

Beschluss-Entwurf

zu Punkt 8

TO/II

Regionalvorstand

Dezernat: II

Sitzungsdatum: 10.04.2014

Betr.: 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die

Stadt Eppstein, Stadtteil Eppstein

Gebiet A: "Staufenstraße" Gebiet B: "Burgstraße"

hier: Entscheidung über Stellungnahmen, Entwurf, öffentliche Auslegung

(§§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 2, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)

Vorg.: Beschluss Nr. III-163 des Regionalvorstandes vom 10.10.2013

Beschluss Nr. III-144 der Verbandskammer vom 13.11.2013 zu DS III-153

(Aufstellungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

- 1. Aufgrund der Ergebnisse der betroffenen Stadt Eppstein, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
- 2. Ort und Dauer der Auslegung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.
- 3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 25.11.2013 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/13 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.11.2013 beteiligt.

1) Die betroffene Stadt Eppstein hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

haben sich nicht geäußert:

Magistrat der Stadt Kelkheim (Taunus)

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten, Gemeindeverwaltung, Bürgerhaus Gemeindevorstand der Gemeinde Niedernhausen Landeshauptstadt Wiesbaden

Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus

Magistrat der Stadt Idstein

2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

haben sich nicht geäußert:

Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern

Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau

Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.

Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Leiterin des Landesverbandes

Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden

BUND Landesverband Hessen e.V.

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf

Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte

Bundesnetzagentur, Außenstelle Eschborn

DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte

Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur, Niederlassung Mitte

Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband

Deutscher Wetterdienst

Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung

Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken

Energie und Versorgung Butzbach GmbH

ESWE Versorgungs AG

Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung

Forstamt Königstein, Hessen-Forst

Hessenenergie GmbH

Hessenwasser GmbH & Co. KG

Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche

Hessische Landesbahn GmbH

Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung West

Hessisches Immobilienmanagement

HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.

IHK Frankfurt am Main

Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn

LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Landesjagdverband Hessen e.V.

Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur

Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.

Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung

Landrat des Main-Taunus-Kreises

Main-Taunus-Verkehrsgesellschaft mbH

Naturschutzbund Deutschland, LV Hessen

Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.

Staatlich technische Überwachung Hessen

Stadtwerke Eppstein, -Wasserversorgung-

Stadtwerke Kelkheim

STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132

Syna GmbH

Verband Hessischer Fischer e.V.

Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen

Wasserbeschaffungsverband Hofheim

Wasserbeschaffungsverband Niedernhausen/Naurod

Wasserverband Kinzig

Zweckverband Naturpark Hochtaunus

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

Amprion GmbH

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr

DFS Deutsche Flugsicherung GmbH

Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt

Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Gebietsagrarausschuss

Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts

PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung

RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

TenneT TSO GmbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

Abwasserverband Main-Taunus

Bundesnetzagentur

DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt

hessenARCHÄOLOGIE

Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises

Netzdienste Rhein-Main GmbH

Polizeipräsidium Westhessen, Abteilung Einsatz E13

Regierungspräsidium Darmstadt, III 31.2

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich öffentlich auszulegen:

Abwasserverband Main-Taunus DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt hessenARCHÄOLOGIE Regierungspräsidium Darmstadt, III 31.2

Schalltechnischer Untersuchungsbericht, Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl.-Ing. Ch. Malo, Bad Dürkheim, Stand: 09.12.2013

III. Erläuterung des Beschlusses

Da in der Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden sind, die eine nochmalige Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unverändert öffentlich ausgelegt werden.

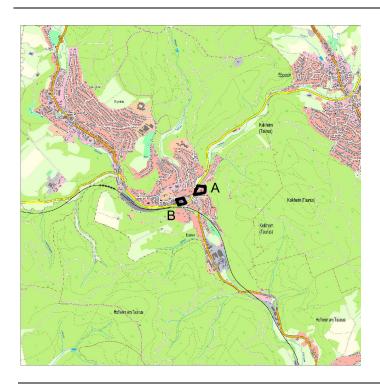
Zu dem vorliegenden Beschlussantrag an die Verbandskammer gehört als Anlage die Behandlung aller Stellungnahmen.

Änderungsunterlagen



1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Eppstein**, Stadtteil Eppstein

Gebiet A: "Staufenstraße" Gebiet B: "Burgstraße"



INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Kartenteil
- 2. Begründung
 - A. Erläuterung der Planung
 - B. Umweltbericht

Telefon: +49 69 2577-0

Telefax: +49 69 2577-1204

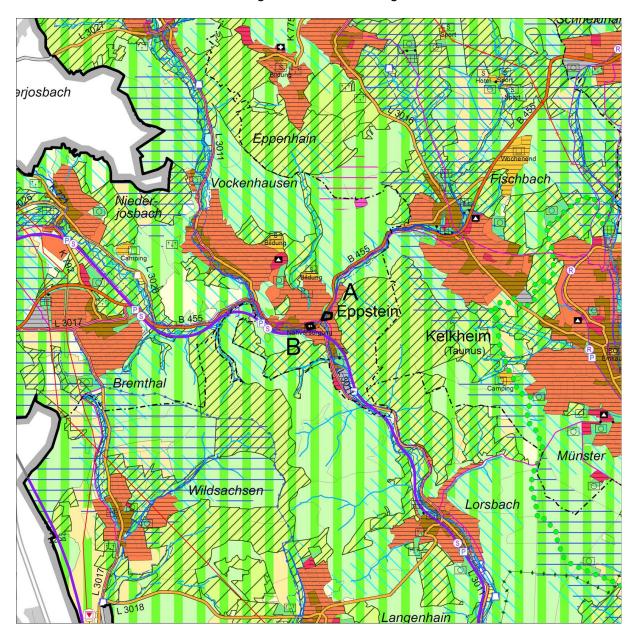
Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Präsentationsgraphik 1:10.000 ATKIS®-Basis-DLM)



Ohne Maßstab

Grenze des Änderungsbereiches

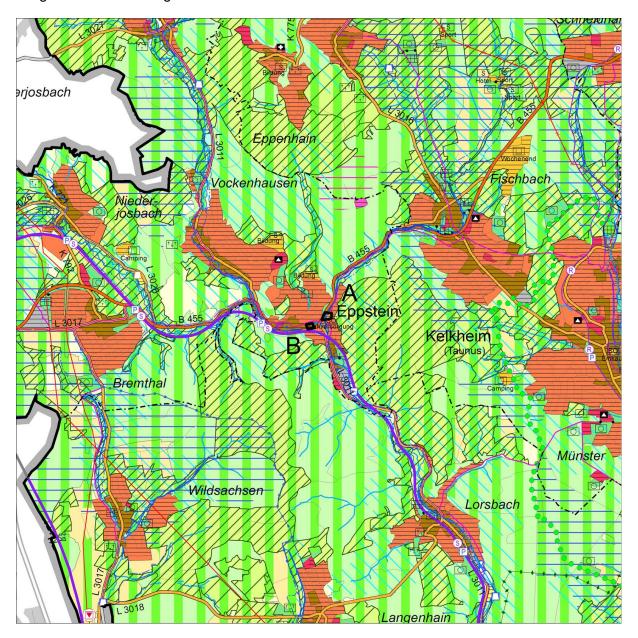
Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 in der am 17.10.2011 rechtswirksam gewordenen Fassung



