



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

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

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-203 des Regionalvorstandes vom 10.04.2014  
Beschluss Nr. III-185 der Verbandskammer vom 16.07.2014 zu DS III-31  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. III-244 des Regionalvorstandes vom 13.11.2014  
Beschluss Nr. III-212 der Verbandskammer vom 17.12.2014 zu DS III-80 (Offenle-  
gungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangene Stellungnahme wird wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Weißkirchen, Gebiet: "Gewerbegebiet am Bahnhof Weißkirchen" 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 beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwander 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 05.01.2015 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 1-2/15 bekannt gemacht. Sie fand vom 13.01.2015 bis 12.02.2015 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.01.2015 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Oberursel (Taunus) hat keine weiteren für die Änderung zweckdienliche Informationen mitgeteilt.

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Schmitten  
Magistrat der Stadt Bad Homburg v.d.H.  
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  
Magistrat der Stadt Königstein im Tanus

- 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  
Avacon AG, Prozesssteuerung - DGP  
Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
Bundesnetzagentur, Außenstelle Eschborn  
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen  
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Techn. 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.  
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 Bauaufsicht  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Hochtaunuskreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Polizeipräsidium Westhessen, Abteilung Einsatz E13  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Staatlich technische Überwachung Hessen  
Stadtwerke Oberursel  
Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main VGF mbH  
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  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
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  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen  
Netzdienste Rhein-Main GmbH  
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung  
Regierungspräsidium Darmstadt, III 31.2  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Tennet TSO GmbH  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

BUND Kreisverband Hochtaunus, Landesverband Hessen e.V.

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine 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**

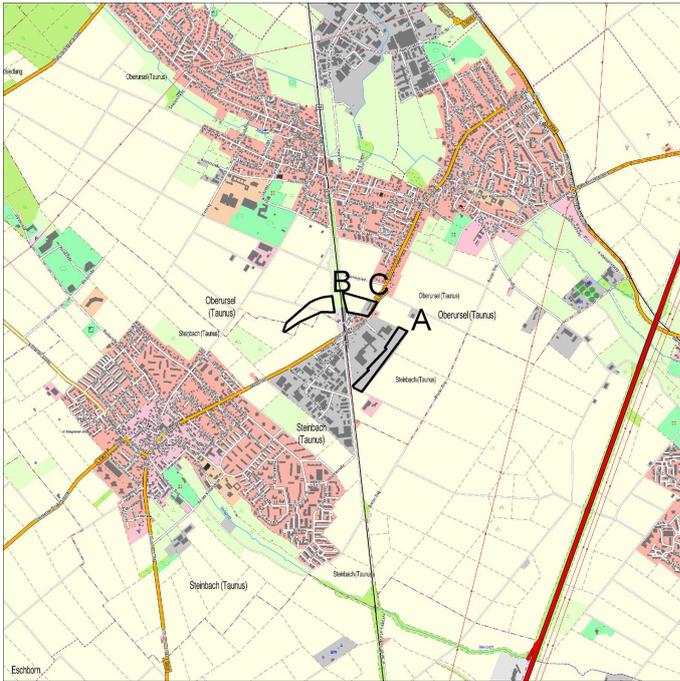
Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

