Im Umweltbericht wird das Schutzgut „Erholung“ hinsichtlich der Auswirkungen des geplanten Vorhabens untersucht. Die Ergebnisse werden bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vorliegen. **Zu 7: Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.** Ausführungen hierzu sind bereits in Ziffer 4 erfolgt. **Zu 8: Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.** Der Vorhabenträger bewirtschaftet derzeit ca. 25 ha, davon ca. 4 ha im Obstanbau mit ca. 1200 Bäumen. Die erzeugten Apfelprodukte, wie z.B. Saft, Secco und Wein werden direkt und über einen Einzelhändler vermarket. Es werden nur eigene Früchte oder Äpfel von Streuobstwiesen aus der Region Oberursel verwendet. Zukünftig ist geplant weitere Ackerflächen sukzessiv für den Obstanbau umzunutzen bzw. in Oberursel vorhandene Streuobstwiesen zu bewirtschaften und zu pflegen. Damit ist sichergestellt, dass auch zukünftig der Apfelbedarf für die Kelterei aus der Region Oberursel gedeckt werden kann.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
Wald. Deine Natur. SDW 11 Es ist zudem auffällig, wie der Bürgermeister das Projekt seines guten Freundes voranpeitscht, während Normalbürger auf ihre Anfragen bei der Stadt oft sehr lange warten müssen. Es wäre daher auch durchaus vertretbar gewesen, die Bürgerbeteiligung abzuwarten, bis alle Gutachten vollständig vorliegen. Wir kritisieren daher die derzeitige Auslegung und Bürgerbeteiligung mit unvollständigen Unterlagen. Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald lehnt die Aufstellung des B-Plans Nr. 249 ab und spricht sich dafür aus lediglich die nach §35 BauGB möglichen privilegierten Vorhaben zu genehmigen und eine Gastwirtschaft in der Altstadt zu gestatten. Die B-Plan-Aufstellung ist einzustellen. Mit freundlichen Grüßen 28.09.18 Ch. Eisenhart R Christoph von Eisenhart Rothe Landesgeschäftsführer und beauftragtes Vorstandsmitglied der SDW Oberursel	**Zu 9: Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.** Die Flächenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt. Die überwiegende Versiegelung erfolgt durch die privilegierten landwirtschaftlichen Vorhaben, vorhandene Halle, geplante Kelterei und Wohnhaus. Die Gastronomie hat dabei nur eine untergeordnete Bedeutung. Die zuständige Fachbehörde des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum, trifft in der Stellungnahme zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Aussage: „ Der mit der Errichtung des Gastronomiebetriebes einhergehende Flächenverbrauch wird aufgrund der direkten Zugehörigkeit dieses Betriebszweiges zum Gesamtkonzept nicht als eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange der Landwirtschaft gewertet.“ Bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wir die erforderliche Eingriffs- Ausgleichsbilanz erstellt. **Zu 10: Die Bedenken werden berücksichtigt.** Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut „Klima“ sowie die damit verbundenen Maßnahmen beschrieben. Die Ergebnisse werden bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vorliegen. **Zu 11: Die Anmerkungen zum Bürgerdialog werden zur Kenntnis genommen.** Das Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nach den gesetzlichen Anforderungen des Baugesetzbuches durchgeführt. Demnach sind die zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens zu ermitteln sowie die damit verbundene Abwägung in einem transparenten Beteiligungsprozess darzulegen. Die folgenden Gutachten werden bis zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fertiggestellt: - Archäologische Bodenfunde - Geruchsgutachten - Schalltechnische Stellungnahme zu den Auswirkungen der Gastronomie - Verkehrsgutachten - Umweltbericht - Artenschutzprüfung

