



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2026-39

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Weißkirchen
Gebiet: "Südliche Riedwiese"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. V-191 des Regionalvorstandes vom 29.08.2024
Beschluss Nr. V-159 der Verbandskammer vom 25.09.2024
zu DS V-2024-37 (Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. V-281 des Regionalvorstands vom 06.11.2025
Beschluss Nr. V-226 der Verbandskammer vom 10.12.2025
zu DS V-2025-66 (Beschluss über die förmliche Beteiligung)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Weißkirchen, Gebiet: "Südliche Riedwiese" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
 - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
 - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
 - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
 - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Veröffentlichung des Entwurfs der Änderung im Internet und die ergänzende öffentliche Auslegung wurde am 12.01.2026 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 3/26 bekannt gemacht. Die Veröffentlichung und ergänzende Auslegung fand vom 20.01.2026 bis 20.02.2026 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.01.2026 beteiligt.

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

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

haben sich nicht geäußert:

Gemeindevorstand der Gemeinde Schmitten
Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe
Magistrat der Stadt Kronberg im Taunus
Magistrat der Stadt Neu-Anspach
Magistrat der Stadt Oberursel Taunus, Geschäftsbereich Stadtentwicklung
Bauleitplanung
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus), Bauamt

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

Magistrat der Stadt Königstein im Taunus

haben Stellungnahmen abgegeben:

Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt 61.31

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

haben sich nicht geäußert:

Ahmadiyya Muslim Jamaat, in der Bundesrepublik Deutschland KdöR
Bistum Limburg, Bischöfliches Ordinariat
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West
Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
Der Paritätische Wohlfahrtsverband, Landesverband Hessen e.V.
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Evangelisch-Freikirchliche Gemeinden, in Deutschland K.d.ö.R.
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handelsverband Hessen-Süd e.V.
HessenEnergie, Gesellschaft für rationelle Energienutzung mbH
HessenForst, Forstamt Königstein
Hessenwasser GmbH & Co. KG
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.

IHK Frankfurt am Main
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, FB 60.10 Fachbereich Ländlicher Raum
LAG der Hessischen Frauenbüros, Kommunale Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Hochtaunuskreises
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
Lutherische Theologische Hochschule Oberursel
NABU Landesverband Hessen e.V.
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Selbstständige Evangelisch-Lutherische Gemeinde, Kirchenbezirk Hessen-Süd
Staatliche Schlösser und Gärten Hessen
Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH (VGF), NT 33
Syna GmbH
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Verkehrsverband Hochtaunus
Wanderverband Hessen e.V.
Wasserbeschaffungsverband Taunus
Wasserverband Kinzig
Zweckverband Naturpark Taunus

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

Amprion GmbH
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Avacon Netz GmbH, Leitungsauskunft
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund - Sparte
Portfoliomanagement-
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Jehovas Zeugen in Deutschland
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen
Rechts
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Projektkoordination (N2-WN3)
ovag Netz GmbH
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Staatliches Schulamt, für den Hochtaunus-Kreis
TenneT TSO GmbH
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

GASCADE Gastransport GmbH, Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz
Kreisbauernverband Hochtaunus e.V.

PLEdoc GmbH
Polizeipräsidium Westhessen, Stabsbereich E4 - Prävention
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.1 Regional- und Bauleitplanung
Stadtwerke Oberursel

- 3) Von Bürgern bzw. Privaten wurde - wie aus den Anlagen ersichtlich - ebenfalls eine Stellungnahme vorgebracht.

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

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

III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses

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

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Weißkirchen
Gebiet: "Südliche Riedwiese"



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

Stellungnehmer: Frankfurt am Main Stadtplanungsamt 61.31
Gruppe: Gemeinde

OBERU_006_B-04230

Dokument vom: 20.02.2026
Dokument-Nr.: S-10500

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

zu o.g. Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Der ca. 5 ha große Geltungsbereich liegt an der Frankfurter Landstraße, vorwiegend im Oberurseler Stadtteil Weißkirchen. Die Umgebung ist durch ein bestehendes Mischwassersystem entwässerungstechnisch erschlossen. Die betrachtete Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das betrachtete Gebiet soll aufgrund der dichten Böden und der Wasserschutzzone III B in einem qualifizierten Trennsystem entwässert werden, bei dem das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser separat zu fassen ist und nach Möglichkeit versickert werden soll. Der Überlauf kann mit einer Drosselabflussspende von $q_{Dr} = 10 \text{ l/(s*ha)}$ (bezogen auf die undurchlässige Fläche AU, Jährlichkeit nicht bekannt) in den Kanal einleiten. Auf Freiflächen anfallendes Niederschlagswasser soll zusammen mit dem Schmutzwasser ungedrosselt in die Mischkanalisation eingeleitet werden.

Bezüglich der Schmutzwasserableitung ist die Stadt Frankfurt am Main nicht betroffen, da die Stadt Oberursel eine eigene Abwasserreinigungsanlage (ARA) betreibt.

Als Unterlieger am Gewässer Urselbach können wir aufgrund der sehr angespannten Hochwassersituation am Urselbach keiner Erhöhung der Wassermengen zustimmen und sehen insbesondere eine ungedrosselte Ableitung von Regenwasser äußerst kritisch. Es ist unabdingbar, dass weitere Maßnahmen zur Reduzierung und Begrenzung des Niederschlagsabflusses unternommen werden, zumal die geplanten Hochwasserrückhaltebecken oberhalb bislang nicht umgesetzt wurden.

Aus unserer Sicht ist eine Drosselung des auf privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers zwingend bei Erschließungen erforderlich, um den Anforderungen des DWA A/M 102 zu entsprechen. Da ein zusätzliches Gewerbegebiet teilweise ungedrosselt an die Mischwasserkanalisation angeschlossen wird, bitten wir, den Nachweis bereitzustellen, dass im Urselbach keine Verschlechterung der Bestandssituation eintritt.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Hinweis bezüglich zur Nichtbetroffenheit der Stadt Frankfurt bezüglich Schmutzwasserableitung wird zur Kenntnis genommen.

Dem Hinweis bezüglich der Hochwassersituation am Urselbach wird teilweise gefolgt. Grundsätzlich ist die Menge des eingeleiteten Regenwassers auch abhängig vom Grad der Versiegelung der Flächen. Insgesamt ist die Thematik der Anforderungen an die Erschließungsanlagen, auch bezüglich Abwasser, auf der Ebene der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln. Im Umweltbericht wird unter B 2.2 eine Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung bereits angesprochen. Es erfolgt eine Konkretisierung in Bezug auf die konkrete angespannte Hochwassersituation am Urselbach im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

Gemäß dem Fachbeitrag Abwasser der Ingenieurgesellschaft Müller zum Bebauungsplan sind die relevanten Entlastungsanlagen und die Kläranlage in Oberursel für die Siedlungsflächenerweiterung auf Grundlage des ursprünglichen städtebaulichen Konzepts ausgelegt.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Weißkirchen
Gebiet: "Südliche Riedwiese"



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

**Stellungnehmer: GASCADE Gastransport GmbH Fachbereich
Leitungsrechte und -dokumentation
Gruppe: TöB**

OBERU_006_B-04231

**Dokument vom: 19.01.2026
Dokument-Nr.: S-10345**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. In Ihren Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass für die vollständige Kompensation externe Flächen erforderlich sind. Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Um für die externen Kompensationsflächen eine Stellungnahme abgeben zu können, sind uns entsprechende Planunterlagen zu übersenden. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.

Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis zur Nichtbetroffenheit der Anlagen von GASCADE wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Änderung des RPS/RegFNP 2010 werden keine externen Ausgleichflächen einbezogen. Es ergeht der Hinweis, dass im Zuge des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens der Stadt neben planinternen Maßnahmen eine Ausgleichsfläche im Stadtwald von Oberursel südlich der Klinik Hohemark mit einer Größe von ca. 6,5 ha vorgesehen ist.

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Weißkirchen
Gebiet: "Südliche Riedwiese"



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

Stellungnehmer: PLEdoc GmbH
Gruppe: TöB

OBERU_006_B-04232

Dokument vom: 20.01.2026
Dokument-Nr.: S-10369

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis zur Nichtbetroffenheit der genannten, von PLEdoc verwalteten Anlagen wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Änderung des RPS/RegFNP 2010 werden keine externen Ausgleichsflächen einbezogen. Es ergeht der Hinweis, dass im Zuge des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens der Stadt neben planinternen Maßnahmen eine Ausgleichsfläche im Stadtwald von Oberursel südlich der Klinik Hohemark mit einer Größe von ca. 6,5 ha vorgesehen ist.

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Weißkirchen
Gebiet: "Südliche Riedwiese"



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

Stellungnehmer: Kreisbauernverband Hochtaunus e.V.
Gruppe: TöB

OBERU_006_B-04233

Dokument vom: 19.02.2026
Dokument-Nr.: S-10479

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

wir bedanken uns für die Möglichkeit der Stellungnahme für unseren Verband.

Inhaltlich möchten wir darauf hinweisen, dass durch das Vorhaben hochwertige Ackerböden verloren gehen. Der für den Bebauungsplan angekündigte Ausgleich sollte daher nicht auf weiteren Ackerböden in der Nähe liegen.

Mit freundlichen Grüßen

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Regelung des für den Bebauungsplan angekündigten Ausgleichs hat im Zuge des parallelen Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Weißkirchen
Gebiet: "Südliche Riedwiese"



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

Stellungnehmer: Stadtwerke Oberursel
Gruppe: TöB

OBERU_006_B-04234

Dokument vom: 23.01.2026
Dokument-Nr.: S-10386

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

seitens der Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH, der TaunaGas Oberursel (Taunus) GmbH und des Wasserbeschaffungsverbandes Taunus wird wie folgt Stellung genommen:

1. Auf dem Grundstück des Plangebietes befindet sich eine Rohwasserleitung der Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH als Zuleitung zum Wasserwerk Riedwiese (s. beigefügte Pläne- der Maßstab ist nur in dem in der Eigenschaft angegebene Papierformat und ohne Seitenanpassung gültig). Diese Leitung ist für die Versorgung von Oberursel mit Trinkwasser notwendig. Daher ist diese Leitung zu Lasten des Erwerbers des Grundstückes in eine neue Trasse zu verlegen. Hierzu beziehen wir uns auf § 2, Absatz (4) und (7) des Konzessionsvertrages, da es sich bei den betreffenden Flurstücken nicht um öffentliche Verkehrsräume gemäß § 2, Absatz 1 handelt. Die Kosten sind vom Erwerber bzw. Erschließungsträger der Flurstücke zu tragen.

2. Die Versorgung mit Wärme steht durch Anschluss an das Wärmegebiet nördliche Riedwiese/ Weißkirchen zur Verfügung.

3. Im Plangebiet befindet sich nord-östlich längs der Trasse der U2 eine Gashochdruckleitung, die kathodisch geschützt ist. In dem Plangebiet befindet sich süd-westlich an der Plangebietsgrenze ein Anodenfeld zur Einspeisung der Schutzspannung. Dieses Anodenfeld ist nicht im Bestandsplan dargestellt, da dazu keine Dokumentation und Informationen vorliegen. Die Größe des Anodenfeldes ist nicht bekannt und muss ermittelt werden. Eine Überbauung des Anodenfeldes kann nicht erfolgen. Vor Beginn der Baumaßnahme wird die Größe und Lage des Anodenfeldes in dieser Örtlichkeit abgesteckt.

Die Zuwegung nord-östlich der Frankfurter Landstraße zum Flurstück 19 kreuzt die bestehende Gashochdruckleitung.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann über das Trinkwasserversorgungsnetz von der Franz-Dietz-Straße erfolgen. Für eine ausreichende Löschwasserversorgung muss ein Ringschluss geschaffen werden. Daher muss die Planung eng mit dem Brandschutzkonzept abgestimmt werden.

Im Geltungsbereich weisen wir auf die bestehenden Versorgungsleitungen gemäß beigefügten Plänen hin. Diese sind in ihrem Bestand zu sichern und für Unterhaltungsmaßnahmen zugänglich zu halten. Überbauungen und Baumpflanzungen in Leitungsnähe (< 2,5 m) sind nicht gestattet.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine aktuelle Planauskunft einzuholen. Diese besitzt nur eine Gültigkeit von 4 Wochen.

Eine Stellungnahme zum entsprechenden Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 266 Gewerbegebiet „Südliche Riedwiese“ in Oberursel (Taunus), Korrektur der Stellungnahme vom 15.07.2024) erfolgte bereits durch die Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Umfeld des Änderungsbereichs verschiedene Trassen von Versorgungsleitungen befinden. Die Erschließung mit Trink- und Löschwasser und Wärme ist gegeben bzw. herstellbar. Einzelne Festsetzungen zum Umgang mit den Leitungstrassen, Trassenfreihaltung sowie die dafür notwendigen Abstimmungen mit den Versorgungsträgern sind Gegenstand der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Weißkirchen
Gebiet: "Südliche Riedwiese"



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

Stellungnehmer: Polizeipräsidium Westhessen Stabsbereich E4 - Prävention
Gruppe: TöB

OBERU_006_B-04235

Dokument vom: 20.01.2026
Dokument-Nr.: S-10361

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

es haben sich von Seiten der städtebaulichen Kriminalprävention keine Ergänzungen zu der Stellungnahme vom 22.10.2024 ergeben.

Stellungnahme vom 22.10.2024:

Das Ziel der städtebaulichen Kriminalprävention ist, die Entstehung von Angsträumen, Örtlichkeiten, die Tatgelegenheiten generieren sowie Verkehrsräumen mit Gefährdungspotenzial frühzeitig zu vermeiden. Bau- und Nutzungsstrukturen in den Städten begünstigen oder hemmen die Begehung von Straftaten und wirken sich zudem auf das Sicherheitsempfinden der Bürgerinnen und Bürger aus.

