

# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 4. Änderung Stadt Oberursel (Taunus) Stadtteil Oberursel (Taunus) Gebiet: Neumühle

### Offenlage

---

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

---

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	06.11.2019
Frühzeitige Beteiligung:	26.11.2019 bis 08.01.2020
Auslegungsbeschluss:	01.07.2020
Öffentliche Auslegung:	08.09.2020 bis 07.10.2020
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

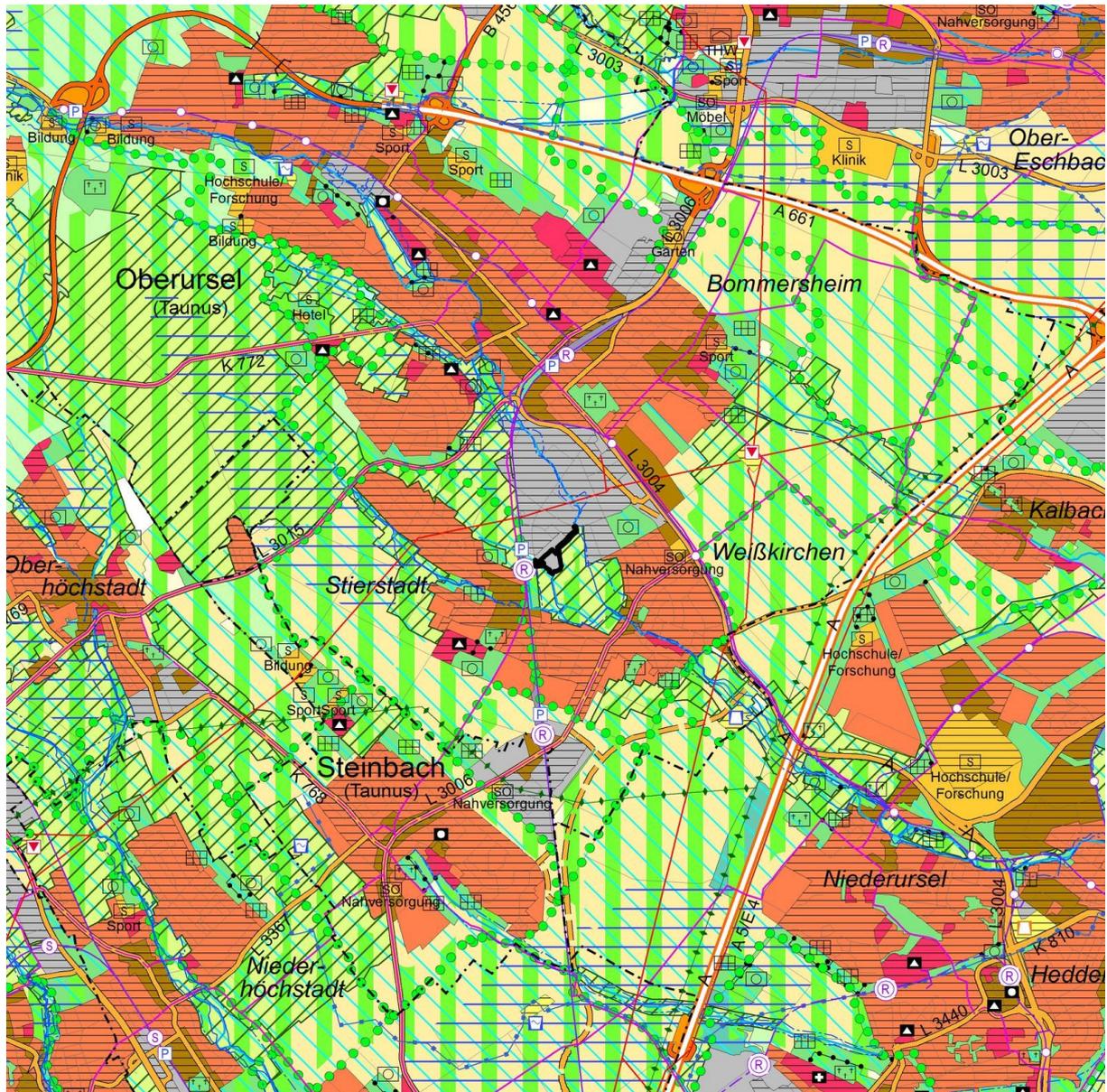


## Fakten im Überblick

<b>Anlass und Ziel der Änderung</b>	Entwicklung eines Wohnquartiers auf einem ehemaligen Gewerbestandort
<b>Flächenausgleich</b>	nicht erforderlich
<b>Gebietsgröße</b>	ca. 2 ha
<b>Zielabweichung</b>	nicht erforderlich
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	13.06.2019
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan Nr. 233 „Neumühle“ (zwischen Zimmersmühlenweg und Ludwig-Erhard-Straße) in Oberursel
<b>FFH-Vorprüfung</b>	nicht erforderlich
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen: Altlasten Verkehr Artenschutz

---

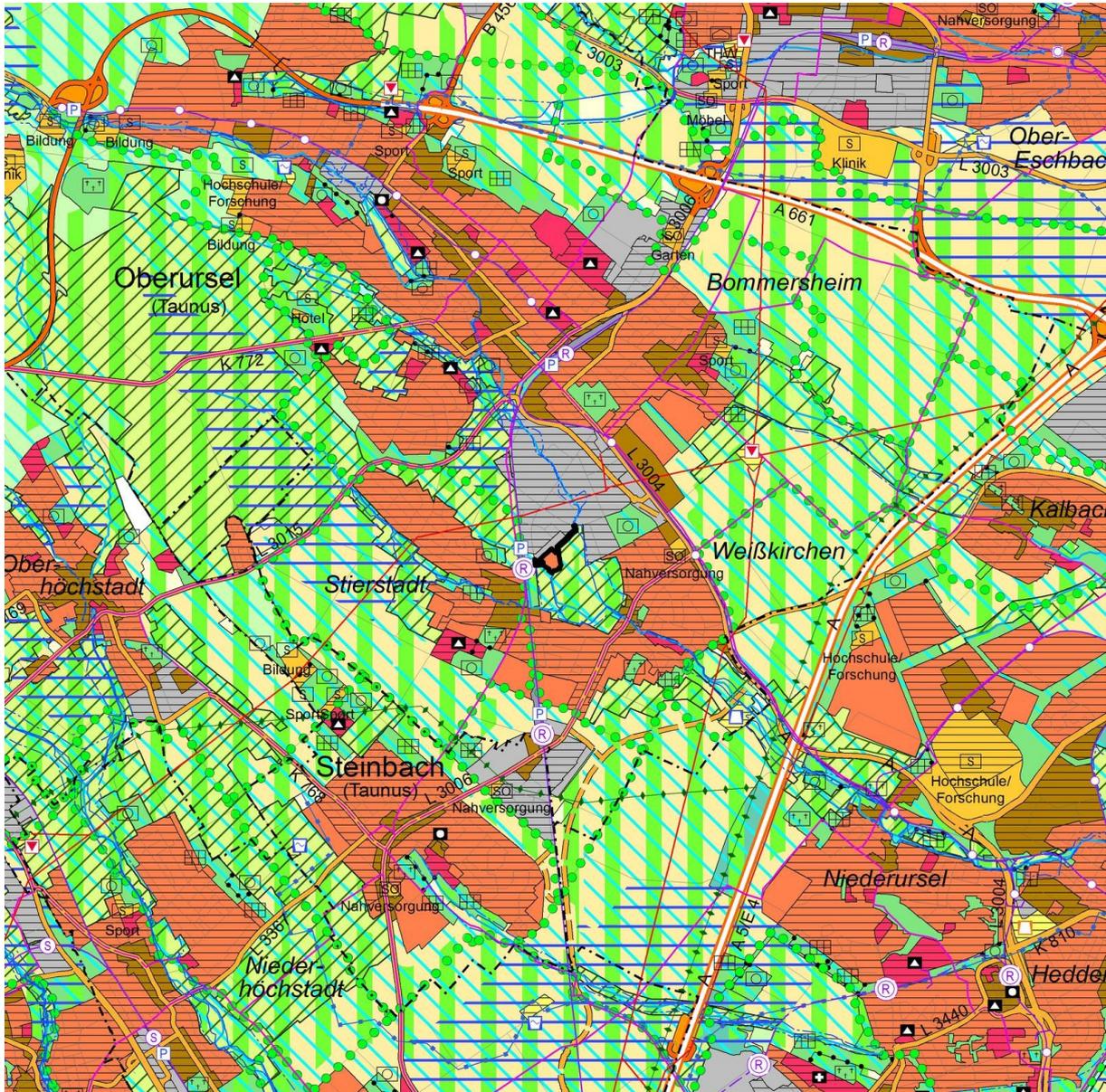
## Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

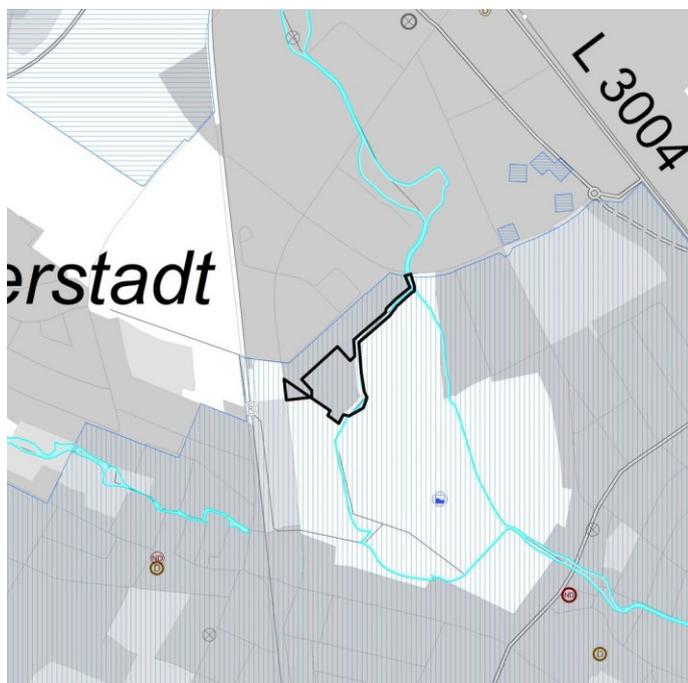
Maßstab: 1 : 50 000

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,35 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 0,05 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,4 ha)

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,1 ha)

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" und "Gewerbliche Baufläche, geplant" mit z.T. "Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." (ca. 0,5 ha)

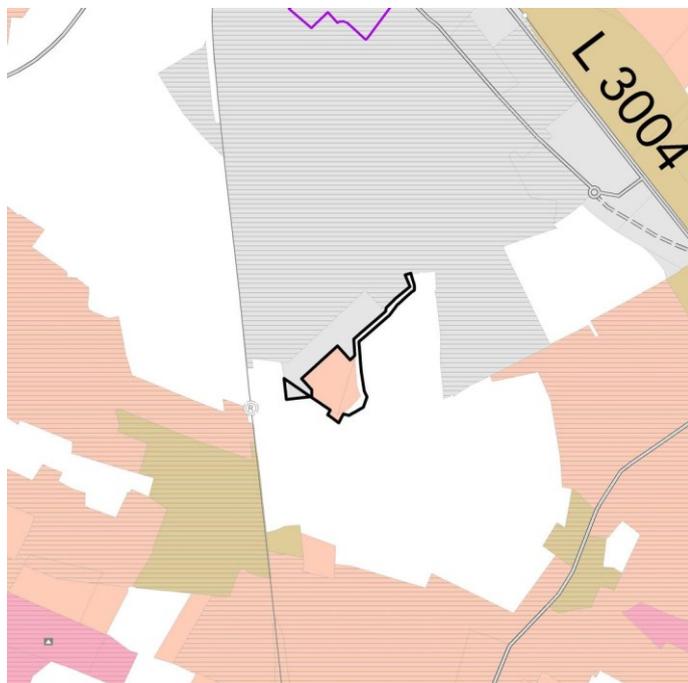
**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Offenlage

## Luftbild (Stand 2017)



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 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	§ 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
--	--	------------------

### 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 HLP § 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, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt, 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

### A: Erläuterung der Planänderung

#### A 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

#### A 2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.  
Er liegt am südlichen Rand des Gewerbegebietes Süd in Stierstadt und wird im Norden durch bestehende und geplante Gewerbeflächen, im Osten durch den Urselbach mit bachbegleitenden Gehölzbeständen und im Süden und Westen durch ein bestehendes Wohnhaus und den Zimmersmühlenweg begrenzt.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die RegFNP-Änderung wurde von der Stadt Oberursel mit Schreiben vom 17.06.2019 gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 13.06.2019 beantragt.  
Die Stadt Oberursel beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umstrukturierung eines z.T. seit Jahren brach liegenden ehemaligen Gewerbebestandes zu schaffen. Ziel ist die Entwicklung eines gemischten Gewerbe- und Wohnquartiers mit Schulstandort und die Sicherung des Urselbachs mit seinem bachbegleitenden Gehölzbestand am östlichen Gebietsrand. Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; Bebauungsplan Nr. 233 "Neumühle"). Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, für den südlichen Teil des Bebauungsplan-Gebietes die bisherigen Planaussagen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Gewerbliche Baufläche, geplant " (ca. 1,35 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 0,05 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,4 ha)

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,1 ha)

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" und "Gewerbliche Baufläche, geplant" mit z.T. "Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." (ca. 0,5 ha)

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

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

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung".

Die vorgesehenen Darstellungen "Wohnbaufläche, geplant" und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." weichen zwar von dieser Zielsetzung ab, liegen aber mit einer Größe von ca. 2 ha unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha und stellen deshalb keine raumbedeutsamen Maßnahmen dar.

#### **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Für den Bereich des ehemaligen Hochtief-Geländes liegt ein rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 125A vor, der Gewerbe- bzw. Industriegebiet vorsieht. Durch den aktuell im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 233 wird ein Teilbereich in Wohngebiet geändert. Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde ein Verkehrsgutachten zu den verkehrlichen Auswirkungen im Vergleich zu denen des rechtswirksamen Bebauungsplans erstellt. Die Gegenüberstellung der ermittelten Verkehrsbelastungen zeigt, dass die aktuell vorgesehene Nutzung keine signifikanten Änderungen bewirkt. Eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung des aus dem RegFNP-Änderungsgebiet resultierenden Neuverkehrs ist gewährleistet.

Das Änderungsgebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden, da es im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes „Oberursel-Stierstadt Bahnhof“ der S-Bahn-Linie S 5 (Friedrichsdorf - Frankfurt Süd) liegt. Der Bereich wird über die Haltestelle „In den Schwarzwiesen“ mit den Stadtbuslinien 42 und 43 erschlossen. Die beiden Buslinien sind mit dem Bahnhof Oberursel und Bahnhof Oberursel-Stierstadt verknüpft und bieten daher eine direkte Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV.

Das Plangebiet wird an das städtische Fuß- und Radwegenetz angebunden.

#### **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist das Änderungsgebiet als "Siedlungsfläche" gemäß geltendem FNP (Stand Juli 2000) und Bebauungsplan dargestellt.

Der Urselbach mit Gehölzsaum ist als "Uferbereich" und "geschützte Lebensräume und Landschaftsbestandteile" gem. § 23 (1) HENatG) (jetzt § 13 HAGBNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG) dargestellt.

Die am südlichen Gebietsrand minimal über die dargestellte Siedlungsfläche hinausgehende Fläche der vorliegenden Änderung ist als "Grünfläche" (sonstige öffentliche oder private Grünanlage) dargestellt.

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

#### **A 7. Planerische Abwägung**

Wesentlicher Inhalt der vorliegenden Änderung ist die Umwidmung des südlichen Teils einer geplanten gewerblichen Baufläche in Wohnbaufläche.

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 125A „Gewerbegebiet Neumühle“ setzt im Änderungsgebiet und auf angrenzenden Flächen Gewerbe- bzw. Industriegebiet fest. Auf dem seit Jahren brach liegenden ehemaligen Hochtief-Gelände sind gemäß dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 233 „Neumühle“ nun das Wohnen nicht störende Gewerbenutzungen, Bildungseinrichtungen (Fachschule für Sozialwesen, höhere Berufsfachschule für Sozi-

alassistenz) sowie im südlichen Teil Geschosswohnungen und Wohnnutzungen in Hausgruppen und Einzelhäusern vorgesehen. Nur für diesen Teil erfolgt die vorliegende RegFNP-Änderung.

Die aktuelle Wohnbau-Planung ermöglicht die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum in unmittelbarer Nähe zu einem Haltepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs sowie in fußläufiger Entfernung zu Lebensmittelgeschäften. Sie wirkt sich durch die Abstufung der Gebäudehöhen und Bauweisen positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus und bildet im Vergleich zur bisher möglichen gewerblichen und industriellen Nutzung einen verträglicheren Übergang zum Urselbach sowie zum anschließenden Freiraum mit seiner Bedeutung für Biotopverbund, vorbeugenden Hochwasserschutz, Klima und Naherholung.

Am südwestlichen Rand des Änderungsgebietes wird die Grenze des im RPS/RegFNP 2010 dargestellten geplanten Gewerbegebietes geringfügig an den Bebauungsplan-Geltungsbereich angepasst. Diese Flächenabgrenzung ergibt sich aus der geplanten Verkehrserschließung und ermöglicht eine beidseitige Straßenbebauung sowie einen baulichen Puffer zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Zimmersmühlenweg.

Der gehölzbestandene Uferbereich des Urselbachs wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung als Maßnahmenfläche gesichert und im Rahmen der vorliegenden Änderung in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ geändert.

Da die vorliegende Änderung eine geringere und umweltverträglichere Bauflächenausnutzung vorbereitet als die bisher mögliche gewerbliche Nutzung, sind die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen weniger erheblich. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Umweltbelangen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen (siehe Punkt B 2.3) zu minimieren.

Im Änderungsgebiet und seiner Umgebung liegen die Altablagerung „ehem. Bronzefabrik“ sowie der Altstandort „Büropark Neumühle“ und ein Grundwasserschadensfall. Gemäß Bebauungsplan erfolgte eine umwelttechnische Sanierung, bei der die kontaminierte Auffüllung weitgehend beseitigt wurde, jedoch noch Reste verblieben sind, die im Rahmen der Bebauung abfalltechnisch zu bewerten und entsprechend zu entsorgen sind.

Die Lärmauswirkungen durch Verkehr und benachbarte Gewerbebetriebe wurden im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens vertieft untersucht. Danach ist aufgrund der Nutzungsgliederung und bei Berücksichtigung von entsprechenden Maßnahmen (Gebäudeanordnung, bauliche Vorkehrungen an Gebäuden) kein Immissionskonflikt zu erwarten, noch werden die bestehenden benachbarten Nutzungen (Gewerbe, Freizeitanlage) durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes über das bereits heute bestehende Maß hinaus eingeschränkt.

Durch den aktuellen Bebauungsplan wird eine Inanspruchnahme von ca. 0,5 ha des nach § 30 BNatSchG geschützten Ufergehölzes am Urselbach vorbereitet. Hierzu kann gem. § 30 (3) BNatSchG auf Antrag durch die untere Naturschutzbehörde (UNB) eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden. Die Gewährung der Ausnahme wurde von der UNB in Aussicht gestellt. Als Ausgleich ist weiter südlich in der Aue des Urselbaches eine flächenhafte Pflanzung aus heimischen, standorttypischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.

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.

Hinsichtlich der Nähe zum Seveso-III-Betriebsbereich der Barth Galvanik GmbH wurde die Vereinbarkeit mit der Planung im Sinne des § 50 BImSchG bzw. Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch ein sachverständiges Ingenieurbüro (ENOVAS, Darmstadt) gutachterlich beurteilt. Als Ergebnis werden zusätzliche anlagenspezifische Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Begrenzung der Folgen einer Chlor-

Freisetzung und damit zur Reduktion des angemessenen Sicherheitsabstandes im Sinne des § 50 BImSchG erforderlich, die im Bebauungsplan detailliert aufgeführt sind. Unter der Voraussetzung, dass diese vor Umsetzung der geplanten Nutzungen vollständig realisiert sind und als fester Bestandteil in das Störfallvorsorgekonzept der Barth Galvanik GmbH übernommen werden, kann davon ausgegangen werden, dass ein Störfallpotenzial durch den benachbarten Betrieb für die geplanten Nutzungen auszuschließen ist.

**Flächenausgleich:**

Der überwiegende Flächenanteil der Änderung beinhaltet die Umwidmung einer Bauflächenkategorie. Die geringfügige Neuinanspruchnahme von 0,15 ha für Wohnen und Gewerbe wird durch die Rücknahme von 0,5 ha gewerblicher Baufläche ausgeglichen.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Die Stadt Oberursel beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umstrukturierung eines z.T. seit Jahren brach liegenden ehemaligen Gewerbestandortes zu schaffen. Ziel ist die Entwicklung eines gemischten Gewerbe- und Wohnquartiers mit Schulstandort und die Sicherung des Urselbachs mit seinem bachbegleitenden Gehölzbestand am östlichen Gebietsrand. Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren, Bebauungsplan Nr. 233 "Neumühle"). Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, für den südlichen Teil des Bebauungsplan-Gebietes die bisherigen Planaussagen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Gewerbliche Baufläche, geplant " (ca. 1,35 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 0,05 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,4 ha)

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,1 ha)

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" und "Gewerbliche Baufläche, geplant" mit z.T. "Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." (ca. 0,5 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**

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

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)

### **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)

### **HAItIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**

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

### **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 Verbandskammer vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandskammer vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70).

## **B 2. Umweltauswirkungen**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch überwiegende Ruderalvegetation auf einem ehemaligen Gewerbestandort mit teilweise Gehölzaufwuchs sowie dem Urselbach mit Gehölzsaum am östlichen und z.T. südlichen Rand.

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

Lage im Naturpark Hochtaunus

Lage am Rand eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes

Lage innerhalb der Zone IIIB des im Feststellungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes "Wasserwerk Praunheim II"

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- unversiegelte Fläche eines ehemaligen, seit Jahren brach liegenden Gewerbestandes
- Überlagerung der natürlich gewachsenen Böden (Auelehm auf vorwiegend feuchten und - entlang des Urselbaches - auch nassen Standorten) mit anthropogen eingebrachten Substanzen der gewerblichen Vornutzung (Gemisch aus vorwiegend gemischtkörnigen Böden mit Anteilen an Beton- und Ziegelbruch, örtlich gehäuft auch Glasbruch und/oder Schotter), die die natürlichen Bodenfunktionen einschränken
- Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Bebauungsplan vom 20.03.2019: Altablagerung ehem. Bronzefabrik (ALTIS-Nr. 434.008.030-000.048) und Altstandort Büropark Neumühle (ALTIS-Nr. 434.008.030-001.019) sowie ein Grundwasserschadensfall (ALTIS Nr. 434.008.030.001.035).
- Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde für die Fläche ein Bodengutachten mit folgendem Ergebnis erstellt: Es erfolgte eine umwelttechnische Sanierung, die behördlicherseits als abgeschlossen gilt, bei der die kontaminierte Auffüllung weitgehend beseitigt wurde. Es sind jedoch noch Reste verblieben. Gemäß gutachterlicher Aussage besteht gemäß geltendem Altlastenrecht kein Sanierungsbedarf, da der Kontaminationsgrad gering ist. Im Rahmen der Bebauung sind die noch vorhandenen Bodenverunreinigungen (Reste von Benzo(a)pyren, Cadmium und Blei) abfalltechnisch zu bewerten und entsprechend zu entsorgen sind. Da die oberflächennah noch vorhandenen Auffüllungen weitgehend vom Baufeld entfernt werden müssen, wird sich das verbleibende Kontaminationsniveau bzw. das Kontaminationspotenzial nochmals sehr deutlich reduzieren. Eine Gefährdung für die zukünftigen Nutzer aus den dann

noch verbleibenden Restauffüllungen ist aus fachgutachterlicher Sicht auszuschließen.

### Wasser

- Lage innerhalb der Zone IIIB des im Feststellungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes "Wasserwerk Praunheim II"
- Lage innerhalb eines Gebietes mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Porenleiter unter Auen- oder Hochflutlehm, Flurabstand  $\leq 2\text{m}$ )
- Gemäß Bebauungsplan erfolgte nach Abschluss der Altlastensanierung nördlich des Änderungsgebietes eine Grundwassersanierung, deren erfolgreicher Abschluss von der zuständigen Behörde bestätigt wurde. Bei im Umfeld durchgeführten weiteren Erkundungsmaßnahmen wurden in der Folge keine weiteren Hinweise auf eine relevante Kontamination des Grundwassers festgestellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Baumaßnahmen auftretendes Grundwasser unbelastet ist und keine weiteren Maßnahmen zur Reinigung vor der Einleitung in einen Vorfluter erforderlich werden.
- Gewässer mit hoher Strukturgüte bzw. hoher biologischer Güte (Urselbach)
- festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Urselbachs am östlichen Randbereich im Bereich der gelanten "Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung...". Die Aue des Urselbachs reicht zwar in das geplante Wohngebiet hinein, nicht aber das nach Osten und Süden ausgedehnte Überschwemmungsgebiet (mögl. Gründe dafür sind die Auffüllung des Geländes und ein in Ufernähe geschütteter Damm)

### Luft und Klima

- Lage am Rand eines Gebietes mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt (klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung), keine Kaltluftproduktionsflächen mit relevanten Ausgleichswirkungen innerhalb des Plangebietes, Frischluftproduktion durch flächenhafte Gehölzbestände und Gehölzsukzession in der östlichen Randzone
- hohe Wärmebelastung  $> 22,5 - 27,5$  Belastungstage pro Jahr im 200 m-Raster (Bioklima)

### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Das Gebiet bildet mit seiner Strukturvielfalt einen wertvollen Lebensraumkomplex.
- Biotoptypen: ruderaler Wiesenbrache, z.T. mit Brombeeraufwuchs, Feuchtbiotopkomplex mit Schilf-Röhricht, Gehölzbewuchs frischer und feuchter Standorte sowie Pioniergehölze im südöstlichen Bereich und am südlichen Rand, Ufergehölzsaum am Urselbach
- Flora: Neben den für diese Biotoptypen charakteristischen Arten wurden in einer floristischen Untersuchung (2013) der landesweit als gefährdet eingestufte Bauernsenf, der bundes- und landesweit als gefährdet eingestufte Zwerg-Schneckenklee sowie wenige Individuen der bundesweit auf der Vorwarnliste geführte Kuckucks-Lichtnelke festgestellt.
- Fauna gemäß Kartierung 2018 (z.T. außerhalb des vorliegenden RegFNP-Änderungsgebietes, da Gesamterfassung im Rahmen des größeren Bebauungsplan-Geltungsbereiches und seiner Umgebung): kein Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Hessen, kein Haselmaus-Nachweis, viele Bäume mit Höhlen/Specchthöhlen vor allem in den Ufergehölzen des Urselbachs mit potenzieller Quartierfunktion für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten (nachgewiesen: Rauhauffledermaus und Großer Abendsegler)
- 40 Vogelarten, davon 29 mit günstigem und 10 mit ungünstig-unzureichendem Erhaltungszustand in Hessen, 28 Brutvogelarten, Einstufung von 8 Arten als Nahrungsgäste, zwei als Randsiedler, eine als Wintergast sowie eine als Durchzieher, Beobachtung von Greifvögeln, Luftjägern, an Gehölze und gehölzarme Habitatkomplexe gebundenen Arten, Arten der gehölzfreien Brachen und Ruderalfluren, Offenlandarten,

synanthrope Arten sowie eine an Gewässer gebundene Art, darunter Arten mit besonderem Gefährdungs- und / oder Schutzstatus: Sperber, Stockente, Mauersegler, Graureiher, Mäusebussard, Stieglitz, Kleinspecht, Mehlschwalbe, Goldammer, Turmfalke, Rotmilan, Haussperling, Grünspecht und Girlitz.

- Reptilien: Blindschleiche (Totfund) und Zauneidechse nördlich des RegFNP-Änderungsgebietes (geschätzte Populationsgröße von 15 bis 30 Individuen)
- Amphibien: eine weit entwickelte Larve des Feuersalamanders östlich der Plangebietsgrenze
- Fischarten im Urselbach: Bachforelle und Flussbarsch, kein Flusskrebsnachweis
- Libellen: vier Arten (Große Königslibelle, Blaugrüne Mosaikjungfer, Große und Gemeine Heidelibelle)
- Tagfalter: kein Nachweis des artenschutzrechtlich relevanten Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, jedoch insgesamt 26 andere Arten, von denen Wald- / Rotklee-Bläuling, Kurzschwänziger Bläuling und Senfweißling einen besonderen Gefährdungs- und/oder Schutzstatus aufweisen.
- Heuschrecken: 19 Arten, darunter mit Wiesen-Grashüpfer, Roter Keulenschrecke, Großer Sumpfschrecke, Zweifarbigiger Beißschrecke, Weinhähnchen, Blauflügeliger Ödlandschrecke und Säbeldornschröcke, 7 mit besonderem Gefährdungs- und / oder Schutzstatus.
- Mit dem Ufergehölz des benachbarten Urselbaches befindet sich im Plangebiet ein nach § 30 BNatSchG geschützter Biotoptyp.

#### Landschaft

- Lage im Naturraum Nordöstliches Main-Taunusvorland
- vielfältiges Orts- und Landschaftsbild, geprägt durch die Lage zwischen bestehenden und geplanten Gewerbe- und Schulbauten im Norden sowie Brachflächen mit Ruderalvegetation und Gehölzsäumen südlich anschließend
- geringer Erholungswert, da aufgrund fehlender Wege schwer zugänglich und wegen dichter Vegetationsbestände schlecht begehbar

#### Mensch und seine Gesundheit

- Schienen- und Straßenverkehrslärm der westlich verlaufenden S-Bahn-Trasse und des Zimmersmühlenweges zwischen 45 bis 70 dB(A) tags und 40 bis 60 dB(A) nachts
- Lage im Achtungsabstand eines störfallrelevanten Seveso III-Betriebsbereichs (Barth Galvanik GmbH)

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bodendenkmal (Mühle, Zeitstellung unbekannt) am südlichen Gebietsrand

## **B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Durch die bisherige Planung als gewerbliche Baufläche auf einer Gewerbebrache, verbunden mit der bisherigen Bebauungsplan-Festsetzung als Gewerbe- und Industriegebiet, sind durch erneute Versiegelung und Überbauung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Beeinträchtigung der durch die gewerbliche Vornutzung bereits veränderten Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion) durch Versiegelung und potenziellen Schadstoffeintrag
- Reduzierung der Grundwasserneubildung, ggf. temporäre Grundwasserabsenkung während der Bauphase
- Beeinträchtigung eines Fließgewässers (Urselbach)

- Reduzierung der Grundwasserneubildung und mögliche Grundwasserverschmutzung
- Veränderungen des Kleinklimas durch den Verlust kaltluftproduzierender Flächen
- Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch Gewerbe-Emissionen
- Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- Veränderung des Landschaftsbildes durch kompakte Gebäudekomplexe

### **Auswirkungen der Planänderung**

Insgesamt sind durch die Planänderung überwiegend die gleichen Auswirkungen zu erwarten wie bei der bisherigen Planung als "Gewerbliche Baufläche", jedoch in geringerem Maße, da die gewerbliche Nutzung eine massivere bauliche Ausnutzung der Fläche ermöglicht hätte mit ggf. höheren Emissionen durch Gewerbebetriebe und Verkehr.

Durch Versiegelung und Überbauung für ein Wohngebiet sowie eine kleine neue Gewerbefläche sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Beeinträchtigung der durch die gewerbliche Vornutzung bereits veränderten Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion) durch Versiegelung
- Bewertung und Entsorgung von nach der Sanierung noch verbliebener Reste von Bodenverunreinigungen

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG bzw. eine Verbesserung hinsichtlich der Ziele des HAItlBodSchG dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung, ggf. temporäre Grundwasserabsenkung während der Bauphase

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

- Zum Urselbach wird gemäß Bebauungsplan ein Abstand der Bauflächen von mindestens 10 m eingehalten, der nun auch im RPS/RegFNP als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." dargestellt wird, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

- Da sich der Hochwasserretentionsraum östlich des Änderungsgebietes erstreckt, erfolgt keine Einschränkung durch geplanten Gebäude.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen und geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Oberursel jedoch nicht relevant sind und geringer als bei der bisher möglichen gewerblichen Nutzung.

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

- Verlust und Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie Beeinträchtigung während der Bauzeit und durch die nachfolgende Nutzung durch Lärm, Staub, Erschütterungen, visuelle Reize, Lichteinwirkungen. Im Bebauungsplan wurden umfangreiche entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen erarbeitet. Unter der Voraussetzung, dass sie verbindlich als Festsetzungen verankert und bei Umsetzung des Vorhabens beachtet werden, wird nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu rechnen sein. Eine mögliche Rodung von Gehölzen entlang des Urselbaches ist nur mit Ausnahmegenehmigung der entsprechenden Fachbehörde möglich, der Ausgleich ist in Form von Wiederherstellung der gestörten Funktionen herzustellen. Durch den aktuellen Bebauungsplan wird eine Inanspruchnahme von ca. 0,5 ha des nach § 30 BNatSchG geschützten Ufergehölzes am Urselbach vorbereitet. Hierzu kann gem. § 30 (3) BNatSchG auf Antrag durch die untere Naturschutzbehörde (UNB) eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden. Die Gewährung der Ausnahme wurde von der UNB in Aussicht gestellt. Als Ausgleich ist weiter südlich in der Aue des Urselbaches eine flächenhafte Pflanzung aus heimischen, standorttypischen Bäumen und Sträuchern anzulegen.

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

- Verlust von landschaftsbildprägenden Vegetationsstrukturen, jedoch ist gegenüber der bisher möglichen gewerblichen Nutzung durch die geplante Abstufung der Gebäudehöhen und Bauweisen und die kleinteilige Wohnnutzungsgliederung ein verträglicherer Übergang zwischen dem Gewerbegebiet Süd und der freien Landschaft herstellbar. Der Gehölzsaum des Urselfachs und am südlichen Gebietsrand stellt zudem eine bereits vorhandene wirksame Eingrünung der geplanten Bebauung dar.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

- Lärmeinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie Gewerbe: Gemäß schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan sind im geplanten Wohngebiet die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 überwiegend eingehalten. Lediglich an der Westecke eines Gebäudes an der Planstraße kommt es zu Überschreitungen. Gemäß schalltechnischer Stellungnahme zum Bebauungsplan (2019) ist durch die Gliederung der Art der baulichen Nutzung (geplantes eingeschränktes Gewerbegebiet zwischen bestehendem Gewerbegebiet und geplantem Wohngebiet) der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG eingehalten und kein Immissionskonflikt durch Gewerbelärm - weder durch Einwirkungen von außen auf das Plangebiet, noch durch Emissionen aus dem Plangebiet auf die Nachbarschaft - zu erwarten. Durch die westlich des Vorhabens gelegene Freizeitanlage (Skatepark, Basketballplatz, Bolzplatz) ist ebenfalls kein Immissionskonflikt zu erwarten, noch wird diese durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes über das bereits heute bestehende Maß hinaus eingeschränkt.

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

- Nähe zum Seveso-III-Betriebsbereich der Barth Galvanik GmbH: Die Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden des RP Darmstadt hat als zuständige Behörde festgestellt, dass die Vereinbarkeit im Sinne des § 50 BImSchG bzw. Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sachverständig zu beurteilen sei. Mit Schreiben vom 25.06.2019 hat das Gutachterbüro Enovas eine entsprechende Stellungnahme bezüglich der Schutzziele nach § 50 BImSchG abgegeben. Als Ergebnis werden zusätzliche anlagenspezifische Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Begrenzung der Folgen einer Chlor-Freisetzung und damit zur Reduktion des angemessenen Sicherheitsabstandes im Sinne des § 50 BImSchG erforderlich, die im Bebauungsplan detailliert aufgeführt sind. Unter der Voraussetzung, dass diese vor Umsetzung der geplanten Nutzungen vollständig realisiert sind und als fester Bestandteil in das Störfallvorsorgekonzept der Barth Galvanik GmbH übernommen werden, kann davon ausgegangen werden, dass ein Störfallpotenzial durch den benachbarten Betrieb für die geplanten Nutzung auszuschließen ist.

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

- Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen und Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang und daraus möglicherweise resultierenden Belästigungen sowie aussagefähige Regelungen zum ordnungsgemäße Umgang und zu Vermeidungsmaßnahmen sind erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigungen möglich.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, des WHG und des BImSchG dar.

- Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.  
- Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techni-

ken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Bebauung der Fläche werden für die Biodiversität und insbesondere die lokale Fauna deutliche Verluste eintreten, die aufgrund des bestehenden Baurechts für ein Gewerbegebiet formalrechtlich jedoch nicht als Eingriff zu werten sind. Gemäß Bebauungsplan-Entwurf wird bei Realisierung der Planung im Vergleich zum letzten rechtmäßigen Zustand (Voreingriffszustand) ein Kompensationsüberschuss entstehen. Die Umsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von ca. 4.500 m<sup>2</sup> des nach § 30 BNatSchG geschützten Ufergehölzes ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weiter südlich in der Aue des Urselbaches eine flächenhafte Pflanzung aus heimischen, standorttypischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die entsprechenden Flurstücke sind im RPS/RegFNP 2010 als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" dargestellt. Dies sind Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind.

### **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:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen und Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau), Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Abfalltechnische Bewertung und entsprechende Entsorgung möglicherweise noch vorhandener Bodenverunreinigungen durch stillgelegte Gewerbebetriebe im Rahmen der Hochbauplanung und Umsetzung, Durchführung von Bodeneingriffen mit Beteiligung der zuständigen Bodenschutzbehörde und eines sachverständigen Gutachters
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen

- ggf. Durchführung eines hydrogeologischen Gutachtens zur gegenwärtigen und zu erwartenden Grundwassersituation aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands
- Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei temporärer Grundwasserhaltung und Tiefbaumaßnahmen mit Grundwassereinfluss
- Berücksichtigung möglicher Abflussereignisse größer HQ 100 und Überflutungen des Plangebietes bei Starkregen und Sturzfluten bei der Aufstellung des Bebauungsplans und der Bauplanung
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes sowie alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben zum Grundwasser- und Gewässerschutz sind in der jeweilig gültigen Fassung im Rahmen der weiteren Planungen, Baumaßnahmen und Nutzungen zu beachten und einzuhalten.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung wie Versickerung, Sammeln und Wiederverwenden des Niederschlagswassers und Errichtung von Zisternen
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen, Fassaden-, Tiefgaragen- und Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- Ausschluss der Verwendung von Geovlies / Plastikfolie bei der Gestaltung der Grünflächen
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, möglichst weitgehender Erhalt des gesunden, standortgerechten Baumbestandes und Schutz vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit
- Dauerhafte Sicherung des Ufergehölzes im Bereich einer Maßnahmenfläche am Urselbach, Kompensationsmaßnahme für den Verlust von Teilen des Ufergehölzes
- Maßnahmen zum Artenschutz (Erhaltung von Höhlenbäumen, Umgang mit zu beseitigenden Höhlenbäumen, Installation von Fledermauskästen und anderen Nistkästen, Bereitstellung zusätzlicher Fledermausquartiere, Erhaltung von Horstbäume, Erhaltung von Gehölzbeständen)
- Fang und Umsiedlung der Zauneidechse-Individuen (Funde außerhalb des Änderungsgebietes), Errichtung einer Zuwanderungsbarriere und Entwicklung eines Ersatzhabitates
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln (01.10.-28.02.)
- Lärmschutz durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie bauliche Vorkehrungen an Gebäuden (Festsetzung von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen für Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen)
- Maßnahmen gemäß Klimaschutzkonzept der Stadt Oberursel, wie z.B. Stellung der baulichen Anlagen, Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren
- Realisierung zusätzlichen technischen Maßnahmen des Anlagenbetreiber Barth Galvanik GmbH zur Verhinderung von Störfällen und Aufnahme dieser Maßnahmen als festen Bestandteil in das Störfallvorsorgekonzept
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da die Wiedernutzung einer ehemaligen Gewerbefläche einer Flächenneuanspruchnahme hinsichtlich der betroffenen Umweltbelange vorzuziehen ist und bei einem Verzicht auf die aktuelle Wohnbauflächenplanung das Gebiet im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden könnte, was mit erheblicheren Umweltauswirkungen einhergehen würde.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

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

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

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

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbalargumentative 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**

Durch Versiegelung und Wohnungsbau sind Auswirkungen auf Boden (Funktionsverlust des bereits durch frühere gewerbliche Nutzung vorbelasteten Bodens), Wasserhaushalt (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaftsbild zu erwarten.

Diese sind jedoch durch die Reduzierung der geplanten Baufläche durch Festsetzung von "ökologisch bedeutsamer Flächennutzung..." im Bereich des Urselbachs und die nunmehr geringere bauliche Ausnutzung im Übergangsbereich zwischen freier Landschaft, Urselbach und bestehendem und geplanten Gewerbegebiet geringer als bei der bisher möglichen gewerblichen Nutzung des Änderungsgebietes.

Noch verblieben Reste von Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch die Vornutzungen sind im Rahmen der Bebauung abfalltechnisch zu bewerten und entsprechend zu entsorgen.

Hinsichtlich der Nähe zum Seveso-III-Betriebsbereich der Barth Galvanik GmbH wurde die Vereinbarkeit mit der Planung im Sinne des § 50 BImSchG bzw. Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich beurteilt. Unter der Voraussetzung, dass zusätzliche anlagenspezifische Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Begrenzung der Folgen einer Chlor-Freisetzung und damit zur Reduktion des angemessenen Sicherheitsabstandes vor Umsetzung der geplanten Nutzungen vollständig realisiert sind und als fester Bestandteil in das Störfallvorsorgekonzept der Barth Galvanik GmbH übernommen werden, kann davon ausgegangen werden, dass ein Störfallpotenzial durch den benachbarten Betrieb für die geplanten Nutzungen auszuschließen ist.

### **B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

- Nr. 1 - 7 des Quellenverzeichnisses

## Quellenangaben

- [1] Entwurf des Bebauungsplans Nr. 233 „Neumühle“ (zwischen Zimmersmühlenweg und Ludwig-Erhard-Straße) in Oberursel, Dipl. Ing. Ilse Erzigkeit, Mediation, Stadtplanung, Überlingen, 20.02.2020
- [2] Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 233 „Neumühle“, Büro für Landschaftsökologie und Naturschutz, Dr. Ulrike Lich, Mühlthal, Februar 2020
- [3] Artenschutzprüfung Fauna zum Bebauungsplan Nr. 233 'Neumühle', Dr. Ulrike Licht, Mühlthal, Januar 2019
- [4] Verkehrsplanerischer Fachbeitrag zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 233 „Neumühle“, Durth Roos Consulting GmbH, Dipl.-Ing. Thomas Weissenberger, Dipl.-Ing. Malik Martin, Anja Frank, Darmstadt, 03.09.2018
- [5] Bebauungsplanverfahren Nr. 233 „Neumühle, zwischen Zimmermühlenweg und Ludwig-Erhard-Straße, 61440 Oberursel“ - Beurteilung im Sinne von § 50 BImSchG bzw. Art. 13 der Seveso III-Richtlinie (2012/18/EU), ENOVAS Emil Ninov •Viktoriastraße 76 •D-64293 Darmstadt, 25.06.2019
- [6] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 25.07.2019
- [7] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)