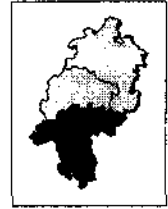


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: VIII / 77.0

Az. III 31.1 - 93.b 10/01	Sitzungstag: 07.11.2013 (HPA)	Tagesordnungspunkt: - 6 -	Anlagen: - 1 -
---------------------------	----------------------------------	------------------------------	-------------------

Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Eppstein

Sehr geehrte Damen und Herren,
den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Die Regionalversammlung stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (s. Drucksache Nr. III-153 der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.

Mit freundlichen Grüßen
in Vertretung

Rolf Richter
Regierungsvizepräsident



Regionalverband
FrankfurtRheinMain



Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Geschäftsstelle der
Regionalversammlung Südhessen
Herrn Ortmüller
Wilhelminenstraße 1-3
64283 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:
Ansprechpartner: Thomschke, Andreas
Abteilung Planung
Telefon: +49 69 2577-1560
Telefax: +49 69 2577-1528
thomschke@region-frankfurt.de

10. Oktober 2013

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in seiner Sitzung am 10. Oktober 2013 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Vorlage an die Verbands-kammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteil Butzbach,
Gebiet: "Bauzentrum an der Ostumgehung"
hier: Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)

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

Wir bitten die Regionalversammlung Südhessen um Kenntnisnahme der Aufstellungsbeschlüsse und um Zustimmung zur Durchführung der Planänderung nach Baugesetzbuch (BauGB).

Nach Zustimmung der Regionalversammlung Südhessen zur Durchführung der Planänderung nach Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt die Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse im Staatsanzeiger Hessen durch den Regionalverband.

Des Weiteren hat die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain am 18. September 2013 nachfolgende Beschlüsse zum Abschließenden Beschluss von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst, die Ihnen mit dem Schreiben vom 26. August 2013 zugegangen sind:

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Eschborn**, Stadtteil Eschborn, Gebiet: "Sportpark Phönix"

hier: Beschluss über die Stellungnahmen und abschließender Beschluss über die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hochheim am Main**, Stadtteil Hochheim am Main, Gebiet: "Feldberg-, Altkönig- und Schwedenstraße"

hier: Beschluss über die Stellungnahmen und abschließender Beschluss über die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Dörnigheim, Gebiet A: Gewerbegebiet "Dörnigheim-Ost 1", Stadtteil Bischofsheim, Gebiet B: Gewerbegebiet "Am Regionalpark"

hier: Beschluss über die Stellungnahmen und abschließender Beschluss über die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Raunheim**, Gebiet: "Zwischen Ziegelhüttenweg und Mainstraße"

hier: Beschluss über die Stellungnahmen und abschließender Beschluss über die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Wir bitten diese Beschlüsse der Regionalversammlung Südhessen zur Beschlussfassung über die Planänderung vorzulegen.

Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung werden diese Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Für eine zügige Rückantwort wären wir deshalb sehr dankbar.

Freundliche Grüße

Im Auftrag



Andreas Thomschke
Abteilungsleiter Planung

Anlage:

Aufstellungs- und Abschließende Beschlüsse
als PDF (auf CD-ROM) und Ausdruck



Regionalverband
Frankfurt/RheinMain

Drucksache Nr. III-153

Verbandskammer

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

hier: Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)

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 Eppstein, Stadtteil Eppstein, Gebiet A: "Staufenstraße", Gebiet B: "Burgstraße" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

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"

2. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie - soweit erforderlich - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

DER REGIONALVORSTAND
Frankfurt am Main, 10.10.2013
Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann
Schriftführerin

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 Eppstein hat im Jahre 2009 ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen, aus dem hervorgeht, dass die Verkaufsflächenausstattung im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels und insbesondere die Verkaufsflächengrößen der Supermärkte als deutlich unterdurchschnittlich zu bezeichnen sind. Die Regionale Einzelhandelsdatenbasis des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, Stand Oktober 2012, bestätigt diese Beurteilung. 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 Eppsteiner Stanniolfabrik (Gebiet B) steht aufgrund der aufgegebenen Umzugspläne der Firma nicht mehr zur Verfügung. In diesem Zusammenhang wird die Darstellung im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung, geplant" der gegenwärtigen Nutzung im RPS/RegFNP 2010 angepasst.

Aufgrund der aufgegebenen Umzugspläne des Unternehmens sowie zur Sicherung der Grundversorgung im Stadtbereich hat sich die Stadt Eppstein mit Alternativstandorten für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenters auseinandergesetzt. Nunmehr sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters bis maximal 2.000 qm Verkaufsfläche und den notwendigen Stellplätzen nördlich der Staufenstraße geschaffen werden (Gebiet A).

Zudem wird die im Gebiet A östlich angrenzende Mischbaufläche aufgrund der verbliebenen geringen Flächengröße (ca. 0,2 ha) in die umgebende Nutzung "Wohnbaufläche, Bestand" integriert.

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

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

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



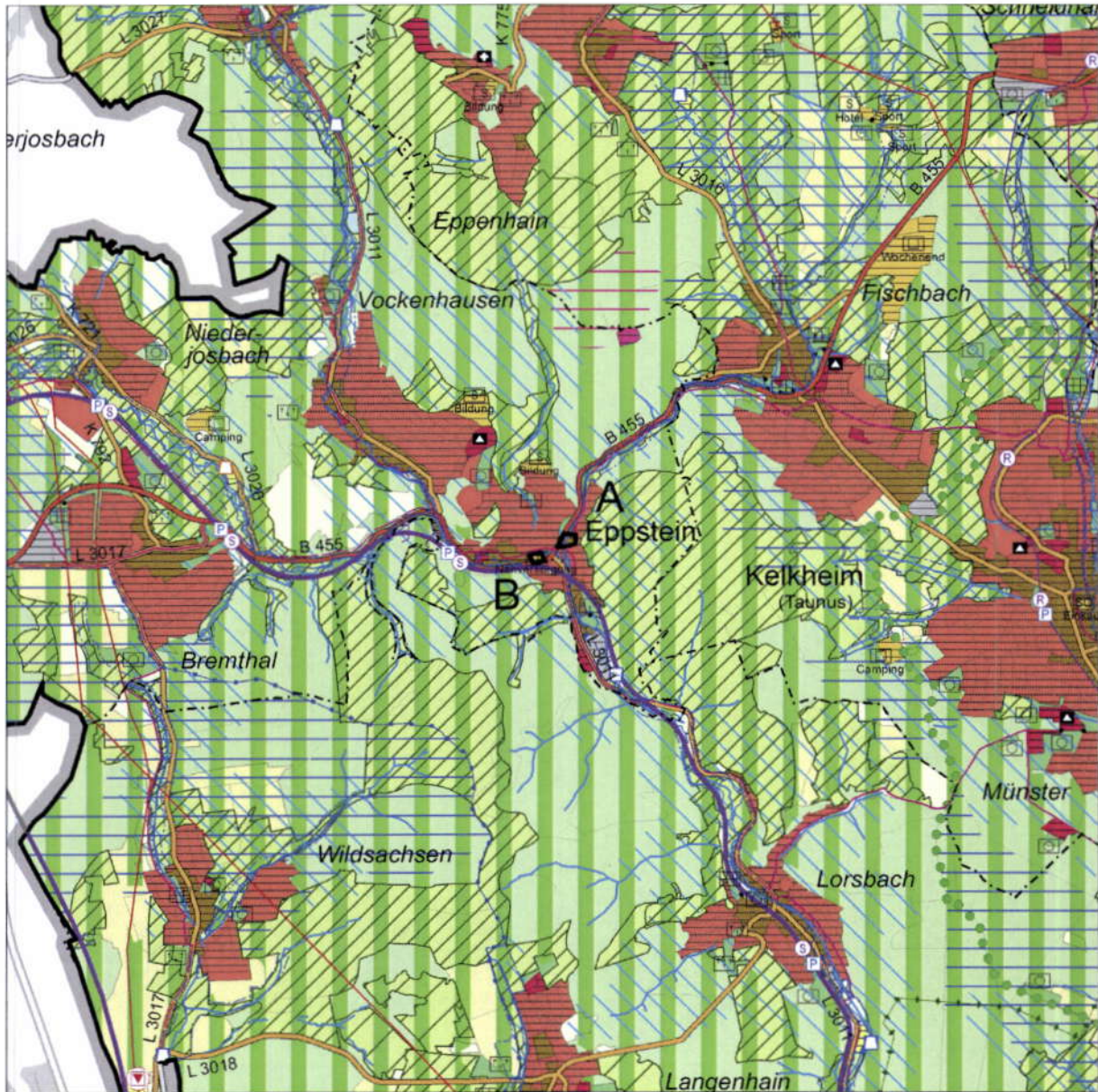
Ohne Maßstab



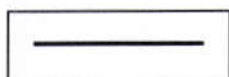
Grenze des Änderungsbereiches

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

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



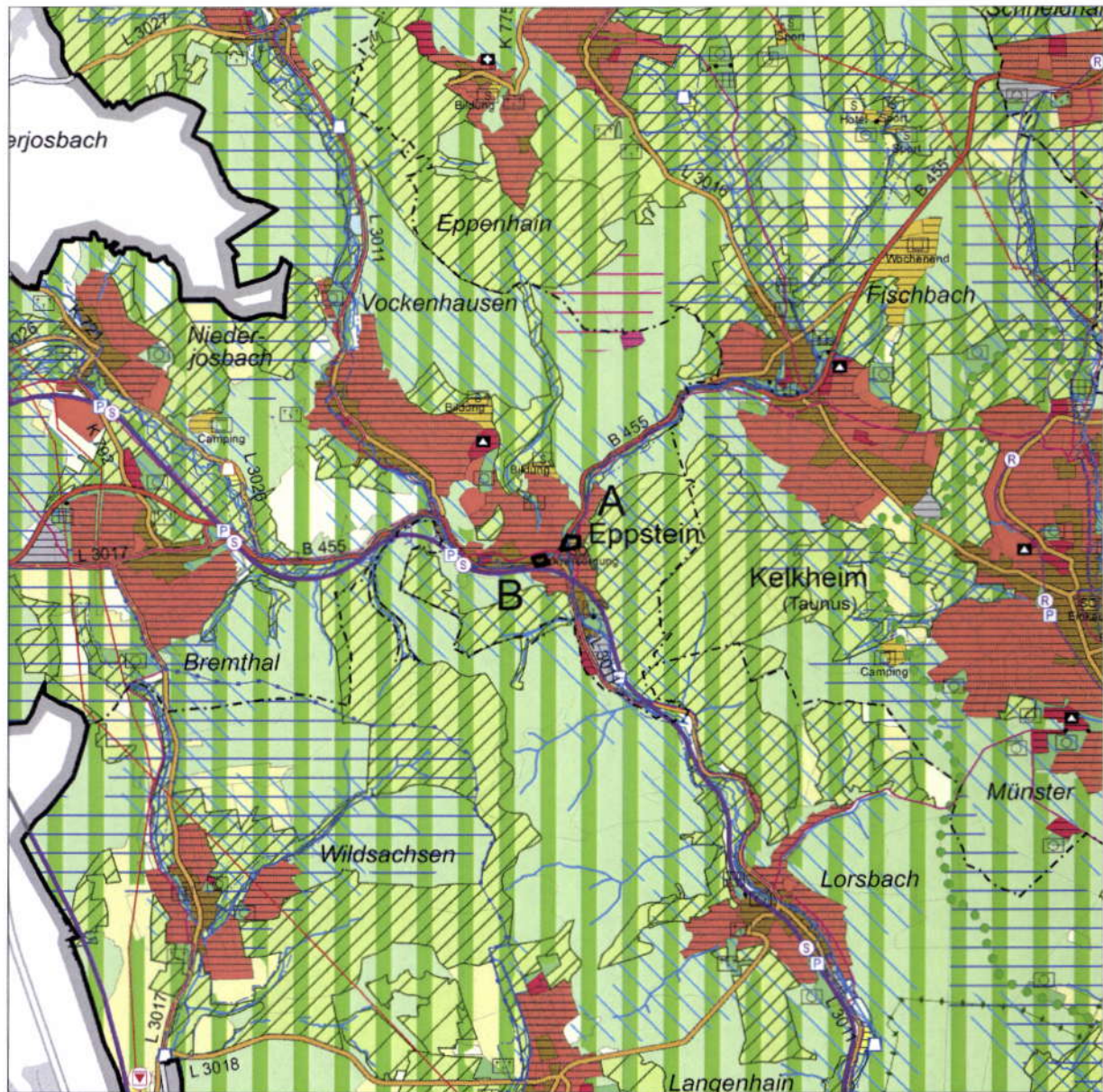
M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