# Änderungsunterlagen

---

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

---



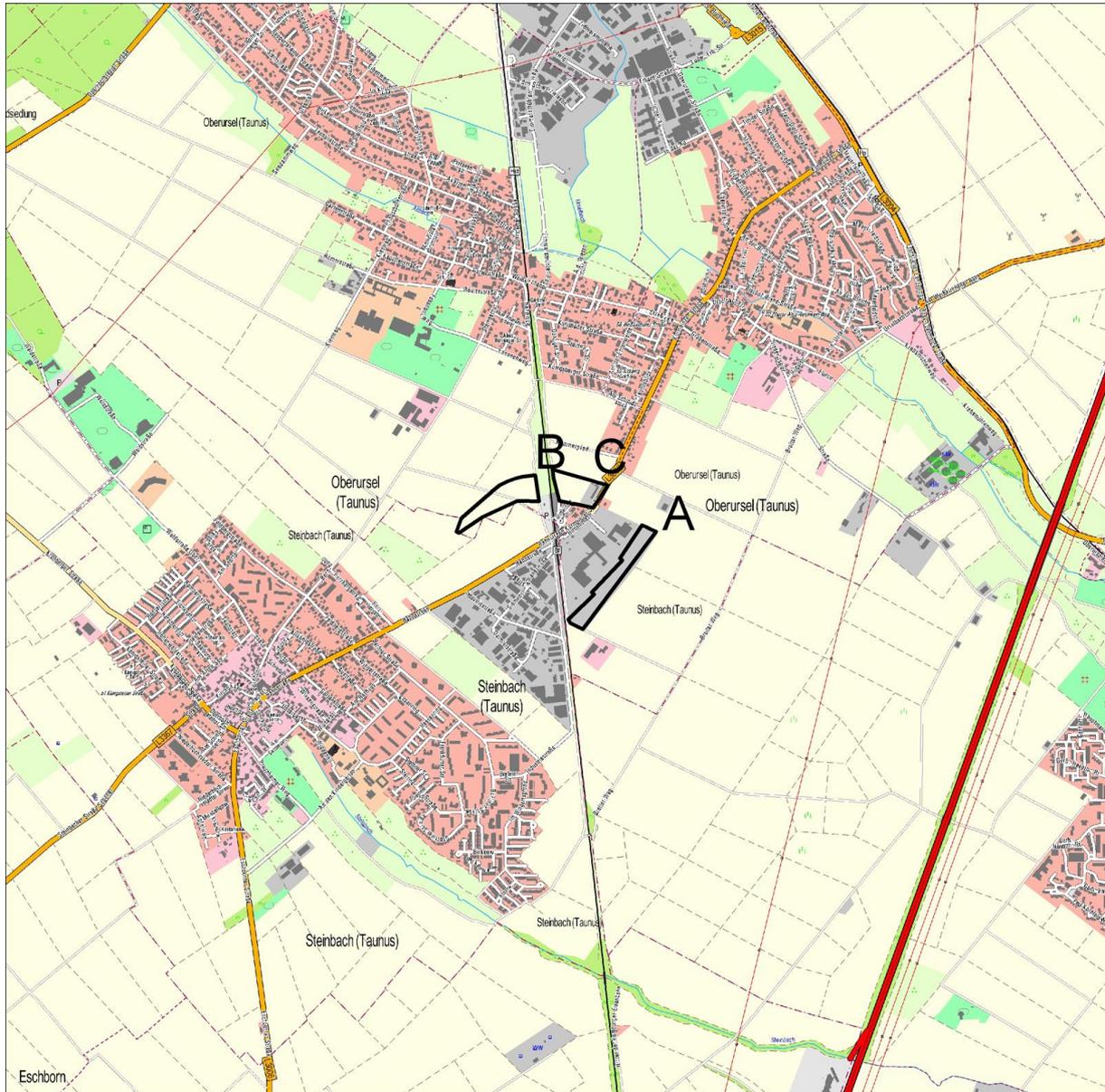
---

### INHALTSVERZEICHNIS

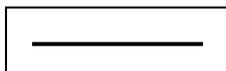
1. Kartenteil
2. Begründung
  - A. Erläuterung der Planung
  - B. Umweltbericht



