



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Regionalverband
FrankfurtRheinMain
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main

Unser Zeichen:
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:
Telefon/ Fax:
E-Mail:
Datum:

III 31.2 - 61d 02/01-
I/Planung/Ba
22. November 2019
Rainer Ortmüller
C2.21.18
06151-12 8933 / 06151-12 8914
rainer.ortmueller@rpda.hessen.de
20. Januar 2020

Baugesetzbuch, § 4 Abs. 1
Bauleitplanung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain
4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Stierstadt, Gebiet: „Neumühle“

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf aus der Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** wie folgt Stellung:

Mit der o.g. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt, die im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) dargestellte ca. 1,4 ha große gewerbliche Baufläche, geplant zugunsten einer Wohnbaufläche umzuwidmen. Ebenfalls wird eine 0,1 ha große Fläche, die im RPS/RegFNP 2010 als ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Überlagerung durch ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft und ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt bzw. festgelegt ist, in gewerbliche Baufläche, geplant umgewidmet. Gewerbliche Bauflächen werden in einer Größenordnung von 0,5 ha zugunsten ökologisch bedeutsamer Flächennutzung geändert.

Die geplanten Änderungsbereiche stellen keine regional bedeutsamen Änderungen dar, so dass gegen die geplante Flächennutzungsplanänderung aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken bestehen.

Aus Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich der Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt wird.

Regierungspräsidium Darmstadt
Hilpertstr. 31
64295 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Hilpertstraße (Buslinie K)

Eine abschließende Stellungnahme zu den weiteren naturschutzfachlichen und -rechtlichen Belangen ist erst möglich, wenn ergänzende Angaben zu den arten-, biotop- und habitatschutzrechtlichen Belangen vorliegen, die bereits in meiner Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplans Nr. 233 „Neumühle“ der Stadt Oberursel angesprochen wurden.

Den Urselbach und einen Teil seiner zugehörigen natürlichen bzw. naturnahen Begleitvegetation als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ darzustellen, wird begrüßt.

Aus der Sicht meiner **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 412-005) für das Pumpwerk Praunheim II Hessenwasser. Für Rückfragen bezüglich des geplanten WSG bitten wir um Kontaktaufnahme mit dem RPDA, Abteilung IV F Dezernat 41.1 -Grundwasser, Bodenschutz Ost, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main.

Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab folgende Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes:

Nr.	ALTIS Nr.	
1	434.008.030-000.048	Altablagerung „Bronzefabrik“
2	434.008.030-001.019	Altstandort „Büropark Neumühle“
3	434.008.030.001.035	Grundwasserschadensfall

Das Plangebiet liegt im Bereich mehrerer Altflächen bzw. eines Grundwasserschadensfalls.

In der hessischen Altflächendatei ist unter der ALTIS-Nr. 434.008.030-000.048 die als privat eingestufte Altablagerung „Bronzefabrik“ eingetragen, auf der vermutlich von ca. 1900 bis 1940 abgelagert wurde. Zu den vermuteten Ablagearten zählen Anstrichmittel, halogenhaltige organische Lösungsmittel, sowie als Sonderabfall gekennzeichnete sonstige Böden mit schädlichen Verunreinigungen.

Unter der ALTIS-Nr. 434.008.030-001.019 ist der Altstandort „Büropark Neumühle“ eingetragen. Das Betriebsgelände der ehemaligen Firma Hessenglas sowie der Neumühle, einer Bronzefarben- und Metallfabrik ist hinsichtlich des Bodenschutzes bisher nicht bewertet.

Der Grundwasserschadensfall mit der ALTIS-Nr. 434.008.030-001.035 ist als saniert eingetragen. Die Sanierung erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des HTK. Informationen zur Sanierung selbst liegen mir nur unvollständig vor.

Etwa 1860 wurde im Plangebiet zunächst eine Getreidemühle (Neumühle) erbaut. Danach wurde etwa um 1910 ein Bronze-Farben-Werk errichtet und bis in die 1930er Jahre gewerblich genutzt. Etwa ab 1936 wurde in den Fabrikgebäuden Munition produziert bis zur Einstellung der Produktion Anfang der 1940er Jahre. Vor der Einstellung kam es zu mehreren Bränden und Explosionen auf dem Grundstück. Ab Ende der 1940er Jahre dienten die Fabrikgebäude zur Herstellung von Kristallglas (Hessenglaswerke). Das Plangebiet wurde lange Zeit

gewerblich genutzt und erste Untersuchungen des Baugrundinstitutes Franke-Meißner und Partner GmbH aus dem Jahr 1989 weisen bereits auf Verunreinigungen durch die gewerbliche Nutzung hin.

Im Umweltbericht wird auf die im Plangebiet vorhandenen Altflächen unter *B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes - Boden und Fläche* kurz eingegangen.

Aus den mir vorliegenden Akten zu den drei Altflächen kann aufgrund fehlender Sanierungsberichte einer sensiblen Nutzung, wie Wohnbebauung und Schulstandort, nicht ohne weitere Prüfungen zugestimmt werden. Auch eine weiterhin vorhandene schädliche Bodenveränderung kann mit den mir vorliegenden Unterlagen nicht ausgeschlossen werden.

