

Regierungspräsidium Darmstadt
Herr Hennig
Dez. III 31.1 Regionalplanung

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:

Ansprechpartner: Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen STN zu
BPlänen
Telefon: +49 69 2577-1541
Telefax: +49 69 2577-1547
bauer@region-frankfurt.de

10. August 2022

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 06. Juli 2022 nachfolgenden Beschluss zur Aufstellung einer Planänderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes gefasst:

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach (Taunus)**

Gebiet A: Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof

Gebiet B: Westlich der Königsteiner Straße

Beschluss Nr. V-69 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-40

Wir bitten Sie, die beigefügten Unterlagen dem Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Südhessen zur Zustimmung zur Durchführung der Planänderungen nach Baugesetzbuch (BauGB) vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag / in Vertretung



Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen:

Beschluss Nr. V-69 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-40



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Beschluss Nr. V-69

Verbandskammer

Sitzungsdatum: 06.07.2022

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach (Taunus)**

Gebiet A: Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof

Gebiet B: Westlich der Königsteiner Straße

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.: Vorlage des Regionalvorstandes vom 06.07.2022, Drucksache Nr. V-2022-40

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach (Taunus), Gebiet A: Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof, Gebiet B: Westlich der Königsteiner Straße eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Gebiet A:

"Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (ca. 0,5 ha) und "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,6 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (Fläche 1, ca. 1,1 ha)

"Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Gewerbliche Baufläche, Bestand" (Fläche 2, ca. 5,8 ha)

Gebiet B (Flächenausgleich):

"Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 1,1 ha)

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

Für die Richtigkeit:

Ute Lauer

Ute Lauer
Schriftführerin



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2022-40

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach (Taunus)**

Gebiet A: Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof

Gebiet B: Westlich der Königsteiner Straße

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach (Taunus), Gebiet A: Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof, Gebiet B: Westlich der Königsteiner Straße eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Gebiet A:

"Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (ca. 0,5 ha) und "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,6 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (Fläche 1, ca. 1,1 ha)

"Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Gewerbliche Baufläche, Bestand" (Fläche 2, ca. 5,8 ha)

Gebiet B (Flächenausgleich):

"Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 1,1 ha)

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich in gleichem Umfang vorgenommen wird.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach (Taunus)

Gebiet A: Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof

Gebiet B: Westlich der Königsteiner Straße

Beschluss

5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

II. Erläuterung der Planung

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

Da die Gewerbeflächen im "Gewerbegebiet Im Gründchen/Am Bahnhof" in Steinbach (Taunus) bereits vergeben und in Entwicklung sind und weiterhin eine große Nachfrage besteht, plant die Stadt die 1. Erweiterung des Gewerbegebiets. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist diese nicht nach Osten im Bereich der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Gewerbezuwachsflächen vorgesehen, sondern in Richtung Norden an den 2. Bauabschnitt anschließend.

Damit der Bebauungsplan "Im Gründchen/Am Bahnhof", 1. Erweiterung als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

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

Flächenausgleich:

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschluss vom 11.12.2019 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt ein **Flächenausgleich** für die Flächenneuanspruchnahme von ca. 1,1 ha (Fläche 1) **in gleichem Umfang** durch die Rücknahme von Wohnbaufläche im Gebiet B am nordwestlichen Ortsrand von Steinbach.

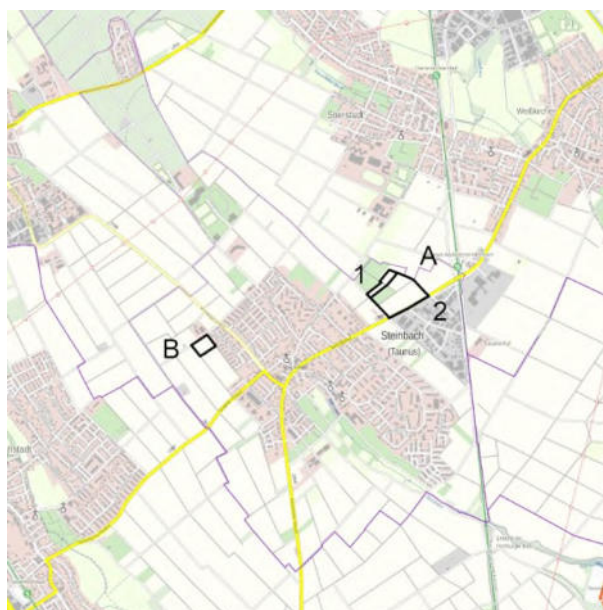
Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

1. Änderung Stadt Steinbach (Taunus)

Gebiet A: Gewerbegebiet im Gründchen, Gebiet B: Westlich der
Königsteiner Straße

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

06.07.2022

Frühzeitige Beteiligung:

09.08.2022 bis 16.09.2022

Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung:

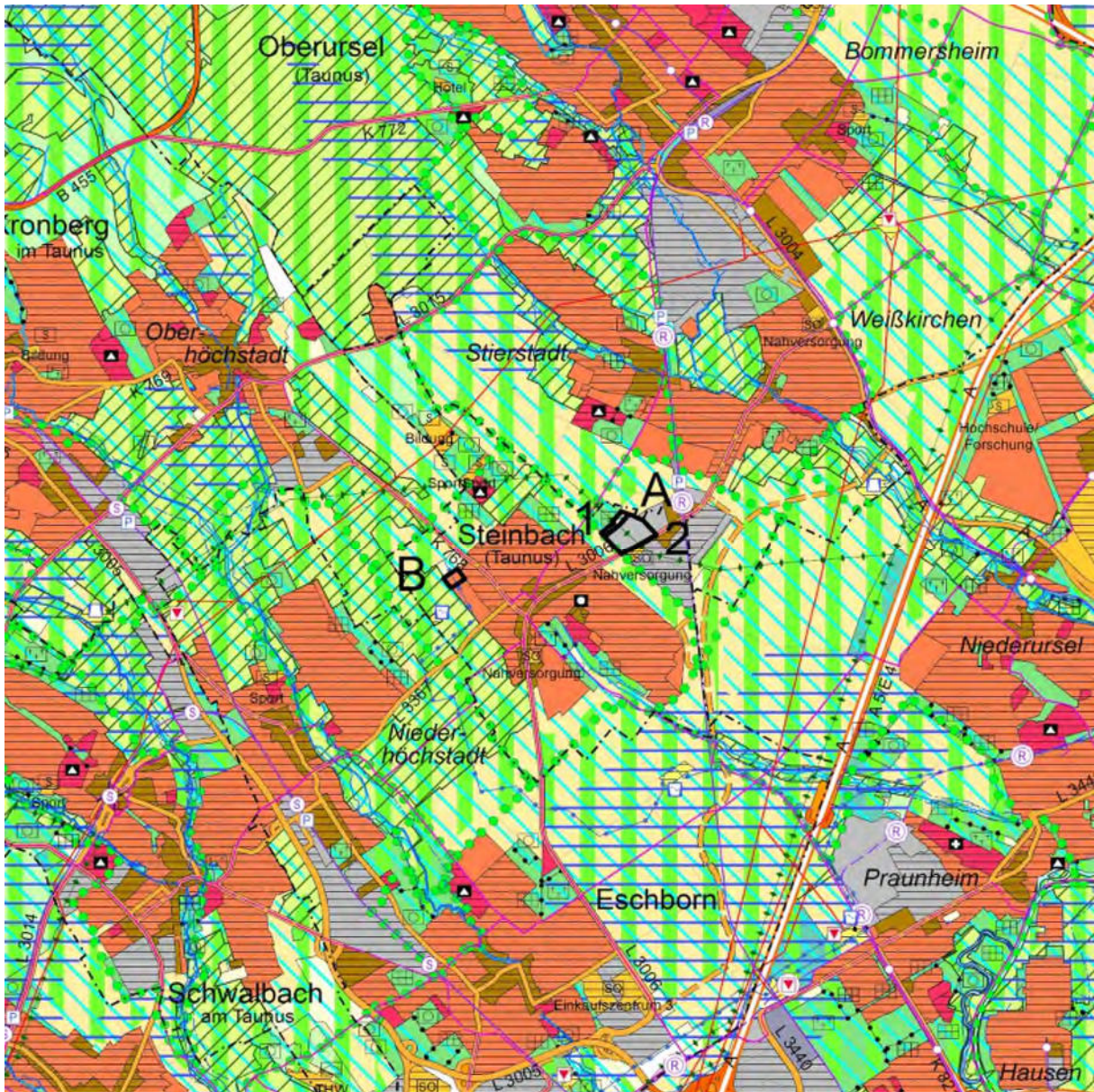
Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Erweiterung des Gewerbegebiets "Im Gründchen/Am Bahnhof" und Anpassung der Darstellung des bestehenden Gewerbegebiets (Gebiet A) Flächenausgleich durch Rücknahme einer geplanten Wohnbaufläche (Gebiet B)
Flächenausgleich	erbracht
Gebietsgröße	Gebiet A : ca. 6,9 ha (ca. 1,1 ha Gewerbegebietserweiterung und ca. 5,8 ha Bestandsanpassung) Gebiet B: ca. 1,1 ha Flächenausgleich
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	16.05.2022
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan „Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof“, 1. Erweiterung
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Artenschutz Verkehr

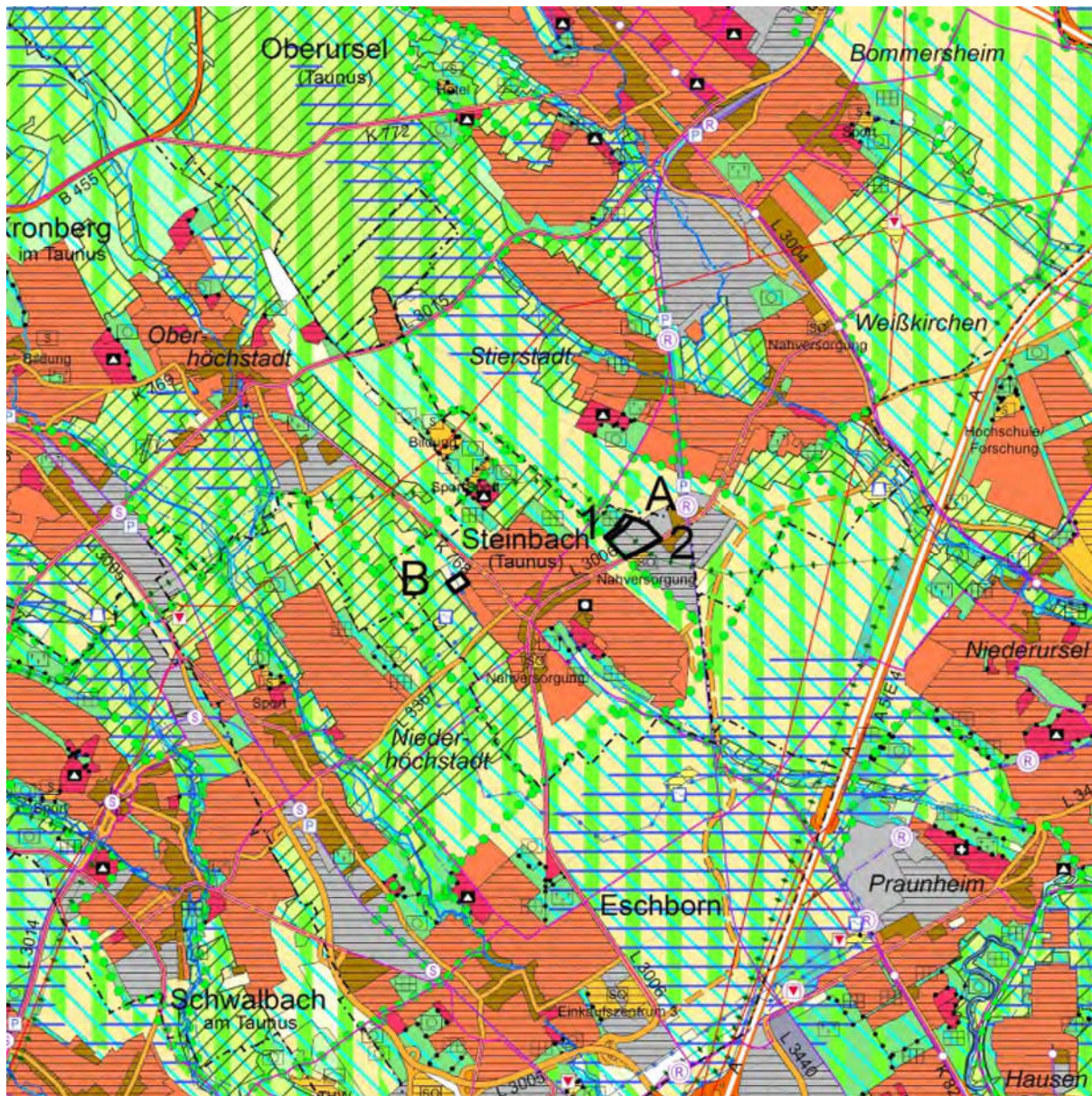
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Gebiet A:

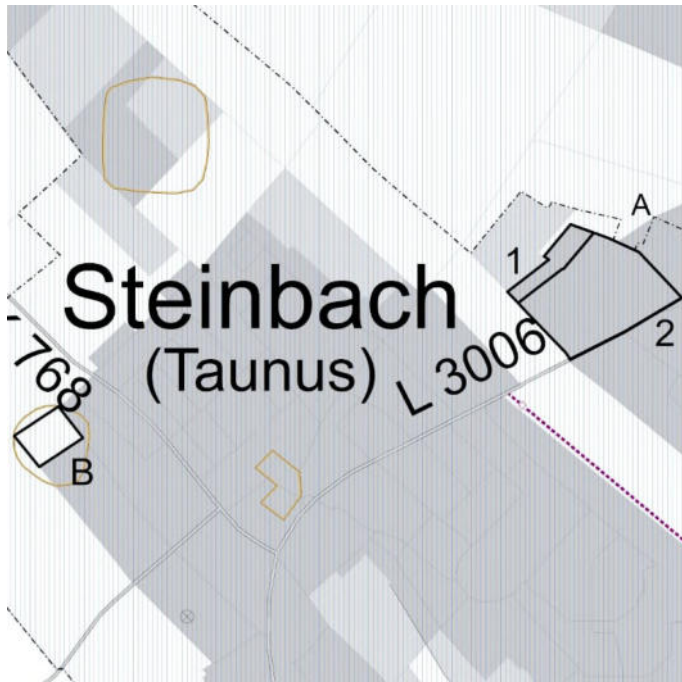
"Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (ca. 0,5 ha) und "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,6 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (Fläche 1, ca. 1,1 ha)


"Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Gewerbliche Baufläche, Bestand" (Fläche 2, ca. 5,8 ha)

Gebiet B (Flächenausgleich):

"Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 1,1 ha)

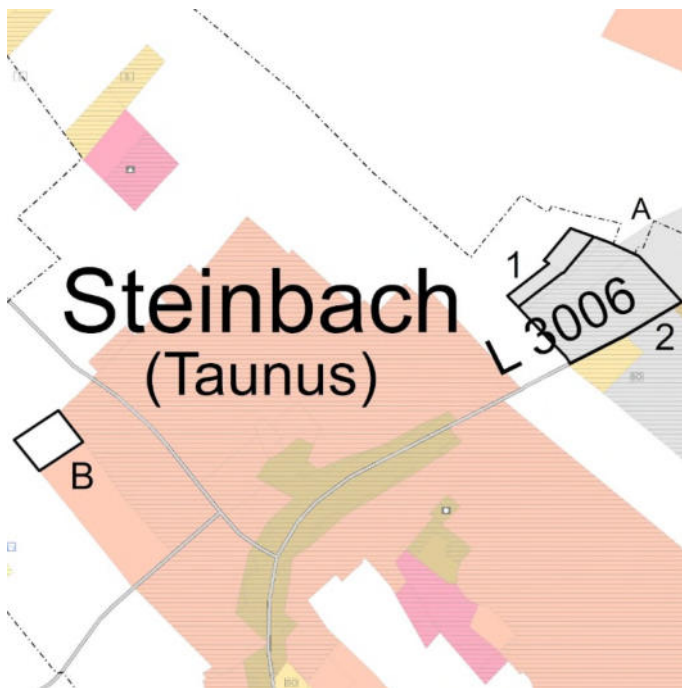
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2019)



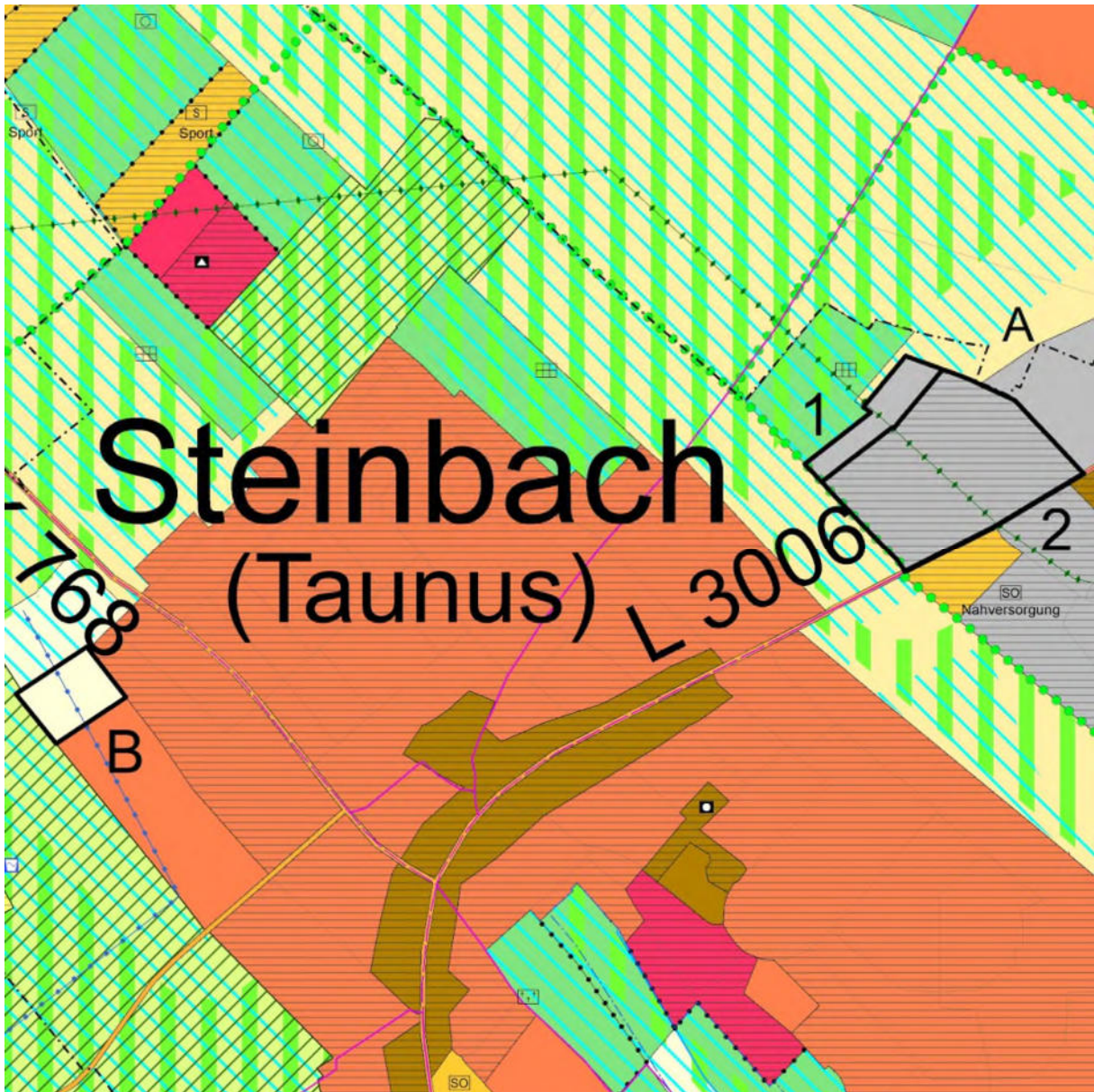
Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

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

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

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV
--	--	------------------

Kennzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

A 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus 2 Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 8 ha.

Gebiet A umfasst ca. 6,9 ha. Es liegt im nordöstlichen Teil von Steinbach und wird im Norden begrenzt durch Gärten und landwirtschaftliche Flächen, im Osten und Westen durch landwirtschaftliche Flächen und im Süden durch die Bahnstraße.

Gebiet B umfasst ca. 1,1 ha. Es liegt am nordwestlichen Ortsrand von Steinbach und wird im Norden begrenzt von einem landwirtschaftlichen Betrieb, im Osten von Wohnbebauung an der Königsteiner Straße und im Süden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Änderung wurde von der Stadt Steinbach (Taunus) mit Schreiben vom 17.05.2022 gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 16.05.2022 beantragt.

Die Stadt Steinbach (Taunus) hat den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Gründchen/Am Bahnhof" 1. Bauabschnitt 2017 in Kraft gesetzt. Die konkrete Nachfrage sowie die Verfügbarkeit von Grundstücken bedingten eine Änderung und Ergänzung der festgesetzten Gewerbeflächen im Rahmen der 1. Änderung zugunsten von weiteren ca. 1,2 ha zusammenhängend bebaubarer Flächen. Da diese Gewerbeflächen bereits vergeben und in Entwicklung sind und weiterhin eine große Nachfrage besteht, plant die Stadt nunmehr die 1. Erweiterung des Gewerbegebiets. Ein entsprechender Bebauungsplan "Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof", 1. Erweiterung befindet sich im Parallelverfahren. Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan zu ändern (Gebiet A, Fläche 1).

Im Bereich des in Entwicklung befindlichen und zum Teil bereits bebauten 1. und 2. Bauabschnittes wird die Darstellung gemäß der Gewerbegebiets-Abgrenzung im rechtswirksamen Bebauungsplan in Bestand geändert (Gebiet A, Fläche 2).

Im Gebiet B erfolgt als **Flächenausgleich** für die Neuinanspruchnahme von 1,1 ha (Fläche 1) eine Rückwidmung von geplanter Wohnbaufläche in gleichem Umfang.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten werden die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

Gebiet A:

"Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (ca. 0,5 ha) und "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,6 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (Fläche 1, ca. 1,1 ha)

"Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Gewerbliche Baufläche, Bestand" (Fläche 2, ca. 5,8 ha)

Gebiet B (Flächenausgleich):

"Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 1,1 ha)

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Gebiet A liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen "Vorranggebiet für Landwirtschaft", "Vorranggebiet Siedlung" und "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe".

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Die im RegFNP dargestellte Grünfläche "Wohnungsferne Gärten" (real landwirtschaftlich genutzt) gehört formal zum "Vorranggebiet Siedlung", 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, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen beinhaltet.

Fläche 1 im Gebiet A (geplante Gewerbegebietserweiterung) liegt zudem im "Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen", in dem Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden sollen, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelungen oder die Errichtung baulicher Anlagen.

Bei Fläche 2 im Gebiet A entspricht die geplante Darstellung als "Gewerbliche Baufläche, Bestand" der regionalplanerischen Festlegung als "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe". Gebiet B liegt im "Vorranggebiet Siedlung".

Die vorgesehenen Darstellungen in den Änderungsgebieten weichen zwar z.T. von diesen Zielsetzungen ab, die Abweichungen liegen aber weit unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha und stellen deshalb keine raumbedeutsamen Maßnahmen dar.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Das Gewerbegebiet „Im Gründchen/Am Bahnhof“ ist über die Bahnstraße (L 3006) an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Ein Teil des Gewerbegebietes befindet sich bereits im Bau (Gebiet A, Teilfläche 2) und wird durch die Erweiterungsfläche (Gebiet A, Teilfläche 1) ergänzt.

Im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. In dieser sind die Entwicklungen des gesamten Gewerbegebietes „Im Gründchen“, einschließlich des Änderungsgebietes A berücksichtigt. Inhaltlich wurde die gegenwärtige Verkehrsbelastung des angrenzenden Straßennetzes untersucht und in einer Prognose die verkehrliche Entwicklung bis 2030 skizziert. Zudem erfolgte für den Kreisverkehr L 3006 (Bahnstraße) / Industriestraße ein einsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass das Verkehrsaufkommen weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Das Änderungsgebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Das Plangebiet liegt im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes Oberursel-Weißkirchen/Steinbach der S-Bahnlinie S5 (Friedrichsdorf - Frankfurt Süd). Künftig wird der Haltepunkt auch von der Regionaltangente West (RTW) bedient, für die das Planfeststellungsverfahren läuft. Das Areal wird über die bestehende Haltestelle „Steinbach (Taunus) Europakreisell“ mit der Buslinie 251 (Frankfurt - Steinbach - Kronberg) und der Buslinie 252 (Oberursel - Steinbach - Eschborn) erschlossen.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist entlang der Bahnstraße eine überörtliche Fahrradroute dargestellt. Der Radweg soll im Rahmen der geplanten Attraktivierung des Bahnhofsumfelds weiter ausgebaut werden und findet seine Fortführung in Richtung Westen zur Verbesserung der Anbindung des eigentlichen Stadtgebietes.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) sind die Änderungsgebiete wie folgt dargestellt:

Gebiet A, Fläche 1: "Grünfläche Wohnungsferne Gärten" mit der Signatur Acker als tatsächliche Nutzung und "Fläche für die Landbewirtschaftung". Real handelt es sich um brachliegende ehemalige Ackerflächen. Die geplanten "Grünfläche Wohnungsferne Gärten" wurde nicht für diese Nutzung in Anspruch genommen.

Gebiet A, Fläche 2: "Flächen für mögliche Siedlungserweiterungen", "Flächen für die Landwirtschaft", "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" und innerhalb dieser Flächen 3 "Lebensräume und Landschaftsbestandteile gem. § 23 (1) HENatG) (jetzt § 13 HAGBNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG)". Diese Darstellungen entsprechen nicht mehr der durch nachfolgende Bauleitplanverfahren ermöglichten realen Entwicklung der Flächen als Gewerbegebiet. Die landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Belange wurden im Rahmen dieser Verfahren behandelt, abgewogen und ausgeglichen.

Gebiet B: "Fläche für die Landbewirtschaftung". Diese Darstellung entspricht der realen Nutzung als Acker, die nunmehr im Rahmen des Flächenausgleichs erhalten bleibt.

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

A 7. Planerische Abwägung

Gebiet A:

Die Stadt Steinbach (Taunus) verzeichnet ein großes Interesse und einen nachgewiesenen Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Da die Gewerbeflächen im neuen Gewerbegebiet „Im Gründchen/Am Bahnhof“ bereits vergeben und in Entwicklung sind (Fläche 2) und weiterhin eine große Nachfrage besteht, plant die Stadt nunmehr die 1. Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Norden an den 2. Bauabschnitt anschließend (Fläche 1). Dadurch werden für einen expandierenden Betrieb am nordwestlichen Rand des Gewerbegebiets (Fläche 2) unmittelbar angrenzende Erweiterungsflächen geschaffen. Die Flächen lassen sich durch die Verlängerung der bestehenden Erschließung vergleichsweise einfach entwickeln und befinden sich bereits im Eigentum der Stadt Steinbach (Taunus).

Aufgrund der derzeitigen Eigentumsverhältnisse ist eine zeitnahe Erweiterung nach Osten im Bereich der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Gewerbezuwachflächen nicht möglich. Die Flächenverfügbarkeit ist dort noch nicht zusammenhängend gegeben. Teile dieser

Zuwachsflächen liegen auf Oberurseler Gemarkung. Für eine sinnvolle Erschließung wird ein Gemarkungstausch mit der Stadt Oberurel angestrebt.

Die Stadt hat Bemühungen unternommen, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Im Siedlungsbestand sind nur geringe Nachverdichtungspotenziale vorhanden. Innerhalb des Gewerbegebietes südlich der Bahnstraße gibt es derzeit keine Flächenpotenziale mehr. Gespräche der Stadt mit Interessenten sowie die bereits erfolgte Bebauung im Gewerbegebiet „Im Gründchen/Am Bahnhof“ zeigen, dass zur Zeit größere zusammenhängende Einheiten nachgefragt werden, die im Innenbereich nicht zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Gründchen/Am Bahnhof", 1. Erweiterung befindet sich im Parallel-Verfahren. Die Prüfung der Umweltbelange für Fläche 1 erfordert Bezüge zu konkretisierenden Planaussagen in der verbindlichen Bauleitplanung und erfolgt daher in weiten Teilen durch die Stadt Steinbach (Taunus) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Durch die Planung werden im Bereich der Fläche 1 Baumaßnahmen und eine Versiegelung bislang unbebauter, landwirtschaftlich genutzter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist, wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen, von hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion, Verlust von für die Erholung nutzbaren Freiflächen sowie Veränderung des Landschaftsbildes. Diese Umweltauswirkungen sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung möglichst weitgehend zu minimieren (siehe Punkt B 2.3).

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

Mit der geplanten Gewerbegebietserweiterung ist eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen verbunden. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar und wird zugunsten der hier als vorrangig bewerteten gewerblichen Entwicklung in Kauf genommen. Aufgrund der geringen Flächengröße der Erweiterung sind keine erheblichen betriebswirtschaftlichen Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten.

Im Bereich der Fläche 2 erfolgt eine Bestandsanpassung gemäß dem rechtswirksamen, in Umsetzung befindlichen Bebauungsplan. Die Prüfung der Umweltbelange und die planerische Abwägung der gewerblichen Nutzung erfolgten bereits im Rahmen der durchgeführten Bauleitplanverfahren.

Die Flächen für Regenrückhaltung aus dem Gewerbegebiet (naturnah gestaltete Mulden) werden aufgrund der geringen Größe unter 0,5 ha im RPS/RegFNP nicht dargestellt und wurden deshalb nicht in das Änderungsgebiet A einbezogen. Die Begründung und Abwägung der Flächeninanspruchnahme und Umweltbelange erfolgt im parallelen Bebauungsplanverfahren.

Gebiet B:

Durch die Änderung im Gebiet B werden keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bleibt bestehen.

Abwägung:

Bei der Abwägung konkurrieren Umwelt- und landwirtschaftliche Belange mit der gewerblichen Entwicklung. Letzterer wird im Rahmen der vorliegenden Änderung zugunsten einer zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung und einer Stärkung der Wirtschaftsfunktionen

Vorrang eingeräumt. Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Eingriffe in das Schutzgut Boden sind angesichts des hohen Bauflächenbedarfs im Ballungsraum jedoch unvermeidlich, da entsprechende geeignete Flächen nicht ausreichend zur Verfügung stehen. Durch den Flächentausch erfolgt jedoch keine über die Bauflächenausweisung im RPS/RegFNP 2010 hinausgehende Bodeninanspruchnahme für Bauflächen. Die Reduzierung einer Wohnbauflächenreserve im Gebiet B ist an dieser Stelle vertretbar, da die Fläche durch die Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb und hinsichtlich der Erschließung nur bedingt geeignet ist und eine Wohnbebauung seitens der Stadt in diesem Bereich nicht mehr angestrebt wird. Eine Flächenrückwidmung im Bereich der noch vorhandenen gewerblichen Reserveflächen östlich des Gewerbegebietes „Im Gründchen/Am Bahnhof“ wird nicht befürwortet, da die Flächen als langfristige Entwicklungsoption vorgehalten werden sollen, auch wenn sie derzeit nicht zeitnah aktivierbar sind.

Flächenausgleich:

Der Flächenausgleich für die Flächenneuanspruchnahme von ca. 1,1 ha (Fläche 1) erfolgt in gleichem Umfang durch die Rücknahme von Wohnbaufläche im Gebiet B am nordwestlichen Ortsrand von Steinbach.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Da die Gewerbeflächen im "Gewerbegebiet Im Gründchen/Am Bahnhof" bereits vergeben und in Entwicklung sind und weiterhin eine große Nachfrage besteht, plant die Stadt Steinbach (Taunus) nunmehr die 1. Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Norden. Ein entsprechender Bebauungsplan "Gewerbegebiet im Gründchen/Am Bahnhof", 1. Erweiterung befindet sich im Parallelverfahren. Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/Reg-FNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan zu ändern (Fläche 1). Im Bereich des in Entwicklung befindlichen und zum Teil bereits bebauten Gewerbegebietes wird die Darstellung gemäß der Abgrenzung im rechtswirksamen Bebauungsplan in Bestand geändert (Fläche 2).

Im Gebiet B erfolgt als Flächenausgleich eine Rückwidmung von geplanter Wohnbaufläche. Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten werden die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

Gebiet A: "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (ca. 0,5 ha) und "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca.0,6 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (Fläche 1, ca. 1,1 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Gewerbliche Baufläche, Bestand" (Fläche 2, ca. 5,8 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 1,1 ha)
Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

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

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

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

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

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

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

BlmSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz

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

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

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

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

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

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

BauGB - Baugesetzbuch

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

Landschaftsplan

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

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

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

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Gebiet A: Die bisher ackerbaulich genutzte Fläche 1 für die Erweiterung des Gewerbegebiets liegt aktuell brach. Fläche 2 ist z.T. bereits mit Gewerbebetrieben bebaut bzw. befindet sich in der baulichen Entwicklung.

Gebiet B ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage „Pumpwerk Praunheim II“ der Hessenwasser GmbH & Co.KG, Schutzzone IIIB

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Fläche 1 und Gebiet B sind durch naturnahe, unversiegelte Böden geprägt.
- Altlasten oder Altablagerungen sind nicht bekannt.
- Beide Gebiete weisen Pseudogley und Parabraunerde-Pseudogley mit Haftpseudogley aus Löss (z.T. Lössfließerde) auf und dadurch niedrige Durchlässigkeit, hohes Speichervermögen, potenzielle Staunässe, mittleres Nitrathaltvermögen, hohes Ertragspotenzial, Ackerzahl > 65 bis <=70 und geringe Erosionsgefährdung (Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1:50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden).
- Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich Fläche 1 in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss dort grundsätzlich ausgegangen werden.

Wasser

- Lage beider Gebiete in der Schutzzone IIIB des o.g. Trinkwasserschutzgebiets
- Grundwasser-Horizont unterhalb 20 dm, geringe Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit

Luft und Klima

- relevante Kaltlufteinzugsgebiete gemäß Entwurf Klimaanalyse Hessen, hohe Empfindlichkeit (geringe Volumenstromdichte > 30 - 60 m³ je m²s)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Gebiet A, Fläche 1: Ackerbrache mit ruderaler Vegetation aus typischen, omnipräsenten Ackerwildkräutern, keine artenreichen Vegetationsbestände und geschützte

Pflanzenarten oder Biotope, jedoch nördlich angrenzend Gehölzstrukturen und ein alter Streuobstbestand

- Bei der 2020 durchgeführten tierökologische Untersuchungen wurden im über Fläche 1 hinausgehenden Untersuchungsgebiet 28 Vogelarten dokumentiert - überwiegend Vertreter des typischen Artenspektrums der Ortsrandlagen sowie Arten der offenen bis halboffenen Agrarlandschaft (u.a. Gartenrotschwanzes, Mäusebussard, Girlitz, Bluthänfling und Klappergrasmücke, ein Steinkautz-Vorkommen ist möglich). Fläche 1 ist aufgrund mangelnder Strukturen (Sträucher, Bäume) artenarm und dient lediglich als Nahrungshabitat, nicht als Brutplatz. Die nördlich liegenden Kleingärten bleiben als potenzielle Nahrungs- und Bruthabitate erhalten. Fledermäuse nutzen Fläche 1 potentiell als Jagdhabitat, ein Quartierpotential weist sie nicht auf. Da keine geeigneten Habitate für die Haselmaus existieren, wurde diese Art nicht bearbeitet. Hinweise auf Feldhamster wurden nicht gefunden.
- Im Gebiet A, Fläche 2 und Gebiet B fand keine Artenerfassung statt, da es sich bei Fläche 2 lediglich um eine Bestandsanpassung der dargestellten Nutzung handelt und im Gebiet B keine Änderung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung mehr geplant ist.

Landschaft

- Beide Gebiete liegen im Landschaftsraum "Nordöstliches Main-Taunusvorland" und im Naturpark Hochtaunus.
- Das Landschaftsbild in Gebiet A ist durch Gewerbe, landwirtschaftliche Flächen und den Gehölzbestand der nördlich angrenzenden Gärten geprägt.
- Die Erholungsfunktion im Gebiet A und in der Umgebung besteht im Wesentlichen in der Nutzung der angrenzenden wohnungsfernen Gärten und der Regionalparkroute am westlichen Gebietsrand. Der Fernwanderweg E 1 des Naturpark Hochtaunus führt im Norden und Osten am Gebiet vorbei, ist jedoch von der Gewerbeentwicklung nicht unmittelbar betroffen.
- Gebiet B dient überwiegend der Naherholung durch Spaziergänger.

Mensch und seine Gesundheit

- Abstand des Gebiets zur vorhandenen Wohnbebauung von mindestens 160 m
- durch heranrückende gewerbliche Bebauung belastete bestehende wohnungsferne Gärten nördlich der Fläche 1

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Für Gebiet A wurde eine geophysikalische Prospektion und eine vorbereitende Untersuchung durchgeführt, um Qualität und Quantität archäologischer Befunde zu überprüfen. Alle erkannten Bodendenkmäler wurden dokumentiert und ausgegraben.
- historische Grenzsteine am östlichen Rand und in der Wirkzone von Fläche 1
- Bodendenkmal (Römische Siedlung) im Gebiet B
- Gas-Hochdruckleitungen im Gebiet A

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Gebiet A, Fläche 1: Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass die landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes wieder aufgenommen würde. Neue Beeinträchtigungen von Umweltbelangen wären nicht zu befürchten.

Gebiet A, Fläche 2: Bei der aktuellen Planung handelt es sich um die Bestandsanpassung einer bereits rechtswirksamen, endabgewogenen Planung in Umsetzung, so dass keine Umweltauswirkungen darzulegen sind.

Im Gebiet B sind durch die bisherige Wohnbauflächen-Planung Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung zu erwarten wie Verlust bisher unversiegelter landwirtschaftlich genutzter Flächen, dauerhafter Verlust und Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner Funktionen (Lebensraum-, Speicher-, Puffer- und Filter- und natürliche Ertragsfunktion), Reduzierung der Grundwasserneubildung, Verlust kaltluftproduzierender Flächen, Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Veränderung des Landschaftsbildes.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind im Gebiet A, Fläche 1 durch Versiegelung und Überbauung folgende Auswirkungen zu erwarten:

Verlust bisher unversiegelter brachliegender ehemaliger landwirtschaftlich genutzter Flächen, dauerhafter Verlust und mögliche Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion). Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich sind im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren zu treffen.
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG und BauGB dar.

Reduzierung der Grundwasserneubildung, mögliches Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser durch Tiefbaumaßnahmen (für Versorgung und Unterkellerung)
Eine Gefährdung des Wasserschutzgebiets ist bei Einhaltung der Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung auszuschließen.
Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung ist seitens der Kommune nachzuweisen und soll durch Anschluss an die bestehenden Netze erfolgen.
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des WHG dar.

Verlust kaltluftproduzierender Flächen, wobei die Wirkung auf das lokale Klima noch als verträglich einzuschätzen ist, da der kaltluftproduzierende Grünkorridor zwischen der Wohnbauung und dem großflächigen Gewerbegebiet durch die Planung nicht direkt beeinflusst wird. Erhöhung der flächenhaften Überwärmung und Wärmestrahlung, Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch Verkehr, Heizungen und ggf. gewerbliche Nutzungen
Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG dar.

Verlust von brachliegenden ehemaligen Ackerflächen und den damit verbundenen Pflanzenvorkommen sowie Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere, Verlust von Nahrungshabitaten, jedoch nicht von Bruthabitaten für Vögel, mögliche Störungen von innerhalb der Kleingärten brütenden Vögeln durch die Kulissenwirkung des Gewerbegebietes und während der Bauphase. Das vorkommende Fledermaus-Artenspektrum der Siedlungs(rand)lagen (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, evtl. Kleine Bartfledermaus) kann auch nach Umsetzung der Planung das Gebiet als Jagdhabitat nutzen und die angrenzende Feldflur hält ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Jagd bereit. Um potenzielle Störwirkungen für Mäusebussard und Gartenrotschwanz zu minimieren, sind als CEF-Maßnahme an der vom Gewerbegebiet abgewandten Seite künstliche Nistplätze zu installieren. Mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist aufgrund der Biotopausstattung nicht zu rechnen.
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.

Veränderung des bereits durch großflächige Gewerbebauten geprägten Landschafts- und Ortsbildes durch weitere Gebäude und Eingrünungsmaßnahmen
Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

Erhöhung des Straßenverkehrslärms durch Gewerbeverkehr, wovon Wohngebiete durch die Ortsrandlage des Gewerbes, die dazwischen liegende Grünzone und die Entfernung von mindestens 160 m nicht unmittelbar betroffen sind.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG dar.

Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Nutzer der im Norden angrenzenden Kleingärten durch die heranrückende hohe Bebauung. Da die vorhandenen Wegeverbindungen erhalten bleiben, ist darüber hinaus nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Erholungsfunktion in dem bereits vorbelasteten Gebiet zu rechnen.

Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

Alle erkannten Bodendenkmäler wurden dokumentiert und ausgegraben. Ggf. könnten durch Bebauung und Baustellenbetrieb weitere bisher nicht erkannte Bodendenkmäler zerstört werden.

Diese Auswirkungen stellen einen möglichen Konflikt mit den Zielen des HDSchG dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen und Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der hieraus resultierenden Belästigungen sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erheben bzw. zu regeln.

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

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

Im Gebiet A, Fläche 2 (Bestandsanpassung) und im Gebiet B (Flächenausgleich, Beibehaltung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung) sind keine neuen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die geplante Gewerbegebietserweiterung im Gebiet A, Fläche 1 werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Westen und Osten des Plangebiets sind im Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen festgesetzt, die neben der Ortsrandeingrünung und der Bildung von Leitstrukturen für Fledermäuse auch der Versickerung anfallenden Niederschlagswassers dienen sollen. Zudem werden Maßnahmenflächen außerhalb des RegFNP-Änderungsgebiets mit den Entwicklungszielen Regenrückhaltebecken mit standortgerechtem Grünland, Streuobst und Ortsrandeingrünung festgesetzt auf Flächen, die im RegFNP als "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" und "Vorranggebiet für Landwirtschaft" dargestellt sind. Die vorgesehenen kleinflächigen Maßnahmen sind nicht gesondert darstellbar und werden als mit diesen Darstellungen vereinbar angesehen.

Der Eingriff wird durch die geplanten Maßnahmen vollständig kompensiert.

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes ebenfalls 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.

FFH-Verträglichkeit

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

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

- Vermeidungsmaßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz wie Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und/oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen möglichst im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden
- Hinweis auf § 21 HDSchG im Bebauungsplan, nach dem archäologische Bodendenkmäler im Falle ihrer Entdeckung der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind.
- Vor jeglichen Bodeneingriffen ist eine gezielte Suche nach den im Kulturlandschaftskataster des Regionalverbands Frankfurt RheinMain eingetragenen Grenzsteinen durchzuführen.
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Maßnahmen ist im Zuge der Bebauungsplanung zu leisten.
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- z.T. Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung, ansonsten wird Regenwasser in einer Mulde zum Regenrückhaltebecken (naturnah gestaltet mit Arten der Feuchtwiese) östlich des Gewerbegebietes geführt und von dort in einen Mischwasserkanal eingeleitet, da die Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse problematisch ist.
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, Ortsrandeingrünung, Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Gehwegen, Pkw-Stellplätzen und Flachdächern
- Maßnahmen zum Schutz von angrenzendem Baumbestand (ggf. Bauzaun)
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und des Rückschnitts oder der Rodung von Gehölzen auf den Zeitraum zwischen 01.10. bis 28./29.02 außerhalb der Brut- und Setzzeit
- Die Bauarbeiten sind so zu terminieren, dass sie entweder vor der Brutzeit des Mäusebussards (vor März) beginnen (Vergrämnungsmaßnahme) oder erst danach (ab Juli).
- Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind an einem geeigneten Standort an der dem Gewerbegebiet abgewandten Seite der Kleingärten ein Kunsthorst für den Mäusebussard sowie sechs Nistkästen für den Gartenrotschwanz zu installieren (CEF-Maßnahme).
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren
- Erstellung von schalltechnischen Gutachten im Zuge der Baugenehmigungsverfahren von Betrieben zur Wahrung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben
- Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen (Gashochdruckleitungen) ist nicht zulässig, die erforderlichen Schutzstreifen sind einzuhalten.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innenentwicklungspotenziale oder Konversionsflächen stehen in Steinbach für eine gewerbliche Entwicklung in den nachgefragten Grundstücksgrößen nicht zur Verfügung. Fläche 1 ergänzt die bereits erfolgte bzw. in Entwicklung befindliche Gewerbeflächenentwicklung und ist bereits durch den 1. Bauabschnitt des Gewerbegebiets „Im Gründchen/Am Bahnhof“ geprägt und entsprechend vorbelastet. Eine Inanspruchnahme der im RPS/Reg-FNP 2010 noch geplanten gewerblichen Bauflächen zwischen vorhandenem Gewerbe und dem Bahnhof ist zeitnah aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Da die Flächen jedoch langfristig für die gewerbliche Entwicklung vorgehalten werden sollen, erfolgt der Flächenausgleich im Gebiet B durch Reduzierung einer geplanten Wohnbaufläche, deren Entwicklung aufgrund der Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb und wegen der schwierigen Erschließung seitens der Stadt nicht beabsichtigt ist.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

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

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

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

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

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

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

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Steinbach (Taunus) plant die 1. Erweiterung des Gewerbegebiets "Im Gründchen/Am Bahnhof", da weiterhin eine starke Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken in entsprechender Größe und Lage besteht.

Durch Versiegelung und Überbauung sind Auswirkungen auf Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere und Pflanzen (Lebensraum- und Nahrungshabitatverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes) zu erwarten. Diese können durch Bepflanzungsmaßnahmen und weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen minimiert beziehungsweise kompensiert werden.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 - 6 herangezogen.

Quellenverzeichnis

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 09.06.2022
- [2] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [3] Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen/Am Bahnhof“ 1. Erweiterung, Entwurf, Stand Juni 2022, PlanES, Gießen
- [4] Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen/Am Bahnhof“, 1. Erweiterung, Stand Juni 2022, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg
- [5] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Gründchen/Am Bahnhof“, 1. Erweiterung, Stand November 2020 mit Ergänzung zum Regenrückhaltebecken, Stand Mai 2022, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU)
- [6] Digitalen Bodendaten 1:50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- [7] Verkehrsuntersuchung zur geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes „Im Gründchen“ in Steinbach, Stand 20.10.2020, Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden,