



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

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

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-143 des Regionalvorstandes vom 22.08.2013  
Beschluss Nr. III-130 der Verbandskammer vom 18.09.2013 zu DS III-137  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. III-223 des Regionalvorstandes vom 12.06.2014  
Beschluss Nr. III-186 der Verbandskammer vom 16.07.2014 zu DS III-53 (Offenle-  
gungsbeschluss)

## I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus) / Stadtteile Oberursel, Oberstedten und Stierstadt, Gebiet A: "An den Drei Hasen - Sommerkorn", Gebiet B: "Bommersheim Süd", Gebiet C: "Einzelhandel Oberstedten" und Gebiet D: "Kronberger Straße" 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 mit der Bitte um Zustimmung 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 öffentliche Auslegung wurde am 04.08.2014 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 32/14 bekannt gemacht. Sie fand vom 12.08.2014 bis 11.09.2014 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.08.2014 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Oberursel (Taunus) hat eine Stellungnahme abgegeben.

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Schmitten  
Magistrat der Stadt Bad Homburg  
Magistrat der Stadt Kronberg im Taunus  
Magistrat der Stadt Neu-Anspach  
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)

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

Magistrat der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt 61.G1  
Magistrat der Stadt Königstein im Taunus

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern  
Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Leiterin des Landesverbandes  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
Bundesnetzagentur, Außenstelle Eschborn  
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen  
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur, Niederlassung Mitte  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Deutscher Wetterdienst  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Forstamt Königstein, Hessen-Forst  
Hessenenergie GmbH  
Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessisches Immobilienmanagement  
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Hochtaunuskreis, Amt für den ländlichen Raum (FB 60.10)

IHK Frankfurt am Main  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn  
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landesjagdverband Hessen e.V.  
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Hochtaunuskreises  
Naturschutzbund Deutschland, LV Hessen  
Polizeipräsidium Westhessen, Abteilung Einsatz E13  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Staatlich technische Überwachung Hessen  
Stadtwerke Oberursel  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132  
Syna GmbH  
Verkehrsverband Hochtaunus, Zweckverband  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wasserbeschaffungsverband Taunus  
Wasserverband Kinzig  
Zweckverband Naturpark Taunus

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

Amprion GmbH  
Avacon AG, Prozesssteuerung - DGP  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt  
Hessische Landesbahn GmbH  
Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung Mitte  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Netzdienste Rhein-Main GmbH  
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung  
Regierungspräsidium Darmstadt, III 31.2  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main VGF mbH  
Tennet TSO GmbH  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereiche Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung

3) Von einem Bürger bzw. Privaten wurde eine Stellungnahmen 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.



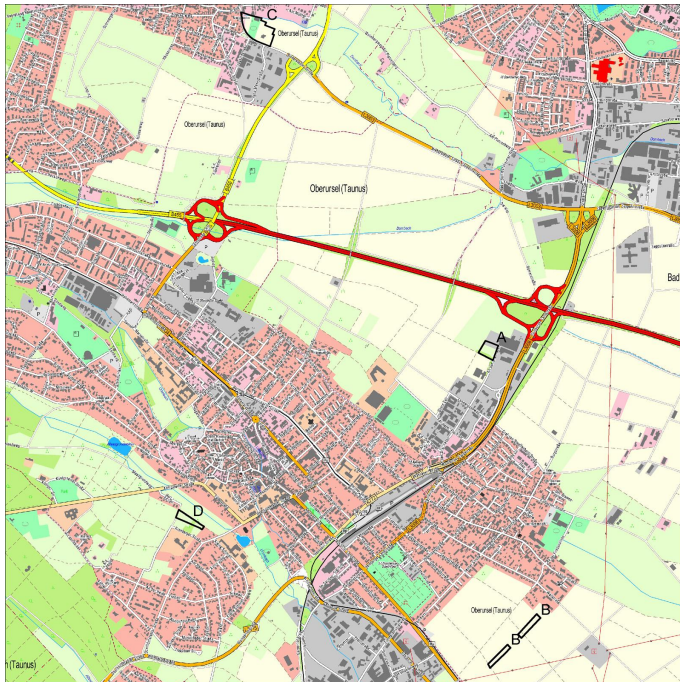
### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

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.



# Änderungsunterlagen

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



## INHALTSVERZEICHNIS

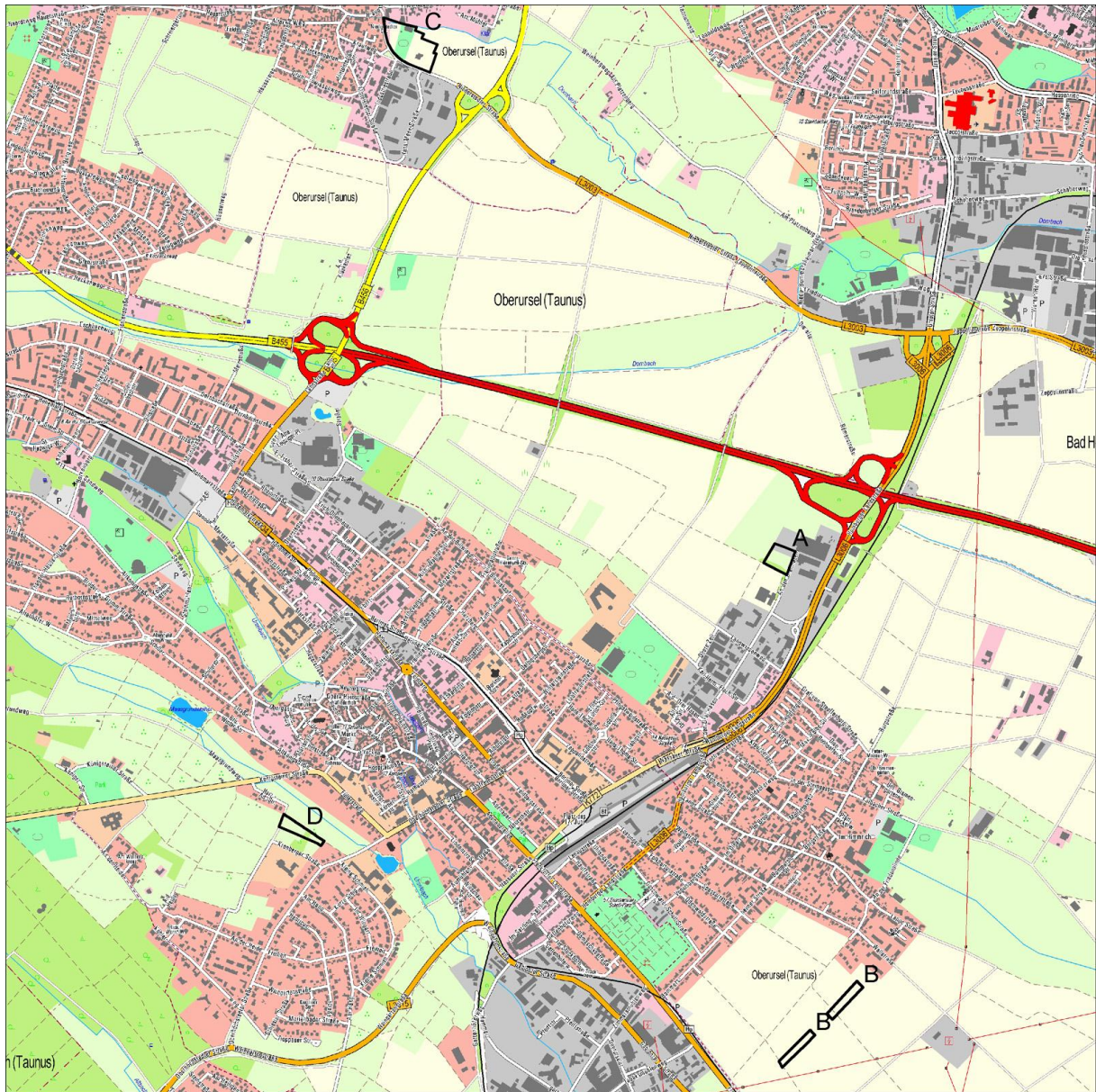
1. Kartenteil
2. Begründung
  - A. Erläuterung der Planung
  - B. Umweltbericht



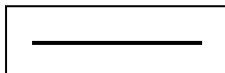


1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteile Oberursel und Oberstedten  
Gebiet A: "An den Drei Hasen - Entsorgungsfachbetrieb", Gebiet B: "Bommersheim Süd", Gebiet C: "Einzelhandel Oberstedten", Gebiet D: "Kronberger Straße"

