



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. IV-2020-7**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

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

hier: **Auslegungsbeschluss (Offenlage)**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-164 des Regionalvorstandes vom 15.08.2019  
Beschluss Nr. IV-161 der Verbandskammer vom 18.09.2019 zu DS IV-2019-36  
(Aufstellungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

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

## **II. Erläuterung der Beteiligungssituation**

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 30.09.2019 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 40/19 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.10.2019 beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 08.10.2019 bis 06.11.2019 im Rahmen einer Bürgersprechstunde statt

- 1) Die betroffene Stadt Rüsselsheim am Main hat sich nicht geäußert.

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Magistrat der Stadt Flörsheim am Main  
Magistrat der Stadt Frankfurt  
Magistrat der Stadt Ginsheim-Gustavsburg  
Magistrat der Stadt Hochheim am Main  
Magistrat der Stadt Raunheim  
Gemeindevorstand der Gemeinde Trebur

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

Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf  
Gemeindevorstand der Gemeinde Nauheim

### **haben Stellungnahmen abgegeben:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Bischofsheim

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Abwasserverband Rüsselsheim/Raunheim  
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 12  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde Rüsselsheim  
Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH

Forstamt Groß-Gerau, Hessen-Forst  
Hessenenergie GmbH  
Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessische Landesbahn GmbH  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Kreises Groß-Gerau  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
Lokale Nahverkehrsgesellschaft des Landkreises Groß-Gerau  
Mainzer Netze GmbH, Technische Planung / Engineering  
NABU Landesverband Hessen  
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland  
Polizeipräsidium Südhessen, Abt. E - E1  
Riedwerke Kreis Gross-Gerau  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Stadtwerke Mainz, Netze GmbH  
Stadtwerke Rüsselsheim  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Überlandwerk Groß-Gerau GmbH  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wasserverband Kinzig  
Wasserwerk Gerauer Land

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

Amprion GmbH  
Amt für Bodenmanagement Heppenheim  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
Deutscher Wetterdienst, Referat Liegenschaftsmanagement  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
Netzdienste Rhein-Main GmbH, Technisches Büro GasUnion  
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung  
Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.  
RMV Rhein-Main-Verkehrsbund GmbH  
TenneT TSO GmbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
IHK Darmstadt  
Kreisausschuss des Kreis Groß-Gerau, Fachdienst Regionalentwicklung  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

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

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

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

**Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich öffentlich auszulegen:**

Regierungspräsidium Darmstadt  
Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

### **III. Erläuterung des Beschlusses**

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

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

# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 1. Änderung Stadt Rüsselsheim am Main Stadtteil Königstädten-Ost Gebiet: Nahversorgung Königstädten

### Offenlage

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	18.09.2019
Frühzeitige Beteiligung:	08.10.2019 bis 06.11.2019
Auslegungsbeschluss:	
Öffentliche Auslegung:	
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	



