Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. VI-2026-16

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Kelkheim**, Stadtteil Münster
Gebiet: "Nahversorgung Münster Süd"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Kelkheim**, Stadtteil Münster
Gebiet: "Nahversorgung Münster Süd" eingeleitet.

   Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:
"Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,2 ha).

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich nicht erforderlich ist.

3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.

4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

II. Erläuterung der Planung

Anlass, Inhalt und Zweck der Änderung sind der vorgelegten Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung:

Die Stadt Kelkheim (Taunus) plant im Stadtteil Münster am östlichen Ortsrand die Errichtung eines Supermarktes mit ca. 1.900 m² Verkaufsfläche und darüber Wohnungen in 4 bis 6 Obergeschossen. Die restliche Grundstücksfläche soll als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.
Der Standort befindet sich innerhalb eines im RegFNP als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ ausgewiesenen Gebiets, in dem großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen sind.
Damit der entsprechende Bebauungsplan als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 für diesen Teilbereich erforderlich.

Ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) wurde durchgeführt und von der Regionalversammlung Südhessen zugelassen. Ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) wurde durchgeführt und von der Regionalversammlung Südhessen bereits 2024 zugelassen.

Flächenausgleich:
Ein Flächenausgleich ist nicht erforderlich, weil durch die Änderung keine zusätzlichen Bauflächen in Anspruch genommen werden, sondern lediglich eine Umwidmung der Bauflächenkategorie erfolgt.

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Regionalverband FrankfurtRheinMain

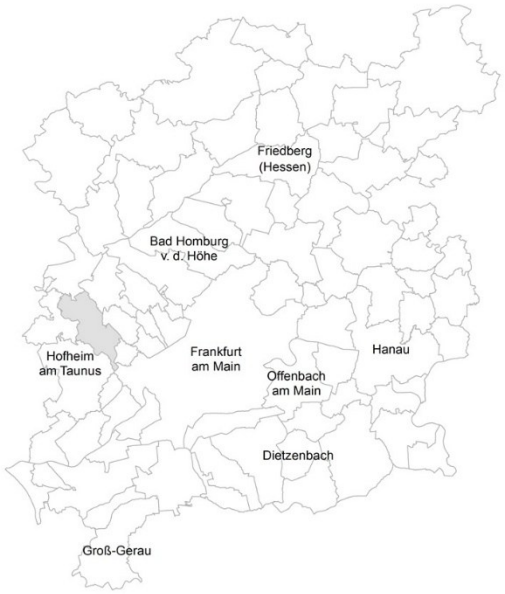
1. Änderung Stadt Kelkheim (Taunus)

Stadtteil Münster

Gebiet: Nahversorgung Münster Süd

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:





Grenze des Änderungsbereiches (ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

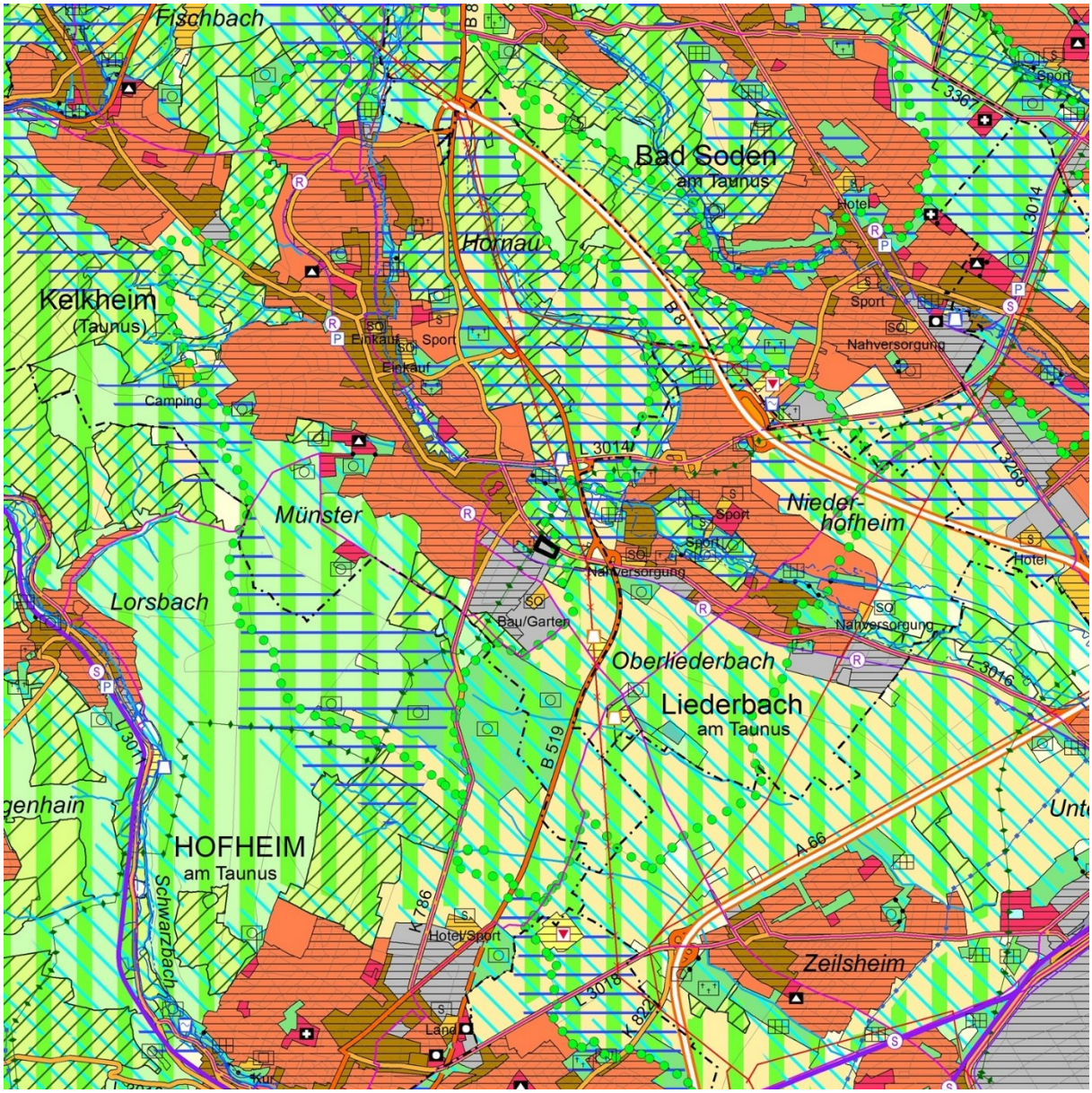
Aufstellungsbeschluss:
Frühzeitige Beteiligung:
Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit:
Förmliche Beteiligung:
Abschließender Beschluss:
Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 2577-0
Telefax: +49 69 2577-1204
beteiligung@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Die Stadt Kelkheim (Taunus) plant im Stadtteil Münster am östlichen Ortsrand die Errichtung eines Supermarktes mit ca. 1.900 m² Verkaufsfläche und darüber Wohnungen in 4 bis 6 Obergeschossen. Hierfür ist eine Änderung von bisher geplanter gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche erforderlich.
Flächenausgleich	nicht erforderlich
Gebietsgröße	1,2 ha
Zielabweichung	zugelassen
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	17.07.2023
Parallelverfahren	☐ nein ☒ ja, Bebauungsplan 193-12 „2. Gewerbegebietserweiterung Münster Süd“
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Verkehr Einzelhandel Artenschutz