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



Ohne Maßstab

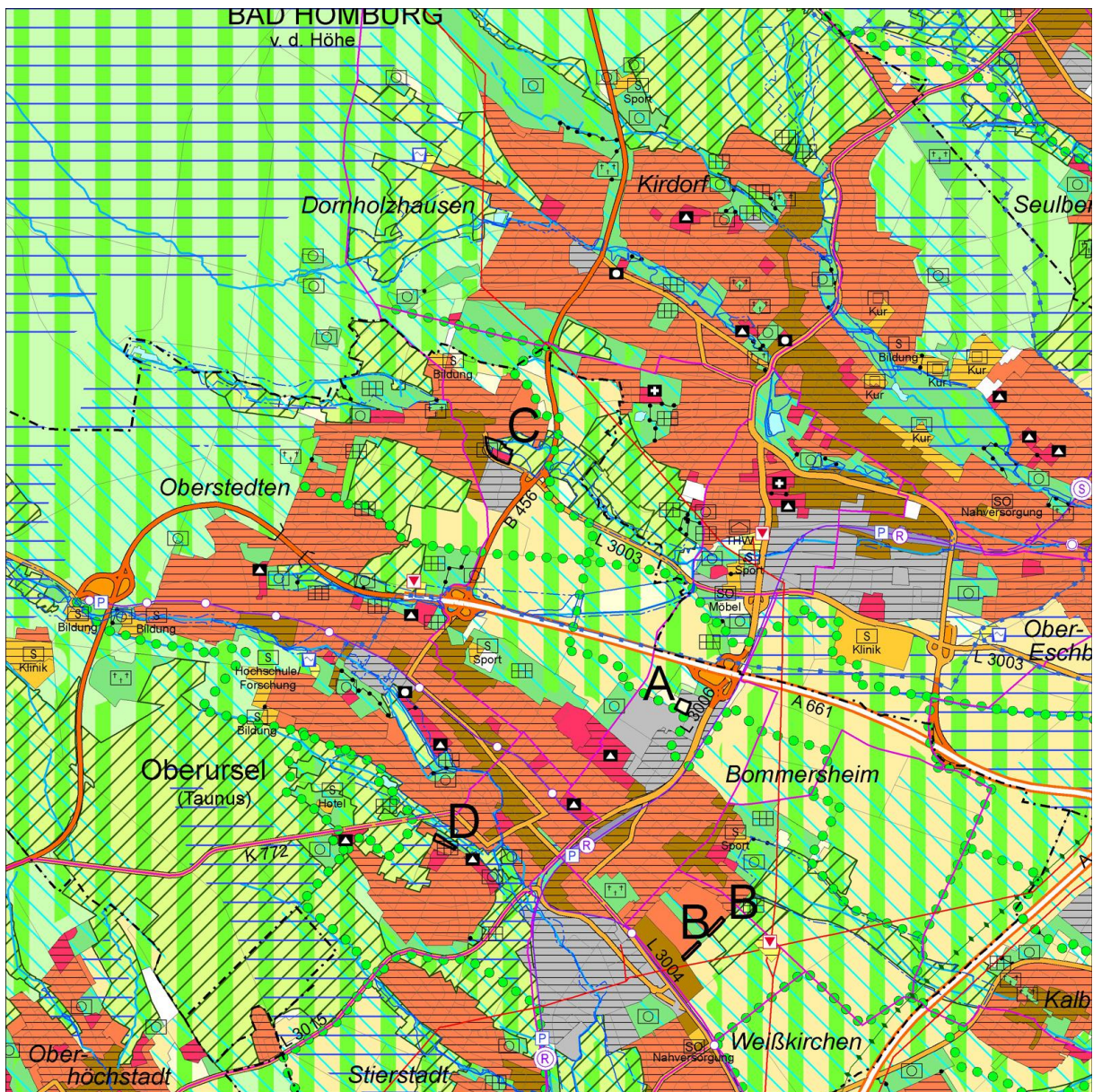


Grenze des Änderungsbereiches

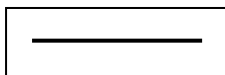


1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteile Oberursel und Oberstedten  
Gebiet A: "An den Drei Hasen - Entsorgungsfachbetrieb", Gebiet B: "Bommersheim Süd", Gebiet C: "Einzelhandel Oberstedten", Gebiet D: "Kronberger Straße"

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



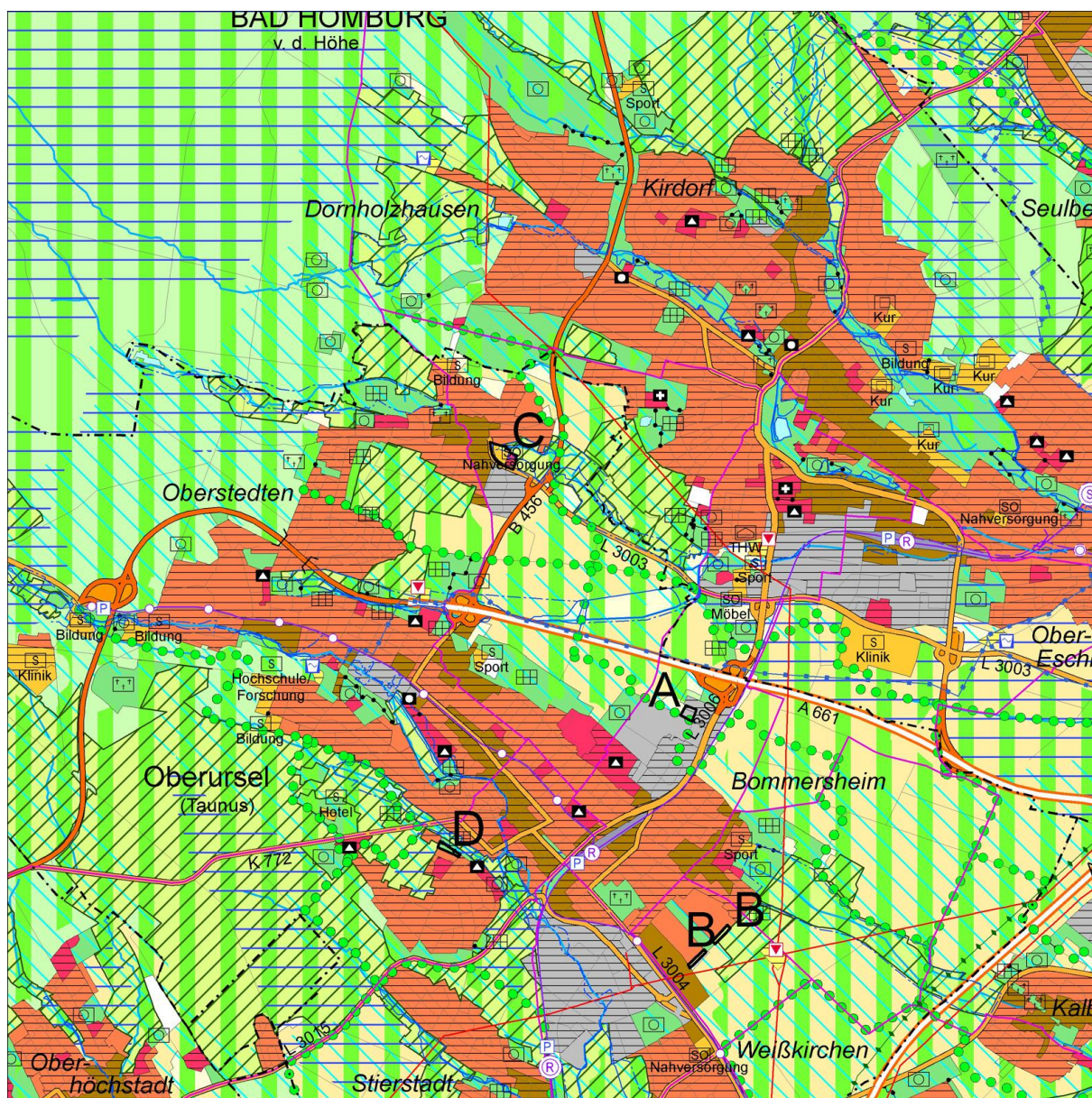
M. 1 : 50 000



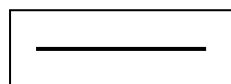
Grenze des Änderungsbereiches



## Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

### Gebiet A:

- „Fläche für die Landbewirtschaftung“ mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (ca. 0,7 ha) in „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 0,5 ha) und „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ (ca. 0,2 ha, Bestandsanpassung)

### Gebiet B:

- „Wohnbaufläche, geplant“ (2 Teilflächen mit insgesamt ca. 0,9 ha) in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 0,5 ha) und "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,4 ha)

### Gebiet C:

- „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ (ca. 0,5 ha), „Grünfläche - Sportanlage,...“ (ca. 0,7) und „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Land-

schaft" (ca. 0,2 ha) in „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung, geplant“ (ca. 1,4 ha)

- „Grünfläche - Sportanlage,...“ in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 0,1 ha)

- „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ in „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ (ca. 0,2 ha)

- „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 0,1 ha)

- „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ (ca. 0,3 ha) in „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand“ (Bestandsanpassung)

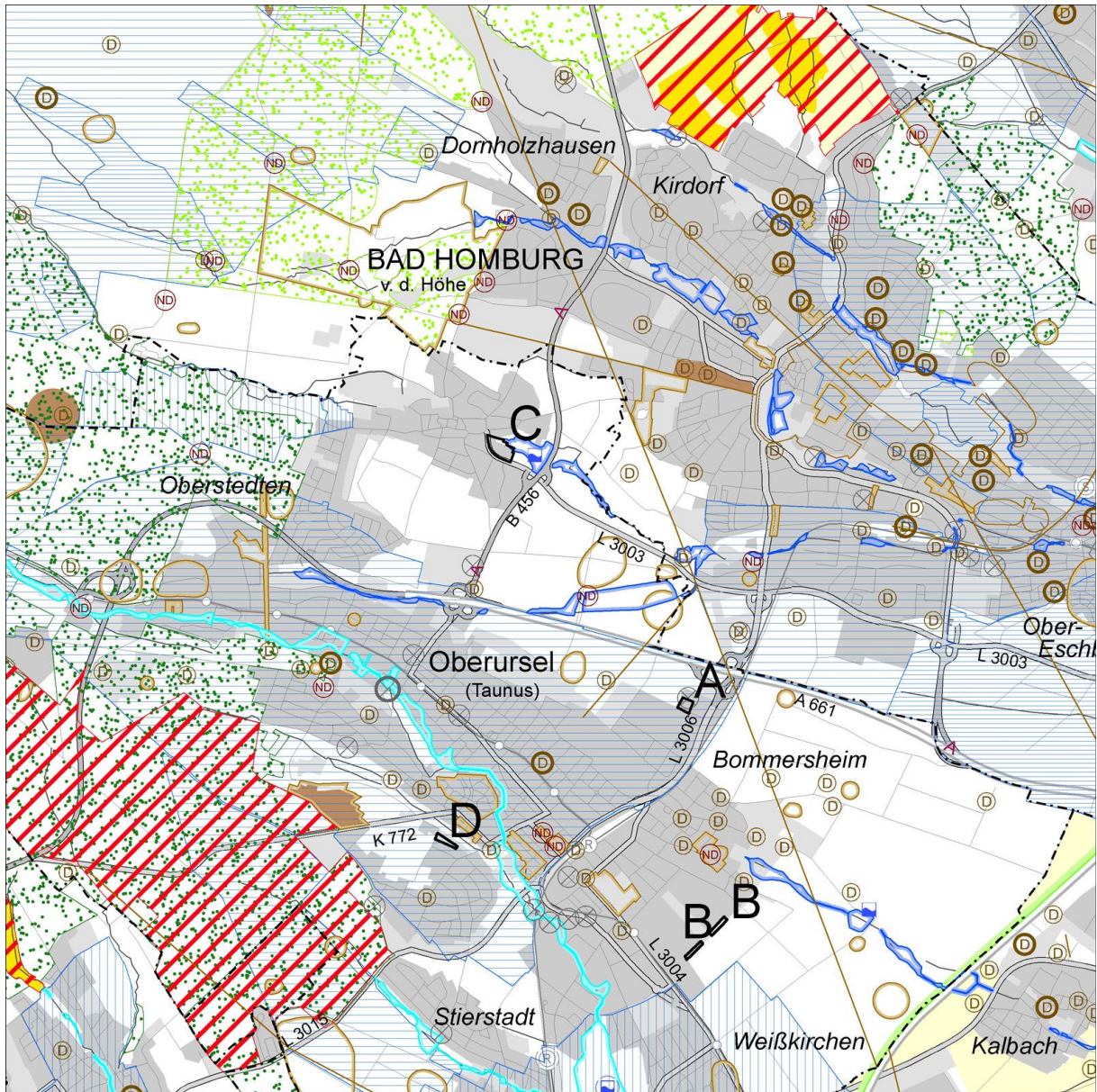
Gebiet D:

