



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Eppstein**, Stadtteil Eppstein
Gebiet A: "Staufenstraße"
Gebiet B: "Burgstraße"

hier: Abschließender Beschluss

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)
Beschluss Nr. III-205 des Regionalvorstandes vom 10.04.2014
Beschluss Nr. III-173 der Verbandskammer vom 14.05.2014 zu DS III-33 (Offenle-
gungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Eppstein, Stadtteil Eppstein, Gebiet A: "Staufenstraße", Gebiet B: "Burgstraße" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt /Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
 - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
 - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung vorzulegen,
 - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
 - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 26.05.2014 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 22/14 bekannt gemacht. Sie fand vom 03.06.2014 bis 04.07.2014 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.05.2014 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Eppstein hat sich nicht geäußert.

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

haben sich nicht geäußert:

Gemeindevorstand der Gemeinde Niedernhausen
Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus

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

Gemeindevorstand der Gemeinde Glashütten
Magistrat der Stadt Idstein
Landeshauptstadt Wiesbaden

haben Stellungnahmen abgegeben:

Magistrat der Stadt Kelkheim (Taunus)

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

haben sich nicht geäußert:

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Leiterin des Landesverbandes
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
Bundesnetzagentur, Außenstelle Eschborn
Deutsche Gebirg und Wandervereine, LV Hessen
Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 34, Fertigungssteuerung
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
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie

HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Main-TaunuKreises
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
Main-TaunuVerkehrsgesellschaft mbH
NABU Landesverband Hessen
Polizeipräsidium Westhessen, Abteilung Einsatz E13
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
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wasserbeschaffungsverband Hofheim
Wasserbeschaffungsverband Niedernhausen/Naurod
Wasserverband Kinzig
Zweckverband Naturpark Taunus

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

Amprion GmbH
Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt
IHK Frankfurt am Main
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanung
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Tennet TSO GmbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

Abwasserverband Main-Taunus
BUND Landesverband Hessen e.V.
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
hessenARCHÄOLOGIE
Kreisausschuss des Main-TaunuKreises
Netzdienste Rhein-Main GmbH
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

- 3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden - wie aus den Anlagen ersichtlich - ebenfalls 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.

III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

Änderungsunterlagen

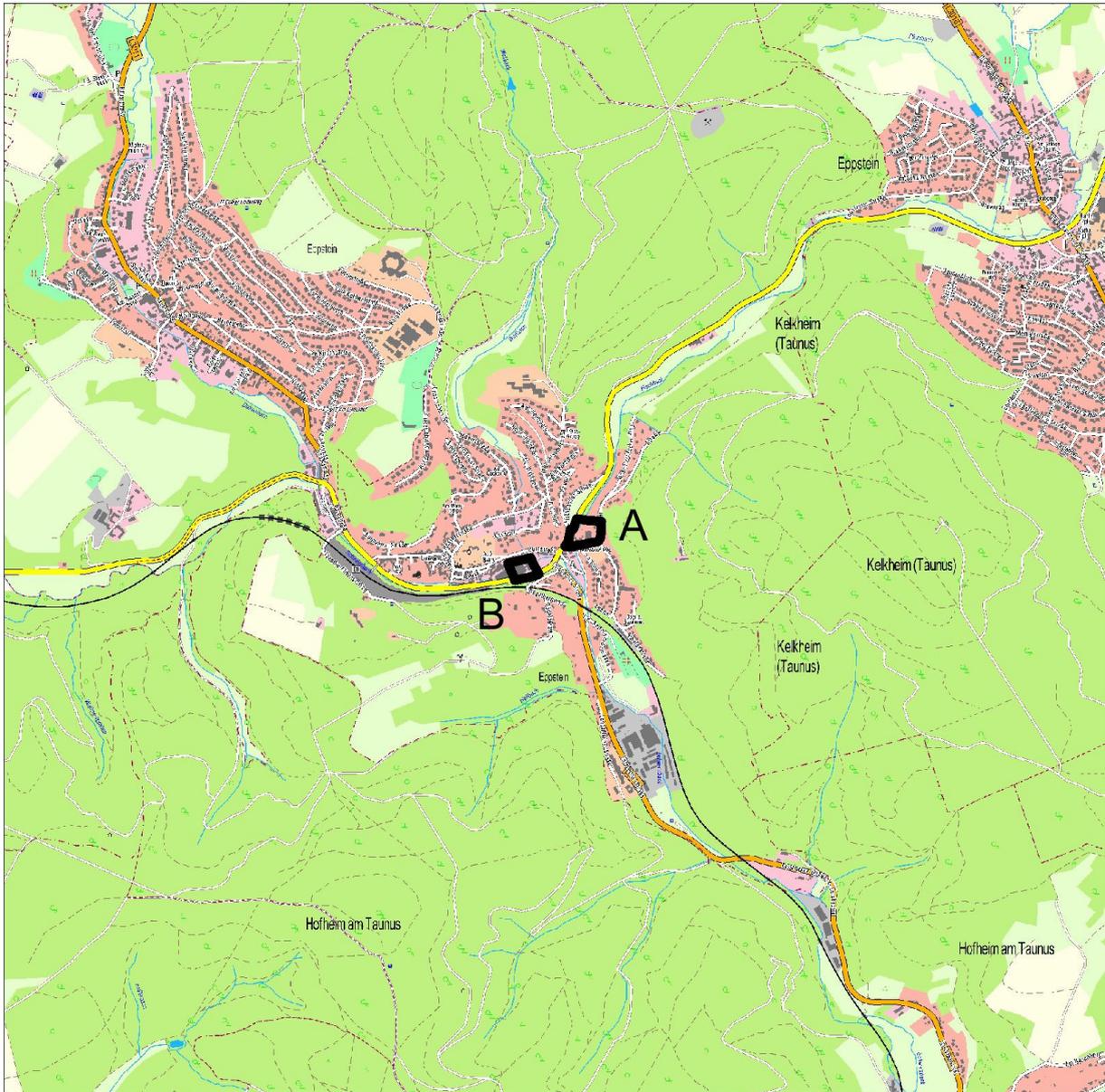
1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Eppstein**, Stadtteil Eppstein
Gebiet A: "Staufenstraße"
Gebiet B: "Burgstraße"