M. 1:50 000

Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



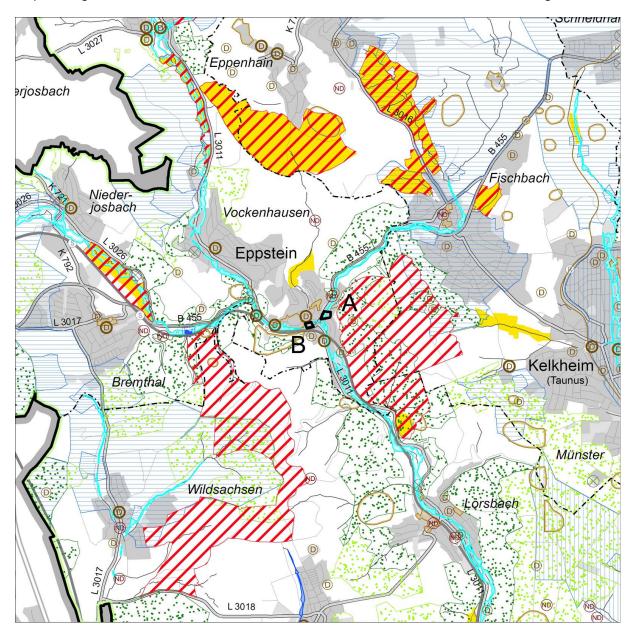
M. 1:50 000

Grenze des Änderungsbereiches

Gebiet A: "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 0,9 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." mit "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" (ca. 0,1 ha) in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung, geplant" (ca. 0,8 ha) und "Wohnbaufläche, Bestand" (ca. 0,2 ha)

Gebiet B: "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung, geplant" (ca. 0,6 ha) in "Gemischte Baufläche, Bestand"

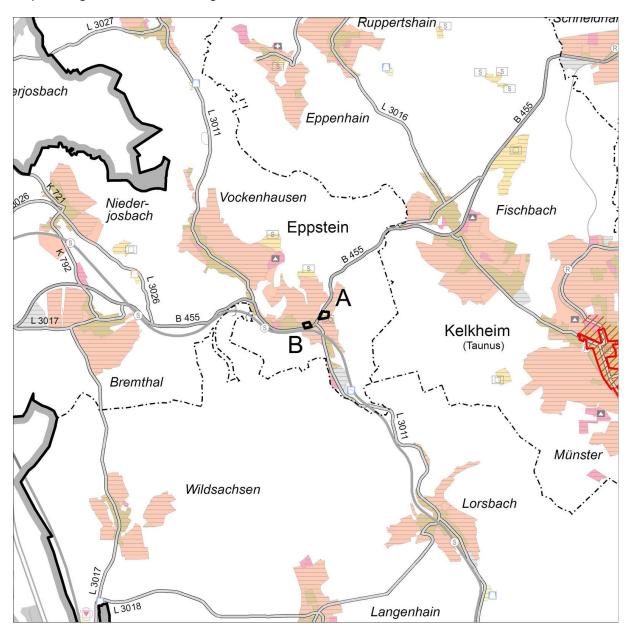
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen



M. 1:50 000

Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1:50 000

Grenze des Änderungsbereiches

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

		3-1			
Hauptkarte		Rechtsgrundlage			Rechtsgrundlage
Siedlungsstr	uktur	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG		Fernwasserleitung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB		Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant	S.O.
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	S.O.			
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	S.O.	Land- und F	orstwirtschaft	
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB		Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.		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
	Krankenhaus	S.O.		Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m.
_	Weiterführende Schule	S.O.			§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB
			Natur und La	andschaft	
	Kultur Sonderbaufläche, Bestand/geplant	s.o.	/////	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
\$	(textl. Zweckbestimmung) Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB		Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	(textl. Zweckbestimmung)	S.O.		Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flä-	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	8.0.		chen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2a BauGB
SO	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	S.O.	• • • • • •	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.
$\Delta \Delta \Delta \Delta $	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG	111,	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m.
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG		Still- und Fließgewässer	§ 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB		Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m.
0	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugend- zeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hunde-	S.O.		Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hoch-	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB § 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m.
	dressur, Tiergehege			wasserschutz	§ 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Wohnungsferne Gärten	S.O.		Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
+++	Friedhof	S.O.	Rohstoffsich	erung	
Markaba				Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
Verkehr		§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG		Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m.
	Fläche für den Straßenverkehr Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig,	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB		Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Bestand/geplant Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig,	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV
	Bestand/geplant	S.O.			
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Haupverkehrsstraße, mindestens vierstreifig,	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB	Kennzeichnu	ung aus Genehmigungsbescheid	
	Bestand/geplant ** Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche	g 5 Abs.2 Nr.5 BauGB		von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	S.O.		von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
A	Ausbaustrecke Straße	s.o.		Dostana/geplant	
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG	Boikarto 1:	Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnu	ngen
P	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB	(siehe auch Ha		igen
	Überörtliche Fahrradroute, Bestand/geplant	s.o.		Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt,	§ 5 Abs.4 BauGB
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG		nachrichtlich übernommen/vermerkt	•
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB § 9 Abs.4 Nr.3 HLPG	A ———	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke	3 9 70 9.4 11.5 11.5	→ :•••••	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB		Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt,	s.o.
——A——	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG	⊖	nachrichtlich übernommen/vermerkt Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	S.O.		Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheb-	S.O.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB	\otimes \otimes	lich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
(F) (F)	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB § 9 Abs.4 Nr.3 HLPG		Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH),	§ 5 Abs.4 BauGB
(R)	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	5.0		nachrichtlich übernommen/vermerkt Europäisches Vogelschutzgebiet,	S.O.
(S)				nachrichtlich übernommen/vermerkt Naturschutzgebiet,	
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr,	s.o. § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB		nachrichtlich übernommen/vermerkt	S.O.
O 0	Bestand/geplant	•		Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	S.O.
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG		Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	S.O.
₩ 🕸	Flughafen, Bestand/geplant	S.O.	(B) (LB)	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell,	S.O.
* (*)	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	S.O.		nachrichtlich übernommen/vermerkt Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Versorgungs	anlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitig	nuna		Naturdenkmal, linienhaft,	
Versorgungs	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallent-	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG		nachrichtlich übernommen/vermerkt Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere),	s.o.
	sorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk,	§ 5 Abs.2 Nr.4 BauGB		nachrichtlich übernommen/vermerkt	2.0.
(1(1)	Bestand/geplant	S.O.		Naturpark, nachrichtlich übernommen	S.O.
(Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	S.O.	. V	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	S.O.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	\$.0.	$Y \mapsto g(x)$	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	S.O.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	\$.0.		Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutz- zone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	S.O.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	\$.0.		Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet	
_ ` `	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	S.O.		(Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	S.O.
_ × ×_×	Abbau Hochspannungsleitung	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	\$.0.
(D)	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	MetropolG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)



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

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextillien, Gardinen, Baumarkt
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte,
- Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte,
- Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zooartikel, Tiernahrung

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
 Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
 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: Ostumgehung 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 Aschaffenburger Straße
Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erlensee)

Bruchkobel: Guterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erlensee)
Frankfurt am Main: Hafenbahngleise im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafenbahnverbindungsgleis Osthafen - Gutleuthafen
Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
Hanau: Hafenbahngleise der Stadtwerke Hanau

Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okriftel
Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

zur **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Eppstein**, Stadtteil Eppstein

Gebiet A: "Staufenstraße" Gebiet B: "Burgstraße"

A: Erläuterung der Planung

A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens

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 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen in dem Gebiet A "Staufenstraße" und Gebiet B "Burgstraße" in der Stadt Eppstein, Stadtteil Eppstein, zu überarbeiten.

A 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst zwei Gebiete von insgesamt 1,6 ha.

<u>Gebiet A</u> liegt nordöstlich des Stadtzentrums von Eppstein. Im Norden des Gebietes fließt der Fischbach mit angrenzendem Ufergehölz. Zudem wird der nördliche Bereich von Wohnbebauung begrenzt. Die Wohnbebauung setzt sich östlich des Gebietes fort. Südlich der Änderungsfläche verläuft die Staufenstraße und westlich davon die Bundesstraße B 455 (Fischbacher Straße). Das Gebiet umfasst eine Flächengröße von 1,0 ha.

<u>Gebiet B</u> liegt im Stadtzentrum der Stadt Eppstein. Es ist von Mischbaufläche umgeben. Lediglich im südlichen Bereich wird die Fläche von der Bundesstraße B 455 begrenzt. Die Fläche hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Die Pläne zur Umsiedlung der Eppsteiner Stanniolfabrik aus der Eppsteiner Altstadt in das Gewerbegebiet West (Bremthal) werden von Seiten des Unternehmens nicht weiterverfolgt. Durch die beabsichtigte Verlagerung sollten die Voraussetzungen für eine Stadterneuerung in zentraler Lage von Eppstein geschaffen werden. Dazu gehörte auch, dass das im RPS/RegFNP 2010 im Stadtgebiet dargestellte "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung, geplant" die Versorgung im zentralen Stadtbereich langfristig sichern sollte.

Aufgrund der aufgegebenen Umzugspläne des Unternehmens und zur Sicherung der Grundversorgung ist im Rahmen eines Flächentausches beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters nördlich der Staufenstraße auf einer bisher als überwiegend gewerblich und für Wohnbebauung genutzten Fläche zu schaffen (Gebiet A). Das vorliegende Änderungsverfahren schließt somit

gleichzeitig die Rücknahme der Darstellung "Sondergebiet ... - Nahversorgung, geplant" an der Burgstraße im Stadtzentrum (Gebiet B) mit ein. Die Darstellung wird entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung angepasst.

Die östlich im Gebiet A "Staufenstraße" angrenzende "Gemischte Baufläche" liegt mit einer Flächengröße von ca. 0.2 ha unterhalb der Darstellungsgrenze (0,5 ha) im RPS/RegFNP 2010. Diese Fläche wird daher in die umgebende Darstellung "Wohnbaufläche, Bestand" integriert.

Ein entsprechender Bebauungsplan befindet sich parallel in der Aufstellung (Bebauungsplan E 103 "Nahversorger Staufenstraße"). Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen entsprechend der Festsetzung in dem Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

Gebiet A: "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 0,9 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." mit "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" (ca. 0,1 ha) in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung, geplant" (ca. 0,8 ha) und "Wohnbaufläche, Bestand" (ca. 0,2 ha)

Gebiet B: "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung, geplant" (ca. 0,6 ha) in "Gemischte Baufläche, Bestand"

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird - soweit erforderlich - an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Gebiet A:

Das als "Gemischte Baufläche" und geringfügig nördlich als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." mit "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" dargestellte Änderungsgebiet liegt größtenteils innerhalb der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiete Siedlung". Gemäß Ziel Z3.4.3-2 des RPS/RegFNP 2010 sind die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen zusammen mit Gemeinbedarfsflächen, innerörtlichen Grünflächen, innerörtlichen Verkehrsflächen und innerörtlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen. Die Änderung der Darstellung des Gebietes als "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung, geplant" (ca. 0,8 ha) dient der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters bis maximal 2.000 gm Verkaufsfläche in städtebaulich integrierter Lage zur Sicherung der Grundversorgung des Stadtteils Eppstein. Für das Vorhaben kann somit gemäß Ziel 3.4.3-2 die Raumverträglichkeit angenommen werden.

Das Änderungsgebiet liegt z.T. im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz". In diesen sind Überflutungen bei extremen Hochwasserereignissen nicht auszuschließen. Dem Hochwasserschutz sollte durch entsprechende Bauvorsorge Rechnung getragen werden. Im nördlichen Teil des Gebietes wird ein "Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" von dem Planvorhaben tangiert. Dieses dient neben der Sicherung der Überschwemmungsgebiete und der Retentionsräume der Sicherung des Hochwasserabflusses bzw. der Freihaltung stark überflutungsgefährdeter Bereiche hinter Schutzeinrichtungen. In ihm sind Planungen und Maßnahmen, die diese Funktionen beeinträchtigen unzulässig. Ausnahmen sind nur aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls möglich. Der Retentionsverlust ist auszugleichen und der Hochwasserabfluss zu sichern.

Gebiet B:

Durch die Bestandsanpassung des ca. 0,6 ha großen geplanten "Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung" in "Gemischte Baufläche, Bestand" wird die regionalplanerische Ausweisung als Vorranggebiet Siedlung nicht geändert. Die beabsichtigte Darstellung stimmt daher mit den regionalplanerischen Zielsetzungen überein.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes A an das städtische Straßennetz erfolgt über die Staufenstraße und damit an die Bundesstraße B 455/Fischbacher Straße.

Im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens ist ein Verkehrsgutachten erstellt worden, indem die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes untersucht wurden. Anschließend wurde geprüft, ob die relevanten umliegenden Anschlussknotenpunkte (Staufenstraße/In der Müllerswies/geplante Verkaufsfläche und B 455 Fischbacher Straße/Staufenstraße) die künftigen Verkehrsstärken aufnehmen können. Hierzu wurden an den Knotenpunkten die gegenwärtigen Verkehrsbelastungen (Analyse 2013) ermittelt und auf der Grundlage der Dimensionierungsverkehrsstärke für das Prognosejahr 2025 ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis geführt. Die durchgeführten Kapazitätsnachweise ergaben, dass die maßgeblichen Knotenpunkte die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre unter Beachtung der Verkehrsentwicklung bis zum Jahr 2025 ohne bauliche oder betriebliche Änderungen aufnehmen können.

Die derzeitige Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Haltestelle "Lorsbacher Straße" mit der Buslinie 815 (Kelkheim (Taunus)-Eppenhain - Eppstein-Vockenhausen Schulzentrum). Der nächstgelegene Bahnhaltepunkt "Eppstein Bahnhof" der S-Bahn-Linie 2 liegt ca. 800 m vom Änderungsbereich entfernt. Der aus der Stadtmitte in nordöstliche Richtung führende Straßenzug Burgstraße - Staufenstraße - Gimbacher Straße ist als "überörtliche Fahrradroute" im gültigen RPS/RegFNP 2010 dargestellt. Somit ist das Plangebiet auch über das Radroutennetz erreichbar.

Aus dem Gebiet B sind keine zusätzlichen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten, da eine Umsiedlung nicht stattfindet und der jetzige Firmenstandort der Stanniolfabrik erhalten bleibt.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Gebiet A:

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: Entwicklungskarte) ist das Änderungsgebiet vorwiegend als "Siedlungsfläche gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000" dargestellt und als Maßnahme der "Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen - Bestand Juli 1991" vorgesehen. Im nördlichen Bereich der Fläche fließt der Fischbach. Der Ufergehölzbestand am Fischbach ist als "Lebensraum und Landschaftsbestandteil gem. § 23 (1) HENatG", jetzt § 13 HAGBNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG, potentiell geschützt.

Der Fischbach durchfließt in Nord-Süd-Richtung das Gebiet. Im bebauten Bereich ist der Bach verrohrt. Im östlichen Teilgebiet befindet sich Wohnbebauung. Der südliche und östliche Bereich des Gebietes wird von der Staufenstraße bzw. Fischbacher Straße begrenzt. Das Landschaftsbild wird von den vorhandenen baulichen und verkehrlichen Nutzungen bestimmt. Da es sich um eine Umnutzung einer bereits bebauten Fläche handelt, die derzeit überwiegend gewerblich und für Wohnbebauung genutzt wird, wird der Charakter im Wesentlichen erhalten bleiben. Der Erholungswert im Änderungsgebiet ist mangels öffentlich zugänglicher Grünflächen als gering einzustufen.

Der Änderungsbereich sowie die nördlich, östlich und westlich umliegenden Flächen sind im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: Entwicklungskarte) als "Siedlungsfläche gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000" dargestellt und als Maß-

nahme der "Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen - Bestand Juli 1991" vorgesehen. Der in West-Ost-Richtung fließende Schwarzbach ist im Bereich des Gebietes größtenteils verrohrt.

Das Landschaftsbild ist durch gewerbliche/industrielle Nutzung geprägt, das auch aufgrund der Erhaltung des Bestandes nicht verändert wird. Die geänderte Darstellung des RegFNP entspricht somit im wesentlichen den Zielen der Landschaftsplanung.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen.

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange

Innerhalb des Gebietes A ist nach Aussage des Regierungspräsidiums Darmstadt folgende Altlast, ALTIS-Nummer 436.002.030-001.001, mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bekannt. Aufgrund der erforderlichen Sanierung der Altlast kann von einer Verbesserung der Bodenverhältnisse ausgegangen werden.

Durch die Planung im Gebiet A werden Baumaßnahmen und Flächenversiegelungen vorbereitet, wodurch unter anderem mit dem Verlust oder der Einschränkung von Bodenfunktionen (Produktions-, Filter- und Speicherfunktion etc.), von Lebensräumen für Flora und Fauna, von kaltluftproduzierenden Flächen und von Hochwasserretentionsraum zu rechnen ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind in dem Gebiet A aus umweltplanerischer Sicht insbesondere die Themenfelder Artenschutz sowie Gewässer- und Hochwasserschutz frühzeitig zu berücksichtigen und Festsetzungen zu treffen, die der Beeinträchtigung von Umweltbelangen so weit wie möglich entgegen wirken, wie Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen, Festsetzungen von Maßnahmenflächen, Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit etc. Die mit einer Realisierung der Planung einhergehenden Beeinträchtigungen von Umweltbelangen durch Flächenversiegelung, Umlagerungen und Verdichtung bislang unbebauter Flächen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen minimiert aber nicht vermieden werden. Auf dem umliegenden Straßennetz ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und daraus resultierenden Emissionen zu rechnen.

Da es einzelne undifferenzierte Hinweise auf archäologische Fundstellen gibt, sind Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen sind (§ 20 HDSchG).

Innerhalb des Gebietes B ist nach Aussage des Regierungspräsidiums Darmstadt folgende Altlast, ALTIS-Nummer 436.002.010-000.030, mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Da die vorhandene Nutzung erhalten bleibt, werden durch die Änderungen im Gebiet B keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet. Auch die vorhandene Altlast ist somit nicht relevant. Der Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des

Gebiet B: "Burgstraße"

Schwarzbaches im äußersten westlich und östlichen Bereich ist weiterhin von Bebauung freizuhalten.

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

Die Stadt Eppstein hat im Jahre 2009 ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen. Aus diesem geht hervor, dass die Verkaufsflächenausstattung im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels als deutlich unterdurchschnittlich zu bezeichnen ist, da insbesondere die Supermärkte unterdurchschnittliche Verkaufsflächengrößen aufweisen. Die Regionale Einzelhandelsdatenbasis des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, Stand Oktober 2012, bestätigt, dass Eppstein bei der durchschnittlichen Betriebsgröße, bei der Verkaufsflächenausstattung und bei der Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner deutlich hinter dem Ballungsraumdurchschnitt zurückbleibt.

Die Stadt ist seitdem bemüht, durch die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenters die Nahversorgung für die örtliche Bevölkerung zu verbessern und langfristig zu sichern. Die bisher vorgesehene Fläche auf dem Gelände der Stanniolfabrik (Gebiet B) steht aufgrund der aufgegebenen Umzugspläne der Firma nicht mehr zur Verfügung. Die Stadt Eppstein hat sich mit Alternativstandorten für die Etablierung einer entsprechenden Nutzung im Stadtgebiet auseinandergesetzt. Im Ergebnis dieser Standortanalyse wurde der Bereich nördlich der Staufenstraße (Gebiet A) ermittelt, der im Hinblick auf städtebauliche und versorgungsstrukturelle Aspekte aber auch die Standortanforderungen der Betreiber von Lebensmittelsupermärkten an Flächengröße, verkehrliche Erreichbarkeit usw. geeignet ist, eine entsprechende Nutzung aufzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird das im Stadtzentrum von Eppstein dargestellte "Sondergebiet ... - Nahversorgung, geplant" (Gebiet B) zurückgenommen und der tatsächlichen Nutzung angepasst.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

Vorgesehen ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und die Einrichtung der benötigten Stellplätze nördlich der Staufenstraße.

Gebiet A:

Die nordwestlich des Stadtzentrums von Eppstein gelegene "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 0,9 ha), und der daran nördlich angrenzende Bereich "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." mit "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" (ca. 0,1 ha) wird in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung, geplant" (ca. 0,8 ha) und "Wohnbaufläche, Bestand" (ca. 0,2 ha) geändert.

Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines von der Stadt benötigten Lebensmittelvollsortimenters geschaffen.

Gebiet B:

Das Gebiet im Stadtzentrum von Eppstein wird entsprechend der nunmehr geplanten Beibehaltung der derzeitigen Nutzung von "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung, geplant" (ca. 0,6 ha) in "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 0,6 ha) geändert, da die Pläne für eine Auslagerung der Stanniolfabrik aus dem Stadtgebiet aufgegeben wurden und der Firmensitz am Ort erhalten bleibt.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten: BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 6, BImschG § 1, BImschG § 50

Sie lauten:

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542). Sie lauten auszugsweise:

- "(1) Natur und Landschaft sind 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 Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass
- 1. die biologische Vielfalt.
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- 3. 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 (allgemeiner Grundsatz).
- (5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inan-

Gebiet B: "Burgstraße"

spruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz § 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

(1) Nr. 1: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften.

WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

(1) Nr. 6: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz)

§ 1 Zweck des Gesetzes

(1) 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.

BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz)

§ 50 Planung

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 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG 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. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

Gebiet A wird derzeit gewerblich und für Wohnbebauung genutzt. In nordsüdliche Richtung fließt der Fischbach, der im Bereich der vorhandenen Bebauung verrohrt ist. Der nördliche Bereich der Planänderung wird z.T. durch potenziell geschützte Biotope nach § 30 BNaSchG in Verbindung mit § 13 HAGBNatSchG im Umfeld des Fischbaches geprägt. Zudem ist dieser Bereich des Plangebietes bis zur beginnenden Verrohrung des Fischbaches als festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Erfassung und Bewertung der Fauna.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers für den Flächenanteil, der in "Sondergebiet ... - Nahversorgung" umgewidmet wird, ist hoch. Der nordwestliche Bereich hat eine hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt.

Im Änderungsbereich ist eine Altlast bekannt, die beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der ALTIS-Nummer 436.002.030-001.001 geführt wird.

Auf der Fläche des <u>Gebietes B</u> befindet sich die Eppsteiner Stanniolfabrik, die weiterhin dort ansässig bleibt. Der das Gebiet in westöstlicher Richtung durchfließende Schwarzbach ist größtenteils verrohrt. Im äußersten westlichen wie auch im östlichen Bereich tangiert das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches den Änderungsbereich. Diese Bereiche weisen It. EU-Wasserrahmenrichtlinie einen guten ökologischen Zustand auf. Im Gebiet liegt mit der Firma EppsteinFOILS GmbH & Co. KG ein schadstofffreisetzender und - verbringender Betrieb. Die Fläche beinhaltet ein Baudenkmal (Kontorgebäude, Burgstraße 83). Zudem ist eine Altlast bekannt, die beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der ALTIS-Nummer 436.002.010-000.030 geführt wird.

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Gebiet A:

Im nördlichen Bereich des Plangebietes entspricht die derzeitige Nutzung der bisherigen Darstellung als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." im RPS/RegFNP 2010. Auswirkungen auf die Fauna und andere relevante Umweltbelange sind daher nicht zu erwarten.

Gebiet B:

Die Beibehaltung der bisherigen Planung als "Sondergebiet ... - Nahversorgung" führt zu höherem Verkehrsaufkommen und Emissionen. Durch das Vorhaben wird der im östlichen und westlichen Bereich festgesetzte Überschwemmungsbereich des Schwarzbaches tangiert.

Auswirkungen der Planänderung

Gebiet A:

Im Gebiet werden zusätzliche Flächen versiegelt. Der Wasserhaushalt wird negativ beeinflusst. Eingriffe in potentiell geschützte Biotope nach § 30 BNaSchG werden im Umfeld des Fischbaches durch die Planänderung vorbereitet. Für die Inanspruchnahme ist ggf. die Zulassung einer Ausnahme und eine Realkompensation erforderlich. Dies ist auf der Ebene des Bebauungsplanes zu klären. Lebensräume für Fauna und Flora werden gestört oder gehen verloren. Im Laufe des Verfahrens wird ermittelt, welche Arten von der Planung betroffen sein werden und welche Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation notwendig sind. Im parallelen Bebauungsplanverfahren werden detaillierte Untersuchungen und Bewer-

tungen hierzu erfolgen. Aufgrund einer erforderlichen Sanierung der Altlast kann von einer Verbesserung der Bodenverhältnisse ausgegangen werden.

Gebiet B:

Die geplante Änderung entspricht der Realnutzung. Es sind keine neuen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die vorhandene Altlast ist daher nicht relevant.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Entwicklungs- und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Plänen zählen. Natura 2000-Gebiete sind Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Das Prüfverfahren gliedert sich in drei Stufen:

Prognose oder Screening (überschlägige Prüfung), detaillierte Verträglichkeitsprüfung und Ausnahmenprüfung.

In der Prognose erfolgt die überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura 2000-Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind.

Maßgebliche Bestandteile eines FFH-Gebietes sind:

- vorkommende oder zu etablierende Lebensraumtypen sowie Arten der Anhänge I und II der FFH-Richtlinie
- die charakteristischen Arten und Lebensgemeinschaften des jeweiligen Lebensraumtyps. die den nach den Erhaltungszielen zu sichernden oder anzustrebenden Erhaltungszustand bestimmen.
- die Lebensräume der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie,
- die für die zu erhaltenden oder wiederherzustellenden Lebensraumbedingungen maßgeblichen standörtlichen Vorraussetzungen oder Strukturen (z.B. abiotische Standortfaktoren)

Maßgebliche Bestandteile eines europäischen Vogelschutzgebietes sind:

- dort vorkommende oder zu etablierende Vogelarten des Anhangs I sowie der Arten nach Art. 4 Abs. 2 Vogelschutzrichtlinie
- die Lebensräume der zu schützenden Vogelarten
- die für die zu erhaltenden oder wiederherzustellenden Lebensraumbedingungen maßgeblichen standörtlichen Voraussetzungen oder Strukturen (z. B. abiotische Standortfaktoren).

Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbandes wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius.

Die Planung liegt innerhalb des 1000 m-Radius des Natura 2000-Gebietes "Hangwälder und Felsfluren am Kaisertempel/Martinswand bei Eppstein", somit ist eine FFH-Prognose zu erstellen. Die Prognose kam zum Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten durch die Planung ausgeschlossen werden können (Siehe Angaben im Formblatt im Anhang).

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zu treffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken wie:

Gebiet A:

- Die Flächenversiegelung ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (optimierte Erschließung, flächensparende Bauweise) zu minimieren.
- Um die Auswirkung der Flächenversiegelung auf die Grundwasserneubildung zu minimieren, sollten umfangreiche Maßnahmen zur Rückführung des Niederschlagwassers in den Wasserkreislauf vorgesehen werden.
- Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser
- Schaffung von Retentionsflächen als Ausgleich für die Eingriffe ins festgesetzte Überschwemmungsgebiet
- Realisierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in den im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2001) ausgewiesenen Bereichen des Biotopverbundsystems, soweit sie nicht im Plangebiet selbst umgesetzt werden können
- Möglichst umfangreiche Ein- und Durchgrünung des Gebietes, z.B. Fassadenbegrünung, begrünte Dächer, Strauch- und Baumpflanzungen am Rande des Gebietes sowie ggf. Begrünung von Parkplatzflächen

Gebiet B:

Durch die geänderte Darstellung im RPS/RegFNP 2010 sind im Gegensatz zu der bisherigen Planung keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die bisherige Realnutzung bleibt unverändert und der Landschaftsraum wird in seiner jetzigen Funktion erhalten. Damit sind auch keinerlei Kompensationsmaßnahmen notwendig.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für das Vorhaben der Errichtung eines Versorgungsmarktes bestehen keine zentrumsnahe alternativen Möglichkeiten im Stadtteil Eppstein.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte "Erheblichkeitsschwellen" definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

B 3.3 Zusammenfassung

Aufgrund des überschaubaren Verfahrens ist eine Zusammenfassung entbehrlich.