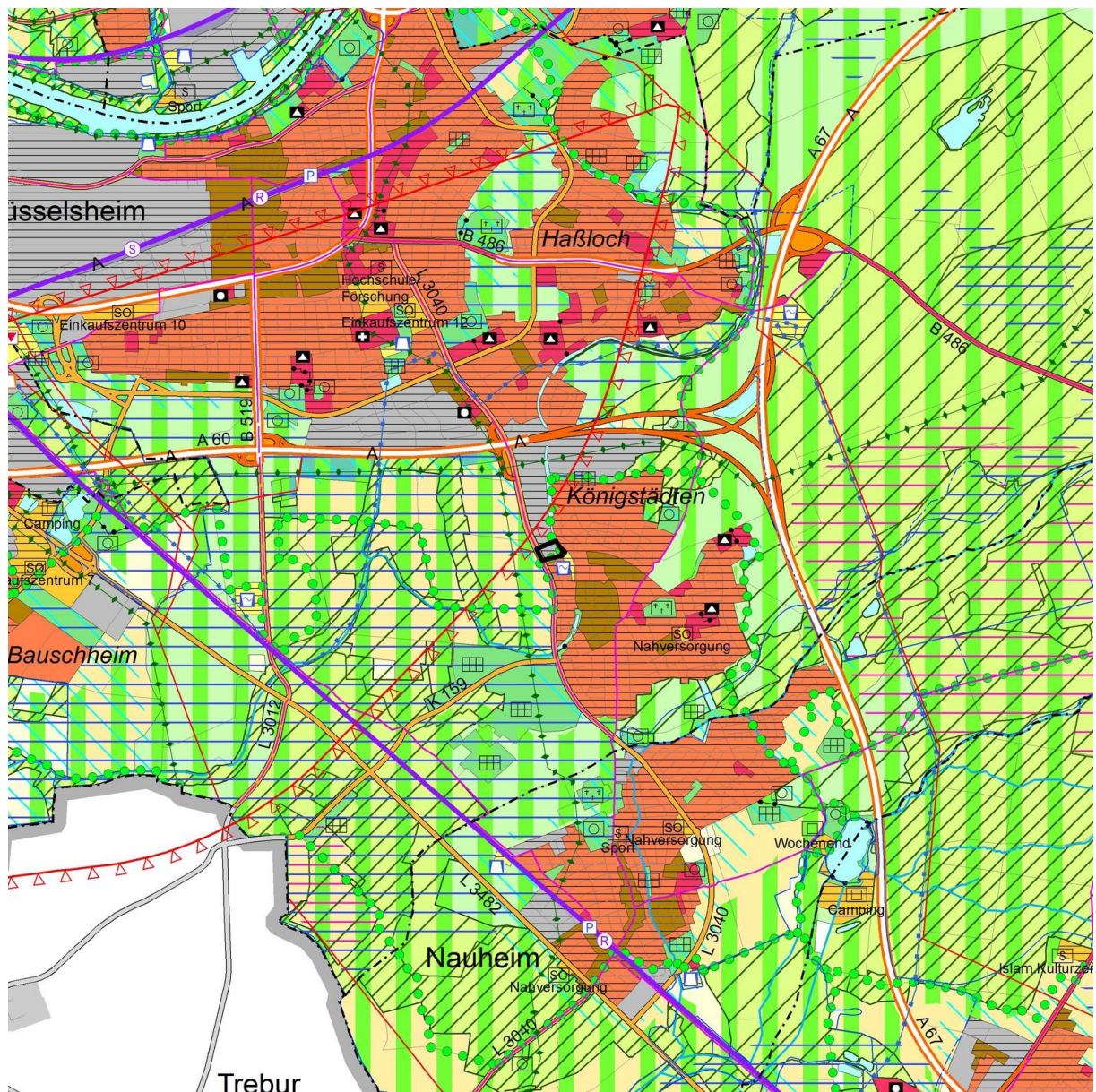
## Fakten im Überblick

<b>Anlass und Ziel der Änderung</b>	Die erforderlichen Erweiterungen des bestehende Edeka-Marktes im Stadtteil Königstädten sind aufgrund der begrenzten Flächen am derzeitigen Standort nicht möglich. Er soll daher um ca. 750 m verlagert und vergrößert werden.
<b>Flächenausgleich</b>	nicht erforderlich
<b>Gebietsgröße</b>	1,7 ha
<b>Zielabweichung</b>	zugelassen
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	15.12.2016
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan V + E 9 „Nahversorgung Königstädten“
<b>FFH-Vorprüfung</b>	durchgeführt
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen:    Artenschutz Archäologie Einzelhandel Lärm Verkehr