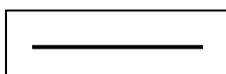
INHALTSVERZEICHNIS

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

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

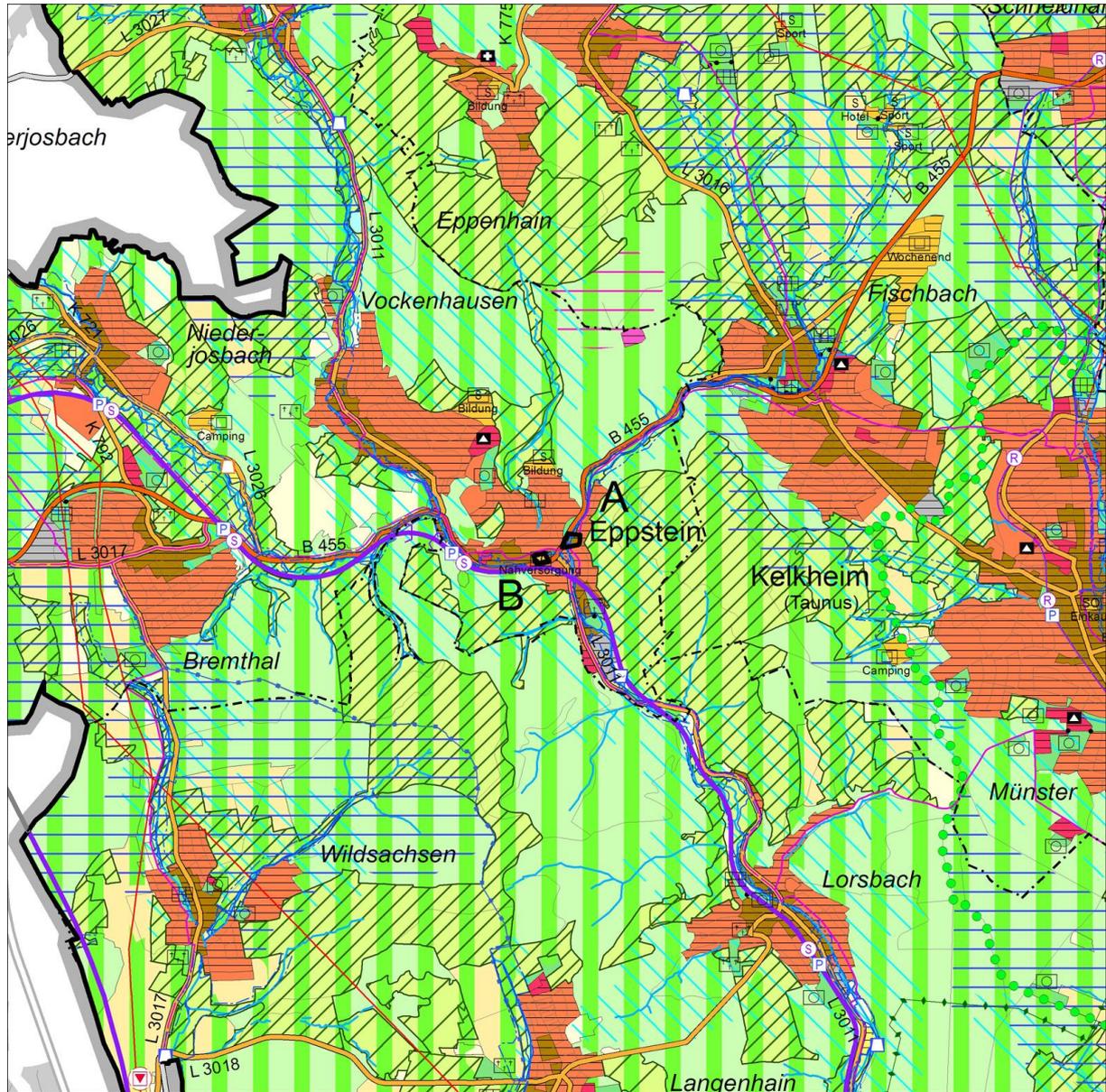


Ohne Maßstab



Grenze des Änderungsbereiches

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

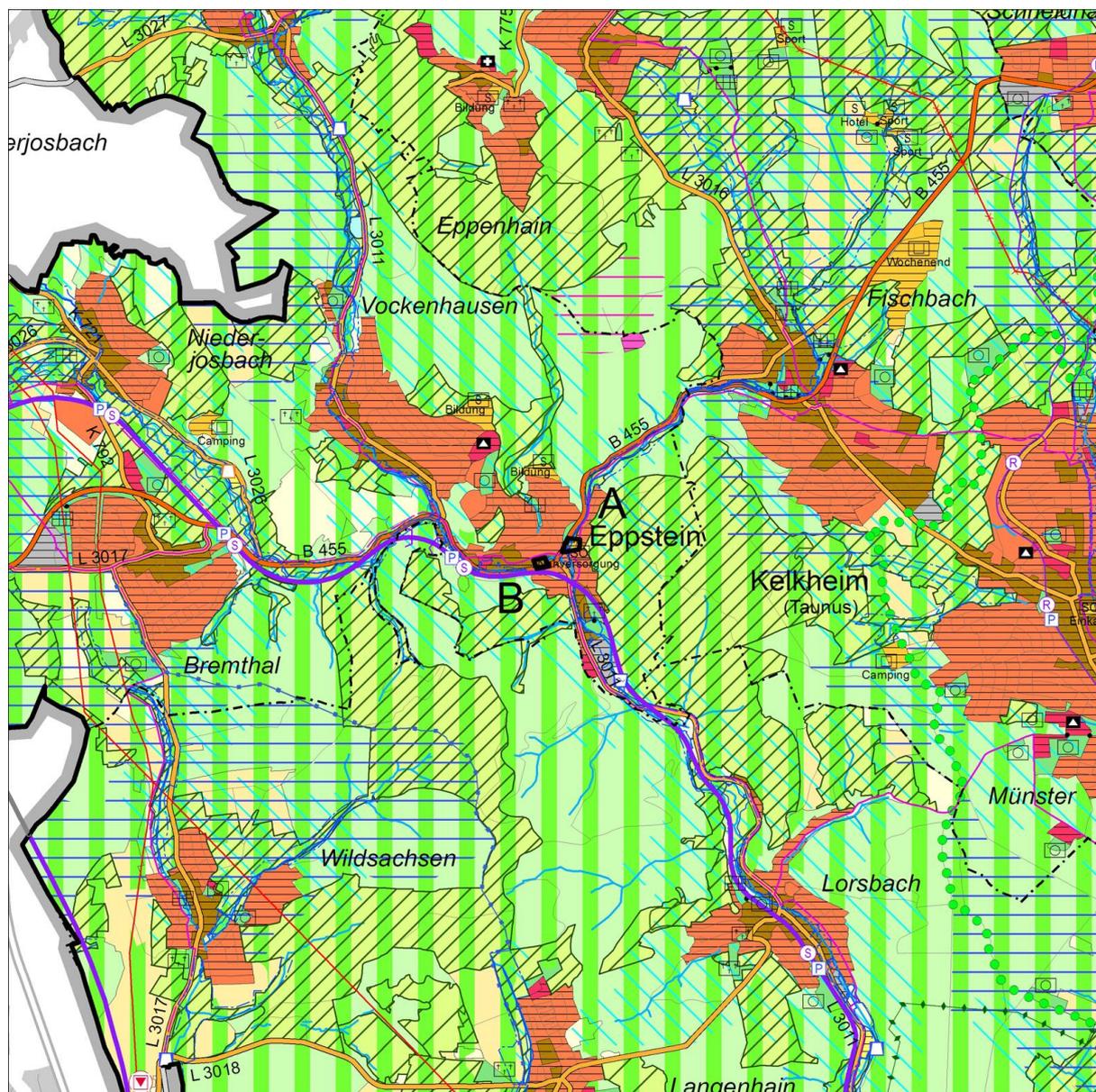


M. 1 : 50 000

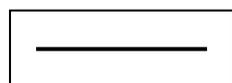


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000

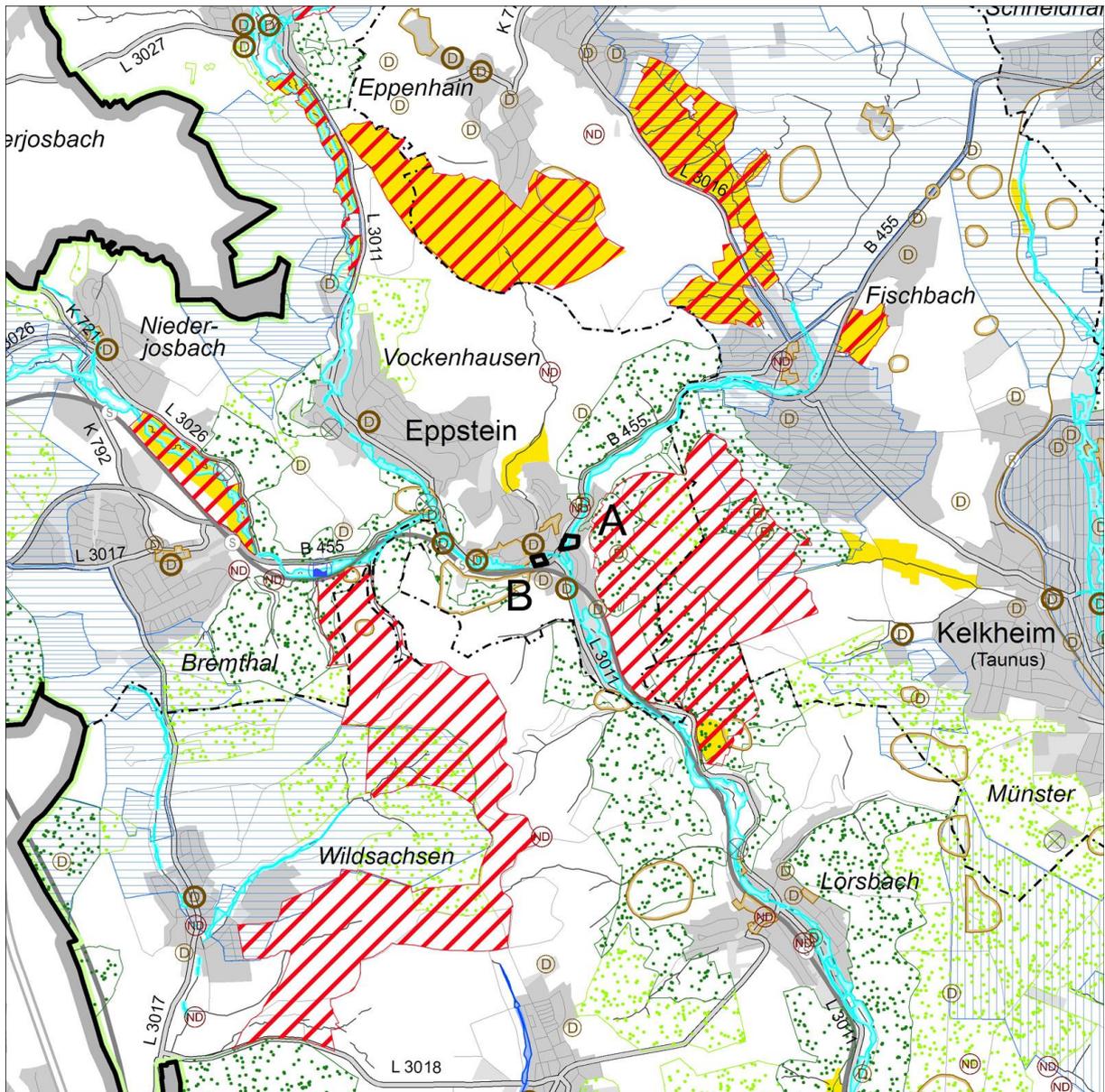


Grenze des Änderungsbereiches

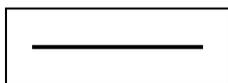
Gebiet A: "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 0,9 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." mit "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" (ca. 0,1 ha) in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung, geplant" (ca. 0,8 ha) und "Wohnbaufläche, Bestand" (ca. 0,2 ha)

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

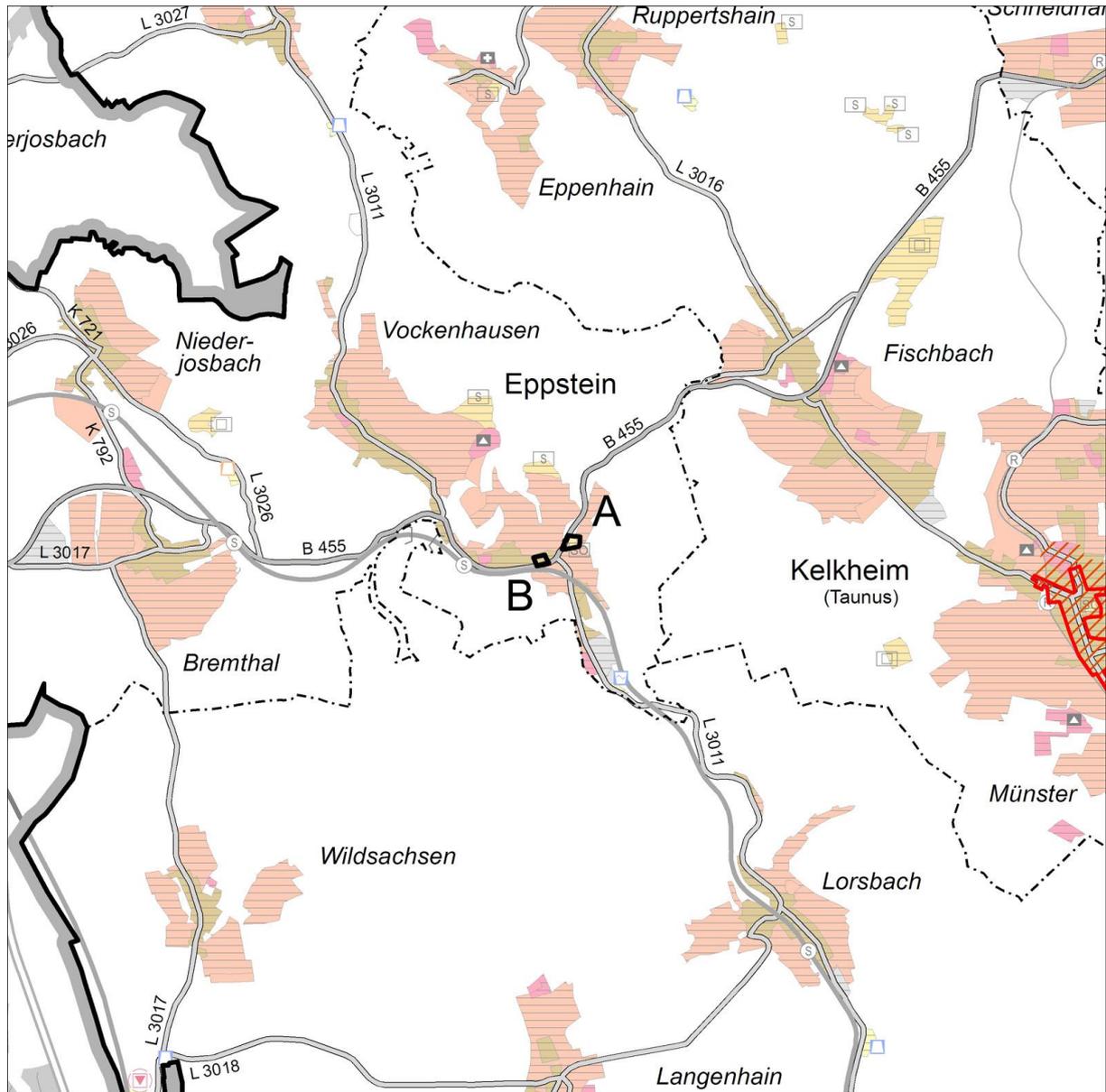


M. 1 : 50 000

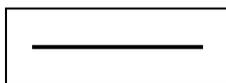


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzettelplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV
--	--	------------------

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
 Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

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

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Eppstein, Stadtteil Eppstein
Gebiet A: "Staufenstraße"
Gebiet B: "Burgstraße"

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 HLP (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLP 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.

Gebiet A 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.

Gebiet B 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 für den großflächigen Einzelhandel - 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 qm 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 überflutunggefährdeter 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 Bahnhofpunkt "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 Fahrradrouten" 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.

Gebiet B:

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 Maßnahme 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. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung - hier im Bebauungsplan E 103 "Nahversorger Staufenstraße" der Stadt Eppstein:

Für die Ufergehölze am Fischbach (Biotop i. S. § 30 BNatSchG) ist ein funktionaler Ausgleich durch die Festsetzung externer Ausgleichsflächen mit dem Entwicklungsziel Auenwald festgesetzt. Eine Ausnahmegenehmigung für die Inanspruchnahme der Biotopfläche ist bei der zuständigen Fachbehörde beantragt.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird durch die Zuordnung von Punkten aus der Ökokontomaßnahme am Staufen erbracht.

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. Die mit einer Realisierung der Planung einhergehenden Beeinträchtigungen können durch geeignete Festsetzungen minimiert aber nicht vermieden werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind 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.

Durch den Abriss der vorhandenen Bebauung und der Konzeption der geplanten Parkplatzflächen wird eine Reduzierung der Verrohrung des Fischbachs erreicht. Desweiteren finden strukturverbessernde Maßnahmen durch die Aufnahme der vorhandenen Sohl- und Uferbefestigungen und eine Aufweitung des rechten Ufers statt. Im Rahmen der verbindlichen Planung wurde ein Konzept für die naturnahe Gestaltung des Retentionsraums erstellt und die biotopschutzrechtlichen Ausgleichsflächen festgesetzt. Ein Ersatzretentionsraum ist im nördlichen Anschluss an das Plangebiet vorgesehen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind für die Mehlschwalbe erforderlich und wurden bereits durchgeführt

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 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 der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Eppstein (Juli 2014) der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) werden für Eppstein starke Kaufkraftabflüsse im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren festgestellt. Die Ergebnisse des Gutachtens beruhen u.a. auf Bürgerbefragungen sowie Befragungen der Einzelhändler Eppsteins. Nach allen Analysen kommt die GMA zu der Aussage, dass sowohl die bestehenden Standorte Eppsteins (in erster Linie im Versorgungsbereich Vockenhausen) erhalten bleiben oder weiterentwickelt werden sollten, als auch, dass der Markt an der Staufenstraße entwickelt werden sollte, um die Sicherung der Nahversorgung Eppsteins auch für die Zukunft zu sichern. Denn, so die Prognose der GMA, sollte es z.B. am Standort Vockenhausen keine Erweiterung der bestehenden Märkte geben und würde auch der geplante Markt an der Staufenstraße nicht errichtet werden, „würde dies bedeuten, dass auf absehbare Zeit keine Verbesserung der unterdurchschnittlichen Ausstattung im Lebensmittelsektor möglich wäre und ein Stillstand in der Einzelhandelsentwicklung einträte.“ (Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Eppstein, Seite 101. GMA Köln, Juli 2014).

Des Weiteren liegen dem Regionalverband zwei weitere, sehr gegensprüchliche Gutachten vor: Einmal die Auswirkungsanalyse für den geplanten Standort, erstellt von der BBE Handelsberatung, (Stand November 2014). Zum Anderen ein Gutachten, das von der Konkurrenz des anzusiedelnden Marktes in Auftrag gegeben wurde, erstellt von dem Büro Stadt + Handel (Stand Oktober 2013).

Beide Gutachten kommen – wie auch das Einzelhandelsgutachten der GMA – zu dem Schluss, dass es durch die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Staufenstraße zu Umsatzumverteilungseffekten zu Lasten anderer Märkte kommen wird. Die beiden Aus-

wirkungsanalysen der BBE Handelsberatung und von Stadt und Handel beurteilen die Auswirkungen dieser Umsatzumverteilungseffekte sehr unterschiedlich: Während das Gutachten der BBE Handelsberatung keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO prognostiziert, erwartet das Gutachten von „Stadt und Handel“ deutlich höhere Umverteilungseffekte und erhebliche negative Auswirkungen für die umliegenden Märkte und Zentren. Nach intensivem Studium aller vorliegender Gutachten und Analysen wird insbesondere den Einschätzungen der GMA gefolgt. Ein weiterer Lebensmittelmarkt wird die Versorgungssituation Eppsteins sichern und verbessern. Auch wenn es durch das Vorhaben in der Staufenstraße zu einzelbetrieblichen Auswirkungen (Schließung einzelner Lebensmittelmärkte) kommen sollte, sind hierdurch Auswirkungen auf (schutzwürdige) zentrale Versorgungsbe-
reiche nicht zu erwarten.

In diesem Zusammenhang wird das im Stadtzentrum von Eppstein dargestellte "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - 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, BlmschG § 1, BlmschG § 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 (BGBl. 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-

sprachnahme 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 Biotop 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 Gebietes B 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 lt. 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 Bewertungen hierzu erfolgen. Aufgrund einer erforderlichen Sanierung der Altlast kann von einer Verbesserung der Bodenverhältnisse ausgegangen werden. Die Änderung der Fläche in "Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung" führt zu höherem Verkehrsaufkommen und Emissionen.

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 Voraussetzungen 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 Niederschlagswassers 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 Um-landverbandes Frankfurt (2001) ausgewiesenen Bereichen des Biotopverbundsystems, so-weit 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. Be-grünung 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 Realnut-zung 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 Prüfverfah-ren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prü-fung 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 Städte-bau) 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 (Ge-sundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Was-ser, 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 Vorbelastun-gen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zu-sätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so ge-nannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Progno-se, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beein-trächtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder sei-ner 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.

Quellenverzeichnis

- [1] „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Eppstein“, erstellt von der GMA, Stand Juli 2014
- [2] „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines EDEKA-Supermarktes in Eppstein, Staufenstrasse“, erstellt von der BBE Handelsberatung, Stand November 2014
- [3] „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplanten Ansiedlung eines EDEKA- Supermarktes in Eppstein“, erstellt von Stadt + Handel, Stand Oktober 2013

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

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 Felsabstürzen		
Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-RL:	Und deren Erhaltungsziele		
8230 Silikاتفelsen mit Pioniervegetation des Sedo-Scleranthion oder des Sedo albi-Veronicion dellinii	Erhaltung exponierter unbeschatteter Standorte ;Erhaltung einer gebietstypischen Dynamik ;Erhaltung der Nährstoffarmut		
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 Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen		
8150 Kieselhaltige Schutthalden der Berglagen Mitteleuropas	Gewährleistung der natürlichen Entwicklung und Dynamik ;Erhaltung offener, besonderer Standorte		
8220 Silikاتفelsen mit Felsspaltenvegetation	Erhaltung des biotopprägenden, gebietstypischen Licht-, Wasser-, Temperatur- und Nährstoffhaushaltes ;Erhaltung der Störungsarmut		
Arten nach Anhang II FFH-RL:	Und deren Erhaltungszeile		
Lucanus cervus Hirschkäfer	Erhaltung von Laub- oder Laubmischwäldern in ihren verschiedenen Entwicklungsphasen mit Totholz und mit alten, dickstämmigen und insbesondere z. T. abgängigen Eichen v. a. an äußeren und inneren, wärmegetönten Bestandsrändern		
Trichomanes speciosum Prächtiger Dünnfarn	Erhaltung besiedelter Felsstandorte sowie lichtarmer Felsspalten und Höhlen im Umfeld ;Erhaltung der hydrologischen Verhältnisse (Oberflächen- und Grundwasser) im Umfeld der Standorte		

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

Natura 2000-Gebiet 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	<input type="checkbox"/>	FFH-VP <u>nicht</u> erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/>
---------------------	--------------------------	----------------------------------	-------------------------------------

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Stadt Eppstein, Stadtteil Eppstein
Gebiet A: "Staufenstraße"
Gebiet B: "Burgstraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

001_EPP_B-00905

Dokument vom: 11.06.2014
Dokument-Nr.: S-02157

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Fehlendes Gesamtkonzept:
Bei der Planung wird zu kleinteilig geplant. Auswirkungen auf die anderen Ortsteile werden nicht berücksichtigt. Dadurch besteht die Gefahr das die Versorgung auch mit Produkten aus der Region nicht mehr im Angebot ist oder das Ortsteile nicht mehr mit Grundgütern versorgt sind. Ein versprochenes Gutachten soll irgendwann kommen. Ist aus meiner Sicht aber zwingend erforderlich um hier das Wohl der gesamten Stadt Eppstein zu berücksichtigen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die von der Stadt Eppstein in Auftrag gegebene Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung (Nov. 2014) liegt mittlerweile vor. Sie macht deutlich, dass es durch den geplanten Markt zwar zu Umverteilungseffekten innerhalb Eppsteins kommen kann, die bestehenden Zentralen Versorgungsbereiche Eppsteins (Alt-Eppstein und Vockenhausen) aber nicht in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit gefährdet werden. Konkurrenzwirtschaftliche Auswirkungen, gerade auf systemgleiche Anbieter, sind normal, nachweislich aber als unschädlich in diesem Fall zu betrachten. Da die prognostizierte Zentralität Eppsteins auch nach der Realisierung des Planvorhabens bei ca. 61 % liegen wird (aktuell liegt sie bei ca. 55%), zeigt die Auswirkungsanalyse auf, dass auch dann immer noch mit Kaufkraftabflüssen zu rechnen ist. Von daher ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben zur Verbesserung der Nahversorgungssituation Eppsteins beitragen wird.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Stadt Eppstein, Stadtteil Eppstein
Gebiet A: "Staufenstraße"
Gebiet B: "Burgstraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE
Gruppe: TöB

001_EPP_B-00918

Dokument vom: 25.06.2014
Dokument-Nr.: S-02133

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 18.12.2013, zu der sich keine Änderungen ergeben haben.
Die Stellungnahme lautete:
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:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft die verbindliche Bauleitplanung und die archäologische Baubegleitung bei dessen Vollzug. Für den Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist er ohne Belang.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Stadt Eppstein, Stadtteil Eppstein
Gebiet A: "Staufenstraße"
Gebiet B: "Burgstraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Kelkheim (Taunus)
Gruppe: Gemeinde

001_EPP_B-00968

Dokument vom: 04.06.2014
Dokument-Nr.: S-02125

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir bitten um Prüfung, inwieweit schon auf Ebene der Regional- / Flächennutzungsplanung darauf hingewirkt werden kann, dass es aufgrund des geplanten Einzelhandels nicht zu negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung unseres Ortsteiles Fischbach kommt.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die von der Stadt Eppstein in Auftrag gegebene Wirkungsanalyse der BBE Handelsberatung (Nov. 2014) macht deutlich, dass es durch den geplanten Markt zwar zu Umverteilungseffekten innerhalb Eppsteins kommen kann, die bestehenden Zentren Eppsteins aber nicht in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit gefährdet werden. Konkurrenzwirtschaftliche Auswirkungen, gerade auf systemgleiche Anbieter, sind normal, nachweislich aber als unschädlich in diesem Fall zu betrachten. Auswirkungen auf umliegende Städte und Gemeinden werden nicht im schädlichen Maße prognostiziert. Die Umsatzumverteilungseffekte auf Kelkheim-Fischbach wurden in dem Gutachten mit ca. 8% errechnet. Der Standort in Kelkheim-Fischbach liegt in städtebaulich bester integrierter Lage und wird laut Gutachten als sehr leistungsstark bewertet. Insgesamt kommt das Gutachten zu der Aussage, dass der neue Standort die Nahversorgung Eppsteins stärken wird und keine schädlichen Auswirkungen i.S.v.§ 11 Abs. 3 BauNVO auf Eppstein und die angrenzenden Nachbarkommunen hervorgerufen werden.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Stadt Eppstein, Stadtteil Eppstein
Gebiet A: "Staufenstraße"
Gebiet B: "Burgstraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: BUND Landesverband Hessen e.V.
Gruppe: TöB

001_EPP_B-00969

Dokument vom: 18.06.2014
Dokument-Nr.: S-02129

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Diese Stellungnahme erfolgt im Auftrag des BUND Hessen e.V. (Landesverband).
Der BUND Landesverband Hessen hat folgende Bedenken und Anregungen zu der Änderung des RegFNP für die Stadt Eppstein:
Der gesetzlich vorgegebene Maßstab 1:50000 mit seinen vielfältigen Signaturen auf engstem Raum, zeigt mit aller Deutlichkeit den Talzug des Fischbachs, der durch ein Mischgebiet abgeschnitten wird. daher regen wir an, den Talzug bis zur Staufenstraße zu erweitern. Mit einer Reduzierung der Fläche für den Einzelhandel und des ruhenden Verkehrs ist ein offenes Bachbett nach den geforderten europäischen Wasserrahmenrichtlinien machbar. Die Überschwemmungsgefahr wäre reduziert und das Landschaftsbild erheblich verbessert. Der Fischbach mit seinem Begleitgrün würde den Naturhaushalt inmitten von Verkehrswegen und Gebäuden bereichern.
Eppstein, als Kleinzentrum im Verdichtungsraum mit ca. 13000 Einwohnern in fünf Stadtteilen muß sich nicht dem Streben der Betreiber um Marktanteile beugen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Planbereich ist bereits heute sehr stark anthropogen überformt. Aufgrund der beengten räumlichen Situation und der funktionalen Anforderungen des Einzelhandels an Baukörper und Stellplätze kann eine vollständige Öffnung des Bachlaufs nicht realisiert werden. Allerdings wird durch den Abriss der vorhandenen Bebauung und der Konzeption der geplanten Parkplatzflächen eine Reduzierung der Verrohrung des Fischbachs erreicht. Desweiteren finden strukturverbessernde Maßnahmen durch die Aufnahme der vorhandenen Sohl- und Uferbefestigungen und eine Aufweitung des rechten Ufers statt. Im Rahmen der verbindlichen Planung wurde ein Konzept für die naturnahe Gestaltung des Retentionsraums erstellt und die biotopschutzrechtlichen Ausgleichsflächen festgesetzt. Ein Ersatzretentionsraum ist im nördlichen Anschluss an das Plangebiet vorgesehen. Dies alles kann natürlich im vorgegebenen Maßstab des RegFNP von 1:50 000 nicht abgebildet werden und bleibt der verbindlichen Planung vorbehalten.

Aus mehreren vorliegenden Gutachten (Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung, Nov. 2014; Verträglichkeitsanalyse von Stadt+ Handel, Okt. 2013; Fortschreibung des Einzelhandelsgutachten der Stadt Eppstein der GMA, Juli 2014) geht deutlich hervor, dass Eppstein gerade im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren starke Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen hat. Die Zentralität Eppsteins liegt derzeit laut der BBE bei rd. 55%. Dieser Wert besagt, dass der Gesamtumsatz rd. 45% unter dem im Stadtgebiet vorhanden nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial liegt. Aus diesem Versorgungsdefizit lassen sich zum einen die überdurchschnittlichen Umsatzleistungen der Bestandsbetriebe, zum anderen ein größerer Arrondierungsbedarf im Bereich der Nahversorgung ableiten. Selbst nach der Realisierung des Planvorhabens an der Staufenstrasse wird die prognostizierte Zentralität Eppsteins bei rd. 61% liegen, demnach muss selbst dann immer noch mit Kaufkraftabflüssen gerechnet werden. Laut des Gutachtens der BBE trägt der geplante Standort zur Verbesserung und Sicherung der Nahversorgung Eppsteins bei und dient nicht allein dem Streben nach Marktanteilen der Betreiber.

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

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

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Abwasserverband Main-Taunus
Gruppe: TöB

001_EPP_B-00970

Dokument vom: 23.06.2014
Dokument-Nr.: S-02131

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Der Abwasserverband Main-Taunus hat im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 12.12.2013, zu der oben genannten Änderung bereits eine Stellungnahme abgegeben. Zu den Hinweisen und Anmerkungen unserer bisherigen Stellungnahme, die wir inhaltlich weiterhin aufrecht halten, ergeben sich aufgrund des nun vorliegenden und öffentlich ausliegenden Entwurfs keine Änderungen bzw. Ergänzungen.

Die Stellungnahme lautete:

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 Entlastungsanlagen 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 berücksichtigt. Hier wurden entsprechende Ausführungen zur Abwasserentsorgung, zur Grundstücksentwässerung und zur Teil-Offenlegung des verrohrten Bachlaufs dargelegt bzw. Festsetzungen getroffen. Auf das unter Punkt 8 und 9 hingewiesene Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches bzw. Fischbaches wurde im Begründungstext unter Punkt "A 4. Regionalplanerische Aspekte" und im Umweltbericht eingegangen. Eine wasserrechtliche Genehmigung wurde im Rahmen des B-Planverfahrens beantragt und der Nachweis des Ersatzretentionsraums im nördlichen Anschluss an das Plangebiet erbracht.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Stadt Eppstein, Stadtteil Eppstein
Gebiet A: "Staufenstraße"
Gebiet B: "Burgstraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

001_EPP_B-00971

Dokument vom: 25.06.2014
Dokument-Nr.: S-02132

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nehme ich wie folgt Stellung:
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.

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehme ich wie folgt Stellung:
Der Geltungsbereich des Änderungsbereichs überlagert keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete und befindet sich in > 100 m Entfernung zum FFH-Gebiet DE 5816-311 „Hangwälder und Felsfluren am Kaisertempel/Martinswand bei Eppstein“. Das Ergebnis der FFH-Prognose im Umweltbericht, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natura 2000- Gebieten durch die Planungen ausgeschlossen werden können, ist nachvollziehbar. Bezüglich der zu vertretenden naturschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:
Bodenschutz:
Die im hessischen Altlastenkataster (Datenbank ALTIS) unter den ALTIS-Nummern 436.002.030-001.001 und 436.002.010-001.030 aufgeführten Altstandorte wurden in der Begründung zur o.g. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 aufgenommen. Eine Beteiligung meiner Behörde ist jedoch nicht vorgesehen. Ich weise Sie daher nochmals darauf hin, dass, wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1. Grundwasser, Bodenschutz, 65189 Wiesbaden, Lessingstraße 16-18 zu beteiligen ist. Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:
Durch die Änderungen im Gebiet A "Staufenstraße" wird sich der Niederschlagswasserabfluss erhöhen. Eine ökologisch unbedenkliche Mehrbelastung des Gewässersystems wird deshalb nachzuweisen sein. Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.

Ich beteilige den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten 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. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat 118, Zentraler Kampfmittelräumdienst zu richten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise zum Abwasser, Bodenschutz und Kampfmittelräumdienst betreffen nicht die Ebene der regionalen

Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und Bauausführung zu beachten.

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

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

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

001_EPP_B-00972

Dokument vom: 23.06.2014
Dokument-Nr.: S-02154

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Ich bin Anwohnerin der Staufenstraße und halte das Supermarktprojekt aus folgenden Gründen für sehr bedenklich. Das derzeit laufende Verfahren basiert auf einer Planung, die ursprünglich für ein ganz anderes Gelände gedacht war. Die Fläche des Marktes ist mit 1500 qm Verkaufsfläche, 500 qm Lagerfläche plus Parkplätze für den neuangedachten Platz in der Staufenstraße viel zu groß dimensioniert und erscheint wie "ein LKW, der in einer Mofagarage" geparkt werden soll. Der derzeitige Plan gefährdet die Geschäfte der Altstadt und der angrenzenden Städtchen. Man sollte die Form der Landschaft mit ihren alten Gebäuden mit einbeziehen und im Hinblick auf lokale Agenda 21 agieren und Ressourcen (wozu auch bestehende Architektur) sparsam umgegangen werden sollte. Es wird keinerlei zukunftsweisende, phantasievolle und nachhaltige Stadtplanung erkennbar. Hier soll nur wieder kurzgedachter Profit für einige wenige "Großen" herausgeschlagen werden und nur so kommt die Größe des geplanten Marktes zustande, die auf einer Berechnung von weit entfernten Experten beruht. Der Supermarkt würde die Örtlichkeit komplett verändern und die Stadt würde den Supermarktplaner die Gestaltung in dessen Hände geben, das kann doch nicht sein. Das wäre ja Stadtplanung von Supermarktketten erledigt. In der Debatte haben sich tendenziell viel mehr Bürger gegen den geplanten Supermarkt gestellt, in einer Umfrage der Eppsteiner Zeitung mit 50 Prozent 579 Stimmen, sowie einer Unterschriftenliste, die bis dato über 170 Stimmen verzeichnet. Hier fühlt sich, und ich schließe mich damit ein, niemand unterversorgt. Es wurden von den verantwortlichen Politikern auch keinerlei Umfragen gemacht was den Bürgern wirklich in Eppstein fehlt. Alles basiert auf ferne Berechnungen und nimmt keinerlei Rücksicht auf Befindlichkeiten. Der Supermarkt gefährdet neben seinem enormen Eingriff in Landschaft und Stadtplanung auch das Alleinstellungsmerkmal Eppstein, das in der Besonderheit seiner einmaligen landschaftlichen Lage eben eher für kleinere Einheiten ausgewiesen ist. Ein gegenüber gelegener Kinderspielplatz ist mit seiner derzeit abgeschiedenen Lage ebenso gefährdet. Durch sehr viel mehr Autoverkehr wird den Kindern der Weg dorthin sehr viel gefährlicher werden. Ganz zu schweigen von der Lärmbelästigung der angrenzenden Nachbarn durch Lade- und Lüftungsgeräusche. Zudem sind von den Politikern keinerlei Auswertungen abgewartet worden, alles beruht nur auf Verdacht. Der Bürger soll angeblich einbezogen werden, doch das Verfahren spricht deutlich eine andere Sprache. Ich bitte Sie daher von Herzen sich ein Gesamtbild zu machen und das Projekt in der derzeitigen Form nicht zu gestatten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Planung für einen Vollversorger in Eppstein war zunächst auf der Fläche der Staniolfabrik vorgesehen. Da die Firma ihre Umsiedlungspläne geändert hat, wurde in Abstimmung mit der Stadt Eppstein eine neue geeignete Fläche gewählt, die der ursprünglich geplanten sehr nahe liegt. Die vorliegende Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung (Nov. 2014), die von der Stadt in Auftrag gegeben wurde, sowie die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Eppstein (erstellt von der GMA, Stand Juli 2014) legen dar, dass es gerade im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zu starken Kaufkraftabflüssen aus Eppstein kommt. Die Zentralität Eppsteins liegt laut BBE derzeit bei rd. 55%. Dieser Wert besagt, dass der Gesamtumsatz rd. 45% unter dem im Stadtgebiet vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial liegt. Die Auswirkungsanalyse belegt, dass die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche Eppsteins und der Nachbarkommunen trotz einer zu erwartenden Umsatzumverteilungsquote in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit nicht gefährdet sein werden. Von einer Unterversorgung kann zwar in Eppstein nicht

gesprochen werden, aber auch eine Zentralität von ca. 61%, die für Eppstein nach der Realisierung des Planvorhabens prognostiziert wird, spricht dafür, dass selbst mit dem neuen Markt immer noch mit Kaufkraftabflüssen gerechnet werden muss. Das Planvorhaben trägt dazu bei, die Nahversorgungssituation Eppsteins zu verbessern und zu sichern. Die Ausgestaltung der Planung (Größe, Lage auf dem Grundstück, Regelungen zu Geräuschbelästigungen) werden im Rahmen des Bebauungsplanes geregelt und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung des Regionallplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010.

Im Bebauungsplan der Stadt Eppstein wurden die Fragen der prognostizierten Auswirkungen auf den Straßenverkehr und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Nutzung unter Berücksichtigung des Schutzstatus der vorhandenen Bebauung durch entsprechende anerkannte Gutachten bearbeitet und stehen der vorgesehenen Nutzung nicht entgegen.

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

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

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

001_EPP_B-00973

Dokument vom: 17.06.2014
Dokument-Nr.: S-02155

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus folgenden Gründen bin ich gegen die Änderung des Flächennutzungsplans:
Der Discounter (hier Edeka) steht schon fest und es gibt dort keine freie Ausschreibung/Möglichkeit, auf das ein anderer Discounter dort ansässig werden könnte.
Die zu versiegelnde Fläche ist definitiv zu groß, ein typischer Ladenbau in "Lagerhallen-Optik" eines Discounters verwandelt den Stadteingang Eppsteins weiter in ein Gewerbegebiet.
Durch einen neuen Discounter wächst die Gefahr, dass in anderen Stadtteilen die dortigen Händler schließen (Rewe in Vockenhausen, Tegut in Bremthal). Man opfert die lokale Einkaufsmöglichkeit von 7000 Bremthalern und Vockenhäusern für ein paar Meter Fußweg-Ersparnis der Alt-Eppsteiner (Aldi in Laufnähe bereits vorhanden).

Die Stadt konterkariert mit der Umwidmung von Wohn- auf Gewerbeansiedlung ihre Politik, neue Bürger anzusiedeln, was bei den massiven Finanzproblemen der Stadt und Überkapazitäten in der Kinderbetreuung Vorrang hat.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Ausschreibungsmodalitäten, welcher Marktbetreiber an den geplanten Standort geht, ist nicht Bestandteil dieser Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 (RPS/RegFNP 2010), ebenso wenig wie die Gestaltungsfragen des geplanten Gebäudes. Die Nahversorgungssituation Eppsteins soll durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters, nicht eines Discounters, verbessert werden. Die vorliegende Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung (Nov. 2014) sowie die uns vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Eppstein (erstellt von der GMA, Juli 2014) weisen nach, dass es gerade im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren deutlichen Kaufkraftabflüsse aus Eppstein gibt. Die Zentralität Eppsteins liegt aktuell laut BBE bei ca. 55%. Dieser Wert besagt, dass der Gesamtumsatz rd. 45% unter dem im Stadtgebiet vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial liegt. Aus diesem Versorgungsdefizit lassen sich zum einen die überdurchschnittlichen Umsatzleistungen der Bestandsbetriebe, zum anderen ein größerer Arrondierungsbedarf im Bereich der Nahversorgung ableiten. Durch die Realisierung des neuen Standortes wird es zu branchenüblichen Umsatzumverteilungen kommen, vor denen besonders, auf Grund des sortimentsgleichen Angebotes, der genannte REWE im Stadtteil Vockenhausen und der tegut im Stadtteil Bremthal betroffen sein werden. Diese Umsatzumverteilungen (REWE 13%, tegut 3%) bewegen sich aber in einem verträglichen Rahmen. Das vorliegende Gutachten der BBE bescheinigt (trotz des mit 13% vergleichsweise hohen Umsatzumverteilungseffektes) für den Standort in Vockenhausen, dass das Zentrum Vockenhausen ansich in seiner Funktions- und Entwicklungsfähigkeit nicht gefährdet sein wird. Die vorbereitende Bauleitplanung dient nicht dem Konkurrenzschutz einzelner Betriebe. Sie hat das Ziel, zentrale Versorgungsbereiche zu schützen. Der zentrale Versorgungsbereich in Eppstein-Vockenhausen wäre aber auch bei Verlust des dortigen Rewe-Marktes in seiner Funktionsfähigkeit für den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich nicht beeinträchtigt. Dies wurde sowohl durch das BBE Gutachten als auch durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Eppstein bestätigt. Letzteres empfiehlt sogar, beide Standorte weiter zu verfolgen, um die Nahversorgungssituation Eppsteins in Zukunft sichern zu können.

Die vorgesehene Planänderung erfolgt nicht von Wohn- auf Gewerbeansiedlung, sondern von "Gemischte Baufläche, Bestand" zu "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung, geplant". Eine "Mischbaufläche" dient nicht nur dem Wohnen und der Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Vielmehr kann eine ganze Reihe unterschiedlicher Nutzungen aus dieser Darstellung entwickelt werden. Gemäß dem Jahresbericht 2015 des Flächenmonitorings, herausgegeben vom Regionalverband, verfügt die Stadt Eppstein über umfangreiche Potentiale zur Wohnraumentwicklung, wobei die Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie die Arrondierung von Ortsrandlagen Priorität vor der Außenentwicklung genießt. Dabei sei angemerkt, dass der gegenständliche Planstandort aufgrund der direkt angrenzenden Lage an die Bundesstraße B 455 und der daraus resultierenden Immissionsbelastung im Rahmen der städtebaulichen Abwägung über keine guten Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung verfügt.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Stadt Eppstein, Stadtteil Eppstein
Gebiet A: "Staufenstraße"
Gebiet B: "Burgstraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

001_EPP_B-00974

Dokument vom: 16.06.2014
Dokument-Nr.: S-02156

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir wohnen in der Staufenstrasse und fühlen uns nicht unterversorgt da wir in nächster Nähe (noch) verschiedene Geschäfte haben, die allerdings durch die derzeitige Planung in ihrer Existenz bedroht sind. Noch beleben Wochenmarkt und kleinere Läden die Altstadt, das würde sich bei einem 1500 qm Markt garantiert ändern. Unsere Bürgerinitiative hat bereits über 150 Unterschriften gesammelt und die öffentliche Meinung in Eppstein ist eher gegen das Projekt in den geplanten Dimensionen.

Auch Denkmalschutz (Ölmühle aus dem 17. Jh.), Naturschutz und Verkehrsprobleme finden wir nicht entsprechend berücksichtigt. Wir bitten Sie die jetzigen Pläne nicht zu genehmigen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die vorliegende Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung (Nov. 2014), die von der Stadt in Auftrag gegeben wurde, legt dar dass die Zentralität Eppsteins derzeit bei rd. 55 % liegt. Dieser Wert besagt, dass der Gesamtumsatz rd. 45% unter dem im Stadtgebiet vorhanden nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial liegt. Aus diesem Versorgungsdefizit lassen sich zum einen die überdurchschnittlichen Umsatzleistungen der Bestandsbetriebe, zum anderen ein größerer Arrondierungsbedarf im Bereich der Nahversorgung ableiten. Nach der Realisierung des Planvorhabens an der Staufenstrasse wird die prognostizierte Zentralität Eppsteins bei rd. 61% liegen, demnach muss selbst dann immer noch mit Kaufkraftabflüssen gerechnet werden. Mit einer konkurrenzwirtschaftlichen Auswirkung für die Leitbetriebe im Stadtgebiet muss im verträglichen Maße gerechnet werden, aber eine Einschränkung der Funktions- sowie der Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche wird nicht erwartet. Laut des Gutachtens trägt der geplante Standort zur Verbesserung und Sicherung der Nahversorgung Eppsteins bei. Die ebenfalls vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Eppstein (erstellt von der GMA, Juli 2014) empfiehlt sogar, die bestehenden Standorte auszubauen sowie den geplanten Standort zu entwickeln, um die Nahversorgungssituation Eppsteins in Zukunft sichern zu können.

Das Gebäude der Ölmühle unterliegt keinem denkmalschutzrechtlichen Schutz. Im Rahmen der verbindlichen Planung wurden umfangreiche Ausarbeitungen zum Umweltbericht, zu Natur- und Artenschutz und zur Wasserwirtschaft vorgelegt. Desweiteren ein Verkehrsgutachten sowie ein Schallschutzgutachten. Die Gesamtbetrachtung aller vorliegenden Aspekte ergeben keinen Hinderungsgrund für die Realisierung der vorgesehenen Planung.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Stadt Eppstein, Stadtteil Eppstein
Gebiet A: "Staufenstraße"
Gebiet B: "Burgstraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Netzdienste Rhein-Main GmbH
Gruppe: TöB

001_EPP_B-00975

Dokument vom: 27.06.2014
Dokument-Nr.: S-02164

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Unsere Stellungnahme vom 16.01.2014 behält ihre Gültigkeit.
Die Stellungnahme lautete:
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.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Stadt Eppstein, Stadtteil Eppstein
Gebiet A: "Staufenstraße"
Gebiet B: "Burgstraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: DB Services Immobilien GmbH Niederlassung
Frankfurt
Gruppe: TöB**

001_EPP_B-00976

**Dokument vom: 30.06.2014
Dokument-Nr.: S-02165**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

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.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Stadt Eppstein, Stadtteil Eppstein
Gebiet A: "Staufenstraße"
Gebiet B: "Burgstraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Listenführer

001_EPP_B-00977

Dokument vom: 04.07.2014
Dokument-Nr.: S-02200

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zu der o.g. Planänderung habe ich, auch im Namen der Bürgerinitiative zur Rettung der Eppsteiner Altstadt, folgende Anregungen und Bedenken:

1. Zum Denkmalschutz: Die auf dem Gelände befindliche Ölmühle aus dem 17. Jht. hat eine große Bedeutung für die Geschichte Eppsteins sowohl aus sozialhistorischer wie wirtschaftshistorischer Sicht. Ich verweise auf einen Beitrag von Dr. Bertold Picard im MTK-Jahrbuch 2011. Laut einer Überprüfung des Landesamtes für Denkmalschutz erfüllt die Ölmühle aus dem 17. Jht. alle Kriterien für ein Kulturdenkmal, allein der Zustand des Gebäudes sei zu schlecht für eine Anerkennung. Dies möchte ich bezweifeln, das Gebäude ist schließlich bewohnt. Ich bitte Sie daher, dies gründlich zu überprüfen und einem Abriss des Gebäudes nicht zuzustimmen.

2. Zur Verkehrsentwicklung: Aufgrund der jetzt schon bestehenden Belastung durch den Durchgangs- und Anwohnerverkehr sowie der prognostizierten zusätzlichen Bewegungen (Verkehrsgutachten zur Bauleitplanung) ist eine unzumutbare Belastung der Anwohner zu erwarten. Wir befürchten außerdem weitere Staus und Behinderungen, da die B 455 schon jetzt zu Stoßzeiten völlig überlastet ist.

3. Zur wirtschaftlichen Entwicklung: Laut eines uns vorliegenden Gutachtens der Fa. Stadt und Handel, Dipl.Ing. Marc Föhren vom 10. Oktober 2013 gefährdet ein Markt in der geplanten Größe bestehende Lebensmittelgeschäfte in Eppstein, Fischbach und Lorsbach in ihrer Existenz. Damit wäre eine Grundversorgung in den Stadtteilen nicht mehr gewährleistet, was zu einem Problem für viele Mitbürger, z.B. ältere und nicht motorisierte werden kann.

4. Zum Naturschutz: Die geplante Bebauung gefährdet den Grünzug im Fischbachtal und zerstört bestehende Biotope. Die jetzigen Pläne der Firma EDEKA vereiteln eine große städtebauliche Chance.

Der Planänderung im Gebiet B (Burgstraße) wird daher zugestimmt.
Die Planänderung für das Gebiet A (Staufenstraße) lehne ich ab.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Zu 1. Das Gebäude der Ölmühle unterliegt keinem denkmalschutzrechtlichen Schutz. Die im Rahmen der verbindlichen Planung beteiligte Fachbehörde hat insofern keine Bedenken gegen die Bauleitplanung vorgetragen.

Zu 2. Der Nachweis der Verkehrserschließung ist in dem oben genannten Verkehrsgutachten erfolgt und inhaltlich von der zuständigen Fachbehörde nicht beanstandet worden. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen kann ohne bauliche und betriebliche Änderungen an den relevanten Knotenpunkten aufgenommen werden. Somit ist die Verkehrserschließung auf der Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung (Maßstab 1: 50.000) als gesichert anzusehen.

Zu 3. Das genannte Gutachten der Firma Stadt + Handel vom Oktober 2013 wurde von der Firma REWE in Auftrag gegeben. Die dort angegebenen Umsatzumverteilungen und daraus resultierenden Schlussfolgerungen unterscheiden sich deutlich von den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung (Stand Nov.

2014), die von der Stadt Eppstein in Auftrag gegeben wurde. Diese sagt, dass die Zentralität (das Verhältnis von Kaufkraft zu Umsatz) Eppsteins derzeit bei rd. 55 % liegt. Im Gutachten von Stadt und Handel liegt die Zentralität bei ca. 80%. Neben diesen beiden Gutachten gibt es die Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für Eppstein (erstellt von der GMA, Juli 2014). Dieses trifft ebenfalls Aussagen zu der Einzelhandelsentwicklung Eppsteins. Demnach liegt die Zentralität bei ca. 66%. Alle drei Werte besagen, dass im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren Kaufkraftabflüsse aus Eppstein vorhanden sind. Dies ist sicherlich auch auf die hohe Pendlerzahl zurückzuführen. Das Einzelhandelsgutachten der Stadt Eppstein (was seinen Aussagen u.a. Befragungen von Bürgern und Einzelhändlern Eppsteins zu Grunde legt) weist wie die beiden anderen Gutachten darauf hin, dass es durch die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Staufenstrasse zu Umsatzumverteilungen (insbesondere innerhalb Eppsteins) kommen kann. Es macht aber auch nachvollziehbar deutlich, dass man sowohl die bestehenden Standorte schützen und sie ggf. ausbauen sollte, dass man aber den Standort Staufenstrasse ebenso braucht, um die Nahversorgungssituation Eppsteins zu verbessern und zu sichern. Die Umsetzung des Standortes Staufenstrasse ist relativ kurzfristig umsetzbar, während die Planungen für Vockenhausen, als stärkster bestehender Einzelhandelsstandort, als eher mittel- bis langfristig anzusehen sind. Das Gutachten der GMA weist diesbezüglich darauf hin, dass sich die Planungen in Vockenhausen möglicherweise als nicht umsetzbar herausstellen könnten. Würde es dann den Standort Staufenstrasse nicht geben, würde dies bedeuten, dass auf absehbare Zeit keine Verbesserung der unterdurchschnittlichen Ausstattung im Lebensmittelsektor möglich wäre und ein Stillstand in der Einzelhandelsentwicklung einträte. (Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Eppstein von der GMA, Juli 2014, Seite 101.)

Zu den umliegenden Städten und Gemeinden treffen die vorliegenden Gutachten (Stadt und Handel sowie das der BBE) unterschiedliche Aussagen. Unseres Erachtens nach ist der REWE-Markt in Kelkheim-Fischbach in städtebaulich sehr gut integrierter Lage und kann als starker Standort angesehen werden. Der bestehende "nahkauf" in Hofheim-Lorsbach wird zum Ende des Jahres aufgrund der über die letzten Jahre bereits sinkenden Umsätze und fehlender neuer Investitionen (Artikel in der FNP, 11.11.2015) schließen und kann somit nicht mehr in die Abwägung mit einbezogen werden.

zu 4. Der Planbereich ist bereits heute sehr stark anthropogen überformt. Aufgrund der beengten räumlichen Situation und den funktionalen Anforderungen des Einzelhandels an Baukörper und Stellplätze kann eine vollständige Öffnung des Bachlaufs nicht realisiert werden. Allerdings wird durch den Abriss der vorhandenen Bebauung und der Konzeption der geplanten Parkplatzflächen eine Reduzierung der Verrohrung des Fischbachs erreicht. Desweiteren finden strukturverbessernde Maßnahmen durch die Aufnahme der vorhandenen Sohl- und Uferbefestigungen und eine Aufweitung des rechten Ufers statt. Im Rahmen der verbindlichen Planung wurde ein Konzept für die naturnahe Gestaltung des Retentionsraums erstellt und die biotopschutzrechtlichen Ausgleichsflächen festgesetzt. Ein Ersatzretentionsraum ist im nördlichen Anschluss an das Plangebiet vorgesehen.

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

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

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

001_EPP_B-00978

Dokument vom: 02.07.2014
Dokument-Nr.: S-02204

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Einspruch gegen Bebauungsplan.

Die von der Stadt Eppstein bereits in der Öffentlichkeit vorgestellte aktuelle Planung der Neuansiedlung eines „Edeka“-Supermarktes in Eppstein (Altstadt) an der Staufenstraße/In der Müllerwies/Gimbacher Straße (siehe AI) mit einer Verkaufsfläche von 1.500 qm, erfordert im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Eppstein eine Neubetrachtung und ggf. eine Korrektur der gesamten dort vorhandenen Bebauungsflächen.

Begründung:

Innerhalb der Stadt Eppstein sind bedarfsorientierte Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, eine Unterversorgung der Eppsteiner Bürger ist m. E. nicht erkennbar.

Das vorhandene, angrenzende Wohngebiet (siehe AI) erfordert bei der Bauleitplanung eine stärkere Berücksichtigung, da durch die zunehmende Verkehrsbelastung (u. a. durch Lkw-Verkehr) der Umgebungslärm innerhalb der Wohngebiete erheblich verstärkt wird. Bereits öffentlich bekannte Lärmmeßwerte der Stadt Eppstein sind zu überprüfen und sind der Wohngebietsnutzung und der Wohngebietsqualität zu bemessen.

Zugunsten der Wohngebietsqualität unter Einbeziehung des umliegenden Naherholungsgebietes - mit zahlreichen Wanderwegen u. a. zum Kaisertempel, dem Staufen, Hofheim, Kelkheim usw. - ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung des gesamten Bebauungsplanes einschließlich der Wohngebietsnutzung sowie des Fließgewässers „Fischbach“ und des Fischbachtals dringend erforderlich.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die vorliegende Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung vom November 2014 (die von der Stadt in Auftrag gegeben wurde) sowie die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Eppstein (erstellt von der GMA, Juli 2014) legen dar, dass es gerade im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zu starken Kaufkraftabflüssen aus Eppstein kommt. Die Zentralität Eppsteins liegt derzeit laut BBE bei rd. 55 %. Dieser Wert besagt, dass der Gesamtumsatz rd. 45% unter dem im Stadtgebiet vorhanden nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial liegt. Aus diesem Versorgungsdefizit lassen sich zum einen die überdurchschnittlichen Umsatzleistungen der Bestandsbetriebe, zum anderen ein größerer Arrondierungsbedarf im Bereich der Nahversorgung ableiten. Nach der Realisierung des Planvorhabens an der Staufenstrasse wird die prognostizierte Zentralität Eppsteins bei rd. 61% liegen, demnach muss selbst dann immer noch mit Kaufkraftabflüssen gerechnet werden. Der geplante Standort trägt demnach zur Verbesserung und Sicherung der Nahversorgung Eppsteins bei. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Eppstein empfiehlt sogar, die bestehenden Standorte auszubauen sowie den geplanten Standort zu entwickeln, um die Nahversorgungssituation Eppsteins in Zukunft sichern zu können.

In der verbindlichen Planung wurden die Fragen der prognostizierten Auswirkungen auf den Straßenverkehr und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Nutzung unter Berücksichtigung des Schutzstatus der vorhandenen Bebauung durch entsprechende anerkannte Gutachten bearbeitet.

Die Inhalte der Strategischen Umweltprüfung wurden im Rahmen der Ausarbeitung des Umweltberichtes zur verbindlichen Planung ausführlich dargelegt und gewürdigt.

Desweiteren wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan und ein landschaftspflegerischer Begleitplan zur wasserrechtlichen Plangenehmigung ausgearbeitet. Soweit erforderlich sind die Ergebnisse in die verbindliche Planung eingeflossen. Ein Hinderungsgrund für die Realisierung des geplanten Vorhabens hat sich nicht ergeben.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Stadt Eppstein, Stadtteil Eppstein
Gebiet A: "Staufenstraße"
Gebiet B: "Burgstraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

001_EPP_B-00979

Dokument vom: 03.07.2014
Dokument-Nr.: S-02205

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die Errichtung eines weiteren großen Supermarktes halte ich für bedenklich; Eppstein ist ausreichend versorgt und es besteht m. E. die Gefahr, dass sich die Einkaufsmöglichkeit in Lorsbach - nah kauf - nicht mehr rechnet und schließen wird. In Eppstein gibt es in der Nähe zu Hofheim-Lorsbach eine Filiale von aldi und zieht mit Sicherheit schon Kaufkraft ab. Der Regionalverband sollte diese Entwicklung nicht unterstützen; die Einwohner Lorsbachs sind nicht alle mobil und sollten eine wohnortnahe Versorgung zur Verfügung haben. Des weiteren sollte man auch die Lebensqualität der am geplanten Supermarkt wohnenden Bürger im Auge behalten; die Errichtung eines Supermarktes mit Backshop und wird noch mehr Verkehr zur Folge haben. Ich sehe die Interessen der Lorsbacher Bürger berührt und bitte darum, die Planung zu über- und Alternativen zu bedenken.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Wie der Presse zu entnehmen war (FNP 11.11.2015), steht die Aufgabe des „nahkauf“-Marktes in Lorsbach zum Ende des Jahres 2015 bereits an. Die Gründe hierfür liegen aber nicht allein im geplanten Bau des Vollsortimenters an der Staufenstrasse, sondern laut Artikel in den seit Jahren kontinuierlich sinkenden Einnahmen und den fehlenden Investitionen in den Markt durch den Vermieter.

Die vorliegende Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 regelt die beabsichtigte Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen. Sie kann keine abschließenden Regelungen treffen zu den verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens und auch nicht zu den Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung. Dies ist Aufgabe des Bebauungsplanes der Stadt Eppstein, der zur Zeit im Aufstellungsverfahren ist.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Stadt Eppstein, Stadtteil Eppstein
Gebiet A: "Staufenstraße"
Gebiet B: "Burgstraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

001_EPP_B-00980

Dokument vom: 08.07.2014
Dokument-Nr.: S-02207

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Hiermit möchten wir auf Aspekte der vorliegenden Planung hinweisen, die den Radverkehr tangieren. Beide Teilgebiete grenzen direkt an wichtige überörtliche Radverkehrsverbindungen:

1. Der hessische Radfernweg R8 verläuft im Bereich der Stadt Eppstein durch die Staufenstrasse und durch die Burgstrasse und tangiert damit beide Gebiete.
2. Beide beplanten Gebiete werden von Verbindungen des im regionalen Flächennutzungsplans definierten überörtlichen Radverkehrsnetzes unmittelbar umfahren, darauf weist der Abschnitt unter A 5 — Verkehrsplanerische Aspekte hin.

3. Entlang beider Gebiete befinden sich mehrere ausgeschilderte Wegeverbindungen des regionalen Radverkehrsnetzes. Für den Bereich des Teilgebiets A befinden sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend bzw. als Bestandteil des Gebiets entlang der Bundesstraße 455 im Bereich der Bushaltestelle eine kritische Engstelle des Radverkehrsnetzes. Ebenso fehlt eine Erreichbarkeit der Lichtzeichenanlage zur Querung der B 455 aus Fischbach kommend auf der linken Fahrbahnseite. Durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen an der Ausfahrt der Staufenstraße auf die B 455 werden Konflikte zwischen aus der Staufenstraße fahrenden Fahrzeugen und vorrangigen Fußgängern/Radlern entlang der Bundesstraße deutlich verschärft. Deshalb möchten wir anregen, die folgenden Aspekte mit in die Planungsmaßnahmen aufzunehmen:

1. Die Bushaltestelle an der B 455 wird aufgrund der geringen Busfrequenz entfernt, es wird in Verlängerung des Radwegs aus Kelkheim-Fischbach ein Angebot für eine linksseitige Führung des Radverkehrs bis zur LSA geschaffen.
2. Die Querung der Staufenstraße im Verlauf der B 455 wird baulich durch eine Aufpflasterung gesichert.
3. Die Ausfahrt aus dem Supermarkt-Gelände auf die Staufenstrasse wird so gestaltet, dass in den Parkplatz nicht schnell eingefahren und auch nicht schnell auf die Staufenstraße ausgefahren werden kann, damit der Vorrang des Verkehrs auf der Staufenstraße sicher gestellt wird.

4. Für den geplanten Supermarkt halten wir aufgrund der günstigen verkehrstechnischen Erschließung zur Stellplatzsatzung der Stadt Eppstein sinnvolle Vorgaben für die Zahl der Fahrrad-Abstellanlagen am Supermarkt in ausreichender Dimensionierung für erforderlich. Entsprechend der in der Eppsteiner Zeitung vom 31.05.1995 publizierten Stellplatzsatzung wäre dies ein Fahrrad-Stellplatz pro 100 m² Verkaufsfläche. Die seitlichen Abstände der geparkten Fahrräder müssen ein unabhängiges Beladen sowie Ein- und Ausparken zulassen.

Diese Anforderungen berücksichtigen die ADFCempfohlenen Abstellanlagen, die inklusive der Gestaltungs-Anforderungen über die Webseite <http://www.adfc.de/verkehr--recht/radverkehgestalten/fahrradparken/fahrradparken-uebersichtsseite> zu beziehen sind.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die vom Stellungnehmer angesprochenen Aspekte wie Entfernung einer Bushaltestelle an der B 455 zugunsten einer Radwegverlängerung, Aufpflasterung zur Querung des Radverkehrs in der Staufenstraße, verkehrslenkende Maßnahmen im Ausfahrtbereich des Supermarktgeländes oder die Festlegung der Anzahl von Fahrradabstellplätzen im Bereich des Supermarktes sind auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung nicht relevant. Der Regionale Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, in dem die Grundzüge der Planung dargestellt sind. Aufgrund des Maßstabes (1: 50.000) sind detaillierte Darstellungen nicht möglich. Diese

Details sind im Rahmen des konkretisierenden Bebauungsplanverfahrens zu klären.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Stadt Eppstein, Stadtteil Eppstein
Gebiet A: "Staufenstraße"
Gebiet B: "Burgstraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

001_EPP_B-00981

Dokument vom: 04.07.2014
Dokument-Nr.: S-02211

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Hiermit bin ich gegen den Bebauungsplan E 103 Nahversorger Staufenstraße aus folgenden Gründen:

1. Anzweiflung des Verkehrsgutachten, hierbei handelte es sich um eine Momentaufnahme von 4 Std. am 20.08.2013 die nicht ausreichend ist. (Urlaubszeit) Private Zählungen ergaben andere Zählungen.
2. Anzweiflung des Lärmgutachten, hier wurden am EDEKA Markt in Auringen Messung an Kühlaggregate vorgenommen und ergaben 65db, Laderampe im Anlieger Bereich.
3. Eppstein benötigt keinen Markt in der Größe von 1500 Quadratmeter, da im Umkreis von 4 km mehr als genügend Lebensmittel Märkte sind.
Bremtal: Tegut ca. 800qm
Auringen : EDEKA 1600qm
Vockenhausen :REWE ca. 800qm
Fischbach: REWE ca.1300qm
Lorsbach: Nahkauf ca. 550qm
Diese Märkte plus Discounter sind für Eppstein ausreichend.

Zudem sehe ich das neue Verkehrsaufkommen durch den Lebensmittelmarkt in der Staufenstraße als kritisch um den Kinderspielplatz herum und als eine Gefährdung für die Kinder und Wanderer.

Desweiterm möchte ich die Müllprobleme rund um den Markt durch Verpackungsmüll und Flaschen aufmerksam machen, die dann entstehen können (siehe Wege zum Aldi)

Im übrigen möchte ich mir den Rechtsweg offen halten und eine Klage nicht ausschließen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Das angesprochene Verkehrsgutachten wurde unter Anwendung der einschlägigen Richtlinien und Verwaltungsvorschriften erstellt und inhaltlich von der zuständigen Fachbehörde nicht beanstandet. Sinngemäß gilt das auch für das angesprochene Schallgutachten, das zu dem Ergebnis kommt, dass die geltenden Immissionsrichtwerte an allen möglichen Immissionsorten zur Tag- und Nachtzeit unter Berücksichtigung bestimmter baulicher und organisatorischer Maßnahmen nicht überschritten werden.

Zu den Anmerkungen bzgl. der Versorgungssituation Eppsteins:

Die vorliegende Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung vom November 2014 (die von der Stadt in Auftrag gegeben wurde) sowie das Einzelhandelsgutachten der Stadt Eppstein (erstellt von der GMA) legen dar, dass es gerade im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zu starken Kaufkraftabflüssen aus Eppstein kommt. Die Zentralität Eppsteins liegt derzeit bei rd. 55 %. Dieser Wert besagt, dass der Gesamtumsatz rd. 45% unter dem im Stadtgebiet vorhanden nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial liegt. Aus diesem Versorgungsdefizit lassen sich zum einen die überdurchschnittlichen Umsatzleistungen der Bestandsbetriebe, zum anderen ein größerer Arrondierungsbedarf im Bereich der Nahversorgung ableiten. Nach der Realisierung des Planvorhabens an der Staufenstrasse wird die prognostizierte Zentralität Eppsteins bei rd. 61% liegen, demnach

muss selbst dann immer noch mit Kaufkraftabflüssen gerechnet werden. Der geplante Standort trägt demnach zur Verbesserung und Sicherung der Nahversorgung Eppsteins bei. Das Einzelhandelsgutachten der Stadt Eppstein empfiehlt sogar, die bestehenden Standorte auszubauen sowie den geplanten Standort zu entwickeln, um die Nahversorgungssituation Eppsteins in Zukunft sichern zu können.

Im Bebauungsplan der Stadt Eppstein wurden die Fragen der prognostizierten Auswirkungen auf den Straßenverkehr und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Nutzung unter Berücksichtigung des Schutzstatus der vorhandenen Bebauung durch entsprechende anerkannte Gutachten bearbeitet und stehen der vorgesehenen Nutzung nicht entgegen.

Probleme mit Müll auf Straßen und Wegen können nicht regionalplanerisch gelöst werden.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Stadt Eppstein, Stadtteil Eppstein
Gebiet A: "Staufenstraße"
Gebiet B: "Burgstraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises
Gruppe: TöB

001_EPP_B-00982

Dokument vom: 30.06.2014
Dokument-Nr.: S-02206

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die Planänderung bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Gebiet A:

Wir bitten um Prüfung, in wie weit Eingriffe in den Ufergehölzsaum und den angrenzenden Überschwemmungsbereich vermieden werden können. Bei dem Bach und den angrenzenden Bereichen handelt es sich teilweise um gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Weiterhin verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 16.01.2014.

Die Stellungnahme lautete:

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.

Gebiet B: Es werden keine Anregungen vorgebracht.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Aufgrund der beengten räumlichen Situation kann ein Eingriff in den Bachraum nicht vollständig vermieden werden. Durch Überarbeitung des Bebauungs- und Stellplatzkonzeptes konnte allerdings der Abstand zur Bachparzelle vergrößert und der verdolte Abschnitt des Fischbachs um 16 m verkürzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Planung wurde ein Konzept für die naturnahe Gestaltung des Retentionsraums erstellt und die biotopschutzrechtlichen Ausgleichsflächen festgesetzt. Desweiteren wurde ein Antrag nach § 30 Abs. 3 BNatschG bei Ihrer Behörde gestellt.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Stadt Eppstein, Stadtteil Eppstein
Gebiet A: "Staufenstraße"
Gebiet B: "Burgstraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

001_EPP_B-00991

Dokument vom: 04.07.2014
Dokument-Nr.: S-02212

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zur räumlichen Lage:
Nicht nur innerhalb der heutigen Gemarkung der Stadt Eppstein, sondern auch innerhalb des Ortsteils (Alt-) Eppstein liegt das geplante SO Einkauf (Gebiet A) in einer Randlage. Es ist vom Ortskern von (Alt-) Eppstein zusätzlich durch eine vielbefahrene Bundesstraße getrennt. Gut auch zu Fuß erreichbar ist dieses Gebiet nur für die Bewohner des Gebietes zwischen B 455 und Lorsbach. In diesem Gebiet befindet sich aber bereits ein Discounter (ALDI).

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Standort "Staufenstraße" ist das Ergebnis einer Standortalternativendiskussion, die notwendig wurde, nachdem absehbar war, dass der deutlich zentraler gelegene Standort (Gebiet B "Burgstraße") durch die Nichtaufgabe des dortigen Fabrikgeländes nicht realisiert werden konnte. Dabei spielten sowohl städtebauliche Belange, die Topographie im Stadtgebiet als auch die Anforderungen der Betreiber an den Marktstandort eine Rolle. Im Ergebnis hat sich der Planstandort als geeignet für die Etablierung einer Einzelhandelsnutzung herausgestellt. Im übrigen ist das Angebot eines Discounters nicht mit dem Sortiment eines Lebensmittel-Vollversorgers im Einzelhandel vergleichbar.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Stadt Eppstein, Stadtteil Eppstein
Gebiet A: "Staufenstraße"
Gebiet B: "Burgstraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

001_EPP_B-00992

Dokument vom: 04.07.2014
Dokument-Nr.: S-02212

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zur derzeitigen Einzelhandelsversorgung:
Das von der Stadt Eppstein in Auftrag gegebene Einzelhandelsgutachten liegt noch nicht vor und wird erst nach Ende der Einwendungsfrist veröffentlicht. Somit kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine fundierte Aussage über die voraussichtlichen Effekte auf die Umsatzverteilung im Lebensmittel-Eh getroffen werden, sondern es kann lediglich mit dem derzeitigen Flächenbesatz argumentiert werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die vorliegende Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung vom November 2014, die von der Stadt in Auftrag gegeben wurde sowie die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Eppstein (erstellt von der GMA, Juli 2014) legen dar, dass es gerade im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zu starken Kaufkraftabflüssen aus Eppstein kommt. Die Zentralität Eppsteins liegt derzeit laut BBE bei rd. 55 %. Dieser Wert besagt, dass der Gesamtumsatz rd. 45% unter dem im Stadtgebiet vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial liegt. Aus diesem Versorgungsdefizit lassen sich zum einen die überdurchschnittlichen Umsatzleistungen der Bestandsbetriebe, zum anderen ein größerer Arrondierungsbedarf im Bereich der Nahversorgung ableiten. Nach der Realisierung des Planvorhabens an der Staufenstrasse wird die prognostizierte Zentralität Eppsteins bei rd. 61% liegen, demnach muss selbst dann immer noch mit Kaufkraftabflüssen gerechnet werden. Der geplante Standort trägt demnach zur Verbesserung und Sicherung der Nahversorgung Eppsteins bei. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Eppstein empfiehlt sogar, die bestehenden Standorte auszubauen sowie den geplanten Standort zu entwickeln, um die Nahversorgungssituation Eppsteins in Zukunft sichern zu können.
Die Auswirkungsanalyse der BBE kommt zu dem Schluss, dass von der Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Bereich der Staufenstraße keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

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

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

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

001_EPP_B-00993

Dokument vom: 04.07.2014
Dokument-Nr.: S-02212

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zu den erwarteten Auswirkungen eines zusätzlichen, bis zu 2.000 m² VKF großen Vollversorgers:
Der Lebensmittelmarkt ist ein weitgehend gesättigter Markt. Jeder Euro Umsatz, den ein Geschäft dazu gewinnt, fehlt in der Ladenkasse eines anderen Geschäftes. Der Anteil der großen Märkte an der Verkaufsfläche insgesamt steigt ständig, der Anteil der kleineren Läden nimmt laufend ab. Doch gerade diese kleineren, meist mitten in den Wohngebieten gelegenen Lebensmittelgeschäfte haben eine wichtige soziale Funktion: Sie übernehmen die wohnortnahe Versorgung der weniger mobilen Bevölkerung, deren Anteil an der Bevölkerung zwar wächst (nicht zuletzt aufgrund der Überalterung), aber deren ausgabefähige Einkommen real sinken (nicht zuletzt aufgrund der Rentenpolitik). Dies gefährdet die Überlebenschancen dieser kleinen, wohnortnahen Geschäfte zusätzlich. Würde in Alt-Eppstein ein weiterer, selbst mit den geplanten 1.500 m² für Alt-Eppstein völlig überdimensionierter großflächiger Lebensmittelmarkt angesiedelt, dann hätte Alt-Eppstein das Zweieinhalbfache des örtlichen Bedarfs an Verkaufsflächen für Lebensmittel. Der neue Markt wäre nur erfolgreich, wenn er umliegenden Geschäften hohe Umsatzanteile abjagen könnte. Und diese umliegenden Geschäfte, sowohl der kleine Lebensmittelladen mitten in Alt-Eppstein als auch die deutlich kleineren Nahversorger in Vockenhausen, Bremthal, Fischbach und Lorsbach, die schon jetzt eher Grenzbetriebe als Goldgruben sind, wären die ersten, die dran glauben müssten. Der Penny-Markt in Hofheim-Marxheim lässt grüßen: auch dieser kleinere Markt mitten in Marxheim musste schließen, nachdem am neuen Marxheimer Bürgerhaus etwa gleich viel Verkaufsfläche dazugekommen war wie aktuell in Alt-Eppstein geplant. Zu einer Belebung der Einzelhandelsstruktur im Zentrum Alt-Eppsteins kann der neue Standort A wg. seiner Randlage jenseits der B 455 nicht beitragen, im Gegensatz zu dem zentrumsnahen Standort B.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Eppstein hat eine Auswirkungsanalyse bei der BBE Handelsberatung in Auftrag gegeben. Deren Auswirkungsanalyse vom November 2014 legt Folgendes dar: Eppstein verzeichnet aktuell hohe Kaufkraftabflüsse im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Die Zentralität Eppsteins liegt derzeit bei rd. 55%. Dieser Wert besagt, dass der Gesamtumsatz rd. 45% unter dem im Stadtgebiet vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial liegt. Aus diesem Versorgungsdefizit lassen sich zum einen die überdurchschnittlichen Umsatzleistungen der Bestandsbetriebe, zum anderen ein größerer Arrondierungsbedarf im Bereich der Nahversorgung ableiten. Nach der Realisierung des Planvorhabens an der Staufenstrasse wird die prognostizierte Zentralität Eppsteins bei rd. 61% liegen, demnach muss selbst dann immer noch mit Kaufkraftabflüssen gerechnet werden. Die geplanten 1500m² Verkaufsfläche sind heute handelsüblich für einen Vollsortimenter. Mit einer konkurrenzwirtschaftlichen Auswirkung für die Leitbetriebe im Stadtteil Vockenhausen muss im verträglichen Maße gerechnet werden, aber eine Einschränkung der Funktions- sowie der Entwicklungsfähigkeit des Zentrums Vockenhausen wird nicht erwartet. Die Umsatzumverteilungseffekte für Eppstein-Bremthal, Hofheim-Lorsbach sowie für Kelkheim- Fischbach liegen deutlich unter 10%. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass das Planvorhaben an der Staufenstraße i.S.v. § 11, Abs. 3 Bau NVO zu keinen schädlichen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Eppstein und den angrenzende Kommunen führen wird. Sicherlich läge der ursprünglich vorgesehene Standort im Bereich der Staniolfabrik näher am Zentrum Alt-Eppsteins, an den prognostizierten Auswirkungen auf den vorhandenen Lebensmitteleinzelhandel im Einzugsgebiet würde dies aber nichts ändern.

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

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

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

001_EPP_B-00994

Dokument vom: 04.07.2014
Dokument-Nr.: S-02212

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zur Entwicklung der Eh-Flächen seit Aufstellung des RegFNP:
Der Bestand an großflächigen Eh-Betrieben ist in (selten) mehr oder (meistens) weniger integrierten Lagen ständig gestiegen, der Bestand an wohnortnahen, fußläufig erreichbaren Eh-Geschäften ist laufend zurückgegangen. Gerade für den Lebensmittel-Bereich gilt bei der umsatzstärksten Kundengruppe: Die Einkaufstasche ist der Kofferraum. Dies geht voll zu Lasten weniger mobiler und umsatzschwächerer Kundengruppen. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des RegFNP gab es weder den Discounter in Vockenhausen noch den in (Alt-) Eppstein in der Lorsbacher Straße. Beide wurden erst kurz vor Verabschiedung des RegFNP eröffnet. Der bisher ausgewiesene Standort B für ein SO Einkauf in (Alt-) Eppstein kann daher ersatzlos entfallen. Für diesen Standort gibt es nunmehr keinen Bedarf mehr. Der neu auszuweisende Standort A an der Staufenstraße ist völlig überflüssig und gefährdet die wohnortnahe Nahversorgung in seinem Einzugsbereich, nicht nur in der Stadt Eppstein, sondern auch in den angrenzenden Stadtteilen von Hofheim (Lorsbach) und Kelkheim (Fischbach). Wenn der Lorsbacher Eh schließt, gibt es weder in den Hofheimer Stadtteilen Wildsachsen, noch in Langenhain, noch in Lorsbach Lebensmittel-Eh.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung vom November 2014, die von der Stadt Eppstein in Auftrag gegeben wurde, macht deutlich, dass es durch den geplanten Markt zwar zu branchenüblichen Umverteilungseffekten kommen kann, die bestehenden Zentren Eppsteins sowie der Nachbarkommunen dadurch aber nicht in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit gefährdet werden. Die Zentralität Eppsteins liegt derzeit laut BBE bei rd. 55%. Dieser Wert besagt, dass der Gesamtumsatz rd. 45% unter dem im Stadtgebiet vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial liegt. Aus diesem Versorgungsdefizit lassen sich zum einen die überdurchschnittlichen Umsatzeleistungen der Bestandsbetriebe, zum anderen ein größerer Arrondierungsbedarf im Bereich der Nahversorgung ableiten. Nach der Realisierung des Planvorhabens an der Staufenstrasse wird die prognostizierte Zentralität Eppsteins bei rd. 61% liegen, demnach muss selbst dann immer noch mit Kaufkraftabflüssen gerechnet werden. Die Umsatzumverteilungseffekte im nahversorgungsrelevantem Bereich für Hofheim-Lorsbach wurden in dem Gutachten auf 5 % ermittelt, für Eppstein-Bremthal mit 3%, für Kelkheim-Fischbach mit 4%. Eine Einschränkung der Funktions- sowie der Entwicklungsfähigkeit der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche in Eppstein und den angrenzenden Kommunen wird nicht erwartet. Das Planvorhaben trägt laut Gutachten sogar zur Sicherung der Nahversorgung Eppsteins bei.

Wie der Presse zu entnehmen war (FNP 11.11.2015), steht die Aufgabe des „nahkauf“-Marktes in Lorsbach zum Ende des Jahres 2015 bereits an. Die Gründe hierfür liegen aber nicht allein im geplanten Bau des Vollsortimenters an der Staufenstrasse, sondern laut Artikel in den seit Jahren kontinuierlich sinkenden Einnahmen und den fehlenden Investitionen in den Markt durch den Vermieter.

Die vorbereitende Bauleitplanung dient nicht dem Konkurrenzschutz einzelner Betriebe. Sie hat das Ziel, zentrale Versorgungsbereiche zu schützen. Leider fehlen meist größere, zentral gelegene Flächen für die Realisierung der Märkte, die branchenüblich eine gewisse Größe brauchen, um wirtschaftlich betrieben werden zu können, so auch in Eppstein. Ob ein Investor in einen bestehenden kleineren Markt investiert oder nicht, liegt nicht in unserer Hand. Das vorliegende Gutachten bescheinigt, dass trotz relativ hoher Umsatzumverteilungen einzelner Betriebe die Zentren an sich in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit nicht gefährdet werden und dass das Planvorhaben zur

Verbesserung der Nahversorgung Eppsteins beitragen wird.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Stadt Eppstein, Stadtteil Eppstein
Gebiet A: "Staufenstraße"
Gebiet B: "Burgstraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

001_EPP_B-00995

Dokument vom: 04.07.2014
Dokument-Nr.: S-02212

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zur Verkehrserschließung:

Der Aussage 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, kann ich als jemand, die mehrmals in der Woche von Lorsbach nach Fischbach und zurück fährt und die Verkehrssituation dort kennt, nicht folgen. Die Lage des Plangebietes SO Einkauf bedingt, dass mit Ausnahme der wenigen direkten Anlieger alle Kunden per Pkw dort einkaufen werden. Der Hinweis auf die Buslinie 815 ist irreführend, da es sich hierbei um einen Schulbus handelt, der nur an Schultagen zum Unterrichtsbeginn und -ende verkehrt. Für Einkaufsfahrten kann dieser nicht genutzt werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Nachweis der Verkehrserschließung ist in einem Verkehrsgutachten, welches im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde, erfolgt. Somit ist die Verkehrserschließung auf der Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung (Maßstab 1: 50.000) als gesichert anzusehen. Das Angebot der Buslinie 815 besteht nur an Schultagen, steht aber allen ÖV-Nutzern zur Verfügung. Aufgrund des sehr eingeschränkten Fahrtenangebotes ist die Linie 815 für Einkäufe begrenzt geeignet. Stattdessen gibt es für die innerstädtischen Verbindungen ein Bürgerbus-Angebot. Der nächstgelegene Einstiegspunkt in der Nähe des Gebietes A ist in der Fischbacher Straße/Staufenstraße.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Stadt Eppstein, Stadtteil Eppstein
Gebiet A: "Staufenstraße"
Gebiet B: "Burgstraße"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

001_EPP_B-00996

Dokument vom: 25.06.2014
Dokument-Nr.: S-02158

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur 1. Änderung des Regionalplans geben wir fristgerecht Anregungen und Bedenken in Form dieses Schreibens sowie der beigefügten Analyse mit in das Verfahren ein. Insbesondere die geplante Verkaufsflächengröße des Vorhabens und die damit verbundene absatzwirtschaftliche Dimension würde zu einer Verschlechterung der Nahversorgung (mit Ausnahme des Ortsteils Eppstein in der Gesamtkommune aber auch in benachbarten Kommunen führen. Diese Entwicklung kann einer geordneten zukunftsfähigen Gesamtentwicklung von Eppstein bzw. der Region nicht dienlich sein. Basierend auf der diesem Schreiben beigefügten „Städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines EDEKA-Supermarktes in Eppstein“ zeigt sich, dass die Planung weder städtebaulich noch absatzwirtschaftlich verträglich ist und zudem die Einordnung des Planvorhabens in den Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 zu dem Schluss kommt, dass das Vorhaben als nicht verträglich im Sinne des §11 (3) BauGB zu werten ist. Wir bitten Sie aus den dort genannten Gründen von der Änderung des Regionalplans Abstand zu nehmen und die Zustimmung zu dem Planvorhaben zu versagen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Dem Regionalverband liegt sowohl das genannte Gutachten von Stadt + Handel vom Oktober 2013 vor, sowie die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung vom November 2014, die von der Stadt Eppstein in Auftrag gegeben wurde. Zudem liegt uns die Fortschreibung des Einzelhandelsgutachten der Stadt Eppstein (erstellt von der GMA, Juli 2014) vor. Alle drei Gutachten kommen zu anderen Zahlenwerten und damit zu teilweise sehr unterschiedlichen Ergebnissen. Nach intensivem Studium der vorliegenden Gutachten, beziehen wir uns auf das uns als neutralste erscheinende, auf das Einzelhandelsgutachten der Stadt Eppstein. Dieses legt keine Konkurrenzsituation zu Grunde, sondern Befragungen der Bürger und Einzelhändler Eppsteins. Alle Gutachten zeigen auf, dass es im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren hohe Kaufkraftabflüsse aus Eppstein gibt. Die Versorgungssituation in diesem Sortimentsbereichen muss also verbessert werden, dies zeigen auch die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachten der GMA. Dieses trifft am Ende der Analyse aller Ergebnisse die Aussage, dass man sowohl die bestehenden Standorte schützen sollte, aber den Standort Staufenstrasse ebenso braucht, um die Nahversorgungssituation Eppsteins zu verbessern und zu sichern. Dabei ist zu beachten, dass die Umsetzung des Standortes Staufenstrasse in relativ kurzer Zeit umsetzbar wäre, die Planungen für Vockenhausen, als stärkster bestehender Einzelhandelsstandort, dagegen eher mittel- bis langfristig umsetzbar wäre. Das Gutachten der GMA warnt aber auch davor, dass sich die Planungen oder Realisierungen in Vockenhausen ggfs. als nicht umsetzbar herausstellen könnten. Würde es dann den Standort Staufenstraße nicht geben, würde dies bedeuten, dass auf absehbare Zeit keine Verbesserung der unterdurchschnittlichen Ausstattung im Lebensmittelsektor möglich wäre und ein Stillstand in der Einzelhandelsentwicklung einträte. (Einzelhandelsgutachten der GMA für die Stadt Eppstein, Juli 2014, Seite 101.) In allen Gutachten werden durch das Vorhaben Umsatzumverteilungen erwartet. Diese liegen zwischen 10 bis 35%. Diese Spannweite ist sehr groß. Dass es zu konkurrenzwirtschaftlichen Auswirkungen systemgleicher Anbieter kommen kann, ist abzusehen, diese werden aber laut BBE und GMA als verträglich angesehen. Da die vorbereitende Bauleitplanung nicht dem Konkurrenzschutz einzelner Betriebe dient, sondern das Ziel hat, zentrale Versorgungsbereiche zu schützen, folgen wir den Aussagen der BBE und der GMA, dass es geringfügige Auswirkungen auf einzelne Betriebe geben kann, dass die Zentren an sich in ihrer Funktions- und

Entwicklungsfähigkeit aber nicht im Sinne des §11 (3) BauNVO gefährdet werden.