Das Polizeipräsidium Westhessen, Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle / Städtebauliche Kriminalprävention, nimmt zu dem vorliegenden Bebauungsplan „Südliche Riedwiese“ wie folgt Stellung:

Folgende Punkte sind besonders zu beachten:

Straftäter nutzen gern Deckungsmöglichkeiten und arbeiten im Gewerbebereich bzw. in Gebäuden, die unbewohnt sind, mit mehr Gewaltbereitschaft gegen Gebäudeteile. Entstehender Lärm beim Angriff spielt nur eine Rolle, wenn dieser von Nachbarn wahrgenommen werden kann. Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltung erhöhen ein Entdeckungsrisiko, wenn freie Sichtachsen zum öffentlichen Verkehrsraum und/ oder zu den umliegenden Gebäuden sind.

Auch die Schaffung von Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum erhöht die soziale Kontrolle und fördert das Miteinander.

Fahrzeugparkflächen

Stellflächen für PKW/ LKW sollten einsehbar, übersichtlich und beleuchtet sein. Grundsätzlich sollten die Zufahrtswege und Gehwege zu den einzelnen Gebäuden gut überschaubar und transparent sein. Eine optische Grenze zwischen Gehweg und Zufahrtsweg/Parkplatz ist zu empfehlen, um hier eine klare Nutzungsgrenze für die Nutzer zu definieren. Das kann durch entsprechende Bodengestaltung erfolgen.

An sämtlichen Bäumen im Planungsbereich sollte das Laubwerk erst ab einer Höhe von 200 cm beginnen. Für eine gute Übersichtlichkeit sollten geplante Hecken nicht höher als 80-120 cm sein. Niedrigwachsende Pflanzen sind zu empfehlen. Somit wären freie Sichtachsen gegeben und das subjektive Sicherheitsgefühl der Angestellten gerade in den frühen Abendstunden gesteigert. Hier gilt es einfach, einem potentiellen Täter die Tatgelegenheiten zu erschweren und das Entdeckungsrisiko zu erhöhen. Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden.

Mögliche geplante Parkhäuser sollten als potentieller „Angstraum“ offen mit großzügigen Korridoren und freien Sichtachsen gut einsehbar gestaltet und hell ausgeleuchtet werden. Dunkle, schlecht einsehbare Bereiche sollten vermieden werden, stattdessen langegezogene gut einsehbare Wege mit entsprechender Beleuchtung in der Planung berücksichtigt werden.

Eine Zufahrts- und Zutrittskontrolle mittels Rolltor und verschließbaren Türen ist empfehlenswert, um potenziellem Täterklientel zu Straftaten „rund um das Kfz“ präventiv entgegenzutreten. Die Errichtung einer Videoschutzanlage mit entsprechender Kennzeichnung und 24/7 Überwachung durch eine Wach- und Schließgesellschaft wird in diesem Zusammenhang empfohlen.

Beleuchtung

Die Beleuchtung im Planungsbereich sollte so stark sein, dass das Gesichtsfeld eines Gegenübers ab einer Entfernung von 4m erkennbar ist. Dies gilt insbesondere für die geplanten Parkplätze und Gehwege zu und zwischen den geplanten Gebäuden.

Dabei sind die Beleuchtungskörper so aufzustellen, dass durch ihre Bauart und die Art der Platzierung Dunkelflächen während der Dämmerung und Dunkelheit ausgeschlossen sind. Das Licht sollte unter dem künftigen Blätterdach den Gehweg und Parkplatz ausleuchten. Um einer vermeidbaren Irritation der örtlichen Fauna entgegenzuwirken, wird eine sog. „intelligente Beleuchtung“ empfohlen, d.h. Leuchtkörper, die grundsätzlich gedimmt leuchten und nur dann heller werden, wenn sich Personen- und/oder Fahrzeuge nähern.

Gestaltung von Gebäuden Gewerbliche/ öffentlich genutzte Gebäude

Eingangsbereiche

- Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen.
- Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden.
- Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen.
- Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein.
- Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden
- Errichtung einer videogestützten Gegensprechanlage mit Türöffnungsfunktion an den Zugängen für das gegebenenfalls eingesetzte Personal
- Briefkastenanlage / Paketannahmestelle sollte von außen zu beschicken bzw. ohne Zutritt ins Gebäude sein.
- Installation von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung bei schlecht einsehbaren Zugängen.
- Flure sollten kurz und überschaubar sein.
- Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen.
- Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben.
- Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes.
- Gut beleuchtete Lichtschalter.
- Ausreichend breite Flure.
- Heller Farbanstrich.
- zertifizierte einbruchhemmende Eingangstüren und Fenster nach der DIN 1627 mind. RC2 N (Fenster und Fenstertüren, welche ein Täter von außen erreichen kann)

Kellergeschoß / Lagerräume

- Lager- bzw. Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein.
- Dort vorhandene Fenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern.
- Äußere Abgangstüren mit zertifizierten Türschlössern ausstatten.
- Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage zugunsten von Bewegungsmeldern.
- Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind.

Fahrstühle

- Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind.
- Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren.
- Vandalismusresistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen.
- Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges.

Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht

Weitere Empfehlungen betreffen die Einbruchprävention und können gern den zuständigen Architekten und Bauherren weitergegeben werden. Der Einbau von Sicherungstechnik ist preiswerter, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird.

Als Grundempfehlung für die Einbruchprävention gelten mindestens die Widerstandsklassen RC 2 (für Bauteile die direkt von dem Täter ohne Aufstiegshilfen angegriffen werden) und RC 2N (für Bauteile, bei denen kein direkter Angriff auf die eingesetzte Verglasung erwartet wird, z.B. Aufsteighilfe erforderlich - keine Standfläche für den Täter) nach der DIN 1627-30.

An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen im Gewerbebereich nach der DIN 1627-30 mind. RC3 empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten.

Allgemein wird für diese Objekte die Einplanung von Leuchtmitteln mit Bewegungsmeldern im Außenbereich so wie der Einsatz einer zertifizierten Überfall- und Einbruchmeldeanlagen DIN Normierung VdS Klasse B Anlage nach den Normenreihen DIN EN 50130, 50131, 50136 und der DIN VDE 0833 Teile 1 und 3 empfohlen.

Bei Planung einer CCTV Überwachungsanlage sollte diese der DIN EN 50132 entsprechen. (VdS 2364-Richtlinie für Videoüberwachungsanlagen, VdS 2366 Planung und Einbau) Die Überfall- und Einbruchmeldeanlage sollte auf eine 24/7 besetzte Alarmempfangszentrale angeschaltet sein.

Kostenlose Beratung

Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für die einzelnen Objekte im Planungsbereich durch die Polizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Westhessen, PHKin Meier, 06172-120-250, Polizeidirektion Hochtaunuskreis an die Architekten und Bauherren wird aufgrund der Komplexität und Vielseitigkeit im Planungsbereich empfohlen.

Die Beratung umfasst geprüfte einbruchhemmende Türen, Fenster, Überfall- und Einbruchmeldeanlagen, Wertgelasse, Schließanlagen, weitere Aspekte der Einbruchprävention sowie präventive Empfehlungen bei der Gestaltung von Grün- und Begegnungsflächen.

*Im Anhang befinden sich die Broschüren
„Schlechte Geschäfte für Einbrecher“
„Alarmanlagen richtig planen“
„Kriminalprävention durch Bauleitplanung“*

*die, im Bedarfsfall an die infrage kommenden Personen weitergegeben werden können.
Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung.*

Mit freundlichen Grüßen

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung und auf den nachgeordneten Planungsebenen abzuarbeiten.

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Weißkirchen
Gebiet: "Südliche Riedwiese"



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

Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement
Gruppe: TöB

OBERU_006_B-04236

Dokument vom: 22.01.2026
Dokument-Nr.: S-10383

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

in Bezug auf Ihre oben genannte E-Mail vom 16.01.2026 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Der Geltungsbereich der Änderung grenzt an die Landesstraße (L) 3004 innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt (Verknüpfungsbereich). Unter A.5 „Verkehrsplanerische Aspekte“, Seite 13 der Unterlagen wird die geplante Erschließung des Änderungsbereichs über die vorhandene Zufahrt von der L 3004 zum Lebensmittelmarkt beschrieben. Bezogen auf die im Bebauungsplan insgesamt beplante Fläche, fehlt hier eine Aussage zur Erschließung des nördlich geplanten Gewerbegebietes, da sie nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist. In der Begründung zum Bebauungsplan, S. 30, Kapitel 6.2.2. Verkehrsflächen wird von einem Zu- und Abfahrtsbereich im nördlichen Drittel der Frankfurter Landstraße (L 3004) gesprochen, der mittels einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplanentwurf vorgesehen ist. Die Frage der Zufahrten zum gesamten Plangebiet des Bebauungsplans ist insgesamt auf der Bebauungsplanebene mit Hessen Mobil abzustimmen.

Ebenso wird auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Verkehrsuntersuchung aus 2023 Bezug genommen. Im Zuge des Planverfahrens zum entsprechenden Bebauungsplan Nr. 266 - Gewerbegebiet „Südliche Riedwiese“ in Oberursel (Taunus) ist das Verkehrsgutachten weiter zu ergänzen, vgl. meine Stellungnahme vom 14.06.2024 im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (Anlage 1). Auch das ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit Hessen Mobil abzustimmen. Bislang erfolgte noch keine weitere Beteiligung von Hessen Mobil im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. die Vorlage des geforderten ergänzten Verkehrsgutachtens.

Gegen die oben genannte 6. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Oberursel (Taunus) bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch diese Flächennutzungsplanänderung nicht berührt. Die Belange von Hessen Mobil werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geltend gemacht und abgestimmt.

II. Hinweise:

Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den oben genannten Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulasträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

§ 38 BauGB (privilegiertes Fachplanungsrecht) ist grundsätzlich zu beachten.

Zudem bitte ich um zeitnahe Mitteilung von im Rahmen der Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB getroffener Beschlüsse, die meine Stellungnahme/n oder Hessen Mobil als Fachbehörde betreffen. Ich bitte um Mitteilung, sobald der Flächennutzungsplanänderung Wirksamkeit erlangt hat, sowie um eine Ausfertigung, vorzugsweise in digitaler Form.

Stellungnahme von Hessen Mobil vom 14.06.2024 zum Bebauungsplan:

in Bezugnahme auf Ihre oben genannte Anfrage nimmt Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen.

Zu oben genannten Bebauungsplanentwurf der Stadt Oberursel (Taunus) kann von Hessen Mobil grundsätzlich eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden. Zur Abgabe einer abschließenden Stellungnahme werden nachfolgend genannte, zusätzliche Angaben / Unterlagen benötigt:

Gemäß dem eingereichten Verkehrsgutachten „Ansiedlung VDE Oberursel 01. August 2023, der R+T Verkehrsplanung“ ist davon auszugehen, dass der mit Lichtsignalanlage (LSA) 0643-11-0073 signalisierte Knotenpunkt „Frankfurter Landstr.“ (L3004)/ „Weißkirchener Berg“ (L3019)/ „Urselbachstraße“ in Oberursel mit bis zu 104 Fahrzeugen in der Spitzenstunde zusätzlich belastet sein wird (vgl. hierzu Anlage 4.1, S. 28 der Verkehrsuntersuchung).

Für eine abschließende Einschätzung über die Auswirkungen des Neuverkehrs am besagten Knotenpunkt wird eine Leistungsfähigkeitsermittlung für den Prognose-Planfall am signalisierten Knotenpunkt „Frankfurter Landstr.“ (L3004)/ „Weißkirchener Berg“ (L3019)/ „Urselbachstraße“ auf Grundlage der als Anlage beigefügten Verkehrstechnischen Unterlagen (VTU) benötigt.

Begründung:

- Die Verkehrsnachfrage entlang der L3004 in der Morgen- und Nachmittagsspitze teilt sich für beide Richtungen gleichmäßig auf.
- Die Maximalumlaufzeiten der LSA sind mit 100 s bereits sehr lang bemessen.
- Bei der Lichtsignalanlagensteuerung handelt es sich um eine BÜSTRA-Steuerung (Bahnübergangs- und Straßensicherungsanlage).

Zudem ist darzulegen, dass der festgelegte Bahnparameter gemäß beigefügter VTU „Die Bahn soll in jedem Fall nach erfolgter Anmeldung und Ablauf der Fahrzeit abzüglich einer Signalbeobachtungszeit ihre Freigabe erhalten“ durch den Neuverkehr des Gewerbegebietes nicht gefährdet ist.

II. Hinweise:

Das entlang der L3004 im Bestand verlaufende Radhauptnetz (Netzkategorie I) darf durch die vorliegende Bauleitplanung in seiner vorhandenen Ausbaubreite nicht eingeschränkt oder beeinträchtigt werden.

Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den oben genannten Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise zur Begründung, Abschnitt A. 5 werden zur Kenntnis genommen. Im Vorentwurf des parallelen Bebauungsplans Nr. 266 "Gewerbegebiet "Südliche Riedwiese" sind im nördlichen Teilbereich keine Anlagen der inneren Verkehrserschließung als Verkehrsflächen festgesetzt. Im Umfeld des Einmündungsbereichs der Ludwig-Erhard-Straße in die Frankfurter Landstraße im Norden wird ein Bereich festgesetzt, in welchem keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind, welcher in etwa das nördliche Drittel des Plangebiets tangiert. Aus Sicht der regionalen Flächennutzungsplanung ist der Änderungsbereich verkehrsmäßig erschlossen. Detailabstimmungen zur Lage von Zufahrten sind, wie von Hessenmobil angemerkt, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit der Stadt Oberursel abzustimmen.

Auch die Überarbeitung und Ergänzung des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan mit Berücksichtigung der Belange von Hessen Mobil erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Stadt Oberursel.

Die Hinweise zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie zu § 38 BauGB werden zur Kenntnis genommen.

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Weißkirchen
Gebiet: "Südliche Riedwiese"



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

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

OBERU_006_B-04237

Dokument vom: 16.02.2026
Dokument-Nr.: S-10443

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

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 gem. § 24 Abs. 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) wahrgenommen.