---



## Derzeitige RegFNP-Darstellung

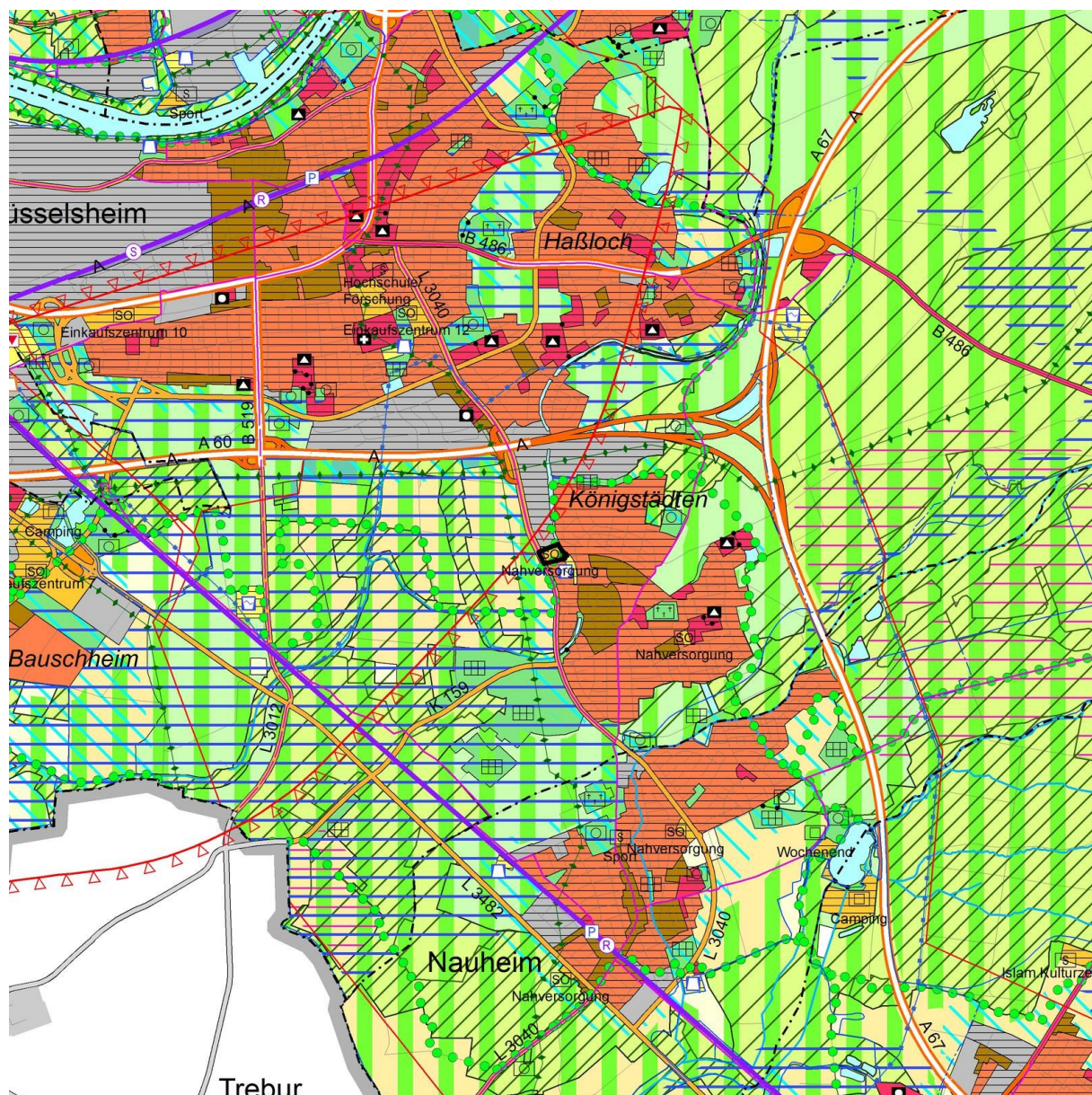


Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000



## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

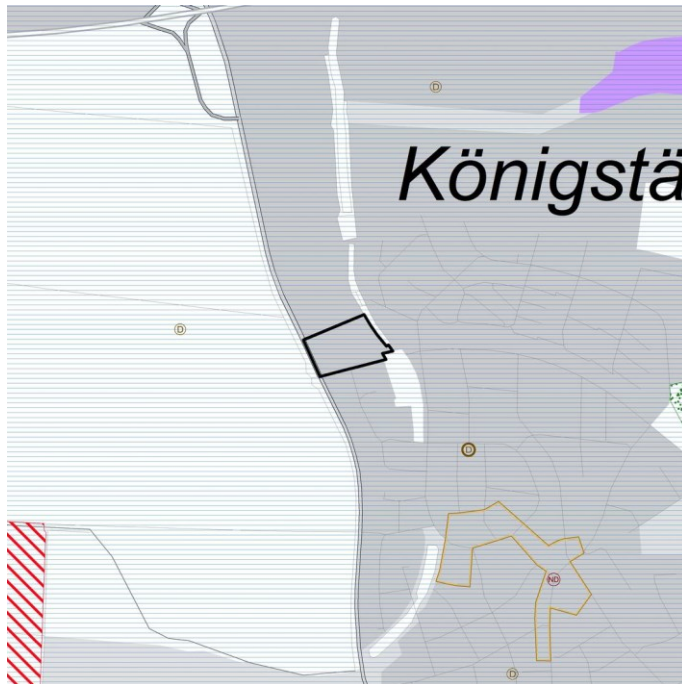



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

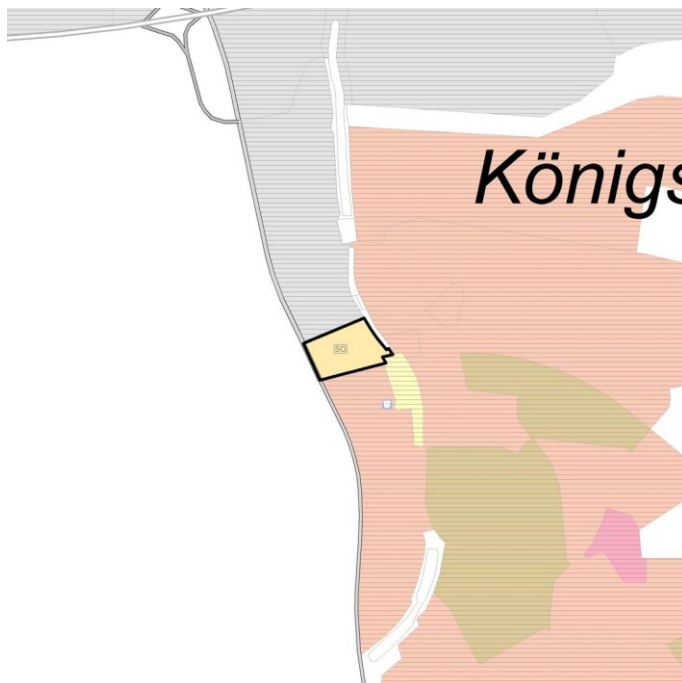
"Gewerbliche Baufläche, Bestand" in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant" (ca. 1,7 ha).