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

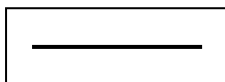


1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteile Oberursel und Oberstedten  
Gebiet A: "An den Drei Hasen - Entsorgungsfachbetrieb", Gebiet B: "Bommersheim Süd", Gebiet C: "Einzelhandel Oberstedten", Gebiet D: "Kronberger Straße"

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



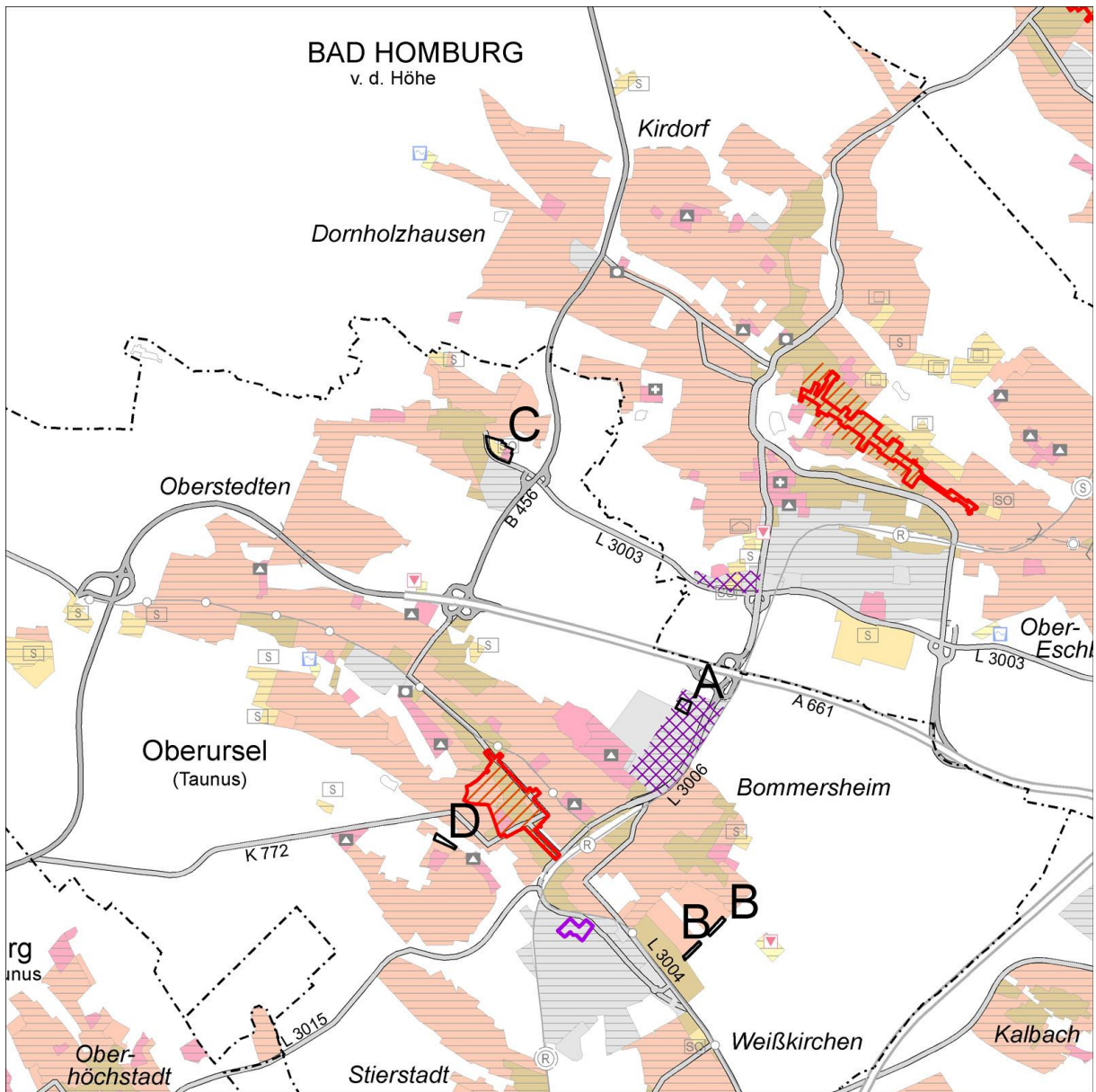
M. 1 : 50 000



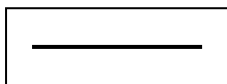
Grenze des Änderungsbereiches

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

## Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches



# 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.
	Wohnungsferne 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 Schienennahverkehrsstrecke 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 - Umpannstation, 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 Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

### Land- und Forstwirtschaft

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

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 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
	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, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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



## **Begründung**

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

### **A: Erläuterung der Planung**

#### **A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens**

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

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen in den Gebieten A: "An den Drei Hasen - Entsorgungsfachbetrieb", B: "Bommersheim Süd", C: "Einzelhandel Oberstedten", D: "Kronberger Straße" in der Stadt Oberursel (Taunus) in den Stadtteilen Oberursel und Oberstedten zu überarbeiten.

#### **A 2. Geltungsbereich der Änderung**

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus 4 Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 4,4 ha.

Gebiet A liegt in Bommersheim am westlichen Rand des Gewerbegebiets "An den Drei Hasen". Es wird im Norden, Osten und Süden von Gewerbeflächen und im Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

Gebiet B liegt am südöstlichen Rand von Bommersheim. Es wird im Nordosten von Wohnbebauung südlich der Wallstraße und ansonsten von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt.

Gebiet C liegt am Ortseingang von Oberstedten. Es wird im Norden von Grünland am Dornbach, im Osten von Grünland und dem Feuerwehrstandort und im Süden und Westen von der Niederstedter Straße mit anschließender gemischter bzw. gewerblicher Bebauung begrenzt.

Gebiet D liegt zwischen der geplanten Wohnbebauung an der Kronberger Straße und dem Stadtpark Maasgrund. Es wird im Norden von Kleingärten, im Osten und Süden von bestehender bzw. geplanter Wohnbebauung und im Westen von Streuobstwiesen begrenzt.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

### **A 3. Anlass und Inhalt der Änderung**

#### Gebiet A:

Der Entsorgungsfachbetrieb östlich der Straße „An den Drei Hasen“ beabsichtigt, auf der seinem Betriebsgelände gegenüberliegenden Fläche eine Halle zu errichten, da auf dem Betriebsgrundstück selbst keine weiteren baulichen Anlagen zu realisieren sind und die angrenzenden Flächen bereits bebaut sind bzw. Bauvorhaben kurz vor der Umsetzung stehen. Die Planfläche ist im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 217 „Gewerbegebiet an den Drei Hasen“ als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt und im RPS/RegFNP 2010 als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ dargestellt. Um eine weitere Entwicklung des Betriebes am Standort zu ermöglichen, wird ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt (Parallelverfahren, Bebauungsplan Nr. 217 A Gewerbegebiet „An den drei Hasen“ - 2. Änderung).

Auf der nördlich angrenzenden Fläche wird in diesem Zusammenhang die Darstellung entsprechend der Realnutzung als Teil des Parkplatzes des nördlich liegenden Baumaktes in "Gewerbliche Baufläche, Bestand" angepasst.

#### Gebiet B:

Als Flächenausgleich für Gebiet A wird die geplante Wohnbaufläche in Bommersheim Süd, für die noch kein Entwicklungskonzept vorliegt, am südöstlichen Rand zugunsten von „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ...“ (ca. 0,5 ha) reduziert.

Darüber hinaus erfolgt eine weitere Reduzierung zugunsten von "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,4 ha), da durch aktuelle Änderungen der Flächenabgrenzung im Gebiet C ein weiterer Flächenausgleich erforderlich wird.

#### Gebiet C:

An der Niederstedter Straße nahe dem Ortskern Oberstedten soll Planungsrecht für den Bau eines Lebensmittelvollsortimenters bis maximal 2000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und die notwendigen Stellplätze geschaffen werden, um die Versorgung der umliegenden Wohngebiete zu verbessern und dauerhaft zu sichern. Der Betreiber des bestehenden REWE-Marktes am südlichen Ortsrand von Oberstedten beabsichtigt eine Verlagerung des Lebensmittel- und Getränkemarktes in diesen Bereich aufgrund der verkehrlich ungünstigen Lage sowie fehlender Entwicklungsmöglichkeiten am derzeitigen Standort. Ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.06.2013 eingeleitet (Parallelverfahren, Bebauungsplan Nr. 237 „Ortseingang Oberstedten Niederstedter Straße“). Im Bebauungsplan werden darüber hinaus Flächen für einen Neubau der in diesem Gebiet vorhandenen Sporthalle und der erforderlichen Freianlagen nördlich des Feuerwehrstandortes festgesetzt sowie Maßnahmenflächen entlang des Dornbachs.

