

Öffentliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Eppstein, Stadtteil Niederjosbach Bebauungsplan N 101 „Campingplatz Niederjosbach“ Hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird hiermit bekannt gemacht, dass die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eppstein in Ihrer öffentlichen Sitzung am 19.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes N 101 „Campingplatz Niederjosbach“ im zweistufigen Regelverfahren beschlossen hat.

Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans N 101 „Campingplatz Niederjosbach“ besitzt eine Größe von 65.527 m² (rund 6,55 ha) und befindet sich südöstlich der bebauten Ortslage von Eppstein-Niederjosbach an der Bezirksstraße. Im Nordwesten sowie Südosten wird das Plangebiet durch bestehende Waldflächen und im Norden durch Grünflächen begrenzt. Südlich des Plangebietes verläuft die Bezirksstraße. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches bezieht sich im Wesentlichen auf das bestehende Campingplatzgelände.



Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans N 101 „Campingplatz Niederjosbach“ (unmaßstäblich)

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans N 101 „Campingplatz Niederjosbach“ besteht im Wesentlichen in dem Erfordernis der planungsrechtlichen Sicherung und Regelung des bestehenden Campingplatzes in Eppstein-Niederjosbach sowie dessen Weiterentwicklungsmöglichkeiten, um den bestehenden Campingplatz zukunftsfähig zu gestalten.

Die Pächter und Betreiber des Campingplatzes planen Umbauten und Ergänzungen des bestehenden Campingplatzes. Zudem befinden sich auf dem Gelände durch den vorherigen Besitzer errichtete bauliche Anlagen, welche über den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht gesichert sind.

Neubauten mit größeren Eingriffen in die Bestandsstrukturen sind nicht vorgesehen. Als zusätzliche dauerhafte bauliche Anlagen sind ein neues Funktions-/Sanitärgebäude mit Waschraum, Gemeinschaftsräumen und Küche geplant.

Perspektivisch ist der Abriss und Neubau des bestehenden Wohn- und Verwaltungsgebäudes im Süden des Plangebietes vorgesehen, da dieses von der Bausubstanz her nicht mehr sanierbar ist. Die Zufahrtssituation zu dem Campingplatz ist im Bestand sehr beengt. Diese könnte durch einen Neubau aufgeweitet werden.

Der im Plangebiet vorhandene Biergarten soll öffentlich zugänglich werden. Hierfür werden zusätzliche Sanitärräume benötigt. Zudem soll die als Parkplatz genutzte Fläche angrenzend an den Kinderspielplatz mit Biergarten planungsrechtlich gesichert werden. Die Parkplätze sollen nur den Campinggästen, nicht jedoch den Gästen des Biergartens zur Verfügung gestellt werden. Die Erschließung des Biergartens durch Besucher, die keine Campinggäste sind, soll zu Fuß und mit dem Fahrrad erfolgen. Das Campingplatzgelände liegt unmittelbar an einem Wanderweg. Das Campinggelände soll mit dem PKW nur für Campinggäste erschließbar sein.

Im Norden des Plangebietes sollen weiterhin eine Hütte für ein „Farm Project“ im Bereich der Schafswiesen (Bauwagen derzeit bereits vorhanden) und eine Grillhütte für die nordöstliche Zeltwiese entstehen.

Darüber hinaus ist die Errichtung von festen Unterkünften zur Vermietung geplant. Hierbei sollen sowohl mobile Unterkünfte (mit Fahrgestell) als auch feste Unterkünfte untergebracht werden. Die festen Unterkünfte sollen ohne Beton in Holzbauweise und mit weiteren Naturmaterialien entstehen. Viele Standplätze innerhalb des Campingplatzgebietes sind aufgrund der steilen Topografie mit heutigen Campern und Wohnwagen nicht oder nur schwer erschließbar. Die festen Unterkünfte sollen gezielt in diesen Bereichen untergebracht werden. Die Standplätze sind im Bestand fast alle mit Wasser, Kanalanschluss und Strom erschlossen.

Die Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans N 101 „Campingplatz Niederjosbach“ besteht in der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Strukturen sowie der Schaffung von Planungsrecht für die geplanten baulichen Veränderungen auf dem Areal unter Beibehaltung der gewachsenen grünordnerischen Strukturen und des naturnahen Campingerlebnisses im Plangebiet.

Zur frühzeitigen Abstimmung der regionalplanerischen, naturschutzfachlichen und forstrechtlichen Belange, fanden bereits zwei Scoping-Termine vor Ort mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain, dem Regierungspräsidium Darmstadt, der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises sowie Hessen Forst statt.

Eppstein, den 27.01.2025

Der Magistrat der Stadt Eppstein

Alexander Simon
Bürgermeister