Anlass und Ziel der Planung

In Oberursel-Weißkirchen soll im Rahmen der Entwicklung eines Gewerbegebietes der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain geändert werden, konkret soll „Gemischte Baufläche, geplant“ (1,8 ha) in „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (1,8 ha) für die südliche Teilfläche des Geltungsbereichs geändert werden. Die Rücknahme der Linien- Darstellung „Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, geplant“ im nördlichen Teil des Geltungsbereichs soll geändert werden in „Gewerbliche Baufläche, geplant“.

Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 266 Südliche Riedwiese“ befindet sich in der Aufstellung im Parallelverfahren. Durch die Änderung der Darstellung erfolgt insgesamt keine Neudarstellung von Bauflächen.

Im Rahmen der Änderung des RegFNP ist ein Flächenausgleich nicht erforderlich, weil durch die Änderung keine zusätzlichen Bauflächen in Anspruch genommen werden, sondern lediglich eine Umwidmung der Bauflächenkategorie erfolgt.

Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Die direkt an den Stadtteil Weißkirchen angrenzende Änderungsfläche unterliegt fast ausschließlich der erwerbsmäßigen landwirtschaftlichen Nutzung. Aus Sicht der Landwirtschaft ist anzumerken, dass durch die geplante städtebauliche Entwicklung ein Verlust von hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsfläche verzeichnet wird, der nicht ortsnahe auszugleichen ist. Die Rücknahme der Straßendarstellung ist aus unserer Sicht zu begrüßen, da der Vorgabe zur Schonung des Außenbereichs hier Rechnung getragen wird. Die Betroffenheit der Landwirtschaft begründet sich durch die zukünftige geplante Bebauung. Die reine Umwidmung der Bauflächenkategorie hat keine zusätzliche negative Auswirkung auf die öffentlichen Belange der Landwirtschaft.

Forstliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Öffentliche Belange des Forstes werden nicht berührt.

Der Verkehrsverband Hochtaunus nimmt wie folgt Stellung:

Der VHT hat keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Fußwege zwischen allen Bereichen des Plangebietes und den jeweilig nächsten bestehenden Haltestellen des Nahverkehrs, besonders den U-Bahnhaltestellen, möglichst direkt und komfortabel geführt werden, da die Errichtung einer neuen U-Bahnhaltestelle nicht gesichert ist. Zusätzlich merken wir an, dass 2027 andere Buslinien die Haltestelle „Weißkirchen Ost“ bedienen werden.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:**zu: Anlass und Ziel der Planung****zu: Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu: Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Angesichts der Dynamik der wirtschaftlichen Entwicklung ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Ballungsraum Frankfurt weitgehend unvermeidlich. Aufgrund des enormen Bedarfs an Wohnraum, Gewerbeflächen und Infrastruktur stößt das Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ an seine Grenzen. Bezüglich der Wahl dieser Fläche für eine bauliche Entwicklung wurde seitens der Stadt Oberursel eine Alternativenprüfung vorgelegt.

Zitat:

Die Lage an der U-Bahntrasse ermöglicht ÖPNV-fokussierte Mobilitätskonzepte und kann neu anfallenden PKW-Verkehr reduzieren. Die Frankfurter Landstraße bietet zudem überregional eine gute Erschließung für den motorisierten Individualverkehr. Eine regionale Radverkehrsrouten führt ebenfalls entlang des Gebiets. Durch die Ortsrandlage bringt der Standort weniger Konflikte mit sich als in anderen Teilen des Stadtgebiets.

Die Ortsrandlage bietet zudem die Möglichkeit zur Schaffung von Ausgleichsflächen für den Artenschutz in unmittelbarer Nähe. Die genannten Gegebenheiten machen den Standort „Südliche Riedwiese“ für die Schaffung neuer Gewerbeflächen zurzeit alternativlos.

Es besteht in Oberursel eine Nachfrage nach neuen Gewerbeflächen.

zu: Forstliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu: Stellungnahme des Verkehrsverband Hochtaunus (VHT)

Den Hinweisen zur direkten und komfortablen Führung der Fußwege wird gefolgt. Es erfolgt eine Ergänzung im Umweltbericht unter B 2.3 zur direkten und komfortablen Fußwegführung.

Dem Hinweis zu den Liniennummern an der Haltestelle Weißkirchen-Ost wird gefolgt. Es wird ein entsprechender Hinweis in der Begründung unter A.5 ergänzt.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

Texte/Erläuterung der Planung

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Weißkirchen
Gebiet: "Südliche Riedwiese"



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

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1
Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB**

OBERU_006_B-04238

**Dokument vom: 18.02.2026
Dokument-Nr.: S-10460**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

A. Beabsichtigte Planung

Mit der 6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) beabsichtigt die Stadt Oberursel die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Gewerbegebietes zu schaffen. Ein entsprechender Bebauungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren (Parallelverfahren Bebauungsplan Nr. 266 "Gewerbegebiet Südliche Riedwiese"). Allerdings wird der südliche Teil des Geltungsbereichs im RPS/RegFNP 2010 derzeit als "Gemischte Baufläche, geplant" dargestellt.

Mit der vorliegenden Änderung soll nun die o. g. südliche Teilfläche des Geltungsbereichs zukünftig als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ ausgewiesen werden. Zudem wird die Linien- Darstellung "Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, geplant" im nördlichen Teil des Geltungsbereichs zurückgenommen. Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,80 ha.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

1. Dezernat III 31.1 – Regional- und Bauleitplanung

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung: Der Geltungsbereich der 6. Änderung berührt eine im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesene „Gemischte Baufläche, geplant“. Aus regionalplanerischer Sicht entspricht dies einem „Vorranggebiet Siedlung, Planung“. Mit der geplanten Änderung des RPS/RegFNP 2010 soll diese Fläche nun als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ festgelegt werden. Aus regionalplanerischer Sicht entspricht dies einem „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“.

Ob tatsächlich ein Zielverstoß vorliegt, ist aufgrund des Kartenmaßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar. Die Planung kann daher weiterhin als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA-2 des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-034) für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen Riedwiese u.a., Oberursel. Die Schutzgebietsverordnung vom 17. April 2017 (Nr.16/2017) ist zu beachten. Bedenken bestehen keine. Das Plangebiet liegt in der geplanten Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes „Wasserwerk Praunheim II“ (WSG-ID 412-005).

Für Rückfragen bezüglich des geplanten WSG bitten wir um Kontaktaufnahme mit dem RPDA, Abteilung IV /F Dezernat 41.1 –Grundwasser, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main.

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende schädliche Bodenveränderung im Bereich des Plangebietes:

ALTIS Nr: 434.008.040-001.060 | Verortung: Flur 009, Flurstück 98/2 | Firma: div. Tankstellen

Die Bewältigung dieses ggf. vorhandenen Konfliktes findet auf der Ebene des BLP der Stadt Oberursel (Taunus) statt.

[...]

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernats gibt es keine grundsätzlichen Bedenken zu der o. g. RPS/RegFNP Änderung. Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einen geschützten Gewässerrandstreifen noch in einem gemeldeten Retentionsraum.

[...]

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Eine unmittelbare Nachbarschaft von Wohngebiet und Gewerbegebiet kann, Nutzungskonflikte zur Folge haben. Daher ist in nachfolgenden Planungen zu prüfen, ob die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen eingehalten und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen wirksam sind.

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Durch das o. g. Vorhaben werden bergbauliche Belange nicht berührt. Es stehen daher seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

[...]

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

zu: A. Beabsichtigte Planung

zu: B. Stellungnahme

zu: I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

zu: 1. Dezernat III 31.1 – Regional- und Bauleitplanung

zu: II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

zu: 1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

zu: 2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

[...]

zu: 5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

zu: 6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

zu: 7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anmerkung: Die WSG-ID des Wasserschutzgebiets "Wasserwerk Praunheim II" (II.1) sowie die ALTIS-Nummer (II.2) werden bereits im Umweltbericht unter B 2.1 erwähnt.

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Weißkirchen
Gebiet: "Südliche Riedwiese"



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

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1
Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB**

OBERU_006_B-04239

**Dokument vom: 18.02.2026
Dokument-Nr.: S-10460**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

a. Vorsorgender Bodenschutz

Auf der Ebene der vorgelegten Planung werden in den planerischen Abwägungen Aussagen zu sehr erheblichen Umweltwirkungen auf Boden und Fläche getroffen, die auf der Ebene der Bauleitplanung der Kommune zu vermeiden, vermindern oder auszugleichen sind.

Der Einschätzung in der Zusammenfassung des Umweltberichtes unter Punkt B 3.3, dass die erheblichen Umweltauswirkungen auf den Boden und die Fläche durch geeignete Maßnahmen so reduziert werden können, dass keine erhebliche Auswirkung bestehen bleibt, kann sich die Bodenschutzbehörde nicht anschließen.

Es ist lt. BLP der Kommune (Teil B – Umweltbericht Vorentwurf) geplant bis zu 3,6 ha Fläche zu versiegeln mit dem Verlust des Bodens und der Bodenfunktionen als Folge. Eine Dachbegrünung kann einen kleinen Teil der Bodenfunktionen kompensieren, wie den Wasserrückhalt oder die Funktion als Lebensgrundlage.

Trotz dieser Maßnahmen wird der eigentliche Boden unwiederbringlich zerstört bzw. anthropogen überprägt. Dies ist aus Sicht des Bodenschutzes auch weiterhin eine erhebliche Umweltauswirkung, wobei ein sehr kleiner Teil der Bodenfunktionen durch technische Bauwerke übernommen wird, wie bspw. die geplante Dachbegrünung.

Mit dem Verlust des Bodens sollte von Anfang an ehrlicher umgegangen werden, denn eine Bebauung bedeutet den völligen Verlust des Oberbodens und eine Zerstörung des Unterbodens.

Außerdem sollte bedacht werden, dass eine Versiegelung zu einer erhöhten Menge an Niederschlagswasser führt, das dann in das öffentliche Abwassernetz eingeleitet werden muss. Dies kann u. U. zu einem Bedarf an technischen Entlastungsbauwerken führen, wie den Bau von Stauraumkanälen oder Regenrückhaltebecken, die auch wieder zu Eingriffen in den Boden mit weiteren Boden- und Funktionsverlusten führen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Grundlage der Kritik ist das auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans geplante Bauvorhaben und die in diesem Zuge vorgesehenen konkreten Maßnahmen wie Dachbegrünung. Der Bezug erfolgt somit zu den nachgelagerten Ebenen der verbindlichen Bauleitplanung (im Parallelverfahren) und zur Objektplanung. Dies ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens der regionalen Flächennutzungsplanung. Hier können grundsätzlich keine Aussagen zum vorgesehenen Maß der Nutzung der späteren Bebauung und damit der tatsächlichen resultierenden Umweltauswirkungen getroffen werden.

Auch im derzeit gültigen Regionalen Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als Baufläche vorgesehen und es erfolgt lediglich eine Umnutzung der Bauflächenkategorie. Die Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) für die Obergrenzen betragen 0,8 für Gewerbegebiete ebenso wie für Urbane Gebiete, die sich aus "Gemischten Bauflächen" entwickeln lassen. Somit wird durch das vorliegende Änderungsverfahren des Regionalen

Flächennutzungsplans keine Veränderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung begründet bzw. intendiert. Sowohl in der derzeit gültigen Planfassung als auch nach Durchführung des Änderungsverfahrens ist mit einer Versiegelung des Bereichs zu rechnen.

Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die Wahl des Standorts eine Alternativenprüfung vorliegt. Der Anfall von Niederschlagswasser ist abhängig von den Konkretisierungen der nachfolgenden Planungsebenen und dementsprechend dort zu regeln.

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Weißkirchen
Gebiet: "Südliche Riedwiese"



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

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1
Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB**

OBERU_006_B-04240

**Dokument vom: 18.02.2026
Dokument-Nr.: S-10460**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Das geplante Baugebiet „Südlich der Riedwiese“ soll laut Fachbeitrag Wasser im Trennsystem entwässern. Ggf. soll das anfallende Niederschlagswasser gefasst und gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Dies entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben.

Ich verweise hinsichtlich der zu erschließenden Flächen auf den § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz. Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 1.3.2010 soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Zulassung erforderlich. Inwieweit aufgrund des schwach durchlässigen Taunusschotter das gesamte Niederschlagswasser versickert und/oder verdunstet werden kann sollte im Zulassungsverfahren (Einleiterlaubnis). Der Nachweis gemäß DWA-M 153 und DWA-A 138 wurde bereits geführt und vorgelegt.

Dachbegrünungen, wasserdurchlässige Befestigung der Verkehrsflächen und Regenwassersammlung, Regenwasserrückhaltung und, vor allem ständige Nutzung (z.B. Toilettenspülung), sind geeignete Mittel, damit der vom Grundstück im Regenfall abfließende Oberflächenabfluss den natürlichen Oberflächenabfluss nicht wesentlich übersteigt.

Das vorgestellte Bauvorhaben entspricht diesen gesetzlichen Vorgaben nicht. Aufgrund der Größe des Planungsraums bestehen gegen das Vorhaben in der vorgestellten Form grundsätzliche Bedenken. Die Nutzung des anfallenden Regenwassers und Rückhaltung der wesentlichen Menge auf dem BB-Plangebiet ist einzuplanen.

Einer Vermischung von Niederschlagswasser mit Schmutzwasser kann nur noch in begründeten Ausnahmefällen zugestimmt werden – auf keinen Fall dem Anschluss der gesamten Flächen. Zudem wird auf die Anforderungen des § 37 Abs. 4 HWG verwiesen, wonach Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll. Verwertung ist Verbrauch, z. B. zur ganzjährigen Toilettenspülung.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Der erwähnte Fachbeitrag "Abwasser", Büro Ingenieurgesellschaft Müller mbH, wurde für das parallel durchgeführte Verfahren der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung erstellt. Er bezieht zudem die mittlerweile überholte Objektplanung des VDE-Campus ein, welche inzwischen nicht mehr verfolgt wird. Lediglich aus Gründen der Information wird das Dokument als Anhang zum vorliegenden Verfahren beibehalten.