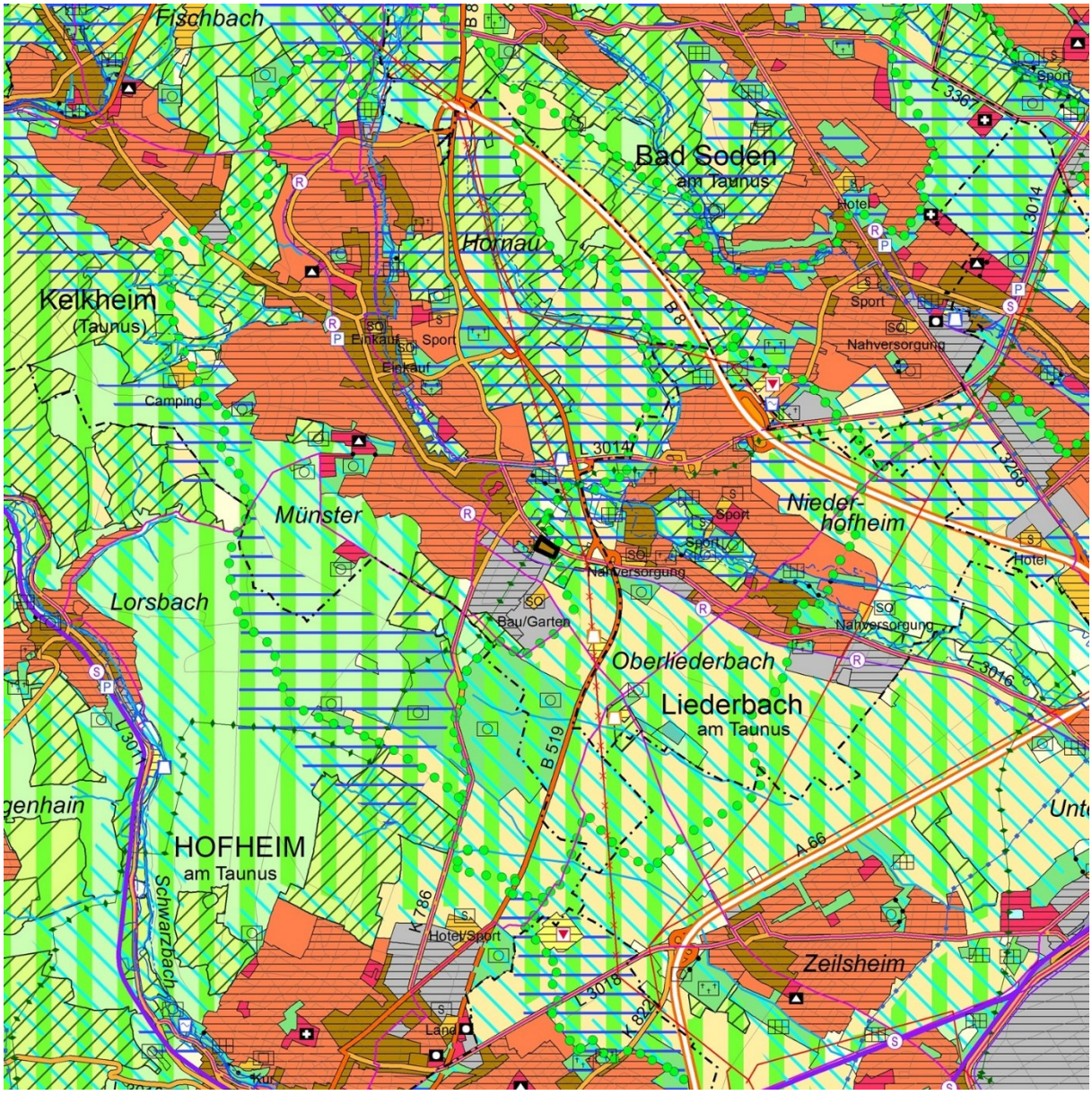
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

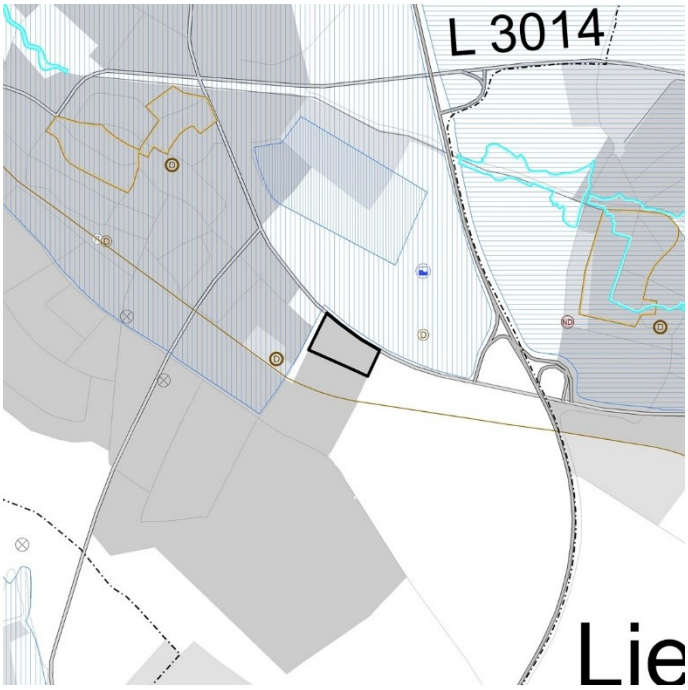
Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches **Maßstab: 1 : 50 000**

"Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,2 ha).

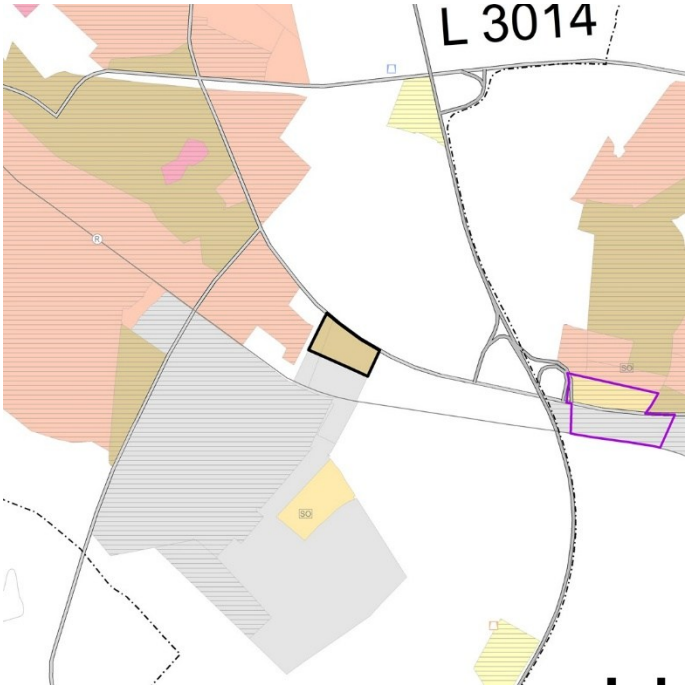
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2023)

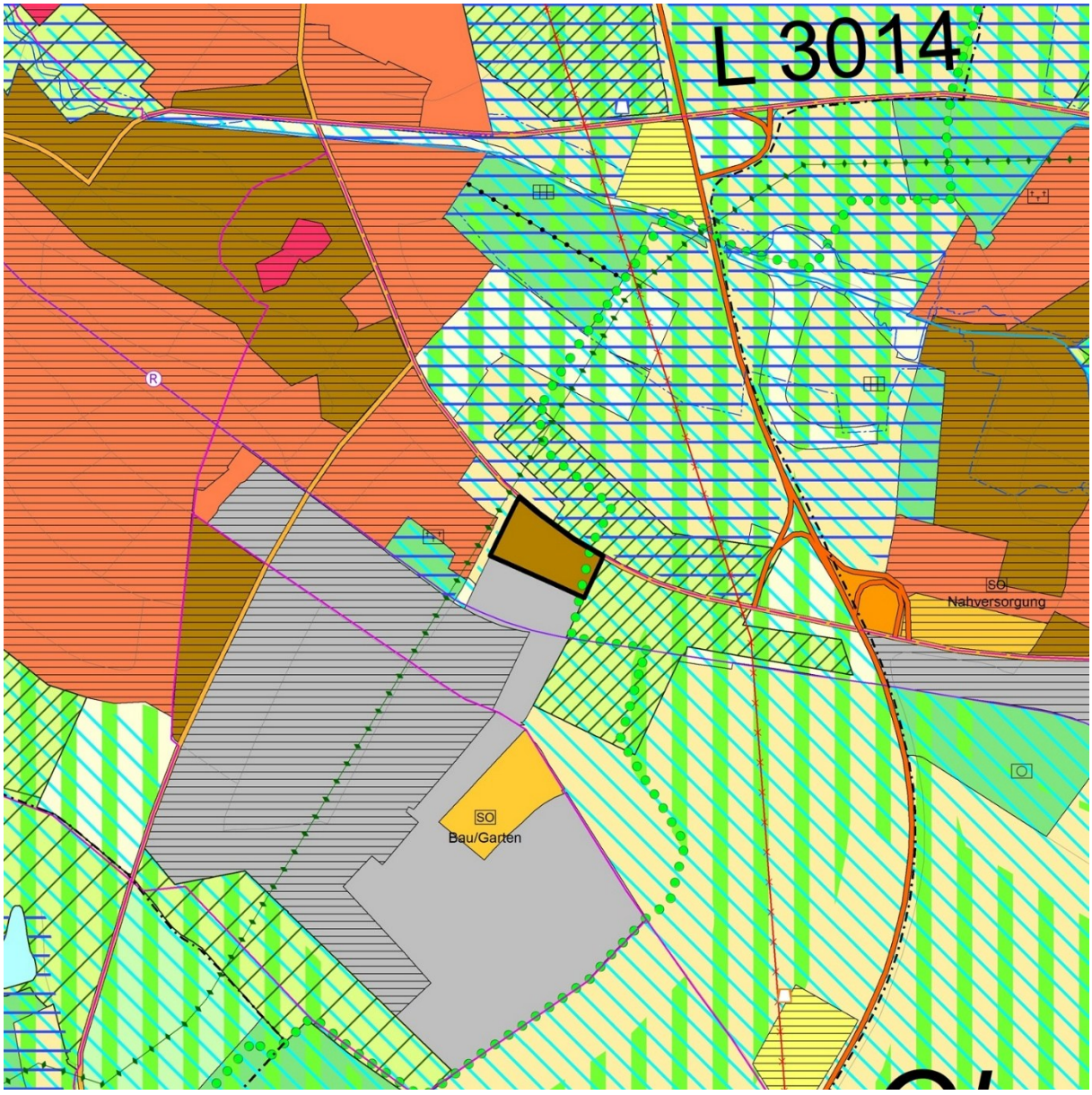


Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos 2023

Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

	Rechtsgrundlage
Siedlungsstruktur	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
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, Jugendzeltplatz, 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 Haupverkehrsstraße, 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 Fahrradroute, 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.
Fernwasserleitung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant	s.o.
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	Nr. 15.14 PlanzV
Kennzeichnung 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	MetropolG

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, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, 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: Ostumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg
Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffenburger Straße
Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

A 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung von ca. 1,2 ha liegt südöstlich der Ortslage Kelkheim Münster im bisher unbebauten Bereich südlich des Königsteiner Weges (L3016) und zwischen Frankfurter Straße im Westen und Paul-Ehrlich-Straße im Osten. Den Südrand bildet ungefähr die Hälfte der Gesamtparzelle, die im Süden durch die Linie der Königsteiner Eisenbahn begrenzt wird.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Stadt Kelkheim (Taunus) beabsichtigt zur Stärkung der Nah- und Grundversorgung im Stadtteil Münster die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ sowie die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans 193-12 „2. Gewerbegebietserweiterung Münster Süd“. Mit diesem Bebauungsplan soll eine planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von rund 1.900 m² im Erdgeschoss sowie Wohnbebauung in den Obergeschossen geschaffen werden. Weiterhin soll im südlichen Bereich des Plangebiets des Bebauungsplanes eingeschränktes Gewerbe ermöglicht werden. Das letztere ist aus der Darstellung „Gewerbliche Baufläche, geplant“ des RPS/RegFNP 2010 entwickelt. Für die nördliche Fläche „Einzelhandel und Wohnen“ ist jedoch dieses Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2020 erforderlich.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,2 ha).

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Die für den Supermarkt vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten „Vorranggebiets Industrie und Gewerbe, Planung“.
Damit ist folgende regionalplanerische Zielsetzung verbunden: Die Darstellung gewerblicher Bauflächen stellt zugleich die Festlegung des "Vorranggebiets Industrie und Gewerbe" des Regionalplans Südhessen dar. Gemäß Ziel Z3.4.2-5 hat in diesen die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.
Die Ansiedlung von Einzelhandel soll somit außerhalb eines festgelegten „Vorranggebiets Siedlung“ sowie außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in Kelkheim (Taunus) erfolgen.
Die Stadt Kelkheim (Taunus) hat daher mit Schreiben vom 24. Juni 2024 beim Regierungspräsidium Darmstadt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 ROG i.V.m. § 8 HLPG für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ sowie die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans 193-12 „2. Gewerbegebietserweiterung Münster Süd“ gestellt.
Nach Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 27. September 2024 wurde mit Bescheid vom 28. Oktober 2024 die Abweichung zugelassen mit der Nebenbestimmung, dass die Zulassung der Abweichung erst und ausschließlich dann wirksam wird (aufschiebende Bedingung), wenn die oberste Landesplanungsbehörde eine erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in der Fassung der 4. Änderung bestandskräftig zugelassen oder festgestellt hat, dass eine solche nicht erforderlich ist.
Mit Bescheid vom 4. März 2025 bekam die Stadt Kelkheim die Entscheidung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum (HMWVW) vom 25. Februar 2025 zur Kenntnis: „Die Ziele 6-1 (Zentralitätsgebot) sowie 6-4 (Beeinträchtigungsverbot) des Landesentwicklungsplans Hessen werden nicht verletzt. Es liegt kein Zielverstoß gegen das Integrationsgebot 6-3 (Z) vor. Zwar liegt das Vorhaben nicht im Vorranggebiet Siedlung, sondern in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe. Allerdings ist der Ausnahmetatbestand der Teilintegration des Ziels 6-3 einschlägig. Aus den dargelegten Gründen stellt die oberste Landesplanungsbehörde keinen Verstoß gegen ein Ziel der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 fest.“

Weiterhin ist am Ostrand der Fläche ein „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“ festgelegt. Nach Ziel Z4.4-3 hat im „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“ die Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraums Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die diese Funktionen beeinträchtigen können, sind nicht zulässig. Diese Festlegung bleibt im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens erhalten. Im Vorentwurf des Bebauungsplans 193-12 „2. Gewerbegebietserweiterung Münster Süd“ ist hier eine öffentliche Grünfläche mit verkehrsbegleitendem Grün und Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet wird über die Paul-Ehrlich-Straße an das überörtliche Straßennetz, Landesstraße L 3016 (Königsteiner Weg), angebunden.

Um die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz abschätzen zu können wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (T+T Verkehrsmanagement Dreieich, Stand: 11/2023). In dem Gutachten sind die zu erwartenden Neuverkehre entsprechend den zukünftigen Nutzungen ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz überprüft worden. Zudem wurde für alle relevanten Knotenpunkte ein entsprechender

Leistungsfähigkeitsnachweis geführt. Als Ergebnis lässt sich aus dem Gutachten ableiten, dass zur Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsqualität im Straßennetz betriebliche und/oder bauliche Maßnahmen am Knotenpunkt L 3016 Königsteiner Weg/Paul-Ehrlich-Straße notwendig sind. Die Festsetzung und Realisierung erforderlicher Maßnahmen ist Gegenstand des Bebauungsplanes.

Das Änderungsgebiet liegt im 1.000 m-Einzugsbereich des Bahnhofes Kelkheim-Münster der Regionalbahnlinie RB 12 (Frankfurt-Königsteiner Eisenbahn). Derzeit ist das Gebiet über die Bushaltestelle Dieselstraße an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Entlang der L 3016/Königsteiner Weg ist im RPS/RegFNP 2010 eine geplante überörtliche Fahrradroute dargestellt, die zwischenzeitlich realisiert wurde. Die im Änderungsbereich dargestellten überörtlichen Fahrradrouten vernetzen die Stadtteile sowohl untereinander als auch mit den umliegenden Grün- und Freiflächen.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Das Gebiet liegt bei ca. 170 m ü. NN, nach Nordosten leicht abfallend zur Aue des Liederbaches nördlich der L 3016. Die Planfläche wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Am Westrand wird sie begrenzt von einer Baumreihe, welche der abknickenden Frankfurter Straße folgt. Am Ostrand befindet sich eine schmale Wiesenparzelle mit einigen Obstbäumen.
Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist das Änderungsgebiet überwiegend dargestellt als „Fläche für die Landbewirtschaftung“, am nördlichen Rand und zentral als „Fläche für die Landbewirtschaftung mit Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes, insbes. Erosionsschutz und Grundwasserschutz (§ 3 (2) Ziff. 4 HENatG)“. Ebenso ist am Westrand die Baumreihe dargestellt, als auch im Osten die Obstwiese als „Lebensräume und Landschaftsbestandteile gem. § 23 (1) HENatG“ (alte Fassung). Die zentral querende Grenze eines Landschaftsschutzgebietes ist inzwischen aufgehoben. Weiterhin ragt von Osten ein Sporn hinein „Flächen aus klimatischen Gründen freizuhalten“. Dieser Aspekt wurde endabgewogen in einer Darstellung „Gewerbliche Baufläche, geplant“ im wirksamen RPS/RegFNP 2010.
Aktuellere Angaben finden sich im Umweltbericht unter B 2.1.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

A 7. Planerische Abwägung

Die Stadt Kelkheim (Taunus) strebt mit dem geplanten Vorhaben die Ausweisung eines Sondergebiets „Einzelhandel und Wohnen“ und die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Münster an. Bei der Planung handelt es sich um eine reine Angebotsplanung. Die Stadt Kelkheim möchte unter Verwendung eines flächensparenden Konzepts die örtliche Nahversorgung Münsters stärken. Gleichzeitig soll dem Bedarf an weiterer wohnbaulicher und gewerblicher Flächen Rechnung getragen werden.
Innerhalb des Sondergebiets ist die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.900 m² Verkaufsfläche (VK) und mit aufgesattelter vier- bis sechsgeschossiger Wohnbebauung vorgesehen. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets südlich davon soll die Entwicklung von das dem Wohnen nicht störendem Gewerbe ermöglicht werden.
Der Supermarkt mit den Wohnungen wird im nordwestlichen Bereich des Plangebietes angeordnet, um so den größtmöglichen Abstand der Wohnnutzung zum bestehenden Gewerbegebiet und insbesondere zur Firma Kilb (Entsorgungsbetrieb südlich der Bahnlinie) zu gewährleisten. Außerdem wird so der Parkplatz des Supermarktes zur Wohnbebauung an der

Frankfurter Straße abgeschirmt. Es wird zunächst eine Bruttogeschossfläche von ca. 2.800 m² angenommen. Die Auswirkungsanalyse der GMA von 2023 zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters kommt zu folgendem Fazit bei der Wettbewerbsanalyse: „Im Kelkheimer Stadtteil Münster ist bislang kein Lebensmittelmarkt vorhanden. Das Nahversorgungsangebot im Stadtteil besteht nur aus wenigen Kleinbetrieben, die auch keine räumlich zusammengehörige Lage bilden. Dies forciert die Nutzung des Autos zum Lebensmitteleinkauf und stellt keine nachhaltige Grundversorgungsstruktur dar. Umgerechnet auf die Bevölkerungszahl in Münster entspricht der Bestand an Nahrungs- und Genussmittelflächen einer Ausstattungsquote von ca. 54 m² VK je 1.000 Einwohner (zum Vergleich: Kelkheim-Durchschnitt: ca. 287 m² VK). Hieraus wird dringender Ergänzungsbedarf für den Stadtteil deutlich. Als nächstgelegene Wettbewerber für den geplanten Vollsortimenter im Kelkheimer Stadtteil Münster sind die Liederbacher Lebensmittelmärkte Rewe, Lidl und Aldi zu benennen, die sich an einem Kombistandort mit einem dm-Drogeriemarkt unweit der Stadtgrenze an der Höchster Straße befinden. Aufgrund seiner autokundenorientierten Lage an der L 3016 und der B 519 zieht dieser Standort bisher einen großen Anteil der Kaufkraft für Lebensmittel aus Münster ab. […] Von einer wesentlichen Schwächung dieser Lage ist dennoch nicht auszugehen, da alle Anbieter leistungsstarke Filialisten sind und auch weiterhin Umsatzzuflüsse aus den umliegenden Kommunen an diesen verkehrsgünstigen Standort ziehen werden. Mit dem geplanten Neubau des Rewe-Supermarktes am östlichen Ortsrand (von Liederbach) ist von einer höheren Gesamtumsatzleistung in Liederbach auszugehen; dementsprechend niedriger wird dann die durchschnittliche Umverteilungsquote ausfallen (ca. 7 – 8 %).“

Zum Schutz der Wohnbebauung an der Frankfurter Straße ist die Anlieferung für den Supermarkt über den Parkplatz im südöstlichen Teil des Gebäudes abzuwickeln.
Die Art der Nutzung ist durch den Stadtverordnetenbeschluss vom 17.07.2023 vorgegeben. Die weiteren Festsetzungen, insbesondere zum Maß der Nutzung, sollten sich, soweit dies unter Berücksichtigung der in dem o.g. Stadtverordnetenbeschluss formulierten Planungsziele möglich ist, an den Regelungen des Bebauungsplanes 139-12 „Gewerbegebietserweiterung Münster Süd (1. Änderung)“ orientieren. Danach ist mindestens ein 35 %-iger Anteil bezahlbarer geförderter Wohnungen vorzusehen. Insgesamt sollen so rund 95 Wohneinheiten geschaffen werden.

Flächenausgleich:
Ein Flächenausgleich ist nicht erforderlich, weil durch die Änderung keine zusätzlichen Bauflächen in Anspruch genommen werden, sondern lediglich eine Umwidmung der Bauflächenkategorie erfolgt.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Stadt Kelkheim (Taunus) beabsichtigt zur Stärkung der Nah- und Grundversorgung im Stadtteil Münster die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Wohnen“ sowie die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets im Bereich des Bebauungsplans 193-12 „2. Gewerbegebietserweiterung Münster Süd“. Mit diesem Bebauungsplan soll eine planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von rund 1.900 m² im Erdgeschoss sowie Wohnbebauung in den Obergeschossen geschaffen werden. Weiterhin soll im südlichen Bereich des Plangebiets des Bebauungsplanes eingeschränktes Gewerbe ermöglicht werden. Das letztere ist aus der Darstellung „Gewerbliche Baufläche, geplant“ des RPS/RegFNP 2010 entwickelt. Für die nördliche Fläche „Einzelhandel und Wohnen“ ist jedoch dieses Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2020 erforderlich.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,2 ha).
Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.
Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
(§ 1 BBodSchG)

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

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. (§ 1 BImSchG)

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 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU 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. (§ 50 BImSchG)

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. (§ 1 KSG)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetztes sind Natur und Landschaft 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 zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 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. (§ 1 BNatSchG)

EEG - Erneuerbare-Energien-Gesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern. (§ 1 EEG)

HAltlBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetztes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAltlBodSchG)

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

Zweck dieses Gesetztes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetztes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandskammer vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandskammer vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandskammer vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Der Geltungsbereich der Änderung mit einer Größe von ca. 1,2 ha befindet sich südöstlich der Ortslage Kelkheim Münster im bisher unbebauten Bereich südlich des Königsteiner Weges (L3016) zwischen der Frankfurter Straße im Westen und Paul-Ehrlich-Straße im Osten. Nördlich des Änderungsgebeits, angrenzend an den Königsteiner Weg, schließen Grünlandflächen an. Östlich folgt ebenfalls die freie Landschaft mit einem breiten Gehölzstreifen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen. Westlich des Änderungsgebietes schließt entlang der Frankfurter Straße der bestehende Siedlungsbereich an.
Die südliche Begrenzung des Änderungsbereichs verläuft etwa entlang der Mitte der Gesamtparzelle. Die südliche Grenze des Gesamtgrundstücks wird durch die eingleisige Bahntrasse der Königsteiner Eisenbahn gebildet.
Der Bebauungsplans 193-12 „2. Gewerbegebietserweiterung Münster Süd" umfasst derzeit eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche. Dementsprechend ist das Änderungsgebiet durch Acker- und Grünlandnutzung geprägt. Im östlichen Bereich befindet sich ein Streuobstbestand, der sich von der L3016 in Nord-Süd-Richtung bis zur Eisenbahntrasse durch das Plangebiet zieht.
Entlang der Frankfurter Straße befinden sich am westlichen Rand des Änderungsgeibetes Gehölz- und Heckenstruckturen. Im Osten befindet sich entlang der Paul-Ehrlich-Straße eine Baumgruppe, die im Rahmen einer abgeschlossenen Kompensationsmaßnahme gepflanzt wurde.

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 10%)
- Nitratrückhaltevermögen: hoch
- natürliche Erosionsgefährdung: hoch bis sehr hoch
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt
- keine Archiv oder seltenen Böden
- Böden mit extremen Standorteigenschaften (Bedeutung für die Biodiversität): schmaler Streifen parallel zur L3016 weist einen stark grundnassen Boden mit pot. Auendynamik (Auengley aus Auenschluff) auf
- westlicher Teilbereich:
- Bodenfunktionale Gesamtbewertung: mittel
- Ertragspotential: hoch
- Acker-Grünlandzahl: >60 bis <=65
- Bodenhauptgruppe: Böden aus äolischen Sedimenten
- Bodenform: Parabraunerden, erodiert, aus Löss
- Besonders schützenswerte Böden: Ertragssichere Böden mit hoher bis sehr hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion
- Grundwasserstufe: nicht grundnaß
- nutzbare Feldkapazität: hoch (>200 -260 mm)
- Biotopentwicklungspotential: Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen und gutem nat. Basenhaushalt
- östlicher Teilbereich:
- Bodenfunktionale Gesamtbewertung: überwiegend mittel. Schmaler Bereich im östlichen Randbereich: sehr hoch
- Ertragspotential: hoch bis sehr hoch
- Acker-Grünlandzahl: >80 bis <=85
- Bodenhauptgruppe: Böden aus solifuidalen Sedimenten
- Bodenform: Parabraunerden aus lössreichem Schluff über lössreichem Ton über tiefem Kieslehm über sehr tiefem Flusskieslehm
- Grundwasserstufe: nicht grundnaß
- nutzbare Feldkapazität: mittel (>150-200 mm)
- Biotopentwicklungspotential: Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen und schlechtem bis mittlerem nat. Basenhaushalt

Wasser

- Lage nicht in einem festgesetzen Überschwemmungsgebiet
- Lage nicht in einem potentiellen Überschwemmungsgebiet
- nördlich und westlich grenzt das im Festsetzungsverfahren befindliche Trinkwasscherschutzgebiet, Schutzzone III "WSG Br. II Krautgärten, Kelkheim" an
- Nächstgelegenes Fließgewässer "Liederbach" ca. 480 m nördlich des Änderungsgebiets
- Nächstgelegene Hochwasserrückhaltebecken >= 10ha nördlich der L3016 in Planung
- hohe Starkregengefährdung
- Nördlicher Beriech entlang der L3016: Gebiet mit sehr hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Luft und Klima

- kräftiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 60-150 m³ je ms)
- mittlere bis sehr hohe thermische Belastung

- Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO2 und PM10): hohe Konzentration (0,6)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Im Rahmen der SUP erfasste Biotope im Änderungsgebiet:
- Streuobstbestand außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (gesetzlich geschützt, HLBK)
- Rechtsverbindliche Kompensationsfläche (Baumgruppen Planzung)
- Im Rahmen des erstellten Artenschutzgutachtens von 2026 sind folgende Biotope erfasst worden:
- Äcker
- Baumreihe mit Ziergehölzen im Unterwuchs entlang der Paul-Ehrlich-Straße Pflanzung ist eine abgeschlossene Kompensationsmaßnahme
- Feldgehölz aus Bäumen und Sträuchern an der Paul-Ehrlich-Straße
- Gehölzstreifen mit Säulenpappeln (Höhlenbäume/Quartierbäume) entlang der Frankfurter Straße
- Graben mit Saum entlang der Königsteiner Straße (nicht wasserführend, keine Hinweise auf zeitweilige Feuchtigkeit)
- Pferdeweide mit vier alten Obstbäumen, darunter zwei Höhlenbäume/Quartierbäume
- Säume entlang von Gehölzstreifen
- Im Rahmen des Artenschutzgutachtens ist im Jahr 2026 eine Potenzialanalyse für die Artengruppe der Fledermäuse erstellt sowie eine Erfassung der Reptilien und der Avifauna durchgeführt worden. Ergebnisse:
- Fledermäsue: potenzielle Fledermausquartiere sind vorhanden (alte Obstbäume, Säulenpappeln entlang der Frankfurter Straße), mögliches Jagdgebiet von Fledermäusen
- Reptilien (vier Begehungstermine): keine Nachweise von Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Mauereidechse (*Podarcis muralis*)
- Avifauna (vier Begehungstermine): im Änderungsgebiet Nachweise der weitverbreiteten Brutvogelarten Amsel (*Turdus merula*), Kohlmeise (*Parus major*), Mönchgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Angrenzend an das Änderungsgebiet Nachweise der weitverbreiteten Brutvogelarten Blaumeise (*Parus caeruleus*), Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*). Alle Vogelarten weisen einen günstigen Erhaltungszustand auf.
- Nachweise von Nahrungsgästen: Stieglitz (*Carduelis carduelis*) (ungünstiger/schlechter Erhaltungszustand), Turmfalke (*Falco tinnunculus*), Elster (*Pica pica*) (beide mit ungünstigem/unzureichendem Erhaltungszustand), Rabenkrähe (*Corvus corone corone*) (günstiger Erhaltungszustand)
- Keine Nachweise von Brutvögeln des Offenlandes, keine Nachweise von Horsten, keine Nachweise von Arten des Anhangs I VS-RL

Landschaft

- Lage im Naturpark Taunus
- Lage im Landschaftsraum: nördliches Main-Taunus-Vorland

Mensch und seine Gesundheit

- Hohe Straßenlärmbelastung LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 50-54 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 60-64 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 65-69 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 55-59 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 70-74 dB(A)
- Gas- und Produkten-Fernleitung (i. d. Regel Gas) verläuft entlang der Frankfurter Straße

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Keine Hinweise auf Kutur- und sonstige Sachgüter im Änderungsgebiet

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Durch die bisherige Planung sind durch mögliche Versiegelung und Überbauung, Grünflächengestaltung und Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Baufläche ähnliche Auswirkungen zu erwarten, wie für die Änderung zur Darstellung und Entwicklung einer gemischten Baufläche (s. Auswirkungen der Planänderungen). Wesentliche Auswirkungen sind: Flächeninanspruchnahme und Funktionsbeeinträchtigungen (u.a. durch Versiegelung, Bodenverdichtung) sowie Flächen- und Funktionsverlsute teilweise mit Barriere- und/oder Zerschneidungswirkung (u.a. durch Bebauung , Vegetationsänderung).

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind auf Basis der Strategischen Umweltptüfung des Regionalverbandes durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für die Gewerbegebietserweiterung Münster Süd folgende sehr erhebliche Auswirkungen zu erwarten:

Dauerhafter Verlust von bisher unversiegelter, landwirtschaftlich genutzter Fläche mit hohem Ertragspotential
Dauerhafter Verlust und Beeinträchtigung des natürlichen Bodens mit einer mittleren Bodenfunktionalen Gesamtbewertung und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filter und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) sowie von Böden mit extremen Standorteigenschaften
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BImSchG, BNatSchG, KSG und BauGB dar.
Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden

Reduzierung der Grundwasserneubildung
mögliche Grundwasserverschmutzung
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, BauGB und WHG dar.

Veränderung des Kaltluftströmungssystem
Veränderung des Lokalklimas
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und KSG dar.

Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Teil-Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
Entfernung und Beeinträchtigung von Habitaten für folgende naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen: Fledermäuse, Brutvögel
Durch die Umsetzung verschiedener Artenschutzmaßnahmen kann gemäß den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Bebauungsplan das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.
Zum Schutz der streng geschützten Arten (Fledermäsue) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ("CEF"-Maßnahmen) erforderlich. Diese können im näheren Umfeld der Planfläche umgesetzt werden: Aufhängen von Fledermauskästen
Im Änderungsgebiet befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop "Streuobstwiesen, Streuobstbestände, im Unterwuchs ohne bedeutsame Vegetation". Für die Inanspruchnahme ist ggf. die Zulassung einer Ausnahme durch die Untere Naturschutzbehörde und eine Realkompensation erforderlich.

Zudem befindet sich auf der Fläche eine abgeschlossene Kompensationsmaßnahme. Auch hier ist die Untere Naturschutzbehörde zwingend einzubeziehen.
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen BNatSchG, HeNatSchG dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.
Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.
Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich.
Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.
Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss (s. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): "Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den

maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren.
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Folien und Steinschüttungen verzichtet werden. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion
- Mindestabstand von Zäunen zum Boden von 20 cm um die Durchgängikeit für Kleintiere zu gewährleisten
- Festsetzung von Flächen für Mnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landandschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
- Festsetzungen zu Fassaden- und Dachbegrünungen
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren
- Nutzung erneuerbarer Energien durch Dach-PV
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Zisternen, Löschwasserteich o.ä.
- Zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und außerahlb der Brutsaison von Vögeln (01.10-28/29.02)
- ökologische Baubegleitung im Rahmen von vorgesehenen Gehölzrodungen
- Festsetzungen von CEF-Maßnahmen für Fledermäuse u.a. vor Beginn der Rodungen sind im nähren Umfeld Fledermauskästen anzubringen
- Mögliche Fledermausfunde sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu bergen und über den Winter an einen geeigneten Ort zu bringen

- Fledermausquartiere in Fassaden integrieren (Fledermaustafeln oder –steine)
- Anbringen von Nistmöglichkeiten für Höhlen und Nischenbrüter an Gebäudefassaden
- Frühzeitige Einbindung der zusästndigen Naturschutzbehörde insbesondere aufgrund der Betroffenheit von einem gesetzlich geschützten Biotop und einer rechtsverbindlichen Kompensationsmaßnahme
- Maßnahmen zum Erhalt der Kaltluftströmungsbahnen
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- Aufgrund der / Vorhabensgröße (> 1 ha) wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019)
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Kelkheim (Taunus) möchte mit dem Vorhaben die nur unzureichende Nah- und Grundversorgung im Stadtteil Münster stärken. Die Planung dient der langfristigen Sicherung der Nahversorgung des Stadtteils. Aufgrund der räumlichen Nähe zur bestehenden Wohnbebauung entlang der Frankfurter Straße und der fehlenden verfügbaren Fläche im Innenbereich stellt der gewählte Standort eine städtebaulich geeignete Lösung dar.
Seitens der Verwaltung der Stadt wurde im stadteigenen GIS eine Erhebung zu Baulücken als Alternativstandorte durchgeführt:
Im Ergebnis wurden über das ganze Stadtgebiet verteilt ca. 100 Grundstücke ermittelt, wovon sich ca. 93% in Privatbesitz befinden und über 60% außerhalb der Kernstadt (Hornau, Kelkheim, Münster) liegen. Darüber hinaus weist keines dieser Grundstücke die für die geplante Nutzung „Großflächiger Einzelhandel mit Wohnen“ erforderliche Größe von ca. einem Hektar auf.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.
Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des

Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.
Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.
Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.
Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.
Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Kelkheim (Taunus) beabsichtigt zur Stärkung der Nah- und Grundversorgung im Stadtteil Münster die Ansiedlung eines Nahversorgers mit Wohnnutzung in den oberen Stockwerken. Die aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche ist bereits im wirksamen RPS/RegFNP als "Gewerbliche Baufläche, geplant" dargestellt und wir umgeplant zu "Gemischte Baufläche, geplant".

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind sehr erhebliche Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.
Der Umgang mit dem gesetzlich geschützten Streuobstbestand sowie mit der rechtsverbindlichen Kompensationsfläche ist im weiteren Verfahren mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu klären und Maßnahmen zum Ausgleich zu ergreifen.
Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen (Anbringen von Fledermauskästen) können nach jetzigem Kenntnisstand die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 - 7 herangezogen.

Quellenverzeichnis

[1] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)

[2] BfL Heuer & Döring Büro für Landschaftsökologie: Artenschutzgutachten, Stand: August 2026

[3] NATUREG-Viewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

[4] BodenViewer Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

[5] WRRLViewer Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

[6] WasserViewer Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

[7] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 12.08.2026

[8] T+T Verkehrsmanagement GmbH Dreieich: Verkehrstechnische Untersuchung zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Münster Süd“ in Kelkheim-Münster, Stand: 29.11.2023

[9] GMA Ludwigsburg: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Stadt Kelkheim (Taunus), Stadtteil Münster, Stand: 12.01.2023