Ob durch Bodenaushub im Zuge der geplanten Bebauung alle relevanten Belastungen entfernt werden, kann nicht beurteilt werden, da weitere Planungsunterlagen nicht vorliegen.

Die mir vorliegende Baugrunduntersuchung der Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH vom 15. Mai 2012 ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht unvollständig. Zusätzlich liegt sie nur in Teilen vor. Sie weist aber auf Auffälligkeiten bei einzelnen Parametern, wie Blei, Cadmium und Arsen hin. Zu einer anschließenden umwelttechnischen Sanierung liegt keine Dokumentation vor. Auch sind die verbliebenen Bodenverunreinigungen nicht nur abfallrechtlich zu bewerten. Hier ist dringend eine Bewertung nach Bundesbodenschutzgesetz für die Wirkungspfade Boden ->Grundwasser und Boden-> Mensch erforderlich. Eine Grundwasserbelastung kann lt. Untersuchungsbericht nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. In der Baugrunduntersuchung wird außerdem darauf hingewiesen, dass noch Reste der Altbebauung im Untergrund vorhanden sind. Es besteht die Möglichkeit, dass weitere Belastungen auf dem Grundstück vorhanden sind, da bereits bei den Baugrunduntersuchungen organoleptisch auffällige Bodenschichten angetroffen wurden.

Bei weiteren Eingriffen in den Boden ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, als zuständige Behörde, frühzeitig zu beteiligen.

Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht (Dezernats IV/WI 41.2 - Oberflächengewässer) bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu der o.g. 4. Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Aus Sicht der kommunalen Abwasserentsorgung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zu o.g. 4. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung einschließlich des Umgangs mit Niederschlagswasser ist im parallelen Bebauungsplanverfahren Nr. 233 „Neumühle“ zu prüfen.

Abfallwirtschaft

Für den derzeit baurechtlich genehmigten Wertstoffhof der Bau & Service Oberursel in der Oberurseler Straße 54, 61440 Oberursel (Taunus) ist eine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz relevante Änderung in Planung. Demnach wird der o. g. Wertstoffhof nach erfolgter Neugenehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz als genehmigungsbedürftige

Anlage nach der Nummer 8.12.2 (Anlage zur Zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen mit einer Gesamtkapazität von 100 Tonnen oder mehr) und der Nummer 8.11.2.4 (Anlage zur Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen von 10 Tonnen oder mehr je Tag) gem. Anhang 1 der 4. BImSchV errichtet und betrieben. Die Antragsunterlagen liegen dem RPDA IV/Wi 42 Abfallwirtschaft zur Vervollständigung bereits vor.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens werden unter anderem Gutachten gefordert, welche die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. die Einhaltung der Bagatellmassenströme nach TA Luft im direkten Umfeld der Anlage sicherstellen. Geruchsbelästigungen sind bei ordnungsgemäßem Betrieb nicht zu befürchten.

Somit bestehen auch für die in 450 m Entfernung gelegene Wohnbaufläche, die mit der o. g. Änderung des Regionalplans geplant ist, keine Bedenken hinsichtlich Lärm-, Staub- oder Geruchsemissionen. Zur o.g. 4. Änderung des RPS/RegFNP 2010 bestehen daher aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Immissionsschutz

Der vorgelegte Entwurf der 4. Änderung des RPS/ Reg FNP für die Stadt Oberursel wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes Bedenken aufgrund der Lage des Plangebietes bestehen. Das Plangebiet liegt innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu einer Störfallanlage, deren Betrieb in der 12.BImSchV geregelt wird.

Das Gutachten vom 25.06.2019 mit der Auftrags-Nr. 2018-373, Ing.-Büro ENOVAS, Gutachter Emil Ninov, liegt dem Regierungspräsidium vor und wurde auf Plausibilität geprüft. Das Ergebnis des Gutachtens für den Betriebsbereich der relevanten Firma liegt bei einem angemessenen Sicherheitsabstand von 400 m. Vor dem Hintergrund, dass sich das Plangebiet (B-Plan-Verfahren Nr. 233 „Neumühle“ (zwischen Zimmersmühlenweg und Ludwig-Erhard-Straße, 61440 Oberursel)) in etwa 225 m zu diesem Betriebsbereich befindet, ist eine Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit den Schutzziele nach § 50 BImSchG nicht gegeben.

Im Rahmen der Bauleitplanung muss sichergestellt werden, dass dieser Zielkonflikt im Detail geprüft wird. Zum jetzigen Zeitpunkt wäre die geplante Bebauung im Plangebiet unzulässig.

Die Prüfung der Lufthygiene und des Kleinklimas ergab, dass keine Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf der 4. Änderung des RPS/ Reg FNP für die Stadt Oberursel bestehen.

Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Belange Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima keine weiteren Forderungen gestellt.

Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

- Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:
 - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
 - Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG
- Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:
 - Vorliegende und genehmigte Betriebspläne
- Hinsichtlich des Altbergbaus:
 - Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse

- In der Datenbank vorliegende Informationen

- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Die übrigen an der Prüfung beteiligten Dezernate der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden haben keine Bedenken oder Hinweise.

Aus der Sicht des **Kampfmittelräumdienstes** teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten. Schriftlich Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten.

Die späte Abgabe meiner Stellungnahme bitte ich zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Rainer Ortmüller