Grundsätzlich liegen auf der Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung noch keine detaillierten Angaben über die Versiegelung von Flächen vor, da dies abhängig vom städtebaulichen Entwurf auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist.

Zur Erfüllung der Anforderungen des §37 Abs. 4 HWG wird ein Hinweis im Umweltbericht unter B 2.3 übernommen, wonach die Nutzung des anfallenden Regenwassers und die Rückhaltung der wesentlichen Menge innerhalb des Plangebiets im parallelen Bebauungsplanverfahren sicherzustellen ist, und einer Vermischung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser nur noch in Ausnahmefällen zugestimmt werden wird. Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser ist von der Person, bei der es anfällt, ganzjährig zu verwerten (entsprechend § 37 Abs. 4 HWG).

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Weißkirchen
Gebiet: "Südliche Riedwiese"



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

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1
Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB**

OBERU_006_B-04241

**Dokument vom: 18.02.2026
Dokument-Nr.: S-10460**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz 1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) Gemäß den offengelegten Unterlagen sind von der Planänderung keine negativen Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz zu erwarten. Daher bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken. Es sollte jedoch im Rahmen der weiteren Bauleitplanung noch überprüft werden, ob im Geltungsbereich der Planänderung ein Vorkommen des in der Vergangenheit östlich der Flächen nachgewiesenen Feldhamsters sicher ausgeschlossen werden kann oder ob ggf. Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang und ggf. eine Umsiedlung erforderlich werden.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Es werden im Umweltbericht die Abschnitte B 2.1, B 2.2 und B 2.3 um das Thema Feldhamster ergänzt. Es erfolgt ein Hinweis unter B 2.3, wonach jedoch im Rahmen der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung noch zu überprüfen ist, ob im Geltungsbereich der Planänderung ein Vorkommen des in der Vergangenheit östlich der Flächen nachgewiesenen Feldhamsters sicher ausgeschlossen werden kann oder ob ggf. Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang und ggf. eine Umsiedlung erforderlich werden.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010
für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Weißkirchen
Gebiet: "Südliche Riedwiese"



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

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

OBERU_006_B-04242

Dokument vom: 24.01.2026
Dokument-Nr.: S-10395

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Ich lese aktuell in der "Oberurseler Woche" über eine Änderung des Regionalplanes Südhessen zugunsten von Gewerbeflächen in Weißkirchen auf der Riedwiese (Grundwasser- Einzugsgebiet). Unser Doppelhaus grenzt mit der Rückseite -geschützt seit 1989 durch einen (gesetzlichen) Lärmschutzwall zur ca. 100 m entfernten Frankfurter Straße - mit Gartenterrasse und Wohn- und Schlafraum unmittelbar/direkt an die jetzige landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. der vermutlich für Gewerbeansiedlung freigeschalteten zusätzlichen "Lärmfläche" aus Verkehrsaufkommen/Luftverschmutzung/ Supermarkt /Tierschutz etc. Ich bitte Sie höflich / dringend um eine sachgerechte / begründete Stellungnahme zur Vermeidung all dieser Umstände + maßgebliche Pläne zur Einsichtnahme an[...]

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird eine geplante "Gemischte Baufläche", welche seit langem zur Entwicklung zum Mischgebiet vorgesehen war, in eine geplante "Gewerbliche Baufläche" mit dem Ziel der Entwicklung zum Gewerbegebiet umgewandelt. Grundlage der Bauflächenentwicklung ist der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 266 "Südliche Riedwiese", dessen Aufstellung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel am 18.02.2023 beschlossen wurde. Das frühere Ziel dieses Bebauungsplans, die Entwicklung eines neuen Hauptsitzes für den VDE und die damit verbundenen städtebaulichen Regelungen, sind mittlerweile obsolet. Das Gebiet soll nun in mehrere kleinere Gewerbeflächen aufgeteilt werden. Es wurden bereits Untersuchungen u.a. zu Artenschutz, Baugrund, Entwässerung, Lärmemissionen und Verkehr durchgeführt, welche im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zur parallel durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplans sowie der frühzeitigen Beteiligung des vorliegenden Änderungsverfahrens zur Einsicht offen gelegt wurden.

Durch Minderungs- und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, welche im parallel aufzustellenden Bebauungsplan verbindlich festzusetzen sind, kann voraussichtlich eine Verträglichkeit der Planung mit dem Umfeld sowie den rechtlichen Anforderungen gewährleistet werden.

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

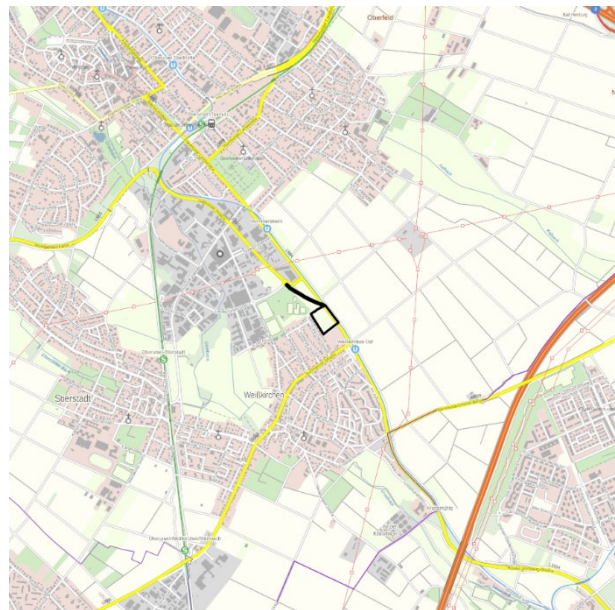
6. Änderung Stadt Oberursel (Taunus)

Stadtteil Weißkirchen

Gebiet: Südliche Riedwiese

Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

25.09.2024

Frühzeitige Beteiligung:

15.10.2024 bis 14.11.2024

Beschluss über die förmliche Beteiligung
der Behörden und der Öffentlichkeit:

10.12.2025

Förmliche Beteiligung:

20.01.2026 bis 20.02.2026

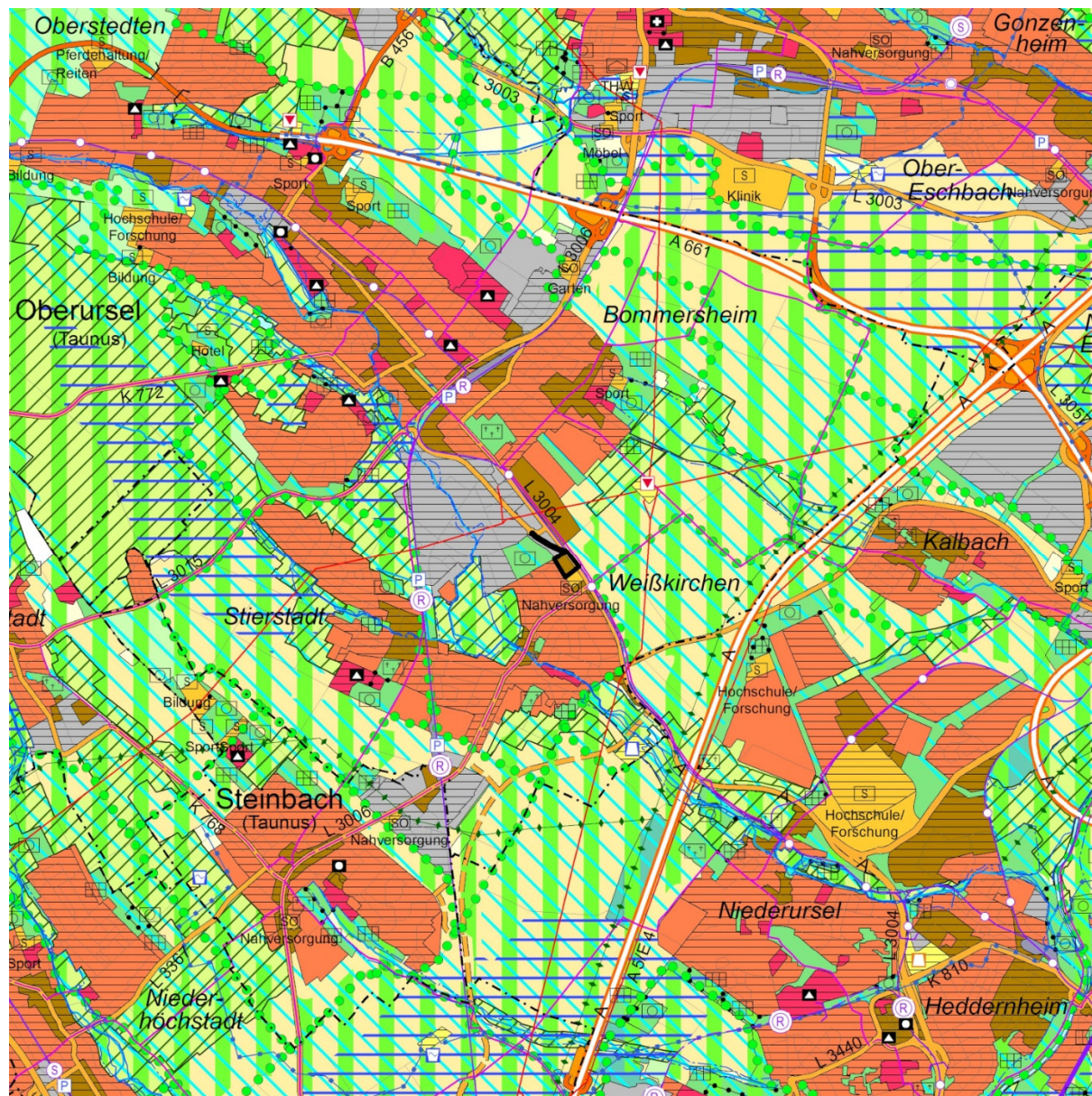
Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Anlass der Planaufstellung ist die Entwicklung eines Gewerbegebiets. Ein entsprechender Bebauungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren (Parallelverfahren Bebauungsplan Nr. 266 "Gewerbegebiet Südliche Riedwiese").
Flächenausgleich	nicht erforderlich
Gebietsgröße	1,8 ha
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	02.05.2024
Parallelverfahren	☐ nein ☒ ja, Bebauungsplan Nr. 266 - Gewerbegebiet „Südliche Riedwiese“
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Artenschutz Archäologie Boden Geotechnik Lärm Verkehr Wasserwirtschaft/Hydrogeologie

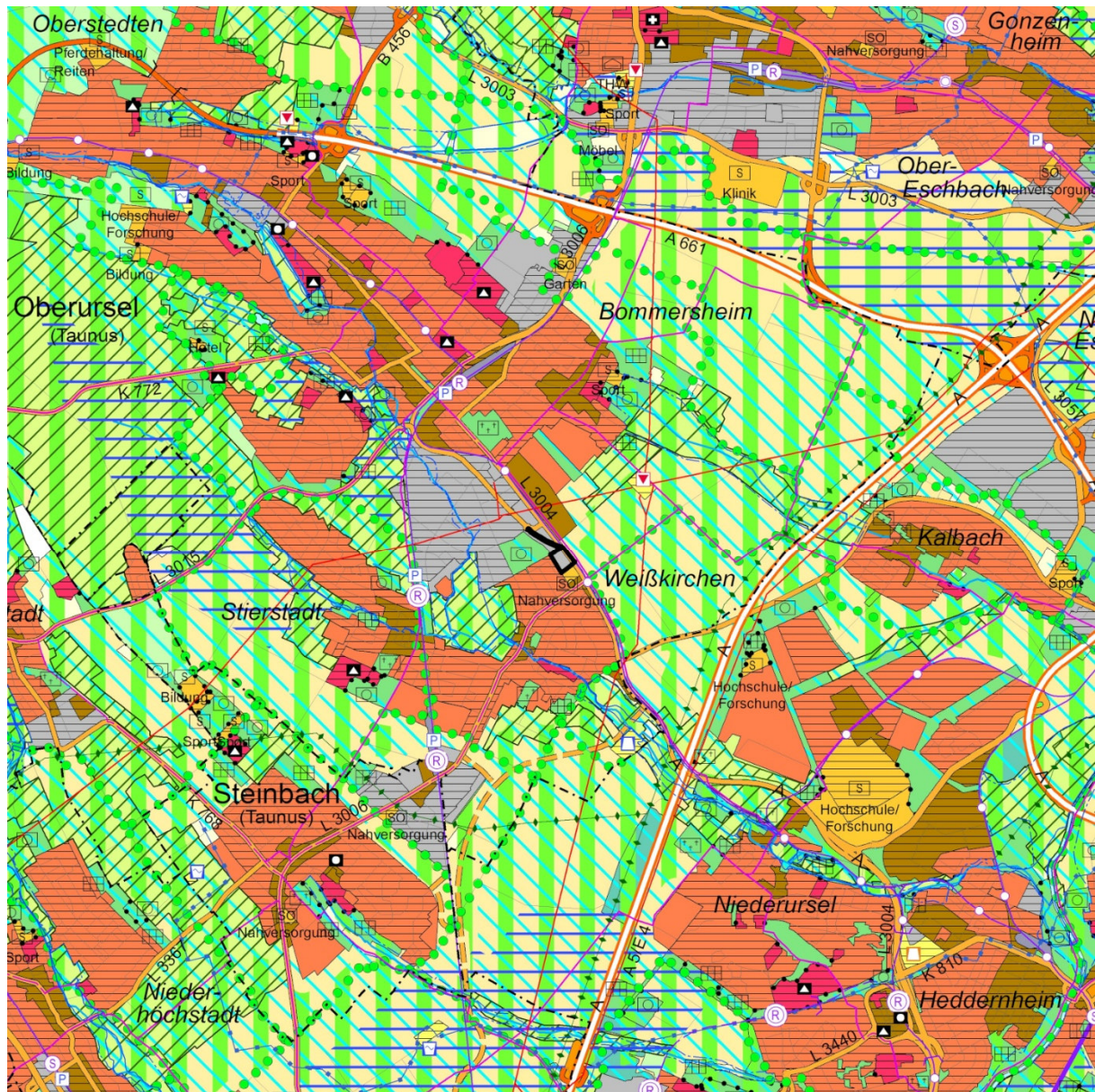
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



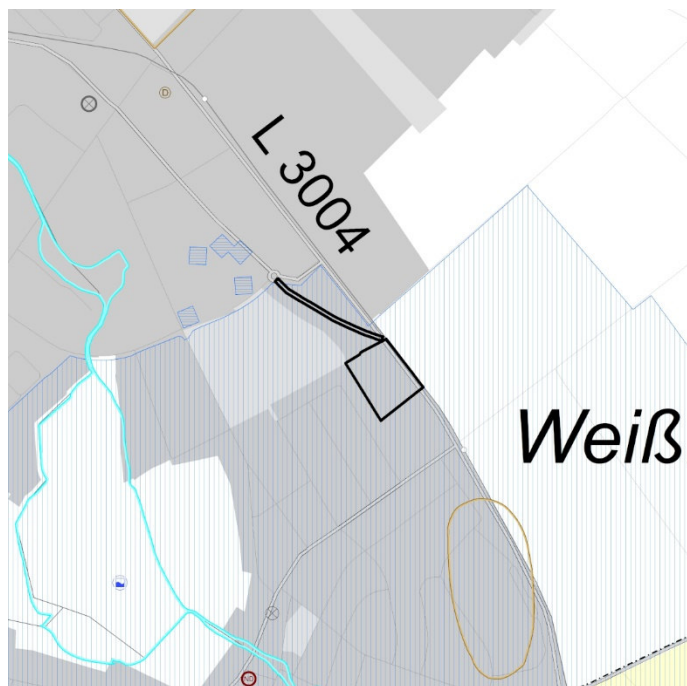
Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Gemischte Baufläche, geplant" (1,8 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (1,8 ha) für die südliche Teilfläche des Geltungsbereichs.

Rücknahme der Linien-Darstellung "Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, geplant" im nördlichen Teil des Geltungsbereichs. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist hier der Bebauungsplan als aus dem RPS/Reg-FNP 2010 entwickelt anzusehen, da dieser für den Bereich "Gewerbliche Baufläche, geplant" darstellt.

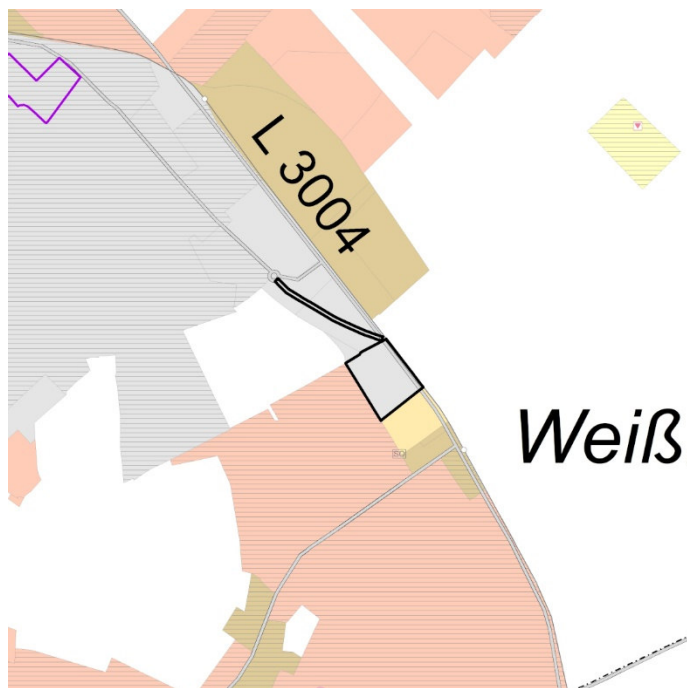
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2021)



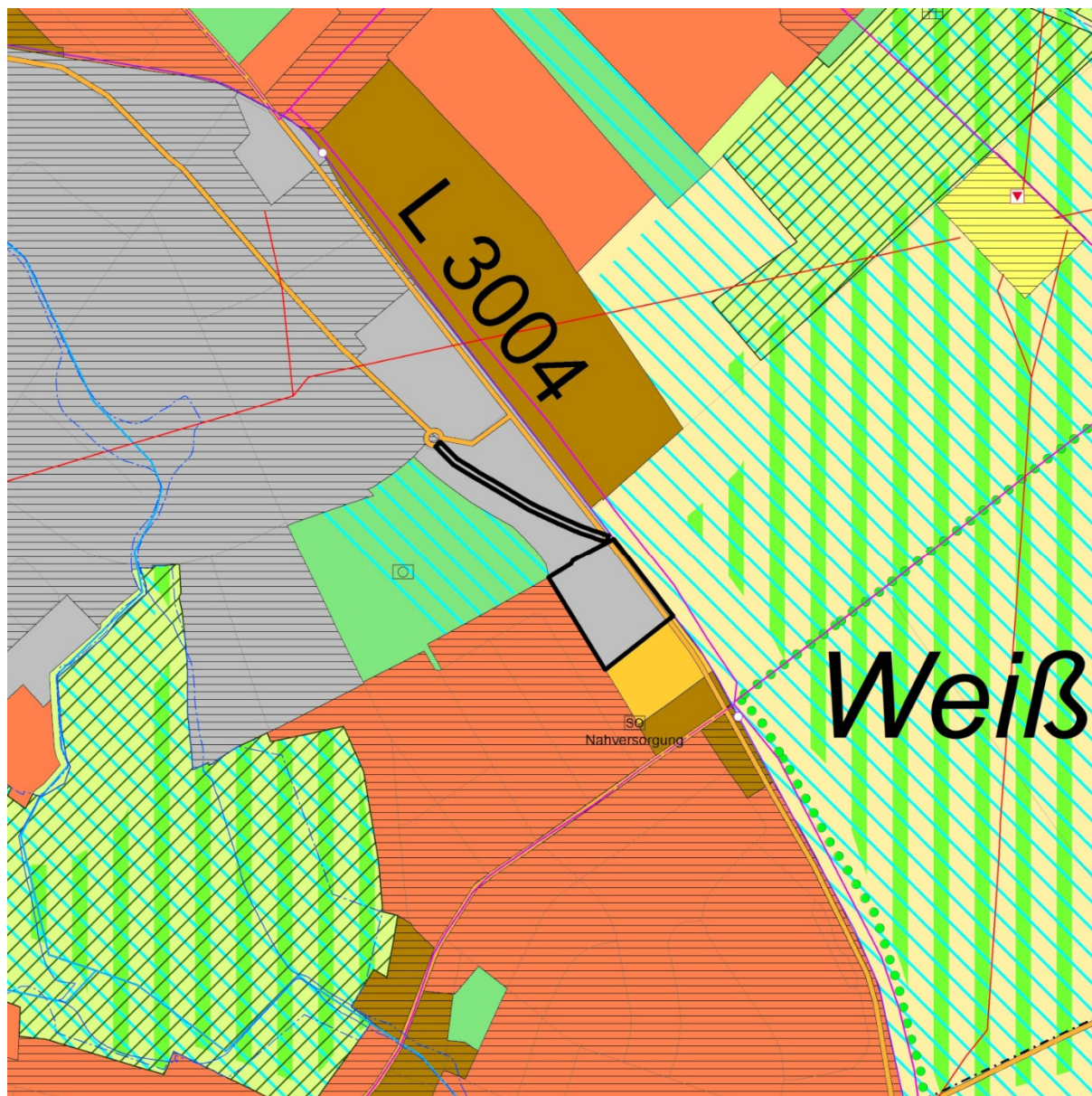
Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant
	Sicherheit und Ordnung
	Krankenhaus
	Weiterführende Schule
	Kultur
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*
	Siedlungsbeschränkungsgebiet
	Vorranggebiet Bund
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzelltanzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege
	Wohnungsferne Gärten
	Friedhof

Verkehr

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
s.o.
s.o.
§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
s.o.
s.o.
s.o.
s.o.
§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
s.o.
s.o.
s.o.
§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
s.o.
s.o.
s.o.

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

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Still- und Fließgewässer
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Kennzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant

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

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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 	Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt § 5 Abs.4 BauGB
	Denkmalschutz, flächenhaft s.o.
	Denkmalschutz, linienhaft s.o.
 	Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere) s.o.
	Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes s.o.
	Baufläche, Bestand und Planung
	Grünfläche, Bestand und Planung
	Stadt-, Gemeindegrenze
	Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes MetropolG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel (siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern § 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich s.o.
	Ergänzungsstandort s.o.
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand s.o.
	von der Genehmigung ausgenommen Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

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

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

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

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

A 2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt in der Oberurseler Gemarkung Weißkirchen. Im Süden umfasst der Geltungsbereich die Zufahrtsstraße zu einem Lebensmittelmarkt. Im Südwesten grenzt er an das bestehende Wohngebiet der Franz-Dietz-Straße an. Im Norden endet der Geltungsbereich in Höhe der Ecke der Wohnbebauung Franz-Dietz-Straße / Tilsiter Straße. Im Osten bildet die Verkehrsfläche der Frankfurter Landstraße (L 3004) die Grenze.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 1,8 ha.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Am Standort soll eine Gewerbefläche entwickelt werden. Es besteht eine Nachfrage nach einer derartigen Fläche.

Ein entsprechender Bebauungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren (Parallelverfahren Bebauungsplan Nr. 266 "Gewerbegebiet Südliche Riedwiese"). Allerdings wird der südliche Teil des Geltungsbereichs im RPS/RegFNP 2010 derzeit als "Gemischte Baufläche, geplant" dargestellt.

Anlass der Planaufstellung war ursprünglich die Anfrage der VDE Prüf- und Zertifizierungsinstitut GmbH (Verbands der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e.V.) nach einer Gewerbefläche. Nach Rückzug des VDE sollen die Flächen nun anderen Gewerbetreibenden zur Verfügung gestellt werden, da weiterhin eine hohe Nachfrage an Gewerbeflächen in Oberursel vorhanden ist.

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

"Gemischte Baufläche, geplant" (1,8 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (1,8 ha) für die südliche Teilfläche des Geltungsbereichs.

Rücknahme der Linien-Darstellung "Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, geplant" im nördlichen Teil des Geltungsbe-
reichs. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist hier der Bebauungsplan als aus dem RPS/Reg-
FNP 2010 entwickelt anzusehen, da dieser für den Bereich "Gewerbliche Baufläche, geplant"
darstellt.

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegung:
"Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" (Gemischte Bauflächen) Damit sind die fol-
genden regionalplanerischen Zielsetzungen verbunden:

Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbau-
flächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der
Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Die
„Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ beinhalten Kleingartenanlagen, Grünflä-
chen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen und Andere.[...]

Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Dar-
stellung von Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, in-
nerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Ver-
kehrsanlagen zugleich das „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“, dar.
(Z.3.4.1.3)

Es erfolgt nun eine Änderung der Darstellung in "Gewerbliche Baufläche".

Als solche werden Flächen dargestellt, die der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen
und aufgrund der von ihnen ausgehenden Störungen von der städtebaulichen Funktion des
Wohnens zu trennen sind. Die Darstellung gewerblicher Bauflächen stellt zugleich die Festle-
gung des „Vorranggebiets Industrie und Gewerbe“ des Regionalplans Südhessen dar.

Die für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich
orientierten Dienstleistungen benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig im Bestand
zu erhalten und ggf. aufzuwerten. Die Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewer-
beflächen bzw. Gewerbebrachen, die Konversion ehemals militärischer Anlagen und die Nut-
zungsintensivierung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen. Daneben sind
schwerpunktmäßig für den weiteren Bedarf Flächen, die möglichst den Nahverkehrs- und
Siedlungsachsen zugeordnet sind, neu auszuweisen und zu sichern. Sie dienen der vorran-
gigen Ansiedlung von Industrie und Gewerbe sowie von gewerblich orientierten Dienstlei-
stungseinrichtungen (G3.4.2-1)

Auf gute Anbindung von Industrie- und Gewerbeflächen an öffentliche Verkehrsmittel und
vorhandene Straßen sowie auf rationelle Energienutzung ist zu achten. (aus G3.4.2-3)

In den ausgewiesenen „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ hat die Industrie- und Ge-
werbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen. (Z3.4.2-5)
Durch die künftige Darstellung wird eine Entwicklung des Bereichs mit Fokus auf gewerbli-
che Nutzungen ermöglicht. Bei einem insgesamt ähnlichen zu erwartenden Maß der bauli-
chen Nutzung wird somit für den Änderungsbereich eine größere zusammenhängende Ge-
werbebebauung gemäß der vorhandenen Nachfrage entlang der Verkehrs- und

Siedlungsachse Frankfurter Landstraße vorbereitet. Aufgrund der vorteilhaften verkehrlichen Anbindung ist die Fläche für eine derartige gewerbliche Nutzung gut geeignet.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Flächen des Änderungsbereichs werden über die vorhandene Zufahrt zum Lebensmittelmarkt, die entsprechend den verkehrlichen Anforderungen umgebaut wird, an die L 3004/Frankfurter Landstraße angebunden.

Das zu diesem RegFNP-Änderungsverfahren parallellaufende Bebauungsplanverfahren Nr. 266 – Gewerbegebiet Südliche Riedwiese umfasst den Geltungsbereich zwischen der Ludwig-Erhard-Straße (Kreisverkehr) und dem bestehenden Edeka-Markt (Baufläche Südliche Riedwiese). Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten (R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt, Stand: August 2023) erstellt. Darin sind die zu erwartenden Neuverkehre entsprechend der zukünftigen Nutzungen ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz überprüft. Zudem sind für alle relevanten Knotenpunkte entsprechende Leistungsfähigkeitsnachweise geführt. Die gegenwärtige Verkehrsbelastung des angrenzenden Straßennetzes sowie die verkehrliche Entwicklung bis 2035 ist dargelegt. Der Bereich dieses Änderungsverfahrens beinhaltet nur eine Teilfläche des Bebauungsplanes und ist in diesem Gutachten berücksichtigt. Zusammenfassend zeigen die Nachweise, dass die verkehrliche Erschließung des gesamten Bereiches über das vorhandene Verkehrsnetz gewährleistet ist.