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
STADT OBERURSEL (TAUNUS) DER MAGISTRAT I II III Eingang: 08. Aug. 2018 01 02 03 04 06 10 20 202 32 323 324 41 50 61 65 653 654 70 Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH • Postfach 51 59 • 61420 Oberursel Magistrat der Stadt Oberursel Stadtentwicklung Postfach 1280 61402 Oberursel (Taunus) STADTWERKE OBERURSEL Einfach wohlfühlen. Name: Jenny Thieke Telefon: 06171 509-142 Telefax: 06171 509-129 E-Mail: jenny.thieke@stadtwerke-oberursel.de Unsere Zeichen: Ihr Zeichen: 61-612 249 st Ihr Schreiben vom 05.07.2018 06.08.2018 **BPL 249: „Aussiedlung Kelterei“ in Oberursel** **Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan** Sehr geehrte Damen und Herren, seitens der Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH, der TaunaGas Oberursel (Taunus) GmbH und des Wasserbeschaffungsverbandes Taunus wird wie folgt Stellung genommen: Die Versorgung des Oberurseler Stadtgebietes mit Trinkwasser erfolgt seit dem 01.01.2012 durch den städtischen Eigenbetrieb Bau & Service Oberursel (BSO); die Beantwortung der die Trink- und Löschwasserversorgung betreffenden Aspekte erfolgen Namens und im Auftrag des BSO. Unter Punkt 10 des Vorentwurfes der Begründung bitten wir um folgende textliche Änderung: „Die Trinkwasserversorgung kann über die vorhandene Privatleitung (Eigentümer Stadt Oberursel) erfolgen. Dazu ist eine entsprechende Vereinbarung mit der Stadt Oberursel zu treffen. Am Ende der Privatleitung befindet sich ein Unterflurhydrant DN 80, über dessen Ergiebigkeit wir jedoch keine Aussage machen können. Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 kann seitens der Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH **nicht** sichergestellt werden. Der nächste Hydrant (UFH DN 80) befindet sich auf Höhe der Freiligrathstraße 57 in etwa 400 m Entfernung zum Grundstück. Wir haben diesem Schreiben zu Ihrer Information einen Auszug aus unserem Bestandsplanwerk beigefügt. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Freundliche Grüße Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH TaunaGas Oberursel (Taunus) GmbH Wasserbeschaffungsverband Taunus i.A. Jenny Thieke Technisches Controlling Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH Oberurseler Straße 55-57 61440 Oberursel (Taunus) Tel: 06171 509-0, Fax: 06171 509-129 info@stadtwerke-oberursel.de www.stadtwerke-oberursel.de Geschäftsführer Jürgen Funke Gesellschaftssitz Oberursel (Taunus) Servicezeiten Mo 8.00-18.00 Uhr Di 7.30-13.00 Uhr Mi/Do/Fr 8.00-15.00 Uhr Handelsregister Bad Homburg v.d. Höhe, HRB-Nr. 1186 Vorsitzender des Aufsichtsrates Bürgermeister Hans-Georg Brum Bankverbindung Taunus-Sparkasse Oberursel BLZ 512 500 00, Kontonr. 700 70 78 IBAN: DE62 5125 0000 0007 0070 78 BIC: HELADEF1TSK Finanzamt Bad Homburg v.d. Höhe Steuernr. 003 245 03053 USt-IdNr. DE114216241 TOP LOKALVERSORGER STROM GAS TOP LVERSORGER WASSER TÜV NORD Zertifikat seit 2013 audit berufundfamilie DVGW TSM GEPRÜFT	**Die Hinweise werden berücksichtigt.** Die Begründung wird wie vorgeschlagen geändert. Die erforderlichen Maßnahmen zur Löschwasserversorgung werden in der Begründung bis zur Offenlage gem. § 3 (2) BauGB ergänzt.

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
	

Stellungnahme	Prüfungsergebnis der Stadt
	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

21 Aug. 2018

STADT OBERURSEL (TAUNUS)
DER MAGISTRAT

I	II	III

Eingang: 22. Aug. 2018

01	02	03	04	06	10
20	202	32	323	324	41
50	61	65	653	654	70

69.18

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
POSTFACH 10 01 64, 76231 KARLSRUHE

Der Magistrat der Stadt
Postfach 1280
61402 Oberursel (Taunus)

IHRE REFERENZEN
ANSPRECHPARTNER PTI 34, Ref PB3 Dieter Apel
DURCHWAHL +49 6181 89-8211
DATUM 17.08.2018
BETREFF Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Aussiedlung Kelterei" in Oberursel (Taunus)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Randbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird eine Erweiterung unseres Netzes und ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Dieter Apel

i.A. Uwe Eller

Deutsche Telekom Technik GmbH
Hausanschrift Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 2, 76137 Karlsruhe
Postanschrift Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe
Telefonkontakte Telefon +49 721 351-0, Internet www.telekom.com
Konto Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668; IBAN: DE17590100660024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn: USt-IdNr. DE 814645262