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

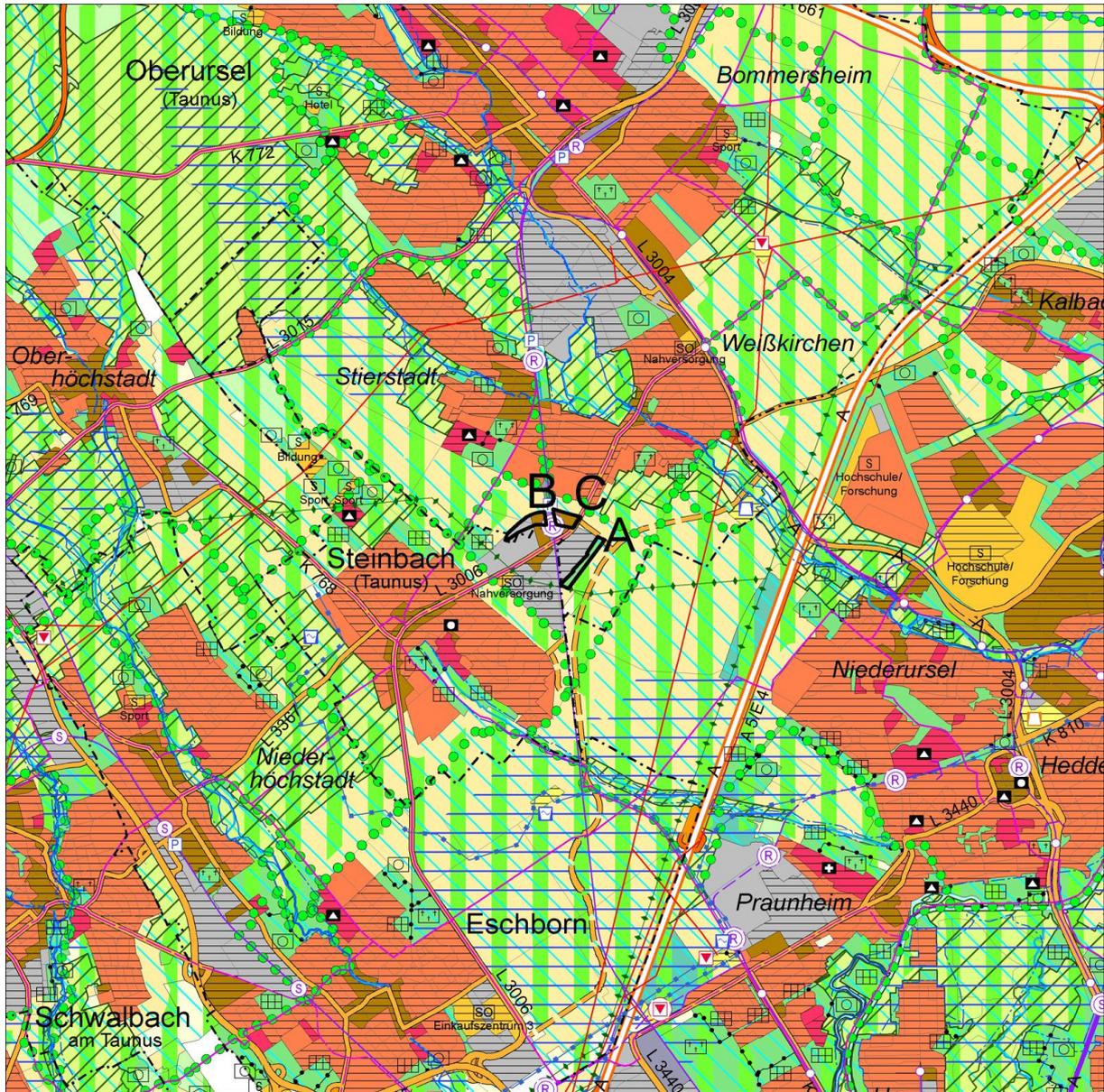


Ohne Maßstab



Grenze des Änderungsbereiches

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

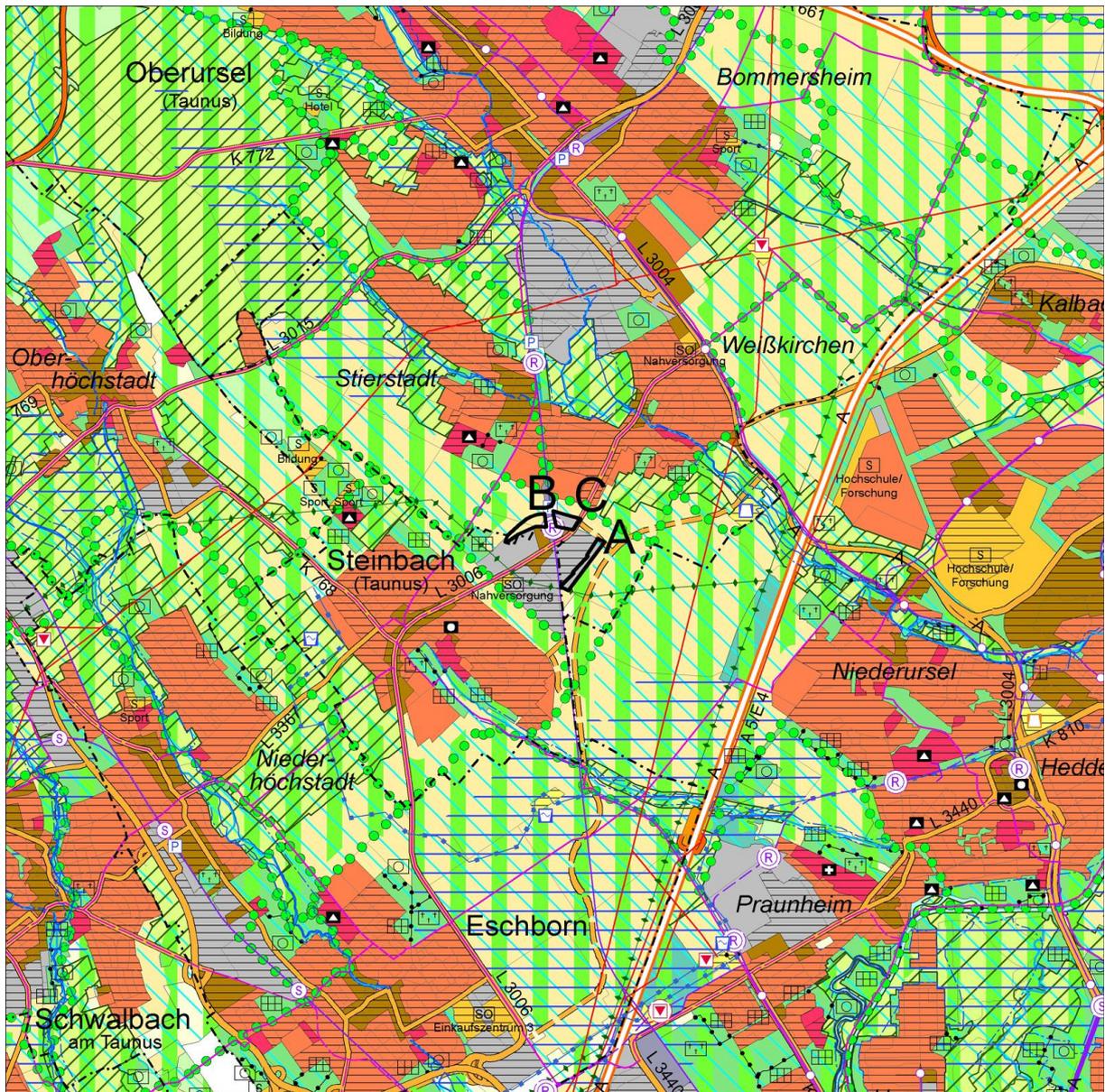


M. 1 : 50 000

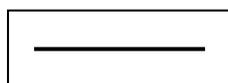


Grenze des Änderungsbereiches

## Vorgesehene Änderung



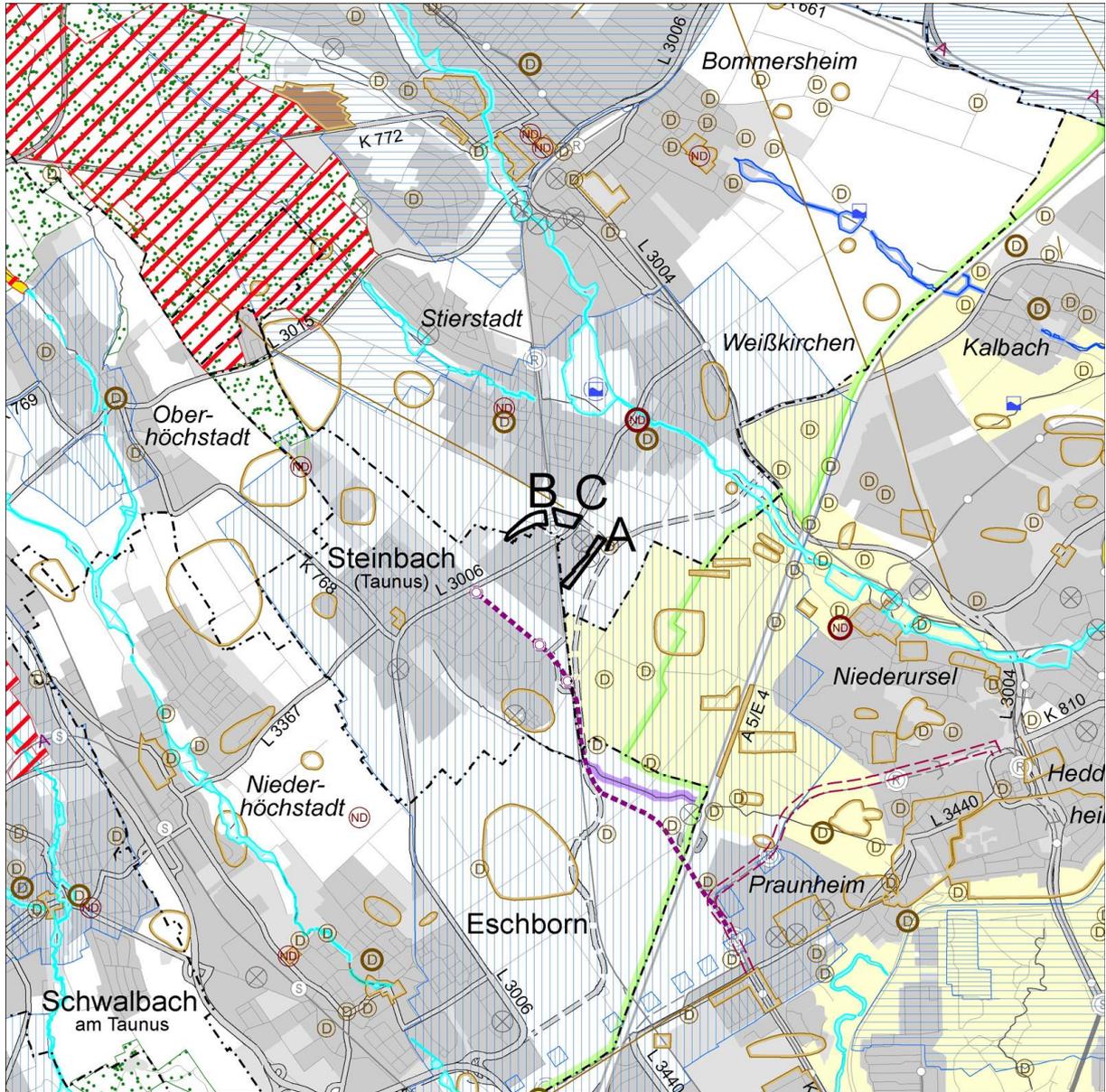
M. 1 : 50 000



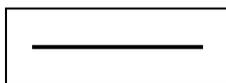
Grenze des Änderungsbereiches

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

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

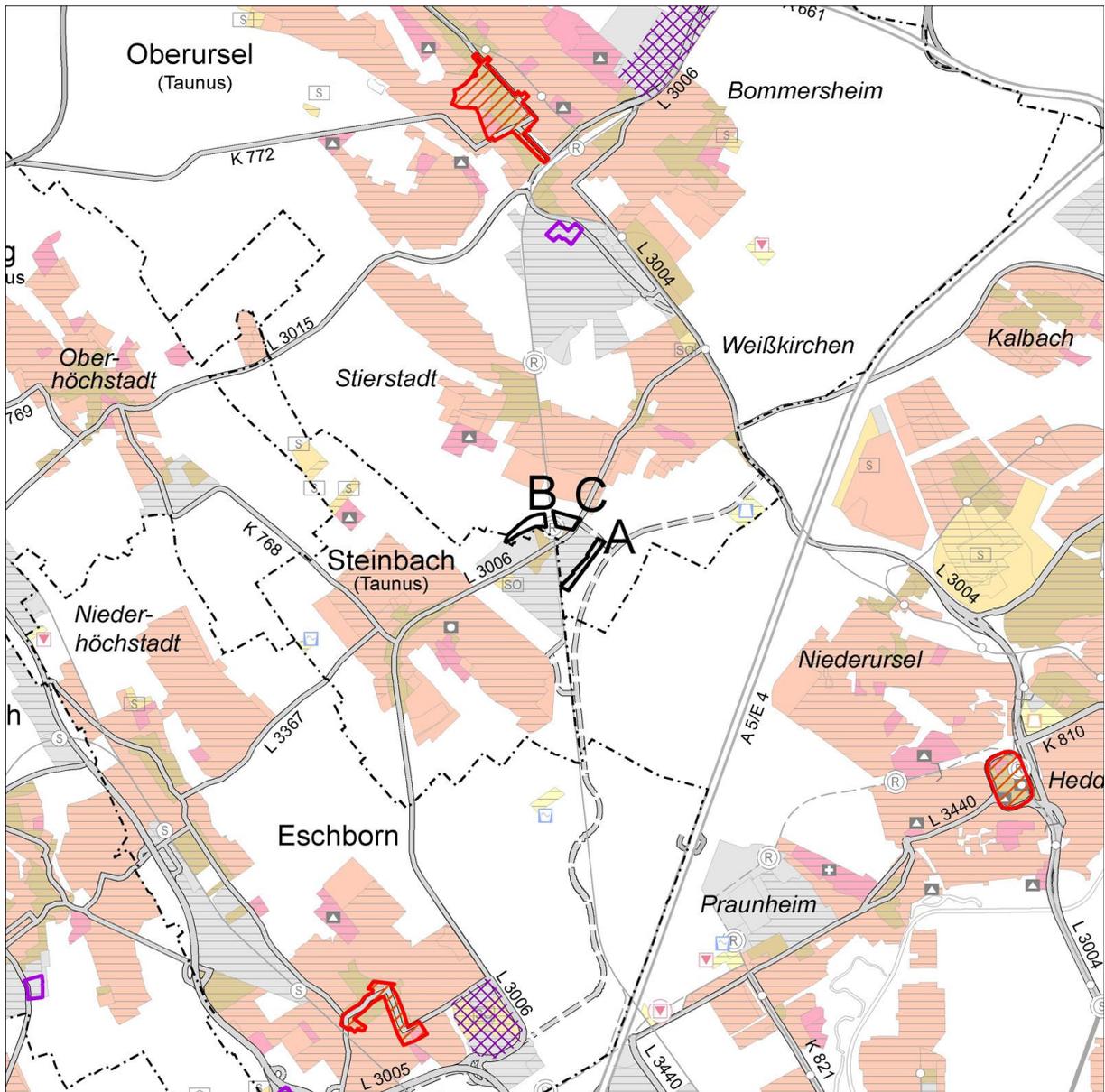


M. 1 : 50 000

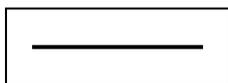


Grenze des Änderungsbereiches

## Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

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

---

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.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 Schienenhauptverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

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

### Natur und Landschaft

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

### Rohstoffsicherung

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