**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 2017)**

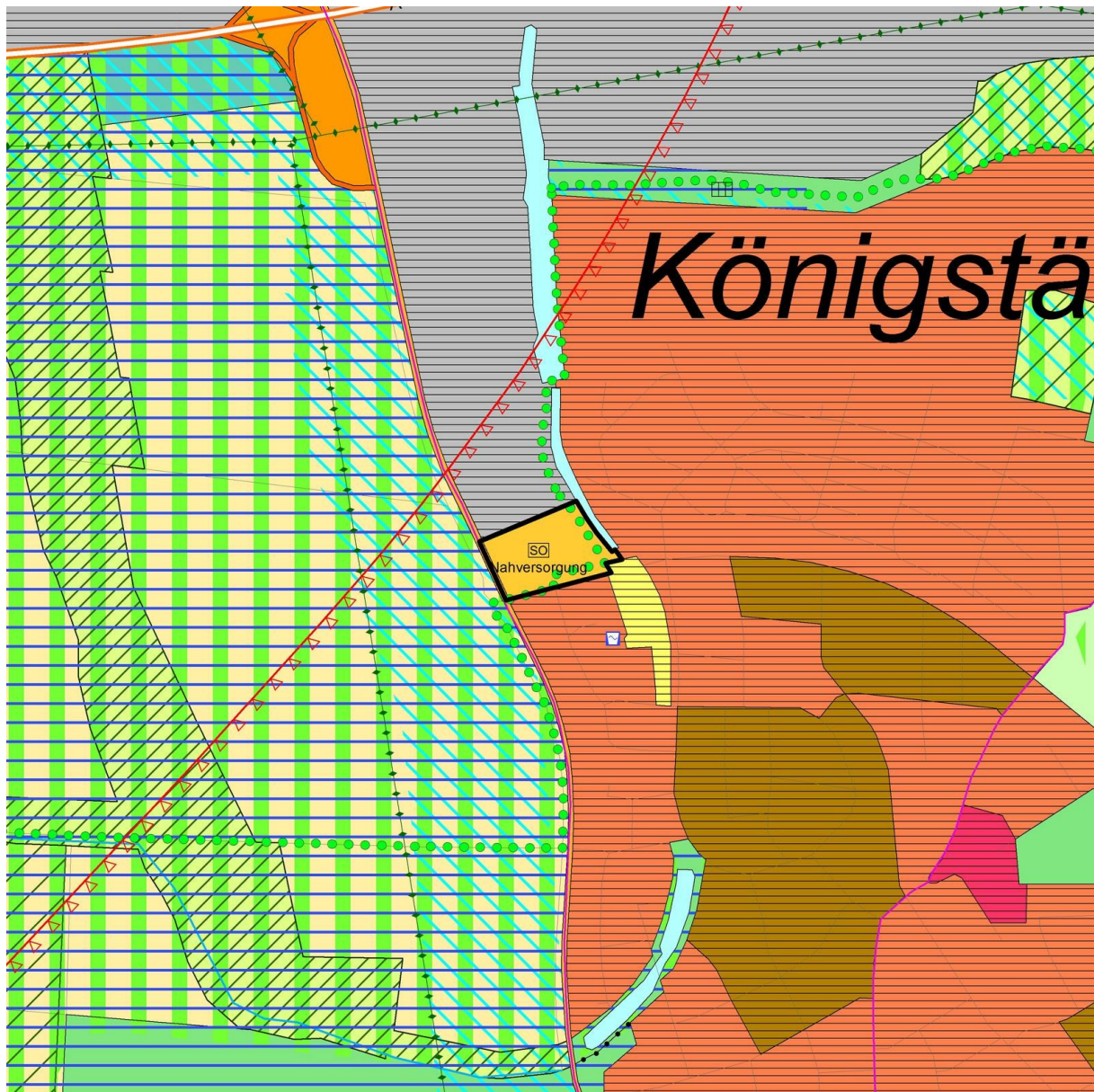


Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 10 000**



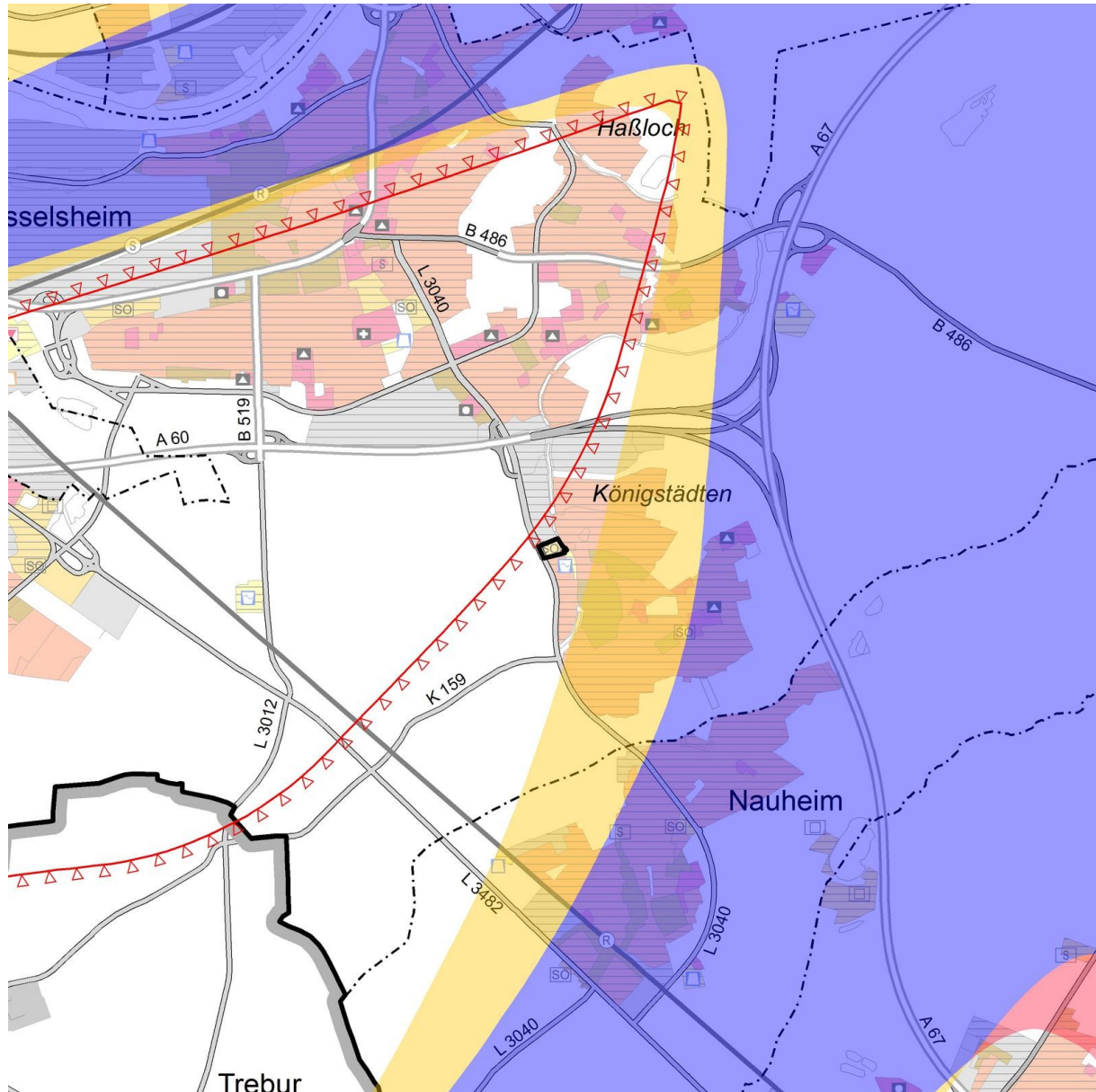
## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

