



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2024-37**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

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

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel, Stadtteil Weißkirchen, Gebiet: "Südliche Riedwiese" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

"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/RegFNP 2010 entwickelt anzusehen, da dieser für den Bereich "Gewerbliche Baufläche, geplant" darstellt.

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich nicht erforderlich ist.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

## **II. Erläuterung der Planung**

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

Aufgrund der aktuellen Nachfrage erfolgt eine Änderung der Darstellung entlang der südlichen Frankfurter Landstraße von "Gemischter Baufläche, geplant" zu "Gewerblicher Baufläche, geplant". Der gesamte Bereich mit der bereits vorhandenen Darstellung "Gewerbliche Baufläche, geplant" im Norden und dem Änderungsbereich soll die Entwicklung eines einzelnen großflächigen Gewerbebauprojekts ermöglichen.

Damit ein entsprechender Bebauungsplan als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Durchführung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLP (Hessisches Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist.

### **Flächenausgleich:**

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

# Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 6. Änderung Stadt Oberursel (Taunus) Stadtteil Weißkirchen Gebiet: Südliche Riedwiese

### Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

---

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Beschluss über die förmliche Beteiligung  
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:



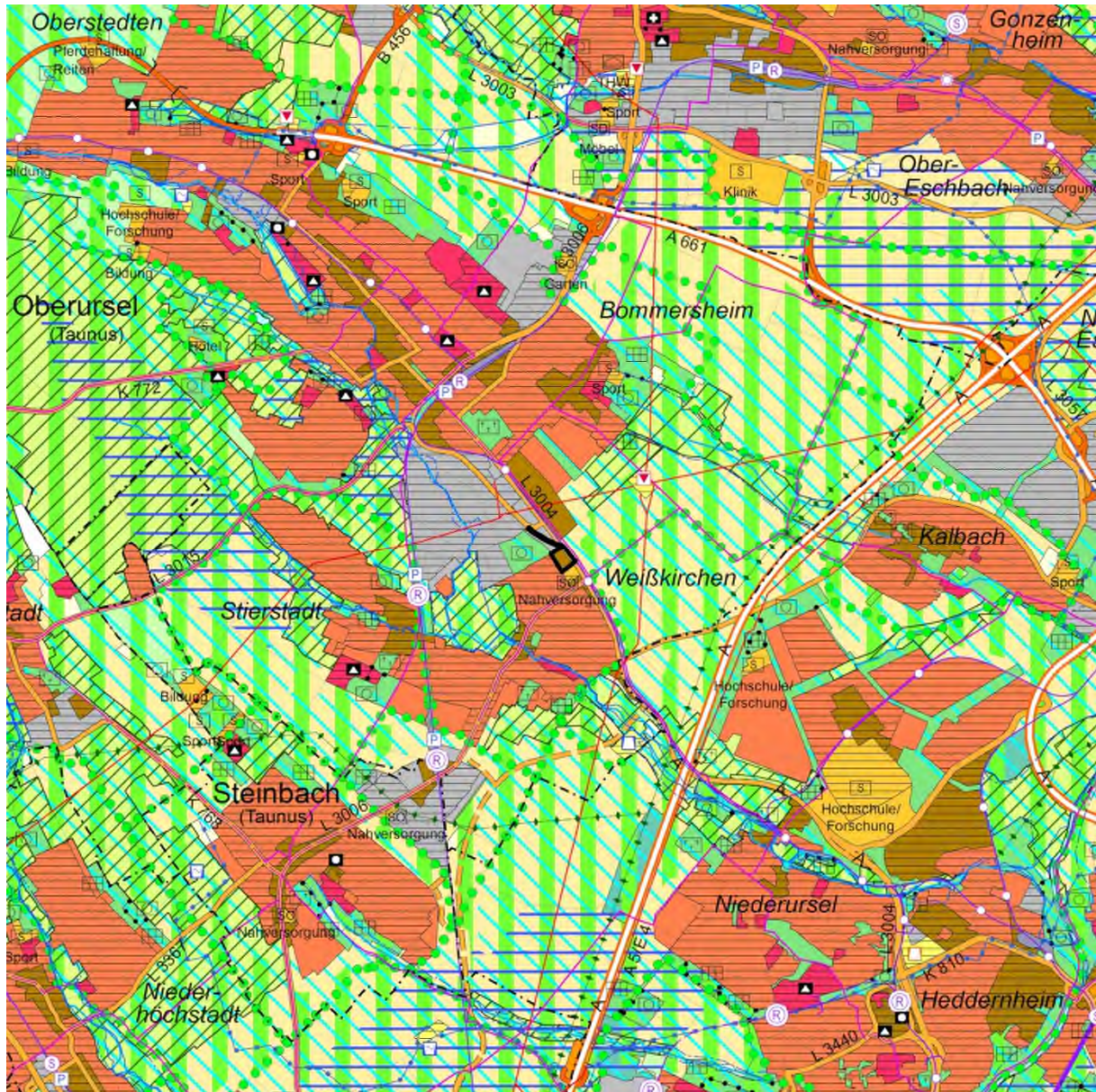
## Fakten im Überblick

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

---



## Derzeitige RegFNP-Darstellung

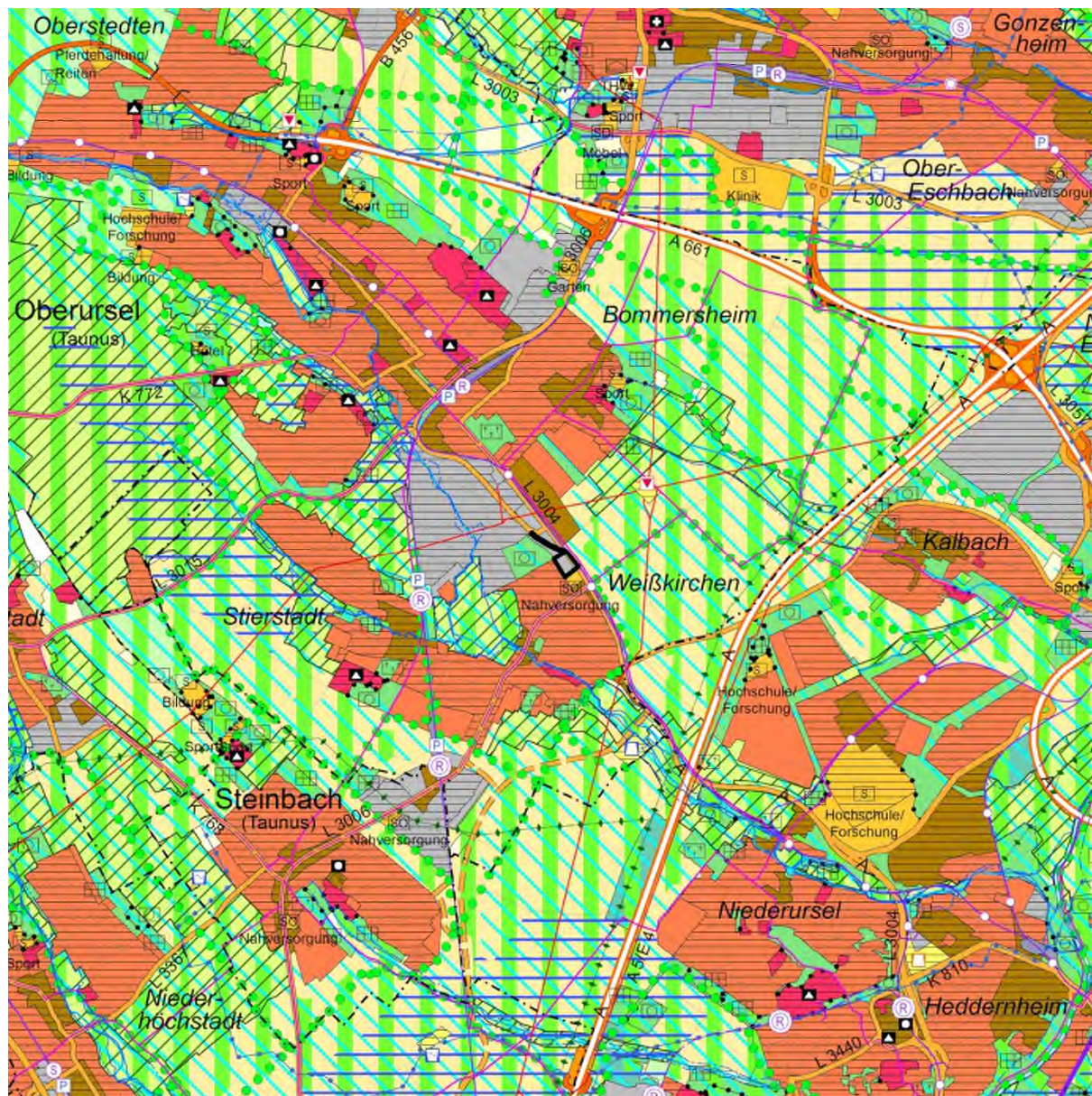


Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000



## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



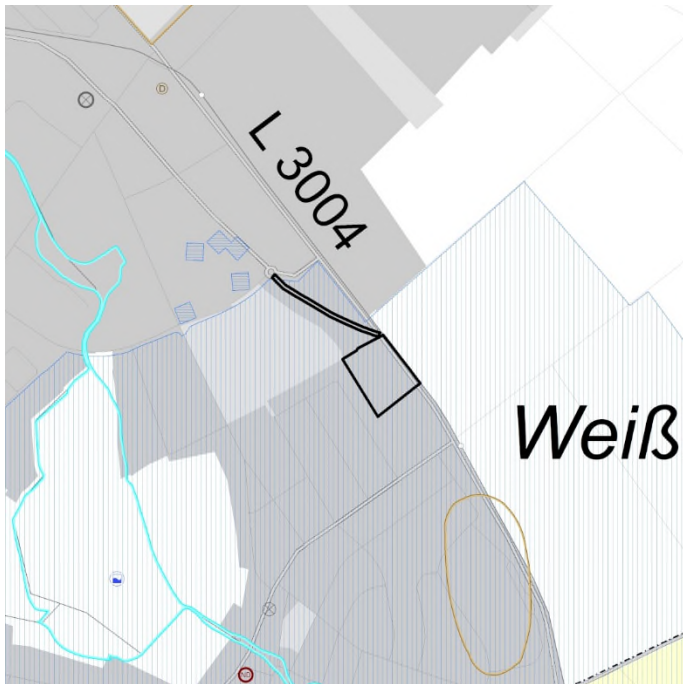
 Grenze des Änderungsbereiches


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 Bbauungsplan als aus dem RPS/Reg-FNP 2010 entwickelt anzusehen, da dieser für den Bereich "Gewerbliche Baufläche, geplant" darstellt.

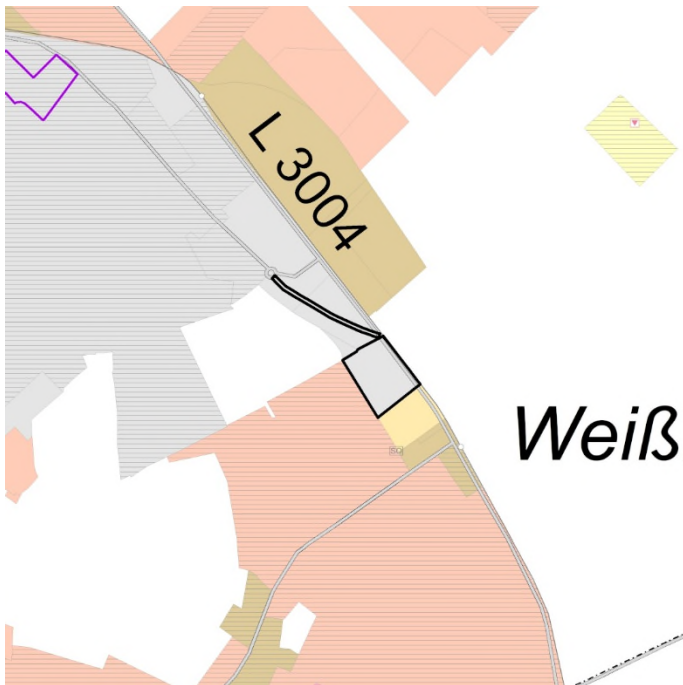
**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**




 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

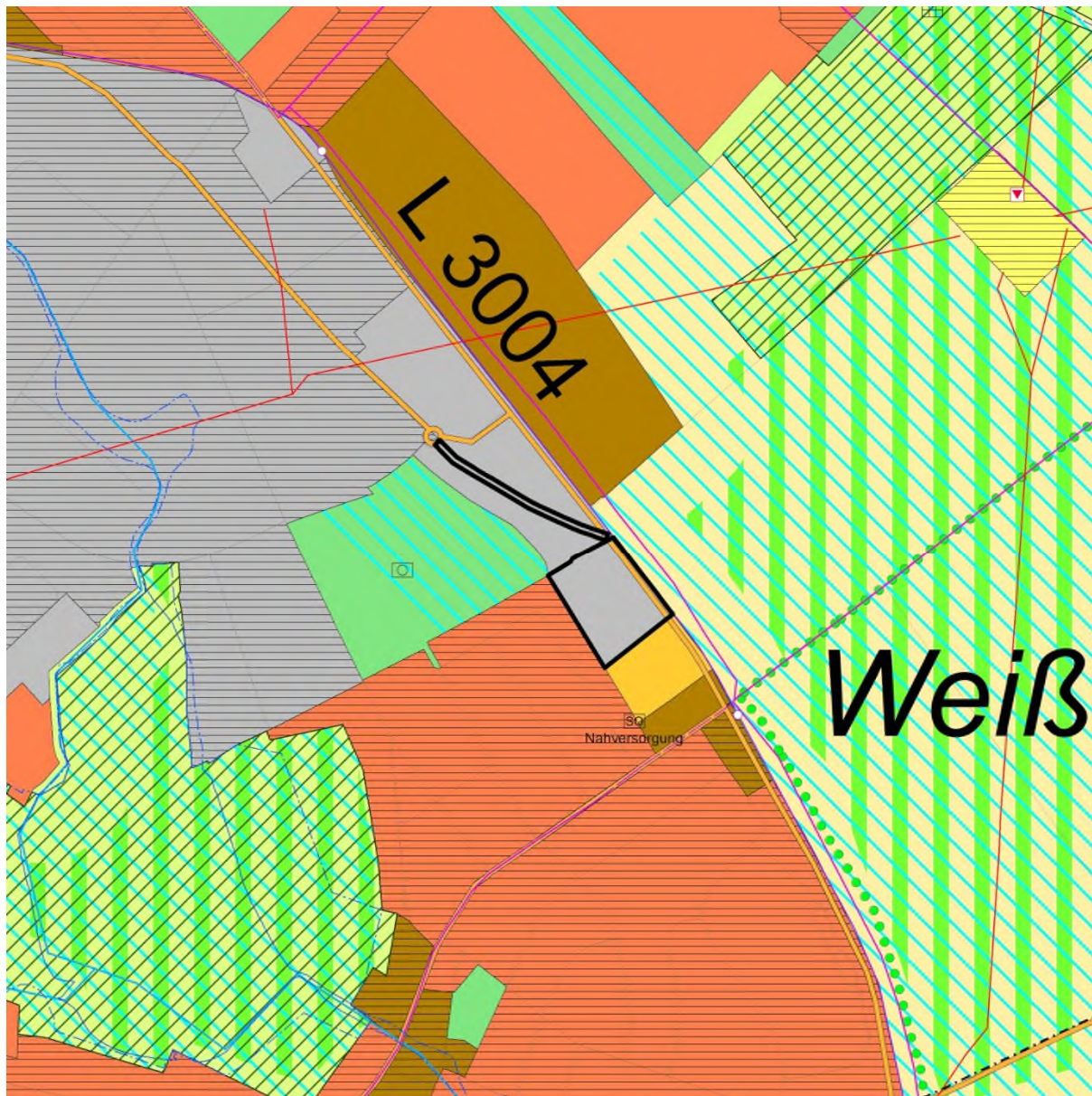


Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000



## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab



# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungserne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 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 Schienenverkehrsstrecke 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

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktleitung (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	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid










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

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

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich 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	MetropoIG

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad 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  
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen und dem Rembrücker Weg  
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel  
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)  
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße  
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)  
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen  
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen  
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger  
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau  
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel  
 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, auf welcher zusammenhängend-großflächig Büro- und Labornutzungen mit Kongressräumen sowie allgemein nicht-störendes Gewerbe angesiedelt werden können. 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.

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 Geltungsbereichs. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist hier der Bebauungsplan als aus dem

RPS/RegFNP 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 folgenden regionalplanerischen Zielsetzungen verbunden:

Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen 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, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen und Andere.[...]

Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen 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 Festlegung 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 Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, die Konversion ehemals militärischer Anlagen und die Nutzungsintensivierung 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 vorrangigen Ansiedlung von Industrie und Gewerbe sowie von gewerblich orientierten Dienstleistungseinrichtungen (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 Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen. (Z3.4.2-5)  
Durch die künftige Darstellung wird eine Entwicklung des Bereichs mit Fokus auf gewerbliche Nutzungen ermöglicht. Bei einem insgesamt ähnlichen zu erwartenden Maß der baulichen Nutzung wird somit für den Änderungsbereich eine größere zusammenhängende Gewerbebebauung 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.

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.

## **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 (Altvorkommen) 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**

Zwecke dieses Gesetzes 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)

#### **HAAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**

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

#### **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 Gesetzes 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 Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandsversammlung 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 Altflächen, Geotopen, Bodenschätzen und geologischen Besonderheiten ist nichts bekannt. Es wurden durch das Büro ASL keine Biotope im Plangebiet ermittelt und kartiert.

#### Wasser



Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

---

- Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
- Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Pumpwerks 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 Abschwemmungen (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 > 30-60 m<sup>3</sup> je m/s), schwaches Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom ≤ 30 m<sup>3</sup> je m/s)
- Es besteht eine erhöhte Starkregengefährdung.
- Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub>): 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<sub>2</sub> 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.
- 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 abgesehen. 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 Ausflugszeit 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*).

#### 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.

#### 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 Leitungsläufe.

## **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 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

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.

### **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. 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, HAltBodSchG 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, HAltBodSchG 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. 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 auf der Bebauungsplanebene abzarbeiten.

### **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. Hierzu sind Festsetzungen auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene zu treffen.
- 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.

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. 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. 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 Hessianwasser, Pumpwerk Praunheim II, Schutzzone IIIB, WSG-ID 412-005, im Festsetzungsverfahren, sowie Brunnen Riedwiese).
- 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.

## **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.

Aufgrund von Lage, Zuschnitt und Verfügbarkeit sowie der guten Verkehrsanbindung ist die Fläche somit insgesamt für ein Vorhaben mit großflächigem Gewerbe gut geeignet. Es besteht die Nachfrage, eine solche Entwicklung in Oberursel durchzuführen. Weitere Flächen, welche mit dem Änderungsbereich hinsichtlich dieser Parameter vergleichbar wären, sind innerhalb der Oberurseler Gemarkung aktuell nicht vorhanden.

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 einen vergleichbaren Maß der baulichen Nutzung führen. Die jeweils realisierbaren baulichen Nutzungen würden ähnliche Auswirkungen nach sich ziehen, sodass die hier beabsichtigte Änderung der Gemischten Baufläche in Gewerbliche Baufläche die schonendste Variante für das Stadtgefüge und die Schutzgüter darstellt.

### **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 - 14 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] Auskunft der Stadt Oberursel bezüglich Alternativenprüfung zum Bebauungsplan „Südliche Riedwiese“, per Mail am 28.06.2024