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, 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 **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Weißkirchen  
Gebiet: "Gewerbegebiet am Bahnhof Weißkirchen"

### **A: Erläuterung der Planung**

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

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

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen im Gebiet "Gewerbegebiet am Bahnhof Weißkirchen" in der Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Weißkirchen zu überarbeiten.

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

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

Das Änderungsgebiet liegt rund um den Bahnhof Weißkirchen.

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

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

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

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

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

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

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

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

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

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

#### **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

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

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

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 219 soll die planungsrechtliche Grundlage für die Neuordnung der Erschließung geschaffen werden, da das derzeitige Ringverkehrssystem aufgrund der relativ geringen Verkehrsflächenbreite die Erschließung für den Lkw-Verkehr erschwert. Vorgesehen ist nun eine direkte Anbindung des Gewerbegebietes südlich der Kurmainzer Straße an das übergeordnete Straßennetz. Dabei soll die östlich des Gewerbegebietes verlaufende, als abgewogenes Ziel der Raumordnung im RPS/RegFNP 2010 dargestellte Südumgehung Weißkirchen/Steinbach (L 3006 neu) berücksichtigt werden, auch wenn deren Realisierung derzeit nicht absehbar ist. Die Anbindung an die Kurmainzer Straße soll über eine am nördlichen Rand des Gewerbegebietes verlaufende Querspange in Gegenlage zur Straße "Am Bahnhof" erfolgen und im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Das Gewerbegebiet soll über einen Teil der Hiroshimastraße (vorhandene Zufahrt zum Automobilbetrieb) und eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen werden. Der übrige Teil der Hiroshimastraße kann nach Umsetzung der geplanten Erschließung zurückgebaut werden.