B 3.4 Datenblatt PlanUP

Die Datenblätter bilden die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

Natu	Natura 2000-Gebiet nach der FFH-Richtlinie			
Nr.:	5816-311	Hangwälder und Felsfluren am Kaisertempel/Martinswand bei Eppstein		

1. Anlass und Aufgabenstellung

Vorprüfung einer möglichen Beeinträchtigung durch den Regionalen Flächennutzungsplan des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

2. Beschreibung der Planung

Art der Planung:	Sondergebiet Einkauf – Nahversorgung, geplant	Nr:	
Kommune(n):	Eppstein	Fläche [ha]/	0,8

2.1 Wirkfaktoren die von der Planung ausgehen können

1-1 Überbauung / Versiegelung
2-1 Direkte Veränderung von Vegetations- / Biotopstrukturen
3-1 Veränderung des Bodens bzw. Untergrundes
5-1 Akustische Reize (Schall)
5-2 Bewegung / Optische Reizauslöser (Sichtbarkeit, ohne Licht)
5-3 Licht (auch: Anlockung)
6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebst. u. Sedimente)

3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

Nr / Art der Planung:

4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

Quelle:	Standarddatenbogen/Verordnung				
Fläche [ha]:	228,9	Anzahl der Teilflächen 1			
Kurzcharakteristik:	Hangwälder und Felsfluren mit kleinflächigen F	elsabstürzen			
Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-RL:	Und deren Erhaltungsziele				
8230 Silikatfelsen mit Pioniervegetation des Sedo- Scleranthion oder des Sedo albi- Veronicion dellinii	Erhaltung exponierter unbeschatteter Standorte Dynamik ;Erhaltung der Nährstoffarmut	e ;Erhaltung einer gebietstypischen			
9110 Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)	Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen				
9180* Schlucht- und Hangmischwälder (Tilio-Acerion)	Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestä Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baur gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwickl	marten mit einem einzelbaum- oder			
8150 Kieselhaltige Schutthalden der Berglagen Mitteleuropas	Gewährleistung der natürlichen Entwicklung un Standorte	nd Dynamik ;Erhaltung offener, besonnter			
8220 Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation	Erhaltung des biotopprägenden, gebietstypisch Nährstoffhaushaltes ;Erhaltung der Störungsan				
Arten nach Anhang II FFH-RL:	Und deren Erhaltungszeile				
Lucanus cervus Hirschkäfer	Erhaltung von Laub- oder Laubmischwäldern ir mit Totholz und mit alten, dickstämmigen und in an äußeren und inneren, wärmegetönten Besta	nsbesondere z. T. abgängigen Eichen v. a.			
Trichomanes speciosum Prächtiger Dünnfarn	Erhaltung besiedelter Felsstandorte sowie licht ;Erhaltung der hydrologischen Verhältnisse (Obder Standorte				

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

Natu	ıra 2000-Ge	biet nach der FFH-Richtlinie
Nr.:	5816-311	Hangwälder und Felsfluren am Kaisertempel/Martinswand bei Eppstein

5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele

5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche

Gebietsverkleinerung:	¥	kleinster Abstand:	ca. 100 m
-----------------------	---	--------------------	-----------

5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können

Die Planfläche liegt ca. 30 Höhenmeter unterhalb des Schutzgebietes. Eine Flächeninanspruchnahme findet nicht statt. Vegetationsveränderungen oder Veränderungen des Untergrundes wie auch der abiotischen Standortfaktoren sind auf Grund der Lage ausgeschlossen, wie auch eine Beeinträchtigung des Prächtigen Dünnfarns auf Grund der Lagebeziehungen ausgeschlossen werden kann. Lärm, Licht und sonstige optische Reizauslöser könnten eine Auswirkung auf den Hirschkäfer haben. Dieser wurde im Rahmen der Grunddatenerfassung nur im südlichen Teil des FFH-Gebietes, mehr als 1000 m von der Planfläche entfernt nachgewiesen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Hirschkäfers werden daher ausgeschlossen. Insgesamt können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes durch die Planung ausgeschlossen werden.

6.	Ergebnis RV:	FFH-VP erforderlich	FFH-VP <u>nicht</u> erforderlich	X
----	--------------	---------------------	----------------------------------	---



001 EPP B-00767

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Eppstein, Stadtteil Eppstein

Gebiet A: "Staufenstraße" Gebiet B: "Burgstraße"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt III 31.2

Gruppe: TöB

Dokument vom: 27.12.2013 Dokument-Nr.: S-01863

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung wird wie folgt Stellung genommen:

Die regionalplanerischen Aspekte einschließlich des Regionalen Einzelhandelskonzeptes und seine Wirkungen auf den vorliegenden Standort (vor allem bzgl. Gebiet A) und die gebotene Vorsorge besonders im Hinblick auf den Hochwasserschutz sind zutreffend wiedergegeben. Bei entsprechender Umsetzung auch auf der nachfolgenden Planungsebene werden aus regionalplanerischer Sicht daher keine Bedenken erhoben.

Folgender Hinweis ist zu beachten:

In der Begründung wird unter Punkt "A 4. Regionalplanerische Aspekte" für das Gebiet A u.a. auch auf ein "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" hingewiesen. Es wird auf den beim RP Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, erstellten "Hochwasserrisikomanagementplan Schwarzbach" aufmerksam gemacht. Ein Bestandteil des Hochwasserrisikomanagementplan ist die Gefahrenkarte. Demnach liegen sowohl das Gebiet A, als auch das Gebiet B dieses B-Planes innerhalb einer "Überschwemmungsgrenze/pot. Überschwemmungsgrenze bei HQ 100" mit einer Wassertiefe von bis zu 100 cm, sowie innerhalb einer "Überschwemmungsgrenze/pot. Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers". Nach diesem Hochwasserrisikomanagementplan sollen für die betreffenden Bereiche entsprechende Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr getroffen werden. Bei zukünftigen Bebauungen ist bereits im Vorfeld auf eine angemessene Bauvorsorge zu achten. Eine entsprechende Formulierung ist auch im Textteil des Regionalplanes Südhessen 2010 im Kapitel 6.3 "Hochwasserschutz" enthalten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Die Planbereiche sind bereits vollständig bebaut. Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen wird auf die fachliche Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde beim Main-Taunus-Kreis verwiesen.

Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden wird wie folgt Stellung genommen: Bodenschutz:

Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) und meiner Akten ergab folgende Altstandorte im Gebiet des Regionalplanes:

ALTIS Nr. 436.002.030-001.001, Staufenstraße 2-4, Tankstelle

ALTIS Nr. 436.002.010-000.030, Burgstraße 81-83, Herstellung von Metallwaren.

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Vor einer Umnutzung oder Neubebauung ist das RP Darmstadt Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden zu beteiligen.

Oberflächengewässer:

Das Gebiet Ä: "Staufenstraße" befindet sich im rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Fischbachs (StAnz. 06/10 vom 08.02.10). Der § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist zu beachten. Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Forderungen gestellt.

Der Kampfmittelräumdienst wird im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteiligt, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen von Bauleitplanverfahren konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In diesem Bauleitplanverfahren sind keine Hinweise dieser Art zugeleitet worden.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Wie vom Stellungnehmer selbst vorgebracht, sind die regionalplanerischen Aspekte, insbesondere die gebotene Vorsorge bzgl. des Hochwasserschutz im Gebiet A und des Regionalen Einzelhandelskonzeptes, auf der Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung im Textteil ausführlich dargelegt und begründet. Darüber hinausgehende Festsetzungen zum Hochwasserschutz sowie die Anwendung der Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind detailliert im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen bzw. anzuwenden.

Die Hinweise auf die vorhandenen Altlaststandorte im Gebiet A und B werden im Begründungstext unter Punkt "A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange" sowie im Umweltbericht ergänzt, wobei die Altlast im Gebiet B "Burgstraße" nicht von Relevanz ist, weil es hier keine Veränderung geben wird. Der gegenwärtige Firmenstandort der Stanniolfabrik bleibt erhalten.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises wurde auf das Erfordernis hingewiesen zu prüfen, ob gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt sind. Diese Untersuchung ist abschließend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung Texte/Umweltbericht



Gebiet A: "Staufenstraße" Gebiet B: "Burgstraße"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE

Gruppe: TöB

001_EPP_B-00779

Gruppe. 10B

Dokument vom: 18.12.2013 Dokument-Nr.: S-01868

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Da sich in der Änderung des Regionalplans im Gebiet A eine archäologische Fundstelle befindet machen wir folgende rechtlichen Hinweise und Auflagen:

- 1. Wenn bei Erdarbeiten (in o.g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.
- 2. Unsere Behörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde stattfinden wird.

Wir bitten, die Hinweise 1 und 2 im Text des B-Planes rechtlich festzusetzen. Im Übrigen werden gegen den vorgesehenen Bebauungsplan von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

In den Begründungstext zur Änderung des RPS/RegFNP 2010 wird unter Punkt "A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange" sowie im Umweltbericht der Hinweis auf die archäologische Fundstelle im Gebiet A aufgenommen. In den Bebauungsplan sind Hinweise aufzunehmen, dass bei Erdarbeiten ggf. bekannt werdende Bau- oder Bodendenkmäler unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen sind.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung Texte/Umweltbericht



Gebiet A: "Staufenstraße" Gebiet B: "Burgstraße"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: DB Services Immobilien GmbH Niederlassung

001 EPP B-00780

Frankfurt Gruppe: TöB

Dokument vom: 27.12.2013 Dokument-Nr.: S-01858

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Plangebiet A an der DB-Strecke 3610 Frankfurt (Main) Hbf (tief) - Eschhofen bei ca. Bahn-km 24,55 rechts der Bahn Entfernung von der Bahnstrecke: ca. 180 m

Plangebiet B an der DB-Strecke 3610 Frankfurt (Main) Hbf (tief) - Eschhofen bei ca. Bahn-km 24,70 rechts der Bahn Entfernung von der Bahnstrecke: ca. 40 m

Gegen die vorgesehene Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß den offengelegten Unterlagen bestehen aus der Sicht der Deutschen Bahn AG keine Einwände. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der genannten Eisenbahnstrecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase usw.) wird jedoch hingewiesen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die vorgebrachten Hinweise bezüglich der vorhandenen Bahnanlagen betreffen nicht das RegFNP-Änderungsverfahren. Entsprechende Schutzvorschriften und -maßnahmen sind ggf. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.



Gebiet A: "Staufenstraße" Gebiet B: "Burgstraße"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Polizeipräsidium Westhessen Abteilung Einsatz 001 EPP B-00781

E13

Gruppe: TöB

Dokument vom: 04.12.2013 Dokument-Nr.: S-01879

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die o.a. Änderungen bestehen aus Sicht des Polizeipräsidiums Westhessen keine Bedenken. Gleichwohl teilt die zuständige Polizeidirektion Main-Taunus mit, dass beim Anlegen von Parkplätzen und Parkbuchten im öffentlichen und eingeschränkt öffentlichen Verkehrsraum, um Einhaltung der Richtlinie EAR 05 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 2005) hinsichtlich Parkplatzbreiten und Parkplatzlängen gebeten wird, um die Gefahr von Unfällen und die daraus resultierenden Unfallfluchten zu reduzieren.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die vom Einwender vorgebrachten Aspekte bezüglich der Abmessungen von Parkständen und Fahrgassen betreffen nicht die Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung, sondern sind Gegenstand der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).



Gebiet A: "Staufenstraße" Gebiet B: "Burgstraße"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises

001 EPP B-00782

Gruppe: TöB

Dokument vom: 16.01.2014 Dokument-Nr.: S-01905

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die Planänderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
Seitens der Unteren Naturschutzbehörde werden folgende Anregungen/Hinweise vorgebracht:
Bei dem Gebiet "Staufenstraße" ist zu prüfen, ob gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes von der Planung betroffen werden, da das Plangebiet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet befindet.

Bei der konkreten Planung ist zu berücksichtigen, dass aus naturschutzfachlicher Sicht die gesetzlich geschützten Biotope nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden dürfen. In begründeten Einzelfällen kann nach § 30 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes von den Verboten auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Vorrangig ist jedoch zunächst die Vermeidung zu prüfen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist abschließend zu klären, ob eine Beeinträchtigung geschützter Biotope nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegt und ggf. eine Ausnahme zugelassen werden kann.



001 EPP B-00787

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Eppstein, Stadtteil Eppstein

Gebiet A: "Staufenstraße" Gebiet B: "Burgstraße"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Bundesnetzagentur

Gruppe: TöB

Dokument vom: 17.12.2013 Dokument-Nr.: S-01867

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die Bundesnetzagentur (BNetzA) bezieht sich auf die Vermeidung ggf. eintretender Beeinträchtigungen von Richtfunkstrecken (Störung des Funkbetriebs) durch neu zu errichtende Bauwerke und weist auf Folgendes hin: Da im vorliegenden Fall die Planunterlagen keine Aussagen zu neuen Bauten in Höhe über 20 m enthalten, hat der Einwender keine weitere Prüfung der vorgesehenen Maßnahmen durchgeführt. Bei Vorliegen konkreter Bauplanungen mit einer Höhe von über 20 m (z.B. Windkraftanlagen) empfiehlt der Einwender entsprechende Anfragen an ihn zu richten.

Die BNetzA verfügt über keine eigenen Leitungsnetze. Stellungnahmen zu den im Plangebiet zu berücksichtigenden Leitungssysteme, wie z.B. unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen oder Energieleitungen, sind direkt bei den jeweiligen Betreibern oder den Planungs- bzw. Baubehörden vor Ort einzuholen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Gebiet B "Burgstraße" wird es keine Veränderung bzgl. der Bauwerkshöhen geben, da der gegenwärtige Firmenstandort der Stanniolfabrik erhalten bleibt.

Auf der neu zu beplanenden Fläche, Gebiet A "Staufenstraße", werden nach unserem derzeitigen Kenntnissstand keine Bauwerke errichtet, die eine Höhe von 20 m überschreiten. Detaillierte Angaben hierzu bietet der nachfolgende Bebauungsplan. In diesem sind auch die vorhandenen Leitungssysteme zu berücksichtigen und entsprechende Informationen von den jeweiligen Betreibern einzuholen.



001 EPP B-00788

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Eppstein, Stadtteil Eppstein

Gebiet A: "Staufenstraße" Gebiet B: "Burgstraße"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Abwasserverband Main-Taunus

Gruppe: TöB

Dokument vemi 1

Dokument vom: 12.12.2013 Dokument-Nr.: S-01866

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Der Abwasserverband Main-Taunus nimmt wie folgt Stellung:

- 1. Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält innerhalb der beiden Plangebiete A und B keine Bauwerke oder Abwassersammler der überörtlichen Abwasserentsorgung. Zur Zeit sind hier auch keine Änderungen vorgesehen.
- 2. Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für die Abwassergruppe Lorsbach: Das Gebiet B (ca. 0,6 ha) ist im Ist- und Prognose-Zustand (2020) bereits ausreichend, Gebiet A (ca. 1,0 ha) im Prognose-Zustand noch nicht ausreichend berücksichtigt worden. Gebiet A muss hinsichtlich der künftig zusätzlich bebauten bzw. versiegelten und kanalisierten Flächen bei der nächsten Aktualisierung (voraussichtlich in ca. 5 Jahren) entsprechend der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.
- 3. Die Entwässerung bereits kanalisierter Flächen im Gebiet A und B erfolgt weitgehend im Mischsystem über die Ortskanalisation der Stadt Eppstein und die verbandseigenen Abwasseranlagen zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Lorsbach.
- 4. Regenentlastungsanlagen der Stadt Eppstein und des Abwasserverbandes Main-Taunus erfüllen im Ist-Zustand (2009) und im Prognose-Zustand (2020) die gesetzlichen Anforderungen der zulässigen Entlastungskenngrößen. Das Entwässerungssystem insgesamt und einzelne Entlastunganlagen sind im Bestand als auch in der Prognose abwasserabgabefrei.
- 5. Vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden sind von Belang. Es wird empfohlen diverse Vorgaben (z.B. Befestigung von Stellplätzen und Wegen mit wasserdurchlässigem Oberflächenbelag, Begrünung von flachen und flach geneigten Dächern usw.) in die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.
- 6. Empfehlungen hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen (z.B. 50% des Zisternenvolumens für Brauchwassernutzung).
- 7. Der Abwasserverband ist für die Gewässerunterhaltung des im Gebiet A verlaufenden Fischbaches und im Gebiet B verlaufenden Schwarzbaches zuständig. Die Belange werden hinsichtlich der obliegenden Gewässerunterhaltung (Gewässerbettes bis zur Böschungsoberkante) durch die Planungen berührt. Für die Unterhaltung der außerhalb davon gelegenen Überschwemmungsgebietsflächen bzw. Retentionsflächen sind die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig.
- 8. Die beiden Plangebiete liegen im Einzugsgebiet des Schwarzbaches und dessen Nebengewässer dem Fischbach. Laut dem im Auftrag des Abwasserverbandes Main-Taunus erstellten Hochwasserschutzkonzept für das gesamte Einzugsgebiet des Schwarzbaches sowie dem durch das Land Hessen rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches und seiner Nebengewässer, liegen die beiden Plangebiete zum Teil im Hochwassergefahrenbereich bzw. im Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches bzw. Fischbaches bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Auf die hiermit verbundenen wasserrechtlichen Vorschriften (WHG, HWG) und die daraus resultierenden Ver- bzw. Gebote weisen wir ausdrücklich hin.
- 9. Grundsätzlich sind Bauvorhaben im Hochwassergefahrenbereich bzw. Überschwemmungsgebiet abzulehnen. Sofern Bauvorhaben in den beiden Plangebieten das festgesetzte Überschwemmungsgebiet berühren und einen etwaigen Retentionsraumverlust zur Folge haben sollten, so ist dieser durch geeignete Maßnahmen möglichst direkt vor Ort oder in unmittelbarer Nähe mindestens gleichwertig und höhengleich auszugleichen. Geplante Neubauten im Hochwassergefahrenbereich sind entsprechend hochwasserangepasst auszuführen.
- 10. Der Abwasserverband empfiehlt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu überprüfen, inwiefern gegebenenfalls auch die Voraussetzungen geschaffen werden können, die in den beiden Plangebieten in Teilabschnitten unterirdisch verlaufenden bzw. überbauten Gewässer Schwarzbach bzw. Fischbach soweit wie möglich offenzulegen, wieder in einen naturnahen Zustand zu versetzen sowie unter Berücksichtigung der Anforderungen des Hochwasserschutzes auszubauen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Grundsätzlich ist herauszustellen, dass die vorgesehene RegFNP-Änderung im Gebiet B "Burgstraße" keine Veränderungen bezüglich der vom Einwender unter den Punkten 1 - 10 dargelegten Hinweisen/Empfehlungen bewirken wird, da der jetzige Firmenstandort der Stanniolfabrik erhalten bleibt. Die unter Punkt 1 bis 7 und 10 vorgebrachten Hinweise sind im parallelen Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Hier sind entsprechende Festsetzungen zur Abwasserentsorgung, zu Grundstücksentwässerungsanlagen oder zur möglichen Teil-Offenlegung des verrohrten Bachlaufs darzulegen. Auf das unter Punkt 8 und 9 hingewiesene Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches bzw. Fischbaches wird im Begründungstext unter Punkt "A 4. Regionalplanerische Aspekte" und im Umweltbericht eingegangen. Darüber hinausgehende Festsetzungen zum Hochwasserschutz sowie die Anwendung der wasserrechtlichen Vorschriften sind detailliert im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.



Gebiet A: "Staufenstraße" Gebiet B: "Burgstraße"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Netzdienste Rhein-Main GmbH

001_EPP_B-00789

Gruppe: TöB

Dokument vom: 16.01.2014 Dokument-Nr.: S-01920

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die angestrebten Änderungen hat die Netzdienste Rhein-Main GmbH (NRM) grundsätzlich keine Einwände. Im Gebiet A "Staufenstraße" befinden sich keine Versorgungseinrichtungen der NRM, im Gebiet B "Burgstraße" ist eine Gasversorgungsleitung inkl. Hausanschlussleitungen zur Versorgung der Liegenschaften vorhanden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Die NRM bittet darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung als auch bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen". Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Zudem weist die NRM darauf hin, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist. Aus diesem Grund sind für die Planungen die Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads anzufordern.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) sind nur die Hauptversorgungsleitungen dargestellt. Solche sind in den Änderungsgebieten nicht vorhanden. Unabhängig davon wird es durch die vorgesehene Änderung im Gebiet B "Burgstraße" keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der vom Einwender genannten Versorgungsleitungen geben, da der gegenwärtige Firmenstandort der Stanniolfabrik erhalten bleibt. Die weiter aufgeführten Hinweise bzgl. der Einhaltung erforderlicher Schutzabstände und sonstiger Schutzbestimmungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.