Der für den Lebensmittelmarkt sowie die erforderlichen Stellplätze vorgesehene Bereich wird dementsprechend in „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung, geplant“ geändert. In diese Fläche wird auch der bestehende Parkplatz (ca. 0,2 ha) westlich des derzeitigen Sporthallenstandortes integriert, da aufgrund der Darstellungsgrenze von 0,5 ha im RPS/RegFNP 2010 eine Generalisierung der Darstellung erforderlich ist. Die geplanten Maßnahmenflächen im Bereich bisher dargestellter Grünflächen werden der angrenzenden „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung...“ zugeordnet. Die für die Sporthalle mit Freianlagen vorgesehene Fläche liegt teilweise auf einer bereits als „Fläche für Gemeinbedarf, geplant“ dargestellten Fläche, die nach Norden erweitert und entsprechend der realen Bebauung im Bereich der Feuerwehr im Osten im Gegenzug reduziert wird.

#### Gebiet D:

Das Gebiet ist Teil einer im RPS/RegFNP 2010 dargestellten geplanten Wohnbaufläche, die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4 A „Kronberger Straße / Oberhöchstader Straße“, der den Abschluss der Wohnbebauung bilden soll, nicht vollständig überplant ist. Auf die am nördlichen Rand darüber hinausgehende Wohnbauzuwachsfläche

wird als Flächenausgleich für die bisher geplante „Grünfläche - Sportanlage, ...“ im Gebiet C zugunsten von „Grünfläche - Parkanlage“ verzichtet.

Die Änderung für das im Aufstellungsbeschluss enthaltene Gebiet E wurde nicht weitergeführt, da gemäß Stellungnahme der Stadt Oberursel (Taunus) für den Vorentwurf des Bebauungsplans keine Mehrheit gefunden werden konnte und damit das Ziel, ein gemischtes Stadtquartier für Wohnen und Gewerbe zu entwickeln, nicht weiterverfolgt wird.

Damit die genannten Bebauungspläne als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden können und um einen Flächenausgleich für die Gebiete A und C in den Gebieten B und D zu realisieren, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt zu ändern:

#### Gebiet A:

- „Fläche für die Landbewirtschaftung“ mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (ca. 0,7 ha) in „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 0,5 ha) und „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ (ca. 0,2 ha, Bestandsanpassung)

#### Gebiet B:

- „Wohnbaufläche, geplant“ (2 Teilflächen mit insgesamt ca. 0,9 ha) in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 0,5 ha) und „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (ca. 0,4 ha)

#### Gebiet C:

- „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ (ca. 0,5 ha), „Grünfläche - Sportanlage,...“ (ca. 0,7) und „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (ca. 0,2 ha) in „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung, geplant“ (ca. 1,4 ha)

- „Grünfläche - Sportanlage,...“ in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 0,1 ha)

- „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ in „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ (ca. 0,2 ha)

- „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 0,1 ha)

- „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ (ca. 0,3 ha) in „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand“ (Bestandsanpassung)

#### Gebiet D:

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

Übersicht zum Flächenausgleich:

Neu geplante Bauflächen:

Gebiet A: „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 0,5 ha) + Gebiet C: „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung, geplant“ (ca. 1,4 ha - 0,5 ha bisherige Fläche für den Gemeinbedarf = 0,9 ha) + „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ (ca. 0,2 ha) = ca. 1,6 ha

Rücknahme bisher geplanter Bauflächen:

Gebiet B: „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 0,9 ha) + Gebiet C: „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ (ca. 0,1 ha) + Gebiet D: „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 0,6 ha) = ca. 1,6 ha

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird - soweit erforderlich - an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

## **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

### Gebiet A:

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Fläche für die Landbewirtschaftung" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen". Mit diesen Festlegungen ist der regionalplanerische Grundsatz verbunden, die Offenhaltung der Land-

schaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen und die Flächen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freizuhalten. Der Planänderungsbereich weicht zwar von diesem Grundsatz ab, liegt aber mit einer Größe von ca. 0,5 ha weit unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha und stellt deshalb keine raumbedeutsame Maßnahme dar. Regionalplanerische Zielsetzungen sind von der Planänderung nicht betroffen.

#### Gebiet C:

Das als "Grünfläche - Sportanlage, ...", "Fläche für den Gemeinbedarf" und geringfügig als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." mit "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" dargestellte Änderungsgebiet liegt überwiegend innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebiets Siedlung, da gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen zusammen mit Gemeinbedarfsflächen, innerörtlichen Grünflächen, innerörtlichen Verkehrsflächen und innerörtlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen sind. Die vorgesehene Darstellung als „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung“ dient der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters bis maximal 2.000 qm Verkaufsfläche in städtebaulich integrierter Lage zur Sicherung der Grundversorgung des Stadtteils Oberstedten im Mittelzentrum Oberursel. Für das Vorhaben kann somit gemäß Kapitel 3.4.3 die Raumverträglichkeit angenommen werden.

Die vorgesehene Änderung der Flächenabgrenzung im Bereich der „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ und „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung...“ zugunsten des Sporthallenneubaus mit Freiflächen stellt eine geringfügige Flächenverschiebung und Korrektur der Darstellung dar, die regionalplanerisch nicht von Belang ist.

Das Gebiet C liegt bis auf die als "Fläche für den Gemeinbedarf" dargestellte Fläche überwiegend in einem "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz". In diesen sind Überflutungen bei extremen Hochwasserereignissen nicht auszuschließen, dem Hochwasserschutz sollte durch entsprechende Bauvorsorge Rechnung getragen werden. Eine kleine nicht überbaubare Teilfläche liegt im "Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz". Diese dienen gemäß Ziel Z6.3-12 neben der Sicherung der Überschwemmungsgebiete der Gewässer und der Retentionsräume der Sicherung des Hochwasserabflusses bzw. dem Freihalten stark überflutungsgefährdeter Bereiche hinter Schutzeinrichtungen. In ihnen sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss- oder Retentionsraum beeinträchtigen bzw. den Oberflächenabfluss erhöhen/beschleunigen (z. B. Bebauung/Versiegelung und Aufschüttungen), unzulässig. Eine ausnahmsweise Inanspruchnahme durch raumbedeutsame Planungen ist nur aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls möglich. Der Retentionsraumverlust ist auszugleichen und der Hochwasserabfluss zu sichern. Da dieser Bereich von Hochbauten freigehalten wird, steht die Planung nicht im Widerspruch zu dem regionalplanerischen „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“.

#### Gebiet B und D:

Die Rücknahme von ca. 0,9 ha geplanter Wohnbaufläche zugunsten von "Ökologisch bedeutsamer Flächennutzung ..." und "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (Gebiet B) ist aufgrund der geringen Flächengröße regionalplanerisch nicht von Belang.

Die Rücknahme der ca. 0,6 ha großen geplanten Wohnbaufläche zugunsten von "Grünfläche - Parkanlage" (Gebiet D) steht nicht im Widerspruch zu regionalplanerischen Zielsetzungen, da gemäß Kapitel 3.4.1 innerörtliche Grünflächen zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen sind.

#### Anmerkung zur Darstellung:

Im Bereich der geplanten "Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung..." kann eine Ergänzung der Ausweisung als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ erst im Rahmen einer

Neuaufstellung des RPS/RegFNP 2010 erfolgen, da es sich um eine rein regionalplanerische Kategorie handelt, deren Ergänzung eine Planänderung nach §10 HLPG erfordern würde, von der aufgrund des sehr aufwendigen Verfahrens abgesehen wird.

Die Darstellung "Vorranggebiet für Landwirtschaft" im Gebiet B entspricht dem dieser Kategorie zugrunde liegenden Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2004.

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

### Gebiet A:

Das bestehende Straßen- und Wegenetz bleibt unverändert.

Das Plangebiet wird mit der Straße „An den Drei Hasen“ über die Anbindung an der Homburger Landstraße erschlossen. Gemäß Gutachten zur verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes „An den Drei Hasen“ für den Prognosehorizont 2020 ist die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes in diesem Bereich gegeben. Da das Vorhaben der Erweiterung und organisatorischen Verbesserung eines bestehenden Betriebes dient, kann davon ausgegangen werden, dass kein erhebliches zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten ist.

### Gebiet B und D:

Das bestehende Straßen- und Wegenetz bleibt unverändert.

### Gebiet C:

Das Plangebiet wird von der Niederstedter Straße aus erschlossen. Die Erschließung der Sportanlage erfolgt westlich der bestehenden Einfahrt der Feuerwehr.

Der geplante Standort des Lebensmittelmarktes ermöglicht aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im Vergleich zu dem bestehenden Standort an der Mittelstedter Straße eine deutlich bessere verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit. Die Niederstedter Straße ist bereits leistungsfähig bemessen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass das vorhabeninduzierte Verkehrsaufkommen über die bestehenden Verkehrswege abgewickelt werden kann, da bereits heute ein Großteil des Verkehrs zum bestehenden Lebensmittelmarkt ebenfalls über die Niederstedter Straße erfolgt.

Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt u.a. mit dem Ziel der Ermittlung der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärke und der Verteilung der Verkehrsströme sowie der Dimensionierungs- und Prognosebelastungen des Anschlussknotenpunktes mit entsprechenden Kapazitätsnachweisen. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr im Bezug auf den Lebensmittelmarkt mit einer ausreichenden Verkehrsqualität und in Bezug auf die Sportanlage mit einer befriedigenden Verkehrsqualität abgewickelt werden kann.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind neben dem bestehenden Parkplatz innerhalb des geplanten Sondergebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen.

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

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

### Gebiet A:

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: Entwicklungskarte) ist das Änderungsgebiet als Sukzession und aus klimatischen Gründen freizuhaltende Fläche dargestellt.

Die Fläche ist an drei Seiten von gewerblicher Nutzung umgeben, im Westen schließt Sukzessionsfläche an. Der nördliche Teil ist Bestandteil des Parkplatzes des nördlich angrenzenden Baumarktes. Die übrige Fläche ist mit Gehölzen bewachsen. Während am Südrand ältere Baumindividuen dominieren und hier auch einige Bäume mit bereits eingesetzter bzw. fortgeschrittener Höhlenbildung vorhanden sind, nimmt das Bestandsalter nach Norden und

Osten hin deutlich ab. Dort dominiert dichtes Gebüsch. Ziel der Planung ist, trotz der geplanten intensiven gewerblichen Nutzung, die Gehölze im Randbereich teilweise zu erhalten und durch Eingrünungsmaßnahmen zu ergänzen.

Gemäß der zum Bebauungsplan vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung kann der mit der Planung einhergehende Eingriff durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur minimiert werden. Darüber hinaus sind weitere externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen des weiteren Bebauungsplan-Verfahrens noch festgelegt werden.

#### Gebiet B:

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: Entwicklungskarte) ist das Änderungsgebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Durch die vorgesehene Änderung wird auf der östlichen Teilfläche eine ökologische Aufwertung der Fläche angestrebt, auf der westlichen bleibt die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung erhalten.

#### Gebiet C:

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: Entwicklungskarte) ist das Änderungsgebiet als „Grünfläche Sportanlage“ und im Bereich der vorhandenen Sportanlagen als „Siedlungsfläche“ dargestellt.

Entlang der Niederstädter Straße befinden sich straßenbegleitende Bäume. Das Sportgelände wird neben der Sporthalle und Leichtathletikanlagen von Vielschnittrassen und überwiegend standortfremden Bäumen eingenommen. Die übrigen Flächen weisen Grünland auf. Westlich angrenzend an das Sportgelände befindet sich ein Parkplatz. Das Landschaftsbild ist durch die teilweise baulichen und verkehrlichen Nutzungen des keilartig im Ortsrandbereich gelegenen Landschaftsausschnitts geprägt.

Durch das Vorhaben ist mit einer weiteren Flächenversiegelung durch Gebäude und Parkplätze und dadurch bedingte Eingriffe in Natur und Landschaft zu rechnen, die im Rahmen der Eingriffsregelung zu kompensieren sind. Eine genaue Bewertung kann jedoch erst anhand der Ergebnisse der im Frühjahr/Sommer 2014 vorgesehenen Kartierung erfolgen. Entlang des Dornbaches sind im Bebauungsplan Maßnahmenflächen vorgesehen, die im Rahmen der vorliegenden Änderung in die "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." einbezogen werden.

#### Gebiet D:

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: Entwicklungskarte) ist das Änderungsgebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Im mittleren Teil befindet sich eine mit Gehölzen bestandene Parzelle, die als „Lebensraum und Landschaftsbestandteil gem. § 23 (1) HENatG“, jetzt § 13 HAGBNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG, ausgewiesen ist. Der übrige Bereich ist durch Wiese und im östlichen Teil durch Gartennutzung mit Gehölzbeständen geprägt. Die vorhandenen Grünstrukturen bleiben durch die vorgesehene Änderung erhalten.

Grundsätzlich ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder 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 detail-

lierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

## **A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange**

Durch die Planungen in den Gebieten A und C werden Baumaßnahmen und Flächenversiegelung vorbereitet, wodurch unter anderem mit dem Verlust oder der Einschränkung von Bodenfunktionen (Produktions-, Filter- und Speicherfunktion etc.), von Lebensräumen für Flora und Fauna und von Kaltluftproduzierenden Flächen zu rechnen ist.

Zum Schutzgut Boden gilt für Gebiet A und C Folgendes: Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum jedoch aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums, der wirtschaftlichen Entwicklung und des sich daraus ergebenden Flächenbedarfs nicht vermeidbar. Im RPS/RegFNP 2010 sind zur Begrenzung des Flächenverbrauchs - u.a. basierend auf den Ergebnissen der Strategischen Umweltprüfung - sowohl eine entsprechende Flächenauswahl für die bauliche Entwicklung als auch freizuhalten Flächen, die u.a. dem Bodenschutz dienen, dargestellt. Durch den vorgesehenen Flächentausch (Rücknahme von Bauflächen im Gebiet B und D) erfolgt keine darüber hinausgehende Bodeninanspruchnahme für Bauflächen. Zum Bodenschutz während der Bauphase und zur möglichst weitgehenden Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sowie für eine bodenkundlichen Baubegleitung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und -ausführung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe B 2.3).

In die Bebauungspläne zu Gebiet A und C wurden Hinweise aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. bekannt werdende Bodendenkmäler unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen sind. Aufgrund von Hinweisen der hessenARCHÄOLOGIE auf im Plangebiet C bekannte archäologische Fundstellen wurde seitens der Stadt Oberursel eine geophysikalische Prospektion in Auftrag gegeben. Diese kam zu dem Ergebnis, dass daraus keine Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler abzulesen sind, so dass die denkmalrechtliche Freigabe erteilt wurde.

Die geplante weitgehende Bebauung einer vollständig mit Gehölzen bestandenen Fläche im Gebiet A stellt einen erheblichen Eingriff dar. Ein entsprechender Ausgleich ist im Rahmen des weiteren Bebauungsplan-Verfahrens vorzusehen. Gemäß den Ergebnissen der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan-Vorentwurf kann durch Umsetzung verschiedener Maßnahmen das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden. Dazu zählen das Anbringen von Nistkästen ebenso wie die Schaffung eines Ersatzhabitats für gehölbewohnende Vogelarten.

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

Die Planung im Gebiet C betrifft vorwiegend Grünland und Sportanlagen. Aufgrund vereinzelt vorhandener geeigneter Habitatsstrukturen ist mit Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung wurde in

Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anhand von Kartierungen im Frühjahr/Sommer 2014 erstellt und findet Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf. Ggf. sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen abzustimmen. Der überwiegende Teil des Änderungsgebietes liegt im "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz"/ potenziellen Überflutungsbereich des nördlich des Plangebiets verlaufenden Dornbachs, bis auf eine kleine, nicht überbaubare Teilfläche (geplante Sport-Freianlage) jedoch außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Planung wird im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Gemäß einer mittlerweile vorliegenden Retentionsraumuntersuchung wird durch die Vorhaben nahezu kein Retentionsvolumen verdrängt bzw. es ist so gering, dass ein Retentionsraumausgleich nicht erforderlich ist.

Für Gebiet C wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung eingeholt. Für den Lebensmittelmarkt und die Sportnutzung sind entsprechende bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz vorzusehen. Mit dem Vorhaben kann jedoch im Vergleich zum bestehenden Standort an der Mittelstedter Straße eine deutliche Reduzierung des immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotenzials erreicht werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind aus umweltplanerischer Sicht insbesondere zu den Themenfeldern Artenschutz sowie Gewässer- und Hochwasserschutz Festsetzungen zu treffen bzw. bereits vorgesehen, die der Beeinträchtigung von Umweltbelangen so weit wie möglich entgegenwirken, wie Festsetzung von Maßnahmenflächen am Dornbach, Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit etc..

Durch die Änderungen in Gebiet B und D werden keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet, da die vorhandene Nutzung erhalten bleibt bzw. extensiviert wird.

Sämtliche Gebiete werden von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine die Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Es stehen daher aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegen.

## **A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen**

### Gebiet A:

Der in Gegenlage des Plangebietes bestehende Entsorgungsfachbetrieb hat aufgrund der Nachfrage seiner Dienstleistungen sowie der hohen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen in den letzten Jahren einen erheblich erhöhten Flächenbedarf für dringend erforderliche Neubaumaßnahmen. Er benötigt aktuell für die weitere Entwicklung und Existenzsicherung eine neue Sortierhalle. Die baulichen Flächenkapazitäten des Betriebsgrundstücks sind ausgeschöpft. Die angrenzenden Flächen sind bereits bebaut bzw. Bebauungen stehen kurz vor der Umsetzung, sodass die Vergrößerung des Betriebsgeländes durch Flächenerwerb dort ausgeschlossen ist. Eine Standortverlagerung innerhalb des Gewerbegebietes "An den Drei Hasen" würde durch die mit dem Ablauf des Recycling-Betriebes einhergehenden Staub- und Lärmemissionen zu Nutzungskonflikten mit den hochwertigen Dienstleistungsbetrieben in direkter Nachbarschaft führen. Somit ist eine weitere Entwicklung des Betriebes am Standort nur noch auf den westlich gelegenen Flächen des Änderungsgebietes möglich, das bereits an drei Seiten von gewerblicher Nutzung umgeben ist. Das Erscheinungsbild des Betriebes am Stadteingang im Straßenraum der Homburger Landstraße ist derzeit unbefriedigend. Mit der zusätzlichen Sortierhalle kann eine Neuordnung des bestehenden Betriebsgeländes erfolgen und den gesetzlichen Anforderungen an einen Entsorgungsfachbetrieb entsprochen werden.



Für die Flächenneuanspruchnahme ist ein Flächenausgleich zu erbringen. Da in Oberursel eine große Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen besteht und Teile der Reserveflächen im RPS/RegFNP 2010 bereits vergeben sind und es andererseits im Stadtgebiet ausreichende Wohnbau-Reserveflächen gibt, soll ein Flächenausgleich im Gebiet B am Rand der großflächigen Wohnbauzuwachsfläche in Bommersheim Süd vorgenommen werden. Aufgrund der vorhandenen naturräumlichen Situation wird die Fläche in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." geändert.

#### Gebiet C:

Gemäß Kapitel 3.4.3 des RPS/RegFNP 2010 soll die Ansiedlung von Lebensmittelvollsortimentern bis maximal 2.000 qm Verkaufsfläche der Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung dienen. Für den bestehenden Lebensmittelmarkt am südlichen Ortsrand von Oberstedten besteht aufgrund der verkehrlich ungünstigen Lage sowie fehlender Entwicklungsmöglichkeiten die Gefahr, dass dieser mittelfristig aufgegeben werden könnte und somit kein Angebot an Lebensmitteln mehr im Ortsteil Oberstedten gegeben wäre. Zur Verbesserung und dauerhaften Sicherung der Versorgung der umliegenden Wohngebiete sowie zur langfristigen Standortsicherung und mithin auch künftigen Sicherstellung einer leistungsfähigen Grundversorgung im gesamten Stadtteil Oberstedten beabsichtigt der Betreiber deshalb die Verlagerung des bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarktes in den Bereich nördlich der Niederstedter Straße. Durch einen städtebaulichen Vertrag soll sichergestellt werden, dass am derzeitigen Standort nach der Verlagerung des Lebensmittelmarktes keine Einzelhandelsnutzung mehr erfolgt. Angestrebt wird eine überwiegende Wohnnutzung. Im Bebauungsplan-Vorentwurf wird als Ergebnis von Standortalternativenuntersuchungen dargelegt, dass keine ausreichend großen Innenentwicklungsflächen in geeigneter Verkehrslage an Haupterschließungsstraßen zur Verfügung stehen.

Die Betrachtung des Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet und des zu erwartenden Umsatzes des geplanten Vorhabens sowie die Einschätzung möglicher Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO kommen gemäß Bebauungsplan-Vorentwurf zu folgenden Ergebnissen:

Unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Lage konkurrierender Einzelhandelsstandorte in der näheren Umgebung können dem Einzugsbereich potenziell die Einwohner des Stadtteils Oberstedten sowie angrenzender Wohnlagen in Richtung Kernstadt zugeordnet werden. Bei einer prognostizierten Erhöhung der Kaufkraftbindung am künftigen Standort von rd. 10,5 % verbleibt ein hoher sortimentsbezogener Kaufkraftanteil, der weiterhin außerhalb des Einzugsbereiches verausgabt wird. Umsatzverteilungen werden aufgrund der bereits eingespielten räumlichen Marktteilung mit dem bestehenden Markt nur in geringer Größenordnung prognostiziert, sodass Existenzgefährdungen von Betrieben in städtebaulich schutzwürdigen Standortlagen und mithin städtebaulich relevante Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Es werden demzufolge auch keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Oberursel und angrenzenden Kommunen erwartet, sondern lediglich begrenzte Umsatzverteilungen zulasten bestehender einzelner Einzelhandelseinrichtungen.

Für die am Dornbach gelegene Sporthalle des Turnvereins TV Oberstedten ist im Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt ein Ersatz-Neubau mit erforderlichen Freianlagen nördlich angrenzend an den Feuerwehrstandort geplant. Die bestehende Halle ist in schlechtem baulichen Zustand und eine Sanierung nach Angaben des Vereins nicht rentabel. Der derzeitige Hallenstandort wird z.T. dem geplanten Sondergebiet und z.T. einer Maßnahmenfläche am Dornbach zugeführt. Der ursprünglich vorgesehene neue Standort direkt angrenzend an den Lebensmittelmarkt wurde nicht weiterverfolgt, da eine sinnvolle Anordnung der Freianlagen und Stellplätze nicht möglich war. Alternativstandorte außerhalb des Änderungsgebietes kamen aus Kostengründen oder wegen zu geringer Größe, möglicher Nutzungskonflikte mit Wohnbebauung oder ungünstiger Erreichbarkeit nicht in Frage. Die nun vorgesehene Lage nördlich angrenzend an die Feuerwehr ermöglicht Synergieeffekte mit dem Parkplatz des Lebensmittelmarktes und kann westlich angrenzend an das Gelände der Feuerwehr er-

geschlossen werden. Die Freianlagen wurden auf das erforderliche Minimum von ca. 1000 m<sup>2</sup> reduziert, um möglichst wenig in das Überschwemmungsgebiet des Dornbachs hineinzuweichen. Diese im Bebauungsplan als "Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sportanlage" festgesetzten Flächen werden wegen der maßstabsbedingten Darstellungssystematik (Darstellungsuntergrenze von 0,5 ha) in die geplante „Fläche für den Gemeinbedarf“ integriert. In der südlich angrenzenden „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ wird entsprechend der Realnutzung als Feuerwehrstandort die Darstellung als Bestand angepasst und der nicht in Anspruch genommene östliche Randbereich als Ausgleich für die nördliche Erweiterung in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." geändert.

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

Hinsichtlich des Flächenausgleichs wird Folgendes angemerkt:

Die Zuwächse bzw. Rückgänge der einzelnen Flächennutzungen der vorliegenden Änderung des RPS/RegFNP 2010 müssen im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen im Innenbereich der Stadt Oberursel gesehen werden. Durch Umwidmungen im Rahmen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist insgesamt eine Zunahme an Wohnbauflächen zu verzeichnen, die z.T. mit der Aufgabe nicht mehr attraktiver Gewerbestandorte einhergeht (z.B. an der Hohemarkstraße). Die Rücknahme von Wohnbauflächen im Gebiet B und D ist dadurch gerechtfertigt.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung**

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

- Errichtung einer Lagerhalle zur Erweiterung eines Entsorgungsfachbetriebs (Bebauungsplans Nr. 217, 2. Änderung) im Gewerbegebiet "An den Drei Hasen" (Gebiet A)
- Errichtung eines Lebensmittelmarktes und Neuordnung einer Sportanlage in Oberstedten (Bebauungsplan Nr. 237 "Ortseingang Oberstedten Niederstedter Straße"), da am derzeitigen Standort des Lebensmittelmarktes am südlichen Ortsrand keine Entwicklungsmöglichkeiten bestehen und für die vorhandene Sporthalle Ersatzbedarf besteht (Gebiet C)

Zum Ausgleich der Flächenneuanspruchnahme in den Gebieten A und C werden im Bereich Bommersheim Süd (Gebiet B) und "Kronberger Straße" (Gebiet D) geplante Wohnbauflächen reduziert.

Damit die entsprechenden Bebauungspläne als aus dem Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden können und um einen Flächenausgleich für die Gebiete A und C in den Gebieten B und D zu realisieren ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 wie folgt erforderlich:

##### Gebiet A:

- „Fläche für die Landbewirtschaftung“ mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (ca. 0,7 ha) in „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 0,5 ha) und „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ (ca. 0,2 ha, Bestandsanpassung)

##### Gebiet B:

- „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 0,9 ha) in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 0,5 ha) und "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,4 ha)

##### Gebiet C:

- „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ (ca. 0,5 ha), „Grünfläche - Sportanlage,...“ (ca. 0,7) und „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (ca. 0,2 ha) in „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung, geplant“ (ca. 1,4 ha)
- „Grünfläche - Sportanlage,...“ in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 0,1 ha)
- „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ in „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ (ca. 0,2 ha)
- „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant" in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 0,1 ha)
- „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant" (ca. 0,3 ha) in „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand" (Bestandsanpassung)

##### Gebiet D:

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

#### **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

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

Sie lauten:

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

**§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes**

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

**BImSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz)

**§ 1 Zweck des Gesetzes**

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

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Sie lauten auszugsweise:

"(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
  2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
  3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
- (5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

**HAItBodSchG:** Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) vom 28. Sept. 2007

**§ 1 Ziele des Bodenschutzes**

Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

### **§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 1: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften.

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

### **§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 6: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

## **B 2. Umweltauswirkungen der Änderung**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

#### Gebiet A:

Das Gebiet ist vollständig mit Gehölzen bedeckt und entspricht dem Typus eines flächigen Feldgehölzes. Am Südrand dominieren ältere Bäume mit z. T. geringer bis fortgeschrittener Höhlenbildung, nach Norden und Osten dichte Gebüsche.

Im Jahr 2012 erfolgte im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine Bestandserfassung der Fauna im Gebiet. Untersucht wurden Vögel und die Haselmaus, die nicht nachgewiesen werden konnte. Feldhamstervorkommen wurden aufgrund der Strukturierung des Gebietes ausgeschlossen. Dies galt auch für Amphibien und Reptilien. Daneben erfolgte eine Erfassung potentieller Quartierbäume für Fledermäuse. Die Artgruppe der Vögel ist mit 31 Arten im Gebiet vertreten, der überwiegende Anteil zählt zu den gehölzbewohnenden Arten.

Das Grundstück ist Teil eines ehemaligen Schlackeumladeplatzes, der 1983/84 geschlossen wurde. Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums zum Bebauungsplan liegt kein Abschlussbericht über die Verfüllung und Rekultivierung vor, so dass eine bodenschutzrechtliche Beurteilung aufgrund der Aktenlage derzeit nicht möglich ist und Untersuchungen des Grundstücks erforderlich werden.

Das Gebiet liegt innerhalb der Zone IIIB eines Trinkwasserschutzgebietes bzw. der Zone D eines Heilquellenschutzgebietes. Es weist eine hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt auf.

#### Gebiet B:

Das Gebiet liegt im Bereich von Böden mit hoher Produktionsfunktion. Die Flächen am Rand einer geplanten Wohnbaufläche werden landwirtschaftlich als Äcker genutzt.

#### Gebiet C:

Das Gebiet weist lediglich im östlichen Teil noch natürliche Bodenprofile auf mit teilweise hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion (Grünlandstandorte, Auenböden). In den übrigen Bereichen sind die Böden teilweise anthropogen überformt oder bereits versiegelt. Das Gebiet wird derzeit z.T. als Grünland und z. T. als Sportrasen und Sportplatz genutzt. Zwischen diesen Nutzungen und am Rand der Niederstädter Straße befinden sich Gehölze, ein Obstgarten und eine Baumreihe. Gemäß Bebauungsplan-Vorentwurf zeichnen sich die Biotop- und Nutzungsstrukturen überwiegend durch intensiv genutztes Grünland, standortfremde Gehölze und fünf ältere Obstbäume aus. Wertvoll sind insbesondere Obstbäume mit Baumhöhlen (Habitatspotenzial für geschützte Arten der Gruppe Vögel und Fledermäuse) sowie gewässernahe Wiesenbereiche. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung wurde anhand von Kartierungen im Frühjahr/Sommer 2014 erstellt und findet Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf.