Der neue Knotenpunkt Kurmainzer Straße/Am Bahnhof/Querspange soll zu einem vierarmigen Kreisverkehrsplatz ausgebaut werden. Die L 3006 - Bahnstraße (Steinbach)/Kurmainzer Straße (Oberursel) weist heute bereits hohe Verkehrsbelastungen auf. Gemäß Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan können die Verkehre über den geplanten Kreisel abgewickelt werden. Die Ausnutzung im neuen Bebauungsplan Nr. 219 sind so angesetzt, dass gegenüber dem bestehenden Planungsrecht (Bebauungsplan 142) kein weiterer Verkehr erzeugt wird. Die verkehrlichen Auswirkungen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren unter Einbeziehung der in räumlicher Nähe vorgesehenen Entwicklungen (z.B. geplantes Gewerbegebiet Steinbach "Im Gründchen") näher dargelegt.

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

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

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

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

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

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

Teilfläche A ist bereits Bestandteil des Geländes des Automobilbetriebes. Die Vegetation ist durch Rasen, Wiese und Gehölzgruppen bestimmt. Am östlichen Rand befindet sich ein Grünstreifen mit einem im nördlichen Teil geschlossenen Gehölzsaum. Dieser soll zur Eingrünung und Ausbildung des Siedlungsrandes erhalten und ergänzt werden und ist nicht Bestandteil der Änderung.

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

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

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

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

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

In der Flächennutzungsplanung ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem des Landschaftsplans des früheren Umlandverbandes 2000 bzw. der kommunalen Landschaftspläne sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bieten sich auch im Rahmen der Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

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

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

In Teilfläche C liegt ein Altstandort, der beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der Altis-Nummer HLUG\_ID 434.008.030-001.395 geführt wird (Kfz-Handel und -Reparatur, Hersteller von Spezialfeuerungen). Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 24.10.2014 sind Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens bisher nicht bekannt. Sollten diese bei Eingriffen in den Boden festgestellt werden, ist das

Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/WI 41.1 in Wiesbaden zu beteiligen.

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

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

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

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

Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum jedoch aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. Im RPS/RegFNP 2010 sind zur Begrenzung des Flächenverbrauchs - u.a. basierend auf den Ergebnissen der Strategischen Umweltprüfung - sowohl eine entsprechende Flächenauswahl für die bauliche Entwicklung als auch freizuhalten Flächen, die u.a. dem Bodenschutz dienen, dargestellt. Durch den vorgesehenen Flächenausgleich erfolgt im Rahmen der vorliegenden Änderung keine darüber hinausgehende Bodeninanspruchnahme.

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

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

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

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

Als Flächenausgleich erfolgt westlich der Bahnlinie im Bereich des mit der Stadt Steinbach geplanten interkommunalen Gewerbegebietes auf Oberurseler Gemarkung eine entsprechende Rücknahme von Gewerblicher und Gemischter Baufläche zugunsten von Vorranggebiet für Landwirtschaft (Teilfläche B), was der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung dort entspricht. Die auf Oberurseler Gemarkung noch verbleibenden Gewerblichen Baufläche ermöglichen Grundstücke mit einer für Gewerbenutzung üblichen Bautiefe von ca. 50 m, die an eine Weiterführung der im Bebauungsplan "Im Gründchen" auf Steinbacher Gemarkung vorgesehene Erschließungsstraße angebunden werden können. Im Bereich der Teilfläche C soll aufgrund der hohen Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken in Oberursel eine intensivere Nutzung ermöglicht werden. Grundsätzlich wird somit das Planungsziel einer möglichen Gewerbeentwicklung an diesem Standort weiterverfolgt, da er bereits seit Langem als solcher eingeführt ist und über eine sehr günstige Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr verfügt. Bei der weiteren Planung und möglichen Betriebsansiedlungen ist die derzeit starke Belastung der Kurmainzer Straße (L 3006) zu berücksichtigen, da eine Realisierung der Südumgehung, die zu deutlichen Entlastungseffekten führen würde, derzeit nicht absehbar ist.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

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

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

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

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

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

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

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

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

Sie lauten:

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

##### **§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes**

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

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

##### **§ 1 Ziele des Bodenschutzes**

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

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,

3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,  
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

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

#### **§ 1 Zweck des Gesetzes**

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

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

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

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

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

(1) Nr. 4: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen.

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

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

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

Folgende Umweltfaktoren sind in den Teilflächen relevant:

- überwiegend naturnaher, unversiegelter Boden
- Altstandort, der beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der Altis-Nummer HLUG\_ID 434.008.030-001.395 geführt wird (Teilfläche C, Kfz-Handel und -Reparatur, Hersteller von Spezialfeuerungen). Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 24.10.2014 sind Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens bisher nicht bekannt.

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

## **B 2.2 Prognose und Bewertung**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

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

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

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

### **Auswirkungen der Planänderung**

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

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas durch kleinräumig begrenzten Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen und Erhöhung der Wärmebelastung, jedoch aufgrund der Entfernung ohne Relevanz für Wohngebiete
- Verlust und Veränderung von Lebensräumen für Flora und Fauna. Vertiefte Aussagen dazu erfolgen im weiteren Verfahren, wenn ein Umweltbericht im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens vorliegt. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird auch die ggf. not-

wendige artenschutzrechtliche Prüfung und - falls erforderlich - Festlegung von speziellen Artenschutzmaßnahmen erfolgen.

