

## **Bebauungsplan Nr. 507-II „Gewerbepark“**

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

- **Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 507-II „Gewerbepark“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht erarbeitet, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Der Umweltbericht umfasst die Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich für die Schutzgüter: „Boden und Wasser“, „Klima und Luft“, „Biotop- und Nutzungstypen“, „gesetzliche geschützte Biotop“, „Artenschutz“, „biologische Vielfalt“, „Landschaft“, „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete“, „Mensch, Gesundheit und Bevölkerung“, „Kultur- und sonstige Sachgüter“ sowie für das Schutzgut „Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“. Zudem werden die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung, eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, anderweitige Planungsmöglichkeiten und das Monitoring ausgearbeitet.

Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls berücksichtigt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Darüber hinaus wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Kompensationskonzept, inklusiv Ergänzung zum Vorkommen des Feldhamsters und der Bewertung der Nistgelegenheiten, erstellt und haben Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Feldhamstervorkommen konnten bei der Untersuchung nicht nachgewiesen werden. Weitere Fachgutachten, die mit umweltrelevanten Themen in den Bebauungsplan einfließen, sind die „Verkehrsuntersuchung Entwicklungskonzept Sport- und Gewerbepark“, eine „Archäologisch-geophysikalische Prospektion“, die „Ermittlung der Verkehrslärmemissionen und der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen“ und die „Erläuterungen Erschließung Sport- und Gewerbepark“.

Nähere Ausführungen zu den untersuchten Umweltbelangen können dem Umweltbericht und den genannten Gutachten entnommen werden, die als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens sind.

- **Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Berücksichtigung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB dokumentiert (Anlage I.3 Abwägung der Beschlussvorlage).

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche wurde entsprechend der Stellungnahme des Fachbereichs Ländlicher Raum begründet. Sie ergibt sich sowohl aus dem mit der übergeordneten Planung abgestimmten Bedarf an Gewerbefläche als auch aus der Nachnutzung zahlreicher Gewerbeflächen im Innenbereich. Für flächenintensive Gewerbebetriebe können keine adäquaten Flächen im Innenbereich entwickelt werden. Neben dem reinen Flächenbedarf ist auch die Konfliktfreiheit zu angrenzenden Nutzungen zu gewährleisten. Das Regierungspräsidium Darmstadt bestätigt in seinen Stellungnahmen, dass die geplanten Bauflächen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.

Die wirtschaftlichen Belange der Landwirtschaft sind durch den Verlust an Produktionsfläche betroffen. Dies ist Teil eines im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main weit verbreiteten Prozesses. Er steht dem Rückgang der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe und der Zunahme der Produktivität auch im Bereich Seulberg gegenüber. Durch die Änderung des Geltungsbereichs – Wegfall der „Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm)“ an der östlichen Grenze, insbesondere im südlichen Bereich – wurde zumindest in diesem Bauleitplanverfahren die Betroffenheit der Landwirtschaft in geringem Maße reduziert. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes und auch im Geltungsbereich des Entwicklungskonzepts kann der Verlust nicht ausgeglichen werden.

Den Belangen der Versorgung mit Energie wird mit entsprechenden Festsetzungen entsprochen.

Die Belange des Umweltschutzes, vornehmlich die Inanspruchnahme von Ackerflächen für bauliche Nutzungen, werden durch verschiedene Maßnahmen ausgeglichen. Hier ist vor allem die großflächige extensive Dachbegrünung zu nennen. Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gemäß Kompensationsverordnung darzustellen, wurde ebenso gefolgt, wie die Ergänzung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen und die daraus folgenden Maßnahmen (u.a. Anbringung von Nisthilfen).

Ca. 17 % des Eingriffs können nicht im Plangebiet und auf der Biotopersatzfläche ausgeglichen werden. Die Kompensation dieses Defizits erfolgt über eine rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossene vertragliche Regelung (Ersatzpflanzungen, Anbringung von Nisthilfen und Ankauf von Ökopunkten).

Dem Hinweis des Regionalverbands FrankfurtRheinMain auf das Ziel Z3.4.3-3 des RegFNP wurde mit dem Ausschluss von Einzelhandel und der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Annexhandel gefolgt. Die Planungen Dritter, insbesondere der Leitungsträger Ferngas und

Hochspannung, sowie des Straßenbaulastträgers der Bundesautobahn 5, wurden in den Festsetzungen berücksichtigt.

Die wirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Eingriffe werden im Rahmen der Umlegung geregelt.

Den Anregungen des BUND u.a. zum Ausbau der BAB 5, zur Reduzierung des Geltungsbereichs und zur Umlegung des Schäferborngrabens können nicht gefolgt werden.

hessenARCHÄOLOGIE fordert eine vorbereitende Untersuchung. Dies wird abgelehnt, der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf den Umgang mit Bodenfunden.

Hessen Mobil gibt Hinweise zur Straßenentwässerung, Unterhaltung der BAB 5, Überführung über die BAB 5, Landespflge, zum Lärmschutz und zu Belangen zur K 988/Färberstraße. Der Anregung, die 40 m-Bauverbotszone auf den geplanten Fahrbahnrad der PWC-Anlage zu beziehen, kann nicht gefolgt werden und widerspricht der Vorabstimmung mit Hessen Mobil.

Der Kreisbauernverband Hochtaunus e.V. gibt Hinweise zum Flächenverlust für die Landwirtschaft durch die Ausweisung des Gewerbegebiets und die notwendigen Flächen für Ausgleichmaßnahmen. Der Anregung, landwirtschaftliche Flächen zu schonen, kann teilweise durch den Kauf von Ökopunkten aus Maßnahmen im Usinger Wald gefolgt werden.

Der Fachbereich Ländlicher Raum des Hochtaunuskreises weist auf das Gebot der Innenentwicklung und die Betroffenheit der Landwirtschaft hin. Der Anregung zur Anordnung der Flächen für den Biotopersatz „Streuobstwiese“ kann nicht gefolgt werden. Der Biotopersatz ist eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises abgestimmt und wird vertraglich geregelt. Der Fachbereich Bauaufsicht, Untere Immissionsschutzbehörde, gibt Anregungen und Hinweise zum Immissionsschutz gegenüber die Schießanlage – diesen kann nicht gefolgt werden – und der BAB5 – die entsprechenden Festsetzungen sind bereits in der Planung enthalten. Die Untere Denkmalschutzbehörde äußert die gleiche Anregung wie hessenARCHÄOLOGIE, siehe oben.

Das Regierungspräsidium Darmstadt teilt mit, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten kann. Es werden Hinweise zu den Themen Einleitung in den Rehlingsbach, Heilquellenschutzgebiet, Boden-, Gewässer und Immissionsschutz, Bergaufsicht und Kampfmittelräumdienst gegeben. Der Anregung, den Umweltbericht zum Thema „Schutzgut Boden“ zu ergänzen, wird gefolgt. Daraus entsteht kein Anpassungsbedarf der Planung.

Beim Regionalverband FrankfurtRheinMain bestehen keine Bedenken gegenüber den Planungen.

Alle vorgenannten und weitere Punkte wurden im Rahmen der Abwägung behandelt. Die seitens der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

vorgebrachten Hinweise und Anregungen der vorangegangenen Offenlagen 1 bis 3 in der weiteren Planung eingearbeitet, soweit sie nach Abwägung aller Belange zu berücksichtigen waren. Aus der vierten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange haben sich keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben, sodass dieser als Satzung beschlossen werden konnte.

- **Gründe für die Wahl des vorliegenden Plans unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Der geplante Gewerbepark stellt insbesondere in Verbindung mit dem bereits in der Umsetzung befindlichen Sportpark einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung Friedrichsdorfs dar. Er ist in der übergeordneten Planung, u.a. dem Regionalen Flächennutzungsplan, und im städtebaulichen Entwicklungskonzept „Sport- und Gewerbepark Friedrichsdorf“ verankert.

Alternative Standorte wurden geprüft, konnten jedoch bei Abwägung der verschiedenen Faktoren keine Vorteile aufweisen. Wie in Kapitel 2 „Erfordernis der Planaufstellung“ der Begründung dargestellt, wurden in der Vergangenheit zahlreiche Gewerbeflächen im Innenbereich nachgenutzt. Dort können jedoch für flächenintensive Gewerbebetriebe keine adäquaten Flächen entwickelt werden. Der Bereich Hainropp wurde als flächenmäßig geeignete Alternative geprüft, weist jedoch Konflikte insbesondere hinsichtlich der verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten sowie der dort in höherem Anteil vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope (Streuobst) auf. Weitere alternative Standorte mit geringem naturschutzfachlichem Konfliktpotenzial bestehen im Umfeld von Friedrichsdorf nicht. Mit der Ausweisung des Gewerbeparks am gewählten Standort wird ein Gebiet genutzt, an das bereits heute - mit dem Sportpark im Westen, dem Gewerbegebiet Max-Planck-Straße im Norden und der BAB5 im Osten - intensive Nutzungen angrenzen.

Der Gewerbepark wird langfristig die Entwicklung der Friedrichsdorfer Wirtschaft und wohnortnaher Arbeitsplätze an einen sowohl von den Ortsteilen gut zu erreichenden als auch überörtlich verkehrsgünstig gelegenen Standort fördern. Darüber hinaus ist die Gesamtplanung darauf ausgerichtet, sowohl die städtebauliche Gestalt am Ortseingang entlang der Färberstraße als auch das Orts- und Landschaftsbild in Richtung Bundesautobahn und südlich anschließendem Landschaftsraum zu entwickeln.