Der Änderungsbereich ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Der nächstgelegene U-Bahn-Haltepunkt Oberursel (Taunus)-Weißkirchen Ost ist fußläufig in ca. 350 m erreichbar und wird von der U-Bahn-Linie Oberursel Hohemark – Frankfurt Südbahnhof bedient. Zudem ist der Haltepunkt mit den Buslinien 251 (Frankfurt Nordwestzentrum – Kronberg) und 252 (Eschborn – Oberursel Bahnhof) verknüpft. Weitere Stadtbuslinien 42 (Hauptfriedhof – Weißkirchen-Ost und 43 (Bahnhof – Weißkirchen-Ost) ergänzen das Liniennetz. Ab 2027 werden voraussichtlich andere Liniennummern die Haltestelle Weißkirchen-Ost bedienen.

Entlang der Frankfurter Landstraße ist im RPS/RegFNP 2010 eine „Überörtliche Fahrradroute, Bestand“ dargestellt. Das Erschließungskonzept sieht eine Vernetzung für den Radverkehr innerhalb des Plangebietes mit dem umliegenden Radverkehrsnetz vor.

Im RPS/RegFNP 2010 ist nördlich des Änderungsbereichs die geplante Verlängerung der Gablonzer Straße an die L 3004/Frankfurter Landstraße (Bereich B) als „Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, geplant“ dargestellt. Auf den Flächen der bisher dargestellten Trasse der geplanten Straße ist im Zuge des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens nun die Errichtung von Gebäuden beabsichtigt. Daher ist diese Darstellung zurückzunehmen. Gemäß der im o.g. Bebauungsplanentwurf veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen und der damit verbundenen Anpassung der Verkehrserschließung, ist dieser geplante Straßenabschnitt aus verkehrlicher Sicht entbehrlich. Die Darstellung der verlängerten Gablonzer Straße wird daher aus der Hauptkarte des RPS/RegFNP 2010 herausgenommen. Der Bebauungsplan Nr. 36 B "Verkehrsfläche Gablonzer Straße" der Stadt Oberursel vom 21.03.1988 schafft Grundlagen zur Umgestaltung der Verkehrsführungen in diesem Bereich, inklusive der Voraussetzungen für die Verlängerung der Gablonzer Straße. Diese Planungen wurden nie umgesetzt.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan des Umlandverbands Frankfurt aus dem Jahr 2001 ist der zu ändernde Bereich als Grünland in einer bestehenden Siedlungsfläche dargestellt. Dieser wird diagonal von der Darstellung der geplanten Straße durchquert. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich

Darstellungen zu Grünfläche Freizeit, Kleingärten/Grabeland, Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen sowie Lebensräume und Landschaftsbestandteile gem. § 23 HeNatG a.F. Die Flächen jenseits der Frankfurter Landstraße und U-Bahn sollen aus klimatischen Gründen von Bebauung freigehalten werden. In der großräumigen Betrachtung befindet sich der Änderungsbereich im Landschaftsraum "Main-Taunus-Vorland".

Im Bestandsplan der Biotopkartierung der Planergruppe ASL für das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren wurden im Änderungsbereich Acker- und Wiesenflächen sowie Freizeitgärten und Brombeergebüsche kartiert. Ganz im Süden befindet sich eine versiegelte Straßenverkehrsfläche.

Der Änderungsbereich berührt zudem die Wirkzonen weiterer sonstiger bedeutsamer Biotope und von Verbindungsflächen des Biotopverbunds. Bei planungsrelevanten Arten bestehen Hinweise auf einen Feldhamsterpopulationsraum (Altorkommen) in der Umgebung (östlich der Frankfurter Landstraße).

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

A 7. Planerische Abwägung

Aktuell wird die Fläche als "Gemischte Baufläche", geplant dargestellt. Durch die Änderung der Darstellung erfolgt insgesamt keine Neudarstellung von Bauflächen. Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer günstigen Lage an einer Verkehrs- und Siedlungsachse gut zur Entwicklung von Gewerbe mit erhöhtem Flächenbedarf. Die äußere verkehrliche Erschließung des Bereichs ist grundsätzlich gesichert, vgl. Verkehrsgutachten.

Nordwestlich und südöstlich des geplanten Gewerbegebiets grenzen bereits gewerblich genutzte Flächen an die neu zu entwickelnden Flächen an. Somit bildet das Vorhaben an dieser Stelle einen Lückenschluss. Der im Änderungsgebiet ehemals vorgesehene Straßenausbau wird seitens der Stadt Oberursel nicht mehr weiterverfolgt. Der Bereich „Südliche Riedwiese“ bietet ausreichend große Flächen, um auch die Nachfrage zur Entwicklung von großen Gewerbeprojekten zu befriedigen. Die Lage an der U-Bahntrasse ermöglicht ein ÖPNV-fokussiertes Mobilitätskonzept und reduziert den neu anfallenden PKW-Verkehr. Die Frankfurter Landstraße bietet zudem überregional eine gute Erschließung für den motorisierten Individualverkehr. Eine regionale Radverkehrsrouten führt ebenfalls entlang des Gebiets. Durch die Ortsrandlage bringt der Standort weniger Konflikte mit sich als in anderen Teilen des Stadtgebiets. Die Ortsrandlage bietet zudem die Möglichkeit zur Schaffung von Ausgleichsflächen für den Artenschutz in unmittelbarer Nähe.

Insgesamt werden durch die Planung Eingriffe vorbereitet, deren zu erwartende Umweltauswirkungen als "sehr erheblich" einzustufen sind. Es sind Umweltauswirkungen auf Boden und Fläche, Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Landschaft und Erholung sowie Mensch und seine Gesundheit zu erwarten. Auch führt die Planung zu Einschränkungen von Kalt- und Frischluftabflussbahnen, dadurch verringert sich die Durchlüftung der westlich angrenzenden Siedlungsgebiete. Es ist mit einer erhöhten Wärmebelastung auch durch den Verlust von Vegetationsflächen zu rechnen. Durch entsprechende Maßnahmen werden diese Auswirkungen weitestgehend vermieden, verringert oder ausgeglichen. Die durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Umweltbelangen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen (siehe Punkt B 2.3) zu minimieren.

Dies ist beispielsweise durch Baumpflanzungen, Erhalt von Gehölzen, Dach- und Fassadenbegrünung usw. möglich. Niederschlagswasser ist zu sammeln und gedrosselt in den Kanal einzuleiten. Eine Versickerung kommt aufgrund der Bodenverhältnisse nur in geringem Umfang in Betracht.

Die Themen Artenschutz, Abwasser, Lärmschutz und Verkehr sind auf der Bebauungsplanebene zu untersuchen und zu konkretisieren. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt ebenfalls auf der Ebene des Bebauungsplans. Im vorliegenden Fall ist er auf einer vorhandenen Waldfläche im Oberurseler Stadtwald südlich der Klinik Hohemark und westlich der B 455 im Bereich der Schutzhütte Franzoseneck vorgesehen (6,52 ha).

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs. 4 BauGB und § 39 Abs. 3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ergibt. Es besteht ein Risiko insbesondere für die menschliche Gesundheit durch Unfälle auf der vorbeiführenden Straße, der U-Bahntrasse oder Havarien in einem Betrieb des nördlich angrenzenden bestehenden Gewerbegebiets. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als sehr gering eingeschätzt.

Flächenausgleich:

Ein Flächenausgleich ist nicht erforderlich, weil durch die Änderung keine zusätzlichen Bauflächen in Anspruch genommen werden, sondern lediglich eine Umwidmung der Bauflächenkategorie erfolgt.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Anlass der Planaufstellung ist die Entwicklung eines Gewerbegebiets. Da eine Nutzungsmischung mit z.B. Wohnen nicht vorgesehen ist, wird der südliche Bereich, welcher als Mischbaufläche, geplant, dargestellt ist, in Gewerbliche Baufläche, geplant, geändert. Die desweiteren noch vorhandene, aber überholte Darstellung der Planung einer regional bedeutsamen Straßenverbindung auf der nördlichen Baufläche wird zurückgenommen. Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. (§ 1 BBodSchG)

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 BImSchG).

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. (§ 1 KSG)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Abschließender Beschluss

Zwecke dieses Gesetztes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

HAItIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetztes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAItIBodSchG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetztes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandskammer vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandskammer vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandskammer vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um eine Grünlandfläche, im Südosten bestehen eine Zufahrtsstraße zum benachbarten Supermarkt sowie einige Gartenparzellen. Im Westen grenzt ein Wohngebiet (Franz-Dietz-Straße) an, welches überwiegend mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern bebaut ist. Entlang der Grenze zum Wohngebiet verläuft ein aufgeschütteter Erdwall, welcher mit einem Gebüsch begrünt ist. Im Norden grenzt ein Feldgehölz an. Östlich endet die Wiese unmittelbar an der Fahrbahn der Frankfurter Landstraße.

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Die Fläche besteht überwiegend aus gering versiegeltem Grünland. Lediglich im Südosten sind einige Freizeitgärten vorhanden.
- Geologische Einheit: 15; Kartiereinheit: Terrassen der Nebentäler, ungegliedert; Hauptgesamteinheit: Kies und Sand mit Steinen und Blöcken, stellenweise lehmig
- Geologischer Strukturraum: 3.1.15; EBENE1: Känozoisches Gebirge; EBENE2: Tertiärgräben und -senken; EBENE3: Nördlicher Oberrheingraben
- Bodenkarte (BÜK500): Parabraunerden, örtlich Pseudogley-Parabraunerden und Tschernosem-Parabraunerden aus Löss (GEN_ID=12)
- Bodenhauptgruppen (BFD50): 5 - Böden aus äolischen Sedimenten; Gruppe 5.3 - Böden aus Löss; Untergruppe: 5.3.1: Böden aus mächtigem Löss; Bodeneinheit: Pseudogleye und Parabraunerde-Pseudogleye mit Haftpseudogleyen, Substrat aus Löss, z.T. Lössfließerde (Pleistozän); Morphologie: schwächer reliefierte, eher konkave Geländelagen in den Randzonen der Lössverbreitung
- Topografie: flach
- Bodenform (BFD5L): (6) L (L, L/S, L/SI, L/Mo, LMo)
- Bodenfunktionale Gesamtbewertung (außer südwestliche Ecke): Gesamtbewertung: 3/mittel; Standorttypisierung: 3/mittel; Ertragspotenzial: 4/hoch; Feldkapazität: 3/mittel; Nitratrückhaltevermögen: 3/mittel
- Bodenfunktionale Gesamtbewertung (südwestliche Ecke): Gesamtbewertung: 2/gering; Standorttypisierung: 3/mittel; Ertragspotenzial: 3/mittel; Feldkapazität: 2/gering; Nitratrückhaltevermögen: 2/gering
- Gesamtbewertung des Bodens: geringer naturschutzfachlicher Wert (Wertstufe 2); Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Eingriffen: gering (Wertstufe 2,0); Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte: sehr gering; Naturschutzfachliche Gesamtbewertung sowie Empfindlichkeit gegenüber äußerer Stör- und Schadfaktoren: gering
- Der Boden wird als nur schwach versickerungsfähig eingestuft. Aufgrund des schlecht versickerungsfähigen Bodens sind nach DWA-A 138 Versickerungsanlagen nur mit Ablauf/Überlauf zu planen.
- Erosionsgefährdung Enat (natürliche Erosionsgefährdung Rmittel 2001 - 2017): 2 (gering) bis 4 (hoch), im Bereich des Erdwalls 6 (extrem hoch). (ABAG)
- Ackerzahlen: >40...<=45 im Südwesten bis >60...<=65 im Bereich entlang der Frankfurter Landstraße
- Zum Vorhandensein von Geotopen, Bodenschätzen und geologischen Besonderheiten ist nichts bekannt. Es wurden durch das Büro ASL keine Biotope im Plangebiet ermittelt und kartiert.
- Altflächen: Eine Überprüfung der Altflächendatei ergab folgende sonstige schädliche Bodenveränderung im Bereich des Plangebietes: ALTIS Nr. 434.008.040-001.060;

Art der Fläche: schädliche Bodenveränderung; Firma: div. Tankstellen u.a. Die im südlichen Randbereich des Plangebietes dargestellte schädliche Bodenveränderung liegt in der Zuständigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde des Hochtaunuskreises. Dem Fachinformationssystem ALTIS ist zu entnehmen, dass es sich bei der Eintragung um die ehemalige „Framin“-Tankstelle in der Frankfurter Landstraße 150 handelt. Da auch die Daten eines Sanierungsabschlussberichtes erfasst sind, ist von früheren Belastungen und einer Sanierung auszugehen. Weitere Altflächen sind nicht bekannt.

Wasser

- Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
- Der Änderungsbereich liegt in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 412-005) für das Pumpwerk Praunheim II (Hessenwasser). Aufgrund diffuser Einträge aus der Landwirtschaft befindet sich das Grundwasser im Änderungsbereich in einem schlechten chemischen Zustand.
- Es besteht eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Änderungsbereich (Porenleiter über Geringleiter).
- Der Nordwesten des Änderungsbereichs stellt in Teilen eine potenzielle Überschwemmungsfläche dar (Holozäne Abschwemmmassen (Geol. Karte)).
- Es befinden sich keine Gewässer und Quellbereiche innerhalb des Plangebiets. Der Boden wird als schwach versickerungsfähig eingestuft.
- Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung des Plangebiets ist sicherzustellen.

Luft und Klima

- Auf Teilflächen im Westen des Änderungsbereichs besteht eine mittlere thermische Belastung.
- mäßiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom $> 30\text{-}60 \text{ m}^3 \text{ je m/s}$), schwaches Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom $\leq 30 \text{ m}^3 \text{ je m/s}$)
- Es besteht eine erhöhte Starkregengefährdung.
- Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO_2 und PM_{10}): hohe Konzentration (Index $>0,55 - 0,77$)
- Lufthygienisch betrachtet gilt das Gebiet aufgrund der Lage im Verdichtungsraum sowie durch den Verkehr im Umfeld als vorbelastet (erhöhte CO_2 Konzentration, Feinstaub, Stickoxide).

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Es liegen Informationen zu Vogelarten, Reptilienarten, Fledermausarten und Schmetterlingsarten vor:
- Vögel: Es wurden im Zuge der Artenschutzprüfung 27 verschiedene Vogelarten im Bereich bzw. im Umfeld der Änderung sowie der nördlich angrenzenden Gewerbefläche festgestellt. Davon weisen der Haussperling, die Klappergrasmücke, die Rauchschwalbe und der Stieglitz einen ungünstigen Erhaltungszustand auf. Bodenbrütende Feldvögel wie Feldlerche oder Rebhuhn wurden nicht nachgewiesen.
- Der Haussperling brütet mit mehreren Paaren im Bereich des angrenzenden Wohngebiets. Das Plangebiet ist dabei Teil seines Nahrungshabitats. Als Gebäudebrüter sind keine Brutmöglichkeiten im Plangebiet vorhanden. Durch die Nähe von Ackergebieten im Ortsrandbereich, das Kleingartengelände mit Hühnerhaltung und den angrenzenden Verbrauchermarkt ist anzunehmen, dass der begrenzende Faktor für die lokale Population eher das Brutplatzangebot als das Nahrungsangebot ist.
- Die Klappergrasmücke ist im Bereich der Wallhecke mit zwei Revierpaaren vertreten. Durch die Bebauung und den Verlust von Heckenstrukturen im Siedlungsrandbereich ist mit dem Verlust der beiden Reviere zu rechnen.

Abschließender Beschluss

- Rauchschwalben jagen in geringer Zahl über dem Plangebiet und seiner Umgebung. Eine wesentliche Bedeutung des Plangebiets als Teil des Nahrungshabitats der Art ist nicht zu erkennen.
- Ein Revierpaar des Stieglitzes wurde am Rand des Plangebiets im Bereich der Tennisplätze beobachtet. Ob das Revier nach Bebauung im Plangebiet erhalten bleibt ist unklar, da Stieglitze auch weiter von ihrem Brutplatz entfernte Bereiche zur Nahrungssuche aufsuchen.
- Reptilien: Das Plangebiet besteht zum überwiegenden Teil aus Grünland und intensiv genutztem Ackerland. Die Randbereiche zum Lärmschutzwall und dem Feldgehölz wären für Vorkommen von Zauneidechsen prinzipiell geeignet. Die Randbereiche des Grünlands und die vorgenannten Bereiche wurden daher auf Vorkommen insbesondere der Zauneidechse abgesucht. Ein Vorkommen konnte jedoch nicht nachgewiesen werden.
- Fledermäuse: Im Plangebiet selbst fehlen anthropogene Strukturen wie Gebäude. Quartiere Gebäude bewohnender Fledermausarten sind demnach auszuschließen. Quartiermöglichkeiten für baumbewohnende Arten sind potenziell vorhanden, es wurden jedoch keine Fledermausarten dieser Gilde festgestellt. Insgesamt ist die Nachweisdichte an Fledermäusen recht gering und es handelt sich überwiegend um Transferflüge in die Nahrungshabitate. Zwergfledermäuse wurden in eher geringer Anzahl bei Transferflügen beobachtet, die entlang des zentralen Gehölzbestands über die Frankfurter Landstraße führten. Nordöstlich der Straße gibt es mehrere Baumheckenreihen, die als Leitlinien bis zur Aue des Kalbachs führen, die ein geeignetes Jagdhabitat darstellt. Auffallend war, dass zu Beginn der Ausflugzeit mehrere Zwergfledermäuse vom Nordrand der benachbarten Häuserzeile her in das Plangebiet einflogen, was evtl. auf ein nahe gelegenes Gebäudequartier hindeutet. Eine weitere leichte Konzentration von Jagdflügen war am Rand des Edeka-Marktes zu beobachten, was auf die Lockwirkung der dortigen Beleuchtung auf Insekten zurückzuführen ist. Insgesamt ist das Plangebiet als Jagdhabitat für Zwergfledermäuse von eher geringer Bedeutung.
- Schmetterlinge: Hier wurde der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling in die Untersuchungen einbezogen. Zur Flugzeit des Falters im Juli konnten jedoch keine Falter nachgewiesen werden. Überhaupt waren nur ganz vereinzelt Tagfalter im Plangebiet nachzuweisen, so der Kleine Kohlweißling (*Pieris rapae*) und der Kleine Perlmutterfalter (*Issoria lathonia*).
- Östlich des Plangebiets jenseits der Frankfurter Landstraße (L3004) bestehen Hinweise auf einen Feldhamsterpopulationsraum (Altorkommen)

Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Main-Taunus-Vorland.
- Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand. Im Osten schließen sich jenseits der Frankfurter Straße und der U-Bahn-Trasse überwiegend offene Wiesen und Felder an. Daraus ergibt sich eine gute Einsehbarkeit und eine Relevanz für das Landschaftsbild.
- Erholungsfunktion der Freizeitgärten im Südosten des Änderungsbereichs.
- Durch eine Beschränkung der Gebäudehöhen und die vorgesehene Gebäudebegrünung in den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild begrenzt.

Mensch und seine Gesundheit

- Im Geltungsbereich befinden sich Freizeitgärten, die für die Nutzer Erholungsfläche darstellen.
- Entlang der Frankfurter Landstraße besteht eine hohe Belastung durch Straßenimmissionen: LDEN (0-24 Uhr): 65-69 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 55-59 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 70-74 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 60-

64 dB(A). Zudem kommt es zu Lärmemissionen durch die vorbeiführende U-Bahn-Strecke sowie den Betrieb und die Belieferung des südlich angrenzenden Supermarkts. Es befindet sich ein bestehendes Wohngebiet in der unmittelbaren Nähe des Plangebiets mit erhöhten Anforderungen hinsichtlich der Einwirkungen von Immissionen wie Lärm, Luftschadstoffen und Gerüchen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Im Änderungsbereich sind keine Boden- und Kulturdenkmäler bekannt.
- Es wurde eine Magnetometerprospektion durch das Büro Posselt & Zickgraf durchgeführt (08.11.2023). Der Bericht stellt fest, dass archäologische Strukturen nicht sicher nachgewiesen werden konnten. Bei den Anomalien, für die ein archäologischer Kontext zumindest möglich erscheint, kommt entweder auch eine moderne oder eine geologisch-bodenkundliche Erklärung in Frage. Beim überwiegenden Teil der detektierten Strukturen handelt es sich dagegen entweder um Relikte einer Landnutzung des vergangenen Jahrhunderts oder um rezente Flurrelikte und Leitungsverläufe.

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Bisher ist der Änderungsbereich als Gemischte Baufläche, geplant dargestellt und es besteht eine Straßenplanung im nördlichen Teil des künftigen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Unabhängig vom Fortgang des Änderungsverfahrens kann daher auf dem Bereich eine bauliche Nutzung entwickelt werden, unter Berücksichtigung der Orientierungswerte des §17 BauNVO.

Damit sind durch die bisherige Planung keine grundlegend von der geänderten Planung abweichenden Auswirkungen zu erwarten. Auch bisher war unter anderem zu rechnen mit:

- Einschränkung von Kalt- und Frischluftabflussbahnen, dadurch Verringerung der Durchlüftung der westlich angrenzenden Siedlungsgebiete
- Reduzierung der Grundwasserneubildung, Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung.
- Verlust, Veränderung oder Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
- dauerhafter Verlust oder Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Abtrag, Auftrag, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung.
- Verlust einiger Freizeitgärten, Erholungsfunktion

Die bisher geplante Straße erschwert mit ihrer Trasse diagonal durch das Bebauungsplangebiet dessen Entwicklung (Flächenzuschnitte etc.), erleichtert bei ihrer Umsetzung allerdings die Nutzung der Verbindung Oberursel-Südwest - Frankfurt für den MIV. Für die geplante Straße und den Verkehr wurde im Jahr 1988 ein Bebauungsplan aufgestellt, der aber nicht umgesetzt wurde.

Auswirkungen der Planänderung

Im Einzelnen besteht eine mögliche Betroffenheit der folgenden anlagebedingten Wirkfaktoren:

Flächenverbrauch: Derzeit sind bereits Teile des Änderungsbereiches durch Straßen und Wege versiegelt. Durch die Bebauung im Zuge der Planumsetzung ist, abhängig von den Festsetzungen auf Bebauungsplanebene, mit einer weiteren Versiegelung der Flächen zu rechnen. Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BauGB dar.

Grundwasser und Niederschläge: Durch die zusätzliche Versiegelung ist mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und mit einer Minderung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Es kommt voraussichtlich zu einer Veränderung des Niederschlagabflusses. Eine Niederschlagsversickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nur in geringem Umfang möglich. Weitere Verschärfung der angespannten Hochwassersituation am Urselbach durch Einleitung von zusätzlichem Regenwasser aus dem Änderungsbereich. Maßnahmen zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate sind im Plangebiet nicht möglich. Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, WHG und BauGB dar.

Boden: Durch zusätzliche Versiegelung kommt es zu einem Verlust von Bodenfunktionen. Die Versiegelung bewirkt, dass die Bodenfunktion (z. B. Produktionsgrundlage für Landwirtschaft, Filter, Speicher und Puffer besonders für den Luft- und Wasserhaushalt, Lebensgrundlage für die Tier- und Pflanzenwelt) auf den versiegelten Flächen beeinträchtigt wird bzw. verloren geht. Zusätzlich wird infolge von Bodenabtrag und Bodenauftrag der Profilaufbau des Bodens verändert. Im Bereich der Arbeitsräume ist mit einer baubedingten Verdichtung des Untergrundes zu rechnen. Im Zuge der Anlage von Grünflächen wird der Boden entsprechend vorbereitet. Dazu gehört auch eine Lockerung des Bodens. Die Bodenfunktion bleibt in Grünflächen somit erhalten bzw. wird wieder hergestellt. Durch die dauerhafte Vegetationsdecke wird der Boden vor äußeren Einflüssen weitgehend geschützt. Im Bebauungsplan sollen Hinweise zum fach- und DIN-gerechten Umgang mit dem Oberboden, insbesondere in den Bauphasen, aufgeführt werden. Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, KSG, BNatSchG, HAItBodSchG und BauGB dar.

Geländeprofil: Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können konkrete Auswirkungen auf das Geländeprofil nur erschwert abgeschätzt werden. Durch das geringe Gefälle wird eine Bebauung zwar erleichtert, dennoch ist mit Eingriffen in das Gelände im Zuge einer Bebauung zu rechnen. Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, KSG, BNatSchG, HAItBodSchG und BauGB dar.

Landschaftsbild: Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich insbesondere durch die Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen sowie zum Teil deren Gestaltung, welche auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen sind. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist eine Abschätzung daher nicht möglich. Diese Auswirkungen stellen einen möglichen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

Arten- und Biotoppotenzial: Die vorkommenden Tierarten sind mit gutachterlichen Erfassungen unterlegt. Zum Feldhamsterpopulationsraum liegen keine weiteren Informationen vor. Bei einer Durchführung der gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergibt sich nach heutigem Kenntnisstand keine negative Beeinträchtigung der Arten. Diese Auswirkungen stellen vermutlich keinen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

Erholungsfunktion: Für Erholungszwecke hat die Fläche u.a. für einzelne Privatpersonen eine Bedeutung. Für den Verlust von Freizeitgärten soll ein Ersatz zur Verfügung gestellt werden. Es soll zudem eine Verbesserung der Fußwegeverbindungen in dem Bereich im Zuge der Umsetzung des nachgelagerten Bebauungsplans durchgeführt werden. Diese Auswirkungen stellen teilweise einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und des BauGB dar.

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung ist seitens der Stadt Oberursel nachzuweisen.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) auf der Ebene des Bebauungsplans werden Konflikte mit der südwestlich angrenzenden Wohnnutzung minimiert. Die dort liegenden Teilflächen werden auf Ebene des Bebauungsplans mit einer maximal zulässigen Geschossigkeit von drei Vollgeschossen in Bezug auf eine negative optische Wirkung begrenzt. Bereits seit vielen Jahren schirmt zudem ein Erdwall das Wohngebiet von Emissionen ab, welche vom Änderungsbereich, der Frankfurter Landstraße, U-Bahn und dem Supermarkt ausgehen. Die sich aus dem Umfeld in Bezug auf Immissionsschutz ergebenden Belange sind im Detail (insbesondere unter Berücksichtigung von Verkehrslärm sowie der auf den umliegenden Sport- und Freizeitflächen entstehenden Lärmemissionen) auf der Bebauungsplanebene abzuarbeiten.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Planung sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten: Bodenversiegelung, Lebensraumverlust, verminderte Grundwasserbildung, Klima - Luft, Landschaftsbild.

Die für die Kompensation des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Bebauungsplanebene innerhalb der zukünftigen Bauflächen in Form von standortgerechter Bepflanzung, Eingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung etc. vorzusehen. Es sollen darüber hinaus artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Zudem sollen auf externen Ausgleichsflächen Maßnahmen erfolgen.

Ferner wird auf den Abschnitt B 2.3 verwiesen, in welchem die auf Bebauungsplanebene erfolgenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen aufgeführt werden.

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

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss (s. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): "Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die Belastung der natürlichen Ressourcen auf ein Minimum zu begrenzen. Mögliche allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltbelastungen betreffen insbesondere Regenwassermanagement und die dauerhaften Begrünung von Freiflächen. Bezüglich des Regenwassers wird darauf hingewiesen, dass seine

Nutzung und die Rückhaltung der wesentlichen Menge sicherzustellen sind. Hierzu sind Festsetzungen auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene zu treffen. Es wird darauf hingewiesen, dass einer Vermischung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser nur noch in Ausnahmefällen zugestimmt werden wird und Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser ganzjährig von der Person, bei der es anfällt, zu verwerten ist.

- Folgende mögliche Maßnahmen dienen der Vermeidung insbesondere von baubedingten Beeinträchtigungen: Gehölzrodungszeitpunkt, Optimierung der Flächeninanspruchnahme, Oberbodensicherung und Behandlung nach DIN 18300 und DIN 18915, Einsatz von Baumaschinen, die den einschlägigen technischen Vorschriften und Verordnungen entsprechen; Ordnungsgemäße Lagerung, Verwendung und Entsorgung von umweltgefährdenden Stoffen; Rekultivierung der in der Bauphase beanspruchten Bodenbereiche für die Folgenutzungen.
- Minimierung der Neuversiegelung.
- Folgende mögliche Maßnahmen dienen der Vermeidung insbesondere von anlagebedingten Beeinträchtigungen: Regenwassermanagement, Begrenzung von Gebäudehöhen und Festsetzungen zur Art der Nutzung, Erhaltung von Grünflächen, Vorbeugende Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag durch Festsetzungen auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene.
- Folgende mögliche Maßnahmen dienen der Vermeidung insbesondere von betriebsbedingten Beeinträchtigungen: Festsetzungen zu Beleuchtungen und Leuchtmitteln für die Außenbeleuchtung auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene
- Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter:
- Mensch – Gesundheit: Auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene festsetzbare Pflanzgebote bzw. Begrünungsmaßnahmen wirken sich positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität aus. Außerdem bereichern sie das Ort- und Landschaftsbild. Die Wegeverbindungen in die freie Landschaft sollen erhalten bzw. verbessert werden. Fußwegeverbindungen innerhalb des Plangebiets sowie zu den bestehenden Haltestellen des ÖPNV und der U-Bahn sollen dabei direkt und komfortabel geführt werden, unabhängig von einer möglicherweise angedachten Einrichtung einer weiteren U-Bahn-Haltestelle. Für den noch genutzten Freizeitgarten soll bei Überplanung eine gleichwertige Ersatzfläche angeboten werden.
- Schallschutz: Es wurde eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Die ermittelten Emissionskontingente sind zu beachten.
- Flora: Zur Minimierung des Eingriffs sollen vorhandene Vegetationsflächen, so weit wie möglich, auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene zur Erhaltung festgesetzt werden. Eine Pflicht zu Neupflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen und die Begrünung der Dächer und Fassaden sowie die Neuanlage eines Feldgehölzes auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene kann den Verlust von Vegetationsstrukturen kompensieren. Zusätzlich soll in Bereichen externer Ausgleichsmaßnahmen die dortige Artenvielfalt erhöht und gesichert werden.
- Fauna: Durch geeignete Begrünungsfestsetzungen auf Bebauungsplanebene soll ein Lebensraumpotential für Tierarten geboten werden. Der Grad möglicher Beeinträchtigungen von Tierarten ist auf Bebauungsplanebene zu ermitteln. Es ist auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu überprüfen, ob im Geltungsbereich der Planänderung ein Vorkommen des in der Vergangenheit östlich der Flächen nachgewiesenen Feldhamsters sicher ausgeschlossen werden kann oder ob ggf. Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang und ggf. eine Umsiedlung erforderlich werden. Bei Baumaßnahmen wird die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung empfohlen.
- Boden: Eine Versickerung und Rückhaltung des Regenwassers sowie Festsetzungen von Pflanzungen / Begrünungen und Dachbegrünungen auf der nachgelagerten

Bebauungsplanebene wirken sich auf Teilfunktionen des Bodens positiv aus. Als Vermeidungsmaßnahme wird in den Hinweisen und Empfehlungen des Bebauungsplanes auf den sachgerechten Umgang mit Oberboden sowie die DIN 18915 und DIN 19731 verwiesen. Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren. Aufgrund der Vorhabensgröße (> 1 ha) wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019). Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. 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.

- Wasser: Geeignete Festsetzungen zur Sammlung von Niederschlagswasser in Regenrückhaltebecken auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene halten das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zurück und sorgen für eine gedrosselte Abgabe. Die Drosselung der Ableitung von Regenwasser in den Urselbach ist aufgrund der dort angespannten Hochwassersituation unabdingbar. Die Festsetzungen und verbindlichen Maßnahmen sind nachweislich mit dem Ziel zu treffen, dass keine Verschlechterung der Hochwassersituation am Urselbach eintritt. Im Bereich der Grünflächen inkl. der Dachbegrünung wird das Wasser zum Teil verdunstet. Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des (künftigen) Trinkwasserschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind (Trinkwasserschutzgebiet WSG Hessenwasser, Pumpwerk Praunheim II, Schutzzone IIIB, WSG-ID 412-005, im Festsetzungsverfahren, sowie Brunnen Riedwiese). Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten. Bis zur endgültigen Festsetzung gilt dies insbesondere für die Anlage 2 „Arbeitshilfe allgemeine Ver- und Gebote in Wasserschutzgebieten“ (S. 37-43) des Verfahrenshandbuchs „Festsetzung, Änderung und Aufhebung von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie Bildung und Überwachung von Wasserschutzgebietskooperationen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 26.02.2020 und das DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“. Generell gelten die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag), die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138, das Merkblatt DWA-M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 142. Bei der Umsetzung der Planungen ist Folgendes zu beachten: Bei den Baumaßnahmen ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verunreinigung des Bodens und somit des Grundwassers erfolgt. Die jeweils aktuellen Anforderungen zum vorsorgenden Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG sind entsprechend zu beachten und einzuhalten (Anlage: „Anforderungen zum ..., Stand 10/23“).
- Klima - Luft: Pflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität aus. Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene erhöhen den Grünanteil und gleichen Verlust an Vegetationsflächen aus.

- Landschaftsbild - Erholung: Durch verpflichtende Baumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünungen, welche auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene festgesetzt werden, erfolgt eine Minimierung der Eingriffe.
- Externe Ausgleichsmaßnahmen: Zum Ausgleich des innerhalb des Planungsgebietes nicht zu kompensierenden Eingriffs sollen im nahen Umfeld Flächen, die im Besitz der Stadt Oberursel sind, für externe Kompensationsmaßnahmen genutzt werden.
- Unter der Voraussetzung der Durchführung folgender Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen tritt bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG ein:
- Die gesetzlichen Vorschriften zu den Ausführungszeiten für Gehölzrodungen (Ende Februar bis Anfang Oktober) sind zu beachten.
- Für die Beleuchtung des Außenbereichs sind, soweit überhaupt erforderlich, LED-Lampen mit warmweißem Licht (Farbtemperatur bis 3000 K) zu verwenden, da diese die Beuteinsekten der Fledermäuse weniger stark in ökologisch ungeeignete Bereiche locken, wo sie dann verenden.
- Anlagen zur Außenbeleuchtung sind so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen (nach unten) anstrahlen. Insbesondere nach oben gerichtete Beleuchtung ist zu vermeiden.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag soll für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden (s. RÖSSLER et al. 2022). § 37 HeNatG v. 25.Mai 2023) ist zu beachten.
- Pflanzung einer mindestens 5 m breiten Heckenreihe in der Größenordnung des zentralen Gehölzriegels (CEF-Maßnahme).
- Aufhängen von 4 Nistkästen mit Fluglochdurchmesser 28 mm, 4 Nistkästen mit 32 mm und von 2 Nistkästen mit 45 mm Einflugöffnung in der Umgebung, beispw. zwischen den Tennisplätzen (FCS-Maßnahme).
- Ausbringen von 3 Baumläufer-Nistkästen in geeigneten Bereichen der Umgebung (FCS-Maßnahme).
- Anbringen von vier Ansitzstangen (z.B. in Hecken) in der angrenzenden Agrarlandschaft (FCS-Maßnahme).
- Pflanzung einer Hecke zur Eingrünung des Geländes (FCS-Maßnahme).
- Zur Außenbegrünung sind heimische Gehölze und regionales Saatgut zu verwenden.
- An höheren Gebäuden wird die Montage eines Turmfalkennistkastens empfohlen.
- Die Umsetzung erfolgt durch Vorgaben und Festsetzungen auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- Es ist in nachfolgenden Planungen zu prüfen, ob Maßnahmen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen zu ergreifen sind. Insbesondere an der Nord-Westlichen Seite des genannten Wohngebietes sollte die Vorbelastung aufgrund von Lärmimmissionen der dort befindlichen Sportanlagen (Tennisplätze) sowie durch die Frankfurter Straße geprüft bzw. ermittelt werden.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Oberursel (Taunus) benötigt Flächen für Gewerbegebiete, um sich als innovativer Wirtschaftsstandort mit einem gesunden Branchenmix weiterzuentwickeln. Der Bereich der südlichen Riedwiese bietet zurzeit das einzig zusammenhängende Flächenpotenzial im Stadtgebiet, sowohl innerstädtisch als auch in Ortsrandlage. Alternativflächen, die sowohl in Bezug auf die Größe als auch auf die Erschließung den Anforderungen eines größeren Unternehmens entsprechen, sind nicht vorhanden. Bestehende Gewerbegebiete sind bereits anderweitig beplant bzw. bebaut und in Nutzung. Unbebaute Reserveflächen für eine Gewerbeentwicklung sind nach dem RegFNP für das Stadtgebiet Oberursels nicht vorhanden. Hinzu kommt eine hohe Flächenkonkurrenz, da die Stadt Oberursel (Taunus) einen attraktiven Wohnstandort darstellt.

Nordwestlich und südöstlich des geplanten Gewerbegebiets grenzen bereits gewerblich genutzte Flächen an die neu zu entwickelnden Flächen an. Somit bildet das Vorhaben an dieser Stelle einen Lückenschluss. Der im Änderungsgebiet ehemals vorgesehene Straßenausbau wird seitens der Stadt Oberursel nicht mehr weiterverfolgt.

Aufgrund von Lage, Zuschnitt und Verfügbarkeit sowie der guten Verkehrsanbindung ist die Fläche somit insgesamt für die Nutzung als Gewerbegebiet gut geeignet. Es besteht die Nachfrage, eine solche Entwicklung in Oberursel durchzuführen.

Zudem ist der Änderungsbereich bereits als geplante Mischbaufläche im RPS/RegFNP2010 dargestellt. Eine Entwicklung zum Mischgebiet müsste unterschiedliche Nutzungen berücksichtigen, wäre kleinteiliger und könnte insgesamt dennoch zu einem vergleichbaren Maß der baulichen Nutzung führen. Allerdings wird für das Plangebiet eine Gewerbenutzung angestrebt. Eine Nutzungsmischung, insbesondere mit Wohnen, ist städtebaulich an dieser Stelle nicht erstrebenswert und wird auch nicht nachgefragt. Durch die Ortsrandlage sind weniger Konflikte als in anderen Teilen des Stadtgebiets zu erwarten und ggf. planerisch zu bearbeiten.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob

erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Aufgrund von Versiegelung, Überbauung und der Gestaltung der Außenanlagen im Rahmen einer künftigen baulichen Nutzung der Fläche sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Boden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten. Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichts wurden die Quellen 1 - 15 herangezogen.

Quellenverzeichnis

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, abgerufen am 04.06.2024
- [2] Luftbild Stand 2021
- [3] Landschaftsplan des Umlandverbands Frankfurt, 2000
- [4] Bebauungsplan Gewerbegebiet „Südliche Riedwiese“ der Stadt Oberursel mit Begründung und Umweltbericht, Vorentwurf, Büro Planergruppe ASL, Frankfurt, Stand: 16.02.2024
- [5] Gutachten Stadt Oberursel, Gewerbeansiedlung Frankfurter Landstraße - Artenschutzbeitrag - Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß §44 BNatSchG, Büro memo-consulting, Seeheim-Jugenheim, Stand: Oktober 2023
- [6] Gutachten Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende umwelttechnische Untersuchungen zum Vorhaben Neubau VDE-Campus Oberursel, Büro Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden, Stand: 03.03.2023
- [7] Gutachten zum B-Planverfahren 266 „Südliche Riedwiese“ Fachbeitrag Abwasser, Büro Ingenieurgesellschaft Müller mbH, Schöneck, Stand 2023
- [8] Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Oberursel-Weißkirchen, Hochtaunuskreis - Magnetometerprospektion am 08.11.2023, Büro Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg, 14.11.2023
- [9] Bebauungsplan Nr. 266 Gewerbegebiet „Südliche Riedwiese“, Stadt Oberursel (Taunus) - Geräuschkontingentierung, Büro Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, Stand 25.07.2023
- [10] Verkehrsuntersuchung Ansiedlung VDE Oberursel, Büro R+T Verkehrsplanung, Darmstadt, Stand 01.08.2023
- [11] Geophysikalischer Bericht, BV Oberursel, VDE e.V. Campus, Datenauswertung auf Kampfmittel, Fa. Tauber Explosive Management GmbH & Co. KG, Weiterstadt, Stand 23.11.2023
- [12] Bodenviewer und Geologieviewer des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie, <http://www.hlnug.de>, abgerufen am 19.07.2024
- [13] Bestandsplan zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Südliche Riedwiese“ der Stadt Oberursel, Planergruppe ASL, Frankfurt, Stand: 12.01.2024
- [14] Stadt Oberursel/Ts. - Bebauungsplan Nr. 36B „Verkehrsfläche Gablonzer Straße“. Planzeichnungen Teilpläne 1 und 2, Magistrat der Stadt Oberursel, Stand 21.03.1988
- [15] Stadt Oberursel - Schreiben Regionalverband vom 11.06.2024: 6. Änderung des RPS/RegFNP 2010 für die Stadt Oberursel, Gebiet Südliche Riedwiese, Geforderte

Alternativenprüfung – Aktualisierung 2025 - Magistrat der Stadt Oberursel -
Stadtentwicklung, Stadtplanung, Stand: 02.10.2025