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

### **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

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

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

Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Beeinträchtigungen von Umweltbelangen sowie zu deren Kompensation zu treffen wie:

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

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

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

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

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

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

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

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

### **B 3.3 Zusammenfassung**

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

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

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

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

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

**Stellungnehmer: BUND Kreisverband Hochtaunus Dr. Claudia von Eisenhart Rothe**  
**Gruppe: TöB**

**002\_OBERU\_B-01041**

**Dokument vom: 12.02.2015**  
**Dokument-Nr.: S-02422**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

1. Wir lehnen die Bilanzierung der Flächen A, B und C als Einzelflächen ab und sehen darin den Versuch in der Gesamtlächenbilanz unter 5 ha zu bleiben und damit das Abweichungsverfahren zu umgehen. Die Flächen A, B und C umfassen in der Summe eine Fläche von 6,1 ha. Wir bitten darum diese zusammenzufassen und ein Abweichungsverfahren einzuleiten.
2. Die Stadt Oberursel fällt in den vergangenen Jahren dadurch auf, massivsten Flächenverbrauch zu betreiben bspw. dadurch, dass Gewerbegebiete ausgewiesen werden, die noch keine Interessenten haben. Zitat: „Im Bereich der Teilfläche C soll aufgrund der hohen Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken in Oberursel eine intensivere Nutzung ermöglicht werden“. Letztendlich wird Groß- und Einzelhandel an den Rand der Stadt gelockt und die Frequentierung der Innenstadt erneut reduziert. Der damit verbundene massivste Flächenverbrauch an den Stadträndern wird vom BUND kategorisch abgelehnt.
3. Die unbestimmte Planung zeigt, dass hier Investorenwünsche im vorausseilenden Gehorsam vorbereitet werden ohne die Bevölkerung anzuhören geschweige denn deren Bedürfnisse und Wünsche zu berücksichtigen.
4. Die Umgehungsstrassenvorbereitung wird abgelehnt und hat keine Aussicht auf Realisierung. Zitat: „Dabei soll die östlich des Gewerbegebietes verlaufende, als abgewogenes Ziel der Raumordnung im RPS/RegFNP 2010 dargestellte Südumgehung Weißkirchen/Steinbach (L 3006 neu) berücksichtigt werden, auch wenn deren Realisierung derzeit nicht absehbar ist. Die Anbindung an die Kurmainzer Straße soll über eine am nördlichen Rand des Gewerbegebietes verlaufende Querspange in Gegenlage zur Straße "Am Bahnhof" erfolgen und im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.“ Die Querspange wird zu zusätzlichem Flächenverlust führen. Der Regionalverband ehrlicherweise die Umwidmung und Bevorratung von Flächen für eine sinnlose und ganz sicher nicht umsetzbare Planung ablehnen. Hiermit beantragen wir die Löschung der Umgehungsstraße aus dem Plan.
5. Die Standortsicherung eines Unternehmens wird als Begründung herangezogen. Dies muss jedoch nicht immer Expansion in die Fläche bedeuten, Qualitätswachstum auf bestehender Fläche ist dort auch möglich.
6. Die Gewohnheit des Regionalverbandes Fläche, auch ohne detaillierte Planung, als Baufläche auszuweisen (hier fehlt Umweltmonitoring, prüfung Umweltbericht, artenschutzrechtl. Prüfung) verleitet Kommunen wie Oberursel dazu, die unsinnigsten und umweltschädlichsten BPläne auf der Grundlage eines gültigen aber komplett unbestimmten Regionalplans zu entwickeln oder als entwickelt an zu sehen. Der BUND ist der Ansicht: Wenn es Hinweise auf Vorkommen von Feldhamster, Rebhuhn andere FFH Anhang-Arten gibt, auf Altlastenvorkommen, auf Behinderung v Kaltluftschneisen dann KANN der Regionalverband hier KEINE Fläche freigeben und keinen erfolgreichen BPlan in Aussicht stellen.
7. Zitat: „In Teilfläche C liegt ein Altstandort“ Der Umgang der Stadt Oberursel mit Altlastenstandorten muss optimiert werden. Die Stadt versucht aus wirtschaftlichen Gründen jedes Grundstück als Bauland auszuweisen, ohne Rücksicht auf den Kontaminationsgrad des Bodens.

Der BUND lehnt aus o.g. Gründen die Bebauungsabsichten der Stadt Oberursel in o.g. Bereich ab. Es wird Zeit, dass der Regionalverband dem ungehemmten Flächenverbrauch einen Riegel vorschiebt, so wie es politisch erklärtes Ziel der Nachhaltigkeitsstrategien ist.

### Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

### Begründung:

1. Bei den Flächen A und B handelt es sich um einen Flächentausch im engen räumlichen Zusammenhang und bei Fläche C um eine Umwidmung einer Gemischten Baufläche, also einer bereits z.T. gewerblich nutzbaren Fläche. Entscheidend für das Erfordernis eines Abweichungsverfahrens von Zielen der Raumordnung ist nicht die Gesamtsumme der Änderungsflächen, sondern in welchem Umfang und welcher Art von den jeweiligen Zielen der Raumordnung abgewichen wird. Im vorliegenden Fall liegen die jeweiligen Abweichungen weit unterhalb der regionalplanerisch relevanten Größe von 5 ha. Ein Abweichungsverfahren von Zielen der Raumordnung wurde seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt und der Regionalversammlung (Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses am 16.5.2014, Drucksache Nr.: VIII/92.0) nicht für erforderlich gehalten.
2. Bei Fläche A handelt es sich um einen konkreten Bedarf einer seit langem in Oberursel ansässigen Firma, die sich auf firmeneigenem Gelände, das im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) bisher als Grünfläche dargestellt ist, erweitern will. Im Bereich der Fläche C ist bereits ein Gewerbebetrieb vorhanden und die Fläche war bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Die Umwidmung in Gewerbliche Baufläche entspricht der seitens der Stadt Oberursel festgestellten Entwicklung und Nachfrage. Eine maßvolle Flächenbevorratung ist Teil einer vorausschauenden Stadt- und Bauleitplanung. Eine Ansiedlung von Groß- und Einzelhandel wird durch diese Änderung nicht vorbereitet, da gemäß Ziel Z3.4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gilt: "Sondergebiete, Gewerbliche Bauflächen/Vorranggebiete Industrie und Gewerbe: In den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des RPS/RegFNP 2010 bzw. den "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe" (Bestand und Planung) im Regionalplan widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsf lächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsf läche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt." Im Übrigen wird sowohl seitens der Regionalplanung und des Regionalverbandes als auch der Stadt Oberursel intensiv das Ziel verfolgt, die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben an den Stadträndern auszuschließen zugunsten einer Stärkung des Einzelhandels in den Innenstädten.
3. Eine Bürgerbeteiligung ist Bestandteil sowohl des Änderungsverfahrens des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als auch des Bebauungsplanverfahrens. Die Bürgerinteressen sind dabei ein Teil der in der Gesamtabwägung zu berücksichtigenden Belange.
4. Für die Umgehungsstraße Steinbach - Oberursel-Weißkirchen im Zuge der L 3006/L 3019 wurde auf der Ebene der Regionalplanung bzw. der Regionalen Flächennutzungsplanung das grundsätzliche Erfordernis und die Machbarkeit durch Abwägung aller bekannter Belange geprüft und positiv abgeschlossen. Die Maßnahme ist daher als verbindliches Ziel im RPS/RegFNP 2010 enthalten. Es liegen dem Regionalverband keine Hinweise vor, dass das Projekt von Seiten des Planungsträgers, hier dem Land Hessen, nicht mehr weiter verfolgt wird. Die Maßnahme bleibt daher unverändert im RPS/RegFNP 2010 enthalten.
5. Ob für die Erweiterung eines Unternehmens ein Flächenzuwachs erforderlich ist oder ob dies allein durch "Qualitätszuwachs auf bestehender Fläche" möglich ist, hängt von den jeweiligen betriebsbedingten Anforderungen ab. Seitens des ansässigen Betriebes wurde der Stadt Oberursel das Erfordernis der Erweiterung der baulich nutzbaren Flächen dargelegt.
6. Gemäß § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei sind u.a. auch die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen. Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist es gemäß § 5 BauGB, "für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen". Die detailliertere Planung aufgrund konkreter Erfordernisse ist Aufgabe der daraus zu entwickelnden Bebauungsplanung. Die Umweltbelange wurden im Änderungsverfahren im Rahmen der strategischen Umweltprüfung geprüft. Diese ergab - wie im Umweltbericht der Änderung dargelegt - keine Hinweise, die eine gewerbliche Nutzung der Flächen grundsätzlich ausgeschlossen hätten. Die genannten Belange sind im Rahmen der Bebauungsplanung und Bauplanung im Detail weitergehend zu prüfen und durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.
7. Unter Punkt A 7 der Begründung wird ausgeführt: "In Teilfläche C liegt ein Altstandort, der beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der Altis-Nummer HLUG\_ID 434.008.030-001.395 geführt wird (Kfz-Handel und -Reparatur, Hersteller von Spezialfeuerungen). Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 24.10.2014 sind Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens bisher nicht bekannt. Sollten diese bei Eingriffen in den Boden festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/WI 41.1 in Wiesbaden zu beteiligen". Hier handelt es somit nicht um eine festgestellt Altlast, sondern um einen Altstandort, an dem Bodenbelastungen nicht auszuschließen und ggf. im Rahmen der Bebauung in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium zu sanieren sind. Insofern ist die bauliche Nutzung dieser Fläche durchaus sinnvoll in Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer Beseitigung möglicher Bodenbelastungen.

Aufgrund des Flächenausgleichs wird im vorliegenden Änderungsverfahren keine neue zusätzliche Bauflächenausweisung vorbereitet.