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

Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



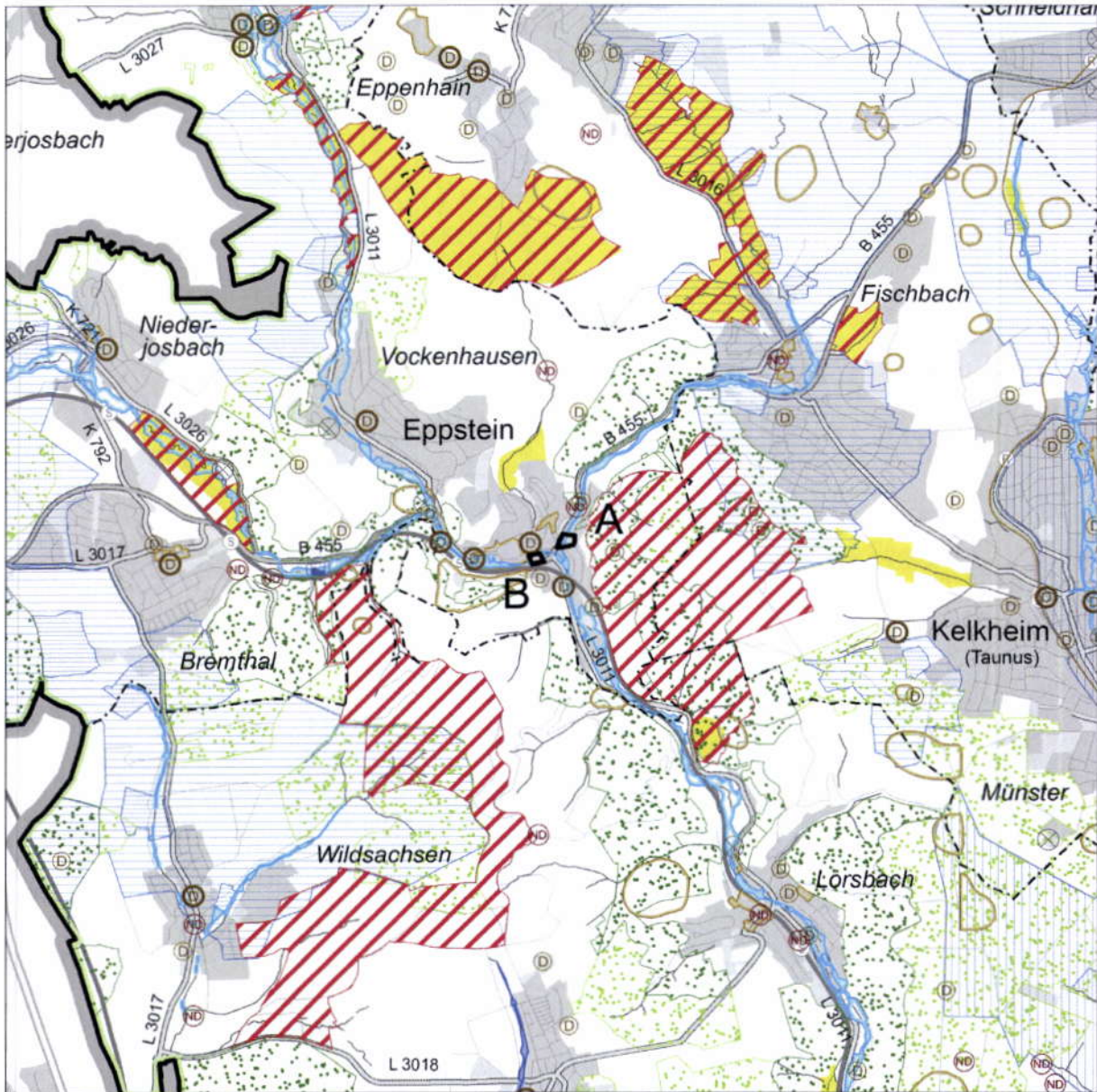
Grenze des Änderungsbereiches

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"