Für den östlichen Abschnitt des angrenzend verlaufenden Dornbachs ist von einem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG als „naturnaher Bereich fließender Binnengewässer“ auszugehen.

Das Gebiet liegt innerhalb der Zone D eines Heilquellenschutzgebietes.

Am nördlichen Rand des Gebietes verläuft der strukturell stark veränderte Dornbach mit seinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, das sich im Wesentlichen auf die östlich anschließenden Grünlandbereiche erstreckt. Der überwiegende Teil des Änderungsgebietes liegt in einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“.

Das Landschaftsbild ist durch das östlich angrenzende Feuerwehrgebäude, einen Parkplatz und die Sportanlagen mit der alten Sporthalle am Dornbach geprägt.

#### Gebiet D:

Das Gebiet ist durch Wiesen und einen Gehölzbestand geprägt. Es weist Böden mit hoher Produktionsfunktion auf und liegt in der Zone IIIA eines Trinkwasserschutzgebietes. Das Landschaftsbild ist aufgrund der Umgebungsstruktur mit Wiesen, Gehölzgruppen, Gärten und der Lage am Maasgrundpark hochwertig und vielfältig. Das Gebiet hat eine hohe Bedeutung für die Naherholung.

## **B 2.2 Prognose und Bewertung**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

#### Gebiet A:

Die bisherige Planung als Fläche für die Landbewirtschaftung ermöglicht eine Beibehaltung der derzeitigen Nutzung als gehölzbestandene Maßnahmenfläche gemäß der bisherigen Bebauungsplan-Festsetzung mit entsprechenden Funktionen für den Naturhaushalt und als Lebensraum insbesondere für verschiedene Vogelarten.

#### Gebiet B und D:

Durch die geplante Wohnbebauung werden Umweltbeeinträchtigungen wie Versiegelung von Teilflächen, Verlust von Böden mit hoher Produktionsfunktion, Verringerung der Niederschlagswasserversickerung und der Kaltluftproduktion, Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna, Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes vorbereitet.

#### Gebiet C:

Die bisher vorgesehene Nutzung als Grünfläche Sport und Flächenreserve für den Feuerwehrstandort ermöglicht die Überbauung bisheriger Grünlandflächen mit entsprechenden funktionsbezogenen Gebäuden und Sportanlagen und somit entsprechende Auswirkungen durch Flächenversiegelung.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Allgemein ist durch die in den Gebieten A und C geplante Bebauung mit Umweltauswirkungen zu rechnen wie Versiegelung von Teilflächen, Verlust von Böden mit hoher Produktionsfunktion, Verringerung der Niederschlagswasserversickerung und der Kaltluftproduktion, Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna, Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

#### Gebiet A:

Das Vorhaben bedingt durch die erforderliche Rodung von Gehölzen einen Verlust an Lebensräumen für Flora und Fauna. Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan kam im Jahr 2012 zum Ergebnis, dass bei Umsetzung verschiedener Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden kann. Zu diesen Maßnahmen zählen insbesondere die Beschränkung der Rodungszeit, eine Kontrolle der Baumhöhlen, die Installation von Nistkästen für Höhlenbrüter im funktionalen

Umfeld, eine Höhenbegrenzung von Gehölzen am südlichen Gebietsrand sowie die Schaffung eines Ersatzbiotopes im räumlichen Zusammenhang (noch kein konkreter Standort vorgesehen).

Die Auswirkungen auf das örtlich Klima (Verlust von Kaltluft produzierenden Flächen) sind aufgrund der geringen Größe des Änderungsgebietes als gering einzustufen. Der Hallenbau wird als massiver Baukörper das Stadtrand- und Landschaftsbildes verändern, was jedoch aufgrund der ähnlichen Umgebungsbebauung im Gewerbegebiet und durch geplante Eingrünungsmaßnahmen nicht als erheblich eingestuft wird.

#### Gebiet B:

Durch die Lage am Rand großflächig vorgehaltener Wohnbauzuwachsflächen in Bommersheim Süd kann die nördliche Teilfläche ggf. im Rahmen der weiteren Entwicklung als Übergangsbereich zwischen zukünftigem Ortsrand und freier Landschaft den angrenzenden ökologisch bedeutsamen Flächen zugeordnet und für Ausgleichmaßnahmen vorgesehen werden. Bis dahin kann die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Die südliche Teilfläche bleibt ebenfalls als solche erhalten. Somit ist nicht von neuen Umweltauswirkungen auszugehen und langfristig eine ökologische Aufwertung möglich.

#### Gebiet C:

Der Standort weist durch die vorhandene Sportanlage und Feuerwehr bereits eine Vorbelastung auf. Durch die geplanten Bauvorhaben ist mit einem weiteren Verlust von natürlichen Bodenstandorten, kaltluftproduzierenden Flächen, Lebensräumen für Flora und Fauna und Retentionsraum für Hochwasser zu rechnen. Die Verlagerung der derzeit direkt am Dornbach liegenden Sporthalle auf einen Standort im räumlichen Zusammenhang mit dem geplanten Lebensmittelmarkt und dem vorhandenen Feuerwehrstandort ermöglicht eine ökologische und klimawirksame Aufwertung der Uferzone. Das Landschaftsbild und die Ortseingangssituation können durch eine Neuordnung der Sportanlagen und bei entsprechender Gestaltung und Eingrünung der geplanten Gebäude und Parkplätze aufgewertet werden. Durch die Freiflächensportnutzung, Verkehr zu den Einrichtungen und technische Anlagen ist mit Schallemissionen insbesondere für die nördlich angrenzende Wohnbebauung zu rechnen.

#### Gebiet D:

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

### **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Entwicklungs- und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Plänen zählen. Natura 2000-Gebiete sind Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbandes wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius.

Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

## **B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zu treffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken wie:

- Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Straßen und Gebäude
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb und ggf. auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutsaison von Vögeln
- Vom Dornbach ist ein entsprechender Abstand im Rahmen der weiteren Planung einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen der Bachaue und des Ufergehölzsaums zu erwarten sind.

. Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung wie Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung, Versickerung am Ort der Entstehung, Zisternen

- Beachtung der Schutzgebietsverordnungen der betroffenen Wasserschutzgebiete
- Sicherung von Retentionsräumen und bauliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz
- Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz
- Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich des Schutzgutes Boden:

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. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### Gebiet A:

Alternativstandorte stehen aus folgenden Gründen nicht zur Verfügung: Die Änderung dient der Erweiterung und Existenzsicherung des in Gegenlage des Änderungsgebietes bestehenden Entsorgungsfachbetriebes. Die baulichen Flächenkapazitäten des Betriebsgrundstücks sind ausgeschöpft. Die angrenzenden Flächen sind bereits bebaut bzw. bauliche Nutzungen sind geplant, so dass die Vergrößerung des Betriebsgeländes durch Flächenerwerb ausgeschlossen ist. Eine Standortverlagerung innerhalb des Gewerbegebietes "An den Drei Hasen" würde durch den mit dem Ablauf des Recycling-Betriebes bedingten Staub- und Lärmemissionen zu Nutzungskonflikten mit den hochwertigen Dienstleistungsbetrieben in direkter Nachbarschaft führen.

### Gebiet B und D:

Die Änderungen dienen dem Flächenausgleich für Vorhaben in den Gebieten A und C und wurden ausgewählt, da andere Planungsflächen für eine Rücknahme aufgrund der seitens der Stadt Oberursel aktuell angestrebten städtebaulichen Entwicklung nicht in Frage kommen.



### Gebiet C:

Alternativstandorte stehen nicht zur Verfügung, da die Änderung der Sicherung eines verkehrsgünstig gelegenen, zentralen Nahversorgungsstandortes im Ortsteil Oberstedten sowie der Neuordnung von am Standort bereits vorhandener Sportanlagen dient. Für beide Nutzungen ergab die Alternativenprüfung keine hinsichtlich Flächengröße, Verkehrsanbindung und Vermeidung von Nutzungskonflikten geeignete Standorte.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

### **B 3.3 Zusammenfassung**

Die Änderungen dienen der Erweiterung eines Entsorgungsfachbetriebes (Gebiet A) und der Sicherung eines Nahversorgungsstandortes im Stadtteil Oberstedten im Zusammenhang mit der Neuordnung von am Standort vorhandenen Sportanlagen (Gebiet C).

Für die Neuausweisung von Bauflächen auf bisher als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ (Gebiet A) und „Grünfläche Sportanlage“ sowie "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." (Gebiet C) dargestellten Flächen erfolgt eine Rücknahme von Teilflächen im Bereich geplanter Wohnbauflächen (Gebiet B und D).

Hinsichtlich der betroffenen Umweltbelange sind insbesondere zu den Themen Artenschutz, Gewässer- und Hochwasserschutz sowie Sanierung von Altstandorten in den Bebauungsverfahren vertiefte Untersuchungen erforderlich. Die Ergebnisse sind bei der weiteren konkretisierenden Planung zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

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

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteile Oberursel und Oberstedten Gebiet A: "An den Drei Hasen - Entsorgungsfachbetrieb", Gebiet B: "Bommersheim Süd", Gebiet C: "Einzelhandel Oberstedten", Gebiet D: "Kronberger Straße"

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

Stellungnehmer:  
Gruppe: Privat/Einzelperson

001\_OBERU\_B-00946

Dokument vom: 17.08.2014  
Dokument-Nr.: S-02241

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## Stellungnahme:

Bemerkung : Ein Rewe-Markt am jetzt grün gestalteten Ortseingang von Oberstedten ist kein Will- kommensgruß (Parkplatz eine Steinwüste).

Die Verkehrsinfrastruktur stimmt dann auch nicht mehr, da es mehr Verkehrsaufkommen gibt. Der Kreisel am Ortseingang wäre dann viel zu klein und die beiden Linksabbieger von der B 456 nach Oberstedten und Bad Homburg ein Unfallschwerpunkt. Es ist jetzt schon beim Berufsverkehr gefährlich dort links abzubiegen. Ferner war geplant einen Fuß- und Fahrradweg unter der Brücke der B 456 hindurch als Anschluß an den bereits bestehenden Weg am Feld entlang nach Bad Homburg einzurichten. Dieser Plan müßte dann auch wegen gesteigertem Verkehrsaufkommen aufgegeben werden. Der jetzt bestehende Rewe-Markt an der Mittelstedter Straße in Oberstedten mit Käse-, Fleischtheke und Getränkemarkt genügt, um den Bedarf der Bürger von Oberstedten zu decken und hat auch genügend Parkplätze.

## Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## Begründung:

Der Ortseingang ist bereits durch das Gebäude der Feuerwehr und der Sporthalle mit den dazugehörigen befestigten Flächen, Sportanlagen und einen Parkplatz sowie Gewerbebauten auf der gegenüberliegenden Straßenseite geprägt. Im Rahmen der Bebauungsplanung und Bauplanung kann durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen eine Eingrünung und gestalterische Aufwertung des Ortsrandes erfolgen.

Die planungsrechtliche Vorbereitung eines neuen Lebensmittelmarktstandortes in zentraler Ortslage dient der langfristigen Sicherung der Nahversorgung des Ortsteils Oberstedten. Seitens des Betreibers des jetzigen REWE-Marktes am südlichen Ortsrand wird eine Verlagerung angestrebt, da das derzeitige Verkaufsflächen- und Parkplatzangebot für einen zeitgemäßen Lebensmittelvollversorger nicht ausreichend ist und Erweiterungsmöglichkeiten dort nicht bestehen.

Die durch das Vorhaben zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen wurden im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens geprüft. Dabei wurde das derzeitige und zu erwartende Verkehrsaufkommens sowie die Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte, insbesondere des Kreisverkehrs am Ortseingangs, berücksichtigt. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr im Bezug auf den Lebensmittelmarkt mit einer ausreichenden Verkehrsqualität und in Bezug auf die Sportanlage mit einer befriedigenden Verkehrsqualität abgewickelt werden kann.

Konkrete örtliche Belange und Planungen des Fuß- und Radverkehrs sind im Rahmen der weiteren Bebauungs- und Verkehrsplanung zu berücksichtigen. Auf der Ebene der Regionalen Flächennutzungsplans sind sie nicht darstellbar.

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteile Oberursel und Oberstedten Gebiet A: "An den Drei Hasen - Entsorgungsfachbetrieb", Gebiet B: "Bommersheim Süd", Gebiet C: "Einzelhandel Oberstedten", Gebiet D: "Kronberger Straße"

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

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises FB:  
Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung  
Gruppe: TöB

001\_OBERU\_B-00949

Dokument vom: 29.08.2014  
Dokument-Nr.: S-02264

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## Stellungnahme:

Seitens des Fachbereichs Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

### Gebiet A:

Die geplante Änderung tangiert das Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor. Das bedeutet, dass nicht das gesamte Gelände als Gewerbegebiet fungieren kann, ein beidseitig begrünter Weg wäre für diesen Zweck von der Fläche abzuziehen oder die Wegeverbindung des Regionalparkkorridors zu verlegen.

### Gebiet B:

Einen Flächenausgleich von Gebiet A z.T. mit einer für "Natur und Landschaft" deklarierten Fläche vorzusehen, wird begrüßt. Zudem ist ein weiterer Ausgleich von Flächen für "Natur und Landschaft" für das Gebiet C notwendig, welcher ebenfalls über diese 0,5 ha große Fläche geschehen soll. Die vorgeschlagene Änderung der aktuell landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche im Gebiet B wird allerdings nicht als optimal betrachtet. Aus unserer Sicht würde sich eine Änderung auf der westlich des Urselbachs bei Stierstadt gelegenen Gewerbegebietsfläche (ehemals Gebiet E) in eine für "Natur und Landschaft - Ökologisch bedeutsame Flächennutzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" aufgrund eines wesentlich besseren Entwicklungspotentials der Gewässernähe, der dadurch möglichen Schaffung eines Biotopvernetzungselementes (ggf. auch nach Westen) und der größeren Erholungsfunktion für den Menschen besser eignen.

### Gebiet C:

Gegen die Änderungen im Bereich "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" sowie "Vorranggebiet Natur und Landschaft" werden Bedenken geäußert. Eine abschließende Beurteilung ist auch zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da die auch im Umweltbericht geforderte artenschutzrechtliche Prüfung bislang nicht vorliegt (vgl. S. 22).

Die Lage der 0,2 ha großen Fläche, die für "Natur und Landschaft" erhalten bleiben soll, ist aus der Darstellung nicht erkennbar. Die Aussage auf S.11: "Die geplanten Maßnahmenflächen im Bereich bisher dargestellter Grünflächen werden der angrenzenden "Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung ..." zugeordnet" trifft nicht zu.

## Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## Begründung:

### Gebiet A, Regionalparkkorridor:

Der Regionalparkkorridor tangiert die geplante Gewerbliche Baufläche am südlichen Rand auf einer Länge von ca. 100m. Der vorhandene Feldweg bleibt erhalten. In dem der Änderung zugrunde liegenden Bebauungsplan ist entlang des Weges eine Maßnahmenfläche zur Erhaltung und Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes festgesetzt. Somit ist im Bereich der geplanten Gewerbefläche bereits eine Wegebegrünung gegeben. Im Übrigen handelt es sich bei dem "Vorranggebiet für Regionalparkkorridor" um eine Zielaussage für eine Wegeverbindung, die

jedoch nicht zwangsläufig an die jeweilige Wegeparzelle gebunden ist. Gemäß aktuelleren Daten der Regionalparkgesellschaft verläuft die Route nun weiter südlich durch das Gewerbegebiet. Eine Anpassung der Darstellung im RPS/RegFNP 2010 an die aktuelle Routenführung ist aus Verfahrensgründen jedoch erst im Rahmen einer Fortschreibung vorgesehen.

**Gebiet B, Flächenausgleich:**

Die Argumentation bzgl. eines geeigneteren Flächenausgleichs am Urselbach am südlichen Rand des Gewerbegebietes Süd in Stierstadt (im ehemaligen Gebiet E) ist nachvollziehbar. Es handelt sich dort jedoch um einen ehemaligen Gewerbebestandort, für den ein rechtswirksamer Bebauungsplan mit Gewerbegebietsfestsetzung existiert. Da das Vorhaben der Entwicklung eines Plus-Energiequartiers und Neuaufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans seitens der Stadt nicht weiterverfolgt wird, wird eine Flächenumwidmung, die den rechtswirksamen Bebauungsplan-Festsetzungen widersprechen würde, derzeit nicht als sinnvoll erachtet. Eine ökologische Aufwertung in diesem Bereich und die Einhaltung eines entsprechenden Abstands zum Fließgewässer sollte gleichwohl bei einer möglichen späteren Überplanung und Wiederbebauung der Fläche berücksichtigt werden. Der Bereich ist jedoch nicht mehr Bestandteil der vorliegenden Änderung.

**Gebiet C:**

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anhand von Kartierungen im Frühjahr/Sommer 2014 erstellt und findet Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf, er liegt dem RV jedoch zum Zeitpunkt der Behandlung der Stellungnahme noch nicht vor. Ggf. sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen abzustimmen.

Die am Dornbach in die "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" einbezogene Maßnahmenfläche ist aufgrund des Maßstabs in der Änderungsskizze schwer erkennbar, gleichwohl trifft die diesbezügliche Aussage auf Seite 11 zu.

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteile Oberursel und Oberstedten Gebiet A: "An den Drei Hasen - Entsorgungsfachbetrieb", Gebiet B: "Bommersheim Süd", Gebiet C: "Einzelhandel Oberstedten", Gebiet D: "Kronberger Straße"

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

Stellungnehmer: Oberursel Taunus Geschäftsbereich  
Stadtentwicklung Bauleitplanung  
Gruppe: Gemeinde

001\_OBERU\_B-00963

Dokument vom: 05.09.2014  
Dokument-Nr.: S-02288

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## Stellungnahme:

Kapitel A. 5, Gebiet C, Seite 14

Die Erschließung für die Sportanlage wurde geringfügig verändert. Sie erfolgt nicht mehr über die bestehende Einfahrt der Feuerwehr, sondern westlich dieser bestehenden Einfahrt. Dies wird entsprechend in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 237 aufgenommen.

Die genannte Verkehrsuntersuchung liegt mittlerweile vor. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass der Verkehr in Bezug auf den Lebensmittelmarkt mit einer ausreichenden Verkehrsqualität und in Bezug auf die Sportanlage mit einer befriedigenden Verkehrsqualität abgewickelt werden kann.

Kapitel A. 7, Gebiet A und C, 3. Absatz, Seite 16

Die in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 237 in Auftrag gegebene geophysikalische Prospektion kam im Juli 2014 zu dem Ergebnis, dass daraus keine Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler wie verfüllte Gruben und Gräben oder Steinlagen abzulesen sind. Auf dieser Grundlage wurde vom Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie & Paläontologie die denkmalrechtliche Freigabe zum Bebauungsplan Nr. 237 "Ortseingang Oberstedten Niederstedter Straße" erteilt.

Kapitel A. 8, Gebiet C, 3. Absatz, Seite 18 unten

Hier ist entsprechend des ersten Punktes zu ändern, dass das Sportgelände angrenzend an, statt über das Gelände der Feuerwehr erschlossen wird. In Bezug auf die Freianlagen des Sportvereins wird es sich entgegen der Ausführungen aufgrund der Topographie des Geländes nicht vermeiden lassen, in das Überschwemmungsgebiet des Dornbachs einzugreifen. Hier findet derzeit im Rahmen der Vorbereitung des Entwurfs des Bebauungsplanverfahrens Nr. 237 eine entsprechende Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde statt.

## Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

## Begründung:

Die Aussagen in der Begründung werden entsprechend angepasst.

Der geringfügige Eingriff in das Überschwemmungsgebiet des Dornbachs ist in der Begründung bereits dargelegt. Es wird ergänzt, dass gemäß einer mittlerweile vorliegenden Retentionsraumuntersuchung aufgrund der Geringfügigkeit der Volumenverdrängung kein Ersatz-Retentionsraum erforderlich ist.

## Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung