

**HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS**  
**FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG**



HOCHTAUNUSKREIS

Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41  
60054 Frankfurt am Main

Regionalverband FrankfurtRheinMain		
Eingang: 08. Jan. 2020		
I	II	

Herr Annussek

Haus 5, Etage 4, Zimmer 409

Tel.: 06172 999-6002  
Fax: 06172 999-9833

christian.annussek@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.02-276

03. Januar 2020

Abteilung Planung RV FRM		
Eingang: 09. Jan. 2020		
AL	BL-Änd. i.V.Hy	BL-GIS
Verkehr	Umwelt	

**4. Änderung des Regionalplans Südhessen/RegFNP 2010 für die Stadt Oberursel**

**Gebiet: „Neumühle“ (Stadtteil Stierstadt)**

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Hier: Ihr Schreiben vom 22.11.2019 (eingegangen am 25.11.2019)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der geplanten Änderung wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises wie folgt Stellung genommen:

Vom **Fachbereich Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes wahrgenommen.

Ziel der oben genannten 4. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umwidmung eines derzeit als Gewerbegebiet/Bestand festgesetzten, aber seit vielen Jahren brach liegenden Bereichs zur „Wohnbaufläche, geplant“. Der Bebauungsplan Nr. 233 „Neumühle“ der Stadt Oberursel befindet sich im Parallelverfahren in Aufstellung.

Die Nutzung der Gewerbegebietsbrache (ehemals Standort der Firma Hochtief) zur Schaffung von Wohnraum in einer verdichteten Bauweise wird aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft begrüßt.

Es werden keine Anregungen zu der beantragten Änderung des Reg FNP vorgetragen.

Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Entwurf zur 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 der Stadt Oberursel für das Gebiet: „Neumühle“. Bei der Planung handelt es sich in erster Linie um die Änderung einer „gewerblichen Baufläche, geplant“ zu „Wohnbaufläche, geplant“ auf ca. 1,4 ha und „öko-

logisch bedeutsame Flächennutzung ..." auf ca. 0,5 ha. Darüber hinaus werden ca. 0,1 ha „ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ in „Gewerbliche Baufläche, geplant“ geändert. Das entsprechende Bebauungsplanverfahren befindet sich in der Vor-entwurfsphase, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden bereits statt.

Eine abschließende Stellungnahme ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch nicht möglich, da wichtige Unterlagen (Artenschutzprüfung, Umweltbericht) innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung noch fehlen oder bislang nicht umfassend ausgearbeitet wurden.

Die zur Änderung in „ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." vorgesehene Fläche sollte ebenfalls als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ ausgewiesen werden. Es würde sich hierbei um eine Erweiterung der östlich anschließenden, bereits bestehenden Darstellung eines „Vorranggebietes für Natur und Landschaft“ mit „Ökologisch bedeutsamer Flächennutzung ..." handeln. Das Ufergehölz stellt sich als ein gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop dar, solche Biotope dienen primär dem Biotopverbund. Selbiges Ziel wird mit der Darstellung eines „Vorranggebietes für Natur und Landschaft“ in der Regionalen Flächennutzungsplanung verfolgt.

Der **Fachbereich Wasser- und Bodenschutz** äußert zu der geplanten 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel, folgende Hinweise und Anregungen:

#### 1. Temporäre Grundwasserhaltung

Temporäre Grundwasserhaltungen bedürfen, sofern eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes zu erwarten ist, gemäß Hessischem Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Da eine Belastung des Grundwassers mit CKW nicht ausgeschlossen werden kann, ist dieser Umstand bei der Realisierung der Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen. Für das wasserrechtliche Erlaubnisverfahren ist der Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zuständig. Eventuell ist eine (Ab-)Reinigung vor der Einleitung in die Kanalisation oder in das Gewässer notwendig.

#### 2. Vermeidung von Vernässungsschäden

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands wird geraten eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchzuführen. Aus den folgenden Ergebnissen können bspw. Vorgaben zu der maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen folgen.

#### 3. Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Tiefbaumaßnahmen können zu einem Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser führen. Gemäß § 9 (2) Nr. 1 WHG ist dies eine Benutzung des Gewässers und bedarf somit gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

#### 4. Reduzierung der Grundwasserneubildung

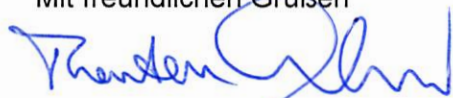
Aufgrund der Versiegelung kommt es zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Um dieser entgegenzuwirken ist eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers gewünscht. Aufgrund des geringen Flurabstands  $\leq 2$  sind hierfür geeignete Maßnahmen zu wählen. Hierbei verweisen wir auf das Arbeitsblatt DWA-A 138, sowie das Merkblatt DWA-M 153.

#### 5. Lage im Überschwemmungsgebiet

Die Feststellung in der Begründung, wonach das Plangebiet außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Urselbaches liegt, trifft zu.

Allerdings weisen wir darauf hin, dass Abflussereignisse größer HQ 100 nicht ausgeschlossen werden können und häufiger auftretende Starkregen und Sturzfluten zu einer Überflutung des Plangebietes führen können. Dieser Umstand sollte bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das DWA-Merkblatt M 553 hin.

Mit freundlichen Grüßen



Thorsten Schorr  
1. Kreisbeigeordneter