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

Anpassung der Beikarte 1



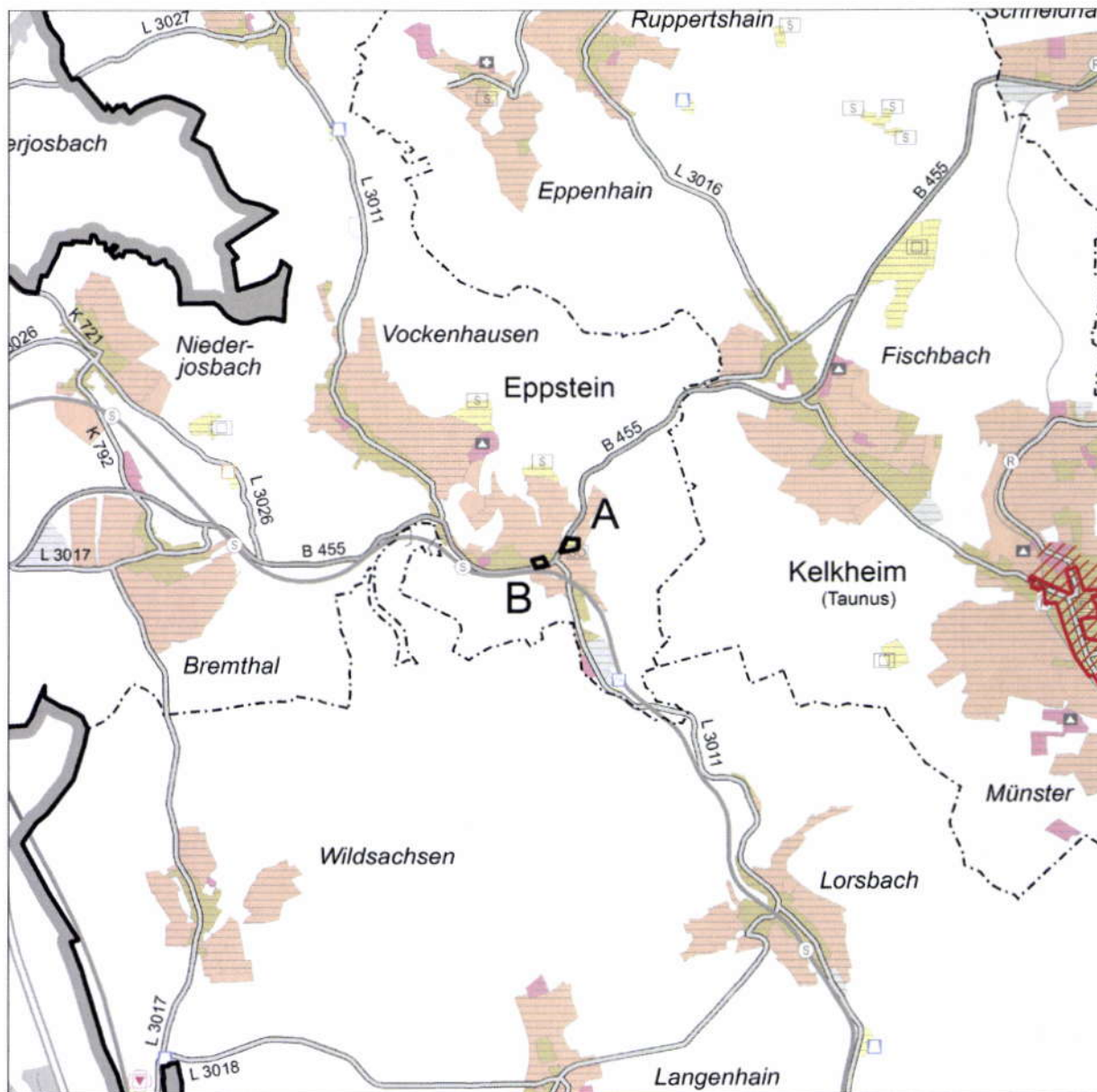
M. 1 : 50 000



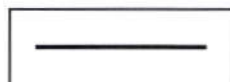
Grenze des Änderungsbereiches

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

Anpassung der Beikarte 2












M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

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

Begründung

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

Gebiet A: "Staufenstraße"

Gebiet B: "Burgstraße"

A: Erläuterung der Planung

A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens

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

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

A 2. Geltungsbereich der Änderung

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

Gebiet A liegt nordöstlich des Stadtzentrums von Eppstein. Im Norden des Gebietes verläuft 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 ... - 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. Als relevante übergeordnete Haupteerschließungsstraße im Bereich des Plangebietes fungiert die Bundesstraße B 455/Fischbacher Straße.

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 Bahnhofepunkt "Eppstein Bahnhof" der S-Bahn-Linie 2 liegt ca. 800 m vom Änderungsbereich entfernt.

Das Plangebiet kann zudem gut an das überörtliche Fahrradrouthenetz angebunden werden. Der aus der Stadtmitte in nordöstliche Richtung führende Straßenzug Burgstraße - Staufenstrasse - Gimbacher Straße ist als "überörtliche Fahrradroute" im gültigen RPS/RegFNP 2010 ausgewiesen.

Aufgrund der Ansiedlung von verkehrsintensiver Nutzung wird derzeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verkehrsgutachten erstellt. Eine detaillierte Bewertung des Straßennetzes mit ggf. Hinweisen auf notwendige Netzergänzungen bzw. Knotenpunkt-ertüchtigungen (hier Knotenpunkt B 455 / Staufenstrasse) werden ergänzend in diesem Gutachten erbracht.

Aus dem Gebiet B sind keine zusätzlichen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten, da eine Umsiedlung nicht stattfindet und der jetzige Firmenstandort der Stannioifabrik 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 verläuft der Fischbach. Der Ufergehölzbestand am Fischbach ist als "Lebensraum und Landschaftsbestandteil gem. § 23 (1) HENatG", jetzt § 13 HAGBNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG, ausgewiesen.

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 verlaufende Schwarzbach ist im Bereich des Gebietes größtenteils verrohrt.

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

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

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

A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange

Altlasten oder Altablagerungen sind in den Änderungsgebieten nicht bekannt.

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

Durch die Änderungen im Gebiet B werden keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet, da die vorhandene Nutzung erhalten bleibt. 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 diesem Zusammenhang wird das im Stadtzentrum von Eppstein dargestellte "Sondergebiet ... - Nahversorgung, geplant" (Gebiet B) zurückgenommen und der tatsächlichen Nutzung angepasst.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

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

Gebiet A:

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

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

Gebiet B:

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

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 6, 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 Inanspruchnahme 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 schadloose 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 verläuft der Fischbach, der im Bereich der vorhandenen Bebauung verrohrt ist. Der nördliche Bereich der Planänderung wird z.T. durch potenziell geschützte Biotope nach § 30 BNaSchG 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.

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).

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 im "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 Biotop nach § 30 BNaSchG werden im Umfeld des Fischbaches durch die Planänderung vorbereitet. 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.

Gebiet B:

Die geplante Änderung entspricht der Realnutzung. Es sind keine neuen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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 Umlandverbandes Frankfurt (2001) ausgewiesenen Bereichen des Biotopverbundsystems, soweit sie nicht im Plangebiet selbst umgesetzt werden können
- Möglichst umfangreiche Ein- und Durchgrünung des Gebietes, z.B. Fassadenbegrünung, begrünte Dächer, Strauch- und Baumpflanzungen am Rande des Gebietes sowie ggf. Begrünung von Parkplatzflächen

Gebiet B:

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

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

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

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

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

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

B 3.3 Zusammenfassung

Aufgrund des überschaubaren Verfahrens ist eine Zusammenfassung entbehrlich.

B 3.4 Datenblatt PlanUP

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

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

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 Silikalfelsen 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 Silikalfelsen mit Felsspaltvegetation	Erhaltung des biotoprägenden, gebietstypischen Licht-, Wasser-, Temperatur- und Nährstoffhaushaltes ;Erhaltung der Störungsarmut		
Arten nach Anhang II FFH-RL:	Und deren Erhaltungsziele		
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 Dünnpfarn	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	FFH-VP <u>nicht</u> erforderlich	X
---------------------	----------------------------------	---