## Siedlungsbeschränkungsgebiete und Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt






 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

**Siedlungsbeschränkungsgebiete gem. RegFNP**  
Datengrundlage: RP Darmstadt (2011)

 Siedlungsbeschränkungsgebiete (keine neuen Wohn- und Mischgebiete; Umstrukturierungen im Bestand möglich)

**Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt -  
Schutz zonen gem. FlULärmG und FlULärmFrankfV**  
Datengrundlage: HMMVL (2011)

-  Nacht- und Tag-Schutz zonen (kein Neubau von Wohnungen, Krankenhäusern, Heimen, Schulen und Kindergärten)
-  Nacht-Schutz zone (kein Neubau von Wohnungen, Krankenhäusern und Heimen; Schulen und Kindergärten erlaubt)
-  Tag-Schutz zone 2 (kein Neubau von Krankenhäusern, Heimen, Schulen und Kindergärten; Wohnungsbau erlaubt)

Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, weitere Information in der Begründung



# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

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

### Verkehr

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

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

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

### Natur und Landschaft

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

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV










### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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




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

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, 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: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456  
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße  
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg  
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel  
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)  
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße  
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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



## **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 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG 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 Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha und liegt am westlichen Eingang des Stadtteiles Königstädten in einem als "Gewerbliche Baufläche, Bestand" dargestellten Bereich.

Im Norden grenzt er an einen verbrachten Acker. Im Osten schließen die wegbegleitenden Gehölzbestände entlang des Weges "Meßrutengraben" an. Im Süden und Westen reicht er bis an die Bensheimer bzw. Adam-Opel-Straße (L 3040).

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass, Ziel und Inhalt**

Die Stadt Rüsselsheim hat einer seitens Edeka gewünschten Standortverlagerung zur Errichtung eines modernen, zukunftsfähigen Vollversorgermarktes zugestimmt. Im Zusammenhang damit soll eine gewerbliche Baufläche in ein Sondergebiet geändert werden. Ein entsprechender Bebauungsplan (Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahversorgung Königstädten") befindet sich im Parallelverfahren.

Die Änderung wurde von der Stadt mit Schreiben vom 16.05.2019, gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 15.12.2016, beantragt.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant" (ca. 1,7 ha).

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

#### **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung". Gemäß Ziel Z3.4.2-5 hat in diesen die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Der Änderungsbereich wird vollständig vom Siedlungsbeschränkungsgebiet überlagert. Diese regionalplanerische Festlegung dient dem vorbeugenden Schutz vor Fluglärm. Da weder die Ausweisung von Wohnbauflächen noch von gemischten Bauflächen vorgesehen ist, steht die Entwicklung des Marktes dem regionalplanerischen Ziel 3.4.4-1 nicht entgegen.

Am östlichen und südlichen Rand verläuft ein "Vorranggebiet für Regionalparkkorridor", welches unverändert erhalten bleibt.

Die vorgesehene Darstellung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel dient der Ansiedlung eines Lebensmittel-Nahversorgers mit ca. 1.800 qm Verkaufsfläche.

Gemäß Ziel Z3.4.3-2 ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig (Zentralitätsgebot).

Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot).

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein.

Sie müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen und sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden

In den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des Regionalen Flächennutzungsplans widerspricht gemäß Ziel 3.4.3-3 auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Die mit der neuen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht steht somit im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Dem Antrag der Stadt Rüsselsheim auf eine Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 für die Ausweisung eines Sondergebiets "Nahversorgung Königstädten" wurde von der Regionalversammlung Südhessen am 14.06.2019 zugestimmt.

Mit Bescheid vom 24. Juli 2019 hat das hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen die entsprechende Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 zugelassen.

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Der neue Markt wird über die Bensheimer und die Lise-Meitner-Straße erschlossen.

Die Hauptzufahrt zu den Kundenparkplätzen erfolgt dabei von Süden aus über die Bensheimer Straße. Der ruhende Verkehr soll zum überwiegenden Teil südlich des Gebäudes und damit in Richtung Bensheimer Straße angeordnet werden. Im Bereich der Zufahrt ist dabei ein Umbau der bestehenden Verkehrs-, Verkehrsgrün- und Markierungsflächen sowie der Bau einer Kreisverkehrsanlage vorgesehen.

Eine weitere Zufahrtmöglichkeit wird von Norden aus über die Lise-Meitner-Straße und das hier bestehende Gewerbegebiet geschaffen. Über die von hier aus vorgesehene Zufahrt wird auch der Anlieferungsverkehr zu dem Markt erfolgen.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist über mehrere Buslinien, die die Haltestellen Konrad-Adenauer-Ring bzw. Bensheimer Straße anfahren, gewährleistet.

Der Standort ist auch fußläufig und mit dem Fahrrad gut erreichbar. Im Südwesten wird eine zusätzliche fußläufige Anbindung an den bestehenden Rad-/Fußweg vorgesehen.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Das Gebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteils Königstädten und wird zur Zeit als Ackerland genutzt. Nördlich davon schließt sich das entlang der Lise-Meitner-Straße ausgewiesene und in großen Teilen bereits bebaute Gewerbegebiet an. Am östlichen Rand verläuft ein Grünlandstreifen mit beginnender Sukzession, der in Verbindung mit den Gehölzstrukturen entlang des Horlachgrabens den Übergang zum Baugebiet im "Blauen See" bildet. Von Norden kommend führt der Regionalparkweg im Bereich dieser aus Bäumen und Sträuchern bestehenden Hecke weiter über die Bensheimer Straße in die westlich der Adam-Opel-Straße liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Südlich schließen, getrennt durch die Bensheimer Straße, ebenfalls Wohnhäuser an. Der von Süden bis Westen entlang des Grundstückes verlaufende Fußweg wird durch Baumpflanzungen vom anschließenden Radweg und der Adam-Opel-Straße getrennt.

Entsprechend der bisherigen Nutzung wird im Landschaftsplanerischen Gutachten der Stadt Rüsselsheim von 2003 ein Acker sowie Hecken und Gebüsche mit hohen, älteren Bäumen dargestellt.

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

## **A 7. Planerische Abwägung**

Der bestehende Edeka-Markt im Stadtteil Königstädten entspricht mit einer Verkaufsfläche von nur 735 m<sup>2</sup> nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Die notwendigen Erweiterungen sind am bisherigen Standort am östlichen Rand des Baugebietes "Blauer See" nicht möglich. Durch eine Anpassung der Verkaufsfläche an bereits übliche Standards kann die Nahversorgung des Stadtteils Königstädten auch in Zukunft sichergestellt werden. Der Markt soll daher um rund 750 m an den westlichen Rand des Baugebietes in das dort dargestellte Gewerbegebiet verlagert und in größerem Umfang neu errichtet werden.

Es ist geplant, ein Gebäude mit ca. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu errichten, wovon ca. 70 m<sup>2</sup> auf den geplanten Backshop entfallen. Weitere Nebenflächen, wie etwa Lager- und Büroflächen beanspruchen ca. 1.100 m<sup>2</sup>, wobei im Obergeschoss Räume für die Verwaltung des Marktes, Sanitär- und Sozialräume, Archiv, kleinere Abstellräume und Räume für Schulun-

gen untergebracht werden sollen. Mit enthalten sind dabei ebenerdig weitere Flächen wie Leergutlager und Flächen für PET-Behälter.

Auch am neuen Standort ist eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Wohn- bzw. gemischten Bauflächen vorhanden. Das benachbarte Grundstück ist bereits an ein Autohaus verkauft und der Bebauungsplan „Eulhecke Ost - Gewerbegebiet Blauer See“ schließt Einzelhandelsbetriebe und Läden mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im Gewerbegebiet aus. Eine weitere Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen ist daher nicht zu befürchten.

Laut der Verträglichkeitsanalyse (Dr. Lademann & Partner, Juli 2016) gehen von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Rüsselsheim oder anderen Kommunen aus.

Bei dem geplanten Einzelhandelsstandort handelt es sich um eine Fläche, für die bereits planungsrechtlich Baurecht für ein Gewerbegebiet besteht und auch die Erschließung durch die angrenzenden Straßen sowie Ver- und Entsorgungsnetze gesichert ist. Da eine Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes am bisherigen Standort in der Konrad-Adenauer-Straße nicht möglich ist, müsste auf bislang unbebaute Flächen am Ortsrand zurückgegriffen werden, die in der Regel auch landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Ackerflächen im Änderungsbereich sind durch die L 3040 von den großräumigen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen von Königstädten getrennt und weisen erste Tendenzen einer Verbrachung auf.

Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Trinkwasser, Klima, Tiere und Pflanzen sowie Erholung werden durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung im Gebiet selbst als auch im Umfeld weitgehend minimiert, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.

Um trotz des Vorhandenseins geschützter Arten eine Umsetzung der Planung zu ermöglichen, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. "CEF"-Maßnahmen) erforderlich und im Umfeld der Planfläche vorgesehen.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier besteht nach derzeitigem Kenntnisstand Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko bei Unfällen auf der angrenzenden Trasse der L 3040. In der Nähe des Plangebiets befinden sich keine Störfallbetriebe.

#### **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 Rüsselsheim hat einer seitens Edeka gewünschten Standortverlagerung zur Errichtung eines modernen, zukunftsfähigen Nahversorgermarktes zugestimmt. Im Zusammenhang damit soll eine gewerbliche Baufläche in ein Sondergebiet geändert werden.

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant" (ca. 1,7 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)

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

Zwecke dieses Gesetzes 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)

### **HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes 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 Gesetzes 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 III-2015-26 der Verbandskammer vom 29.04.2015 zu Drucksache III-2015-26).

## **B 2. Umweltauswirkungen**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

Das Änderungsgebiet ist ursprünglich durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der Acker wird jedoch von Bau- und Straßenflächen umgeben und zeigt erste Tendenzen zur Verbrachung. Am östlichen Rand verläuft ein Grünlandstreifen, der über eine beginnende Sukzession in die Gehölzstrukturen entlang des Horlachgrabens übergeht. Die Hecke trennt das anschließende Wohngebiet vom Änderungsbereich, während das vorhandene Gewerbegebiet und die Straßen direkt anschließen.

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

Zone IIIA/IIIB des Trinkwasserschutzgebietes 433-008 Wasserwerk Hof Schönau, Stadtwerke Mainz vom 10.08.1984

Vogelschutzgebiet "Streuobst-Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten"

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- Die Fläche des Plangebietes besteht zum großen Teil aus naturnahen, unversiegelten Böden.
- Am westlichen und südlichen Rand voll versiegelte Straßenflächen mit einem eingelagerten unversiegelten Streifen Verkehrsbegleitgrün.
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.
- Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde für die Fläche ein Bodengutachten mit folgendem Ergebnis erstellt: Vorhandensein von Kampfmitteln wird vermutet.
- BFD50: sehr gering.
- Bodenart: Braunerde über Terrassensedimenten.

#### Wasser

- Lage in der Zone IIIA/IIIB des Trinkwasserschutzgebietes ... (s.o.)
- Gewässer mit hoher Struktur- bzw. hoher biologischer Güte.
- Potenziell überschwemmungsgefährdete Flächen gemäß Bodenkarte / geologische Karte.
- Lage innerhalb eines Gebietes mit hoher Grundwasserneubildung / mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Porenleiter / Kluftleiter / Flurabstand  $\leq 2\text{m}$ ).

#### Luft und Klima

- Hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (klimawirksame Fläche mit hoher bis sehr hoher Bedeutung / Luftleitbahn mit sehr gutem, reliefunterstützten Kalt- und Frischluftabfluss).
- Hohe Wärmebelastung > 22,5 Belastungstage pro Jahr im 200 m-Raster (Bioklima).

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Betroffen sind überwiegend Ackerflächen, welche seit 2016 gemäht und gemulcht werden (Pflagemahd).
- Weiterhin liegen Reste einer rohrgranzgrasreichen Feuchtwiese auf ca. 100m Länge parallel zum Flutgraben im Eingriffsgebiet.
- Im Plangebiet wurden gutachterlich 29 Vogelarten (Arten des Offenlandes wie die Feldlerche und Arten des Gebüschbrüters) ermittelt, sowie die Zauneidechse, der Nachtkerzenschwärmer, Feldhase, Maulwurf, Erdkröte, Kleiner Heufalter, Weinbergschnecken, Wildhummeln und Bienen.

- Fledermäuse treten als Überflieger auf, Quartiere sind im Plangebiet allerdings nicht betroffen.

### Landschaft

- Geringer Erholungswert aufgrund des Mangels an attraktiven Freiflächen.
- Die Regionalparkroute tangiert das Gebiet.
- Die Erholungsfunktion besteht im Wesentlichen in der Naherholung und Nutzung des Meßrutengraben, der Bestandteil der Regionalparkroute ist.

### Mensch und seine Gesundheit

- Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko bei Unfällen auf der angrenzenden Trasse der L 3040 (dies gilt ebenso für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt).

### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Kulturhistorisches Landschaftselement Horlache

## **B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Durch die bisherige Planung sind durch Versiegelung und Überbauung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für eine gewerbliche Baufläche folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung, Vegetationsänderung
- Reduzierung der Grundwasserneubildung, mögliche Grundwasserverschmutzung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
- Beeinträchtigung bzw. Verlust eines Bodendenkmals und eines kulturhistorisches Landschaftselements

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung, Rodung, Vegetationsänderung - Verlust von bisher unversiegelten bzw. teilversiegelten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.
- Verlust von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.
- Zum Horlachgraben wird gemäß Bebauungsplan ein ausreichender Abstand eingehalten, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Geringe Auswirkungen auf das Grundwasser.
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen.
- Geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Rüsselsheim nicht relevant sind.
- Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.



- Im parallelen Bebauungsplanverfahren wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der zum Ergebnis kommt, dass zum Schutz der streng geschützten Arten (Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer) vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. "CEF"-Maßnahmen) erforderlich sind. Diese sind innerhalb externer Ausgleichsflächen vorgesehen.
- Durch die Umsetzung verschiedener Artenschutzmaßnahmen kann gemäß den Ergebnissen der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.
- Das Rad- und Fußwegenetz bleibt für die Naherholung erhalten.
- Das Schallgutachten zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass die mit dem Betrieb des Edeka-Marktes verbundenen Lärmemissionen für die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte verursachen.

Das Vorhaben hat eine hohe kumulative Gesamtwirkung auf die Umwelt, da mehr als sechs Umweltbelange gleichzeitig erheblich beeinträchtigt werden (s.o.) (Konflikt-Index  $\geq 6,0$  oder Restriktionsindex  $\geq 1,0$ ).

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erheben bzw. zu regeln.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen. Deren Art und Menge sowie der ordnungsgemäße Umgang mit diesen Stoffen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Aussagefähige Regelungen hierzu sowie ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

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. Eine Bewertung zu den Auswirkungen auf das Schutzgut "Klima" erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Um die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln, wurde im Rahmen des Bebauungsplanes eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Bei dieser naturschutzrechtlichen Berechnung wurde im vorliegenden Fall zu berücksichtigt, dass die Planungsfläche innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne „Nr. 106/O/1 Eulhecke Ost - Gewerbegebiet Blauer See“ und „Keltersweiden – Bachgärten“ liegt. Für die Bestandsbewertung bedeutete dies, dass der planungsrechtliche Zustand und nicht die tatsächlich vorhandene Flächennutzung berücksichtigt wurde.

Bei Gegenüberstellung der durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft und den nach bestehendem Planungsrecht bereits möglichen Eingriffen ergibt sich ein rechnerisch ermitteltes Defizit, welches im Änderungsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Im Bebauungsplan wurden daher im Umfeld des geplanten Nahversorgers zusätzliche "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Wiesenlandschaft, Blauer See" festgesetzt. Darüberhinaus wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein sogenannter "Himmelsteich" zur weiteren Diversität an Lebensräumen angelegt.

## 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 vorliegende Planung liegt innerhalb des 1000 m-Radius, somit ist eine FFH-Vorprüfung zu erstellen. Die Vorprüfung kam zum Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile von Natura 2000-Gebieten durch die Planung ausgeschlossen werden können (siehe Angaben im Formblatt zur FFH-Vorprüfung im Anhang).

### B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung 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. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Ablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (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*)
- 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
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden

- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen. (s. *Bundesverband Boden (2013): Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis. BVB-Merkblatt 2. Erich Schmidt Verlag*)
- Wegen möglicher Munitionsrückstände oder Blindgänger wird eine Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst empfohlen. (siehe Ergebnis der geomagnetischen Prospektion im Rahmen des Bebauungsplanes)
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Vom "Horlachgraben" ist ein entsprechender Abstand im Rahmen der weiteren Planung einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen der Bachau und des Ufergehölzsaums zu erwarten sind.
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Festsetzung von Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Maßnahmen für Nachtkerzenschwärmer
- Einrichtung eines temporären Eidechsen- bzw. Amphibienzaunes, um ein Einwandern der Tiere in den Baustellenbereich zu vermeiden (Instandhaltung für 1 Jahr)
- Anlage von 3 Ersatzhabitaten als CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse (in einer 50m östlich gelegenen Fläche im Teilgebiet A2), sowie Abfangen und Umsetzen der Tiere vor Baubeginn (zwischen März und Ende Juni)
- Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung etc. zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar)
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z. B. Natriumdampfdrucklampen, LED-Leuchtmitteln) mit vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren
- Es wird ein Reptiliendurchlass unterhalb der Lise-Meitner-Straße hin zum Horlochgraben eingerichtet
- Die Umsetzung des Vorhabens insbesondere bei der Baufeldfreimachung/-erschließung im Feuchtwiesenstreifen wird durch eine Umweltbaubegleitung betreut
- Zum vollständigen Ausgleich des Eingriffes wird die Neuanlage eines Himmelsteiches in 1km Entfernung im Teilgebiet B festgesetzt
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung
- Bezüglich der Belange des Immissionsschutzes wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Aus schallschutztechnischen Gründen beinhaltet der Bebauungsplan im Hinblick auf die vorliegenden Ausführungen und Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung entsprechende Festsetzungen, um sicherzustellen, dass mit dem geplanten Vorhaben auch den Belangen des Immissionsschutzes der benachbarten Wohnbebauung südlich und östlich des Plangebietes in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.
- Um sicherzustellen, dass evtl. vorhandene Bodendenkmäler nicht beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde frühzeitig eine vorbereitende Untersuchung gemäß

§ 18 Abs. 1 HDSchG (geophysikalische Prospektion) durchgeführt. Das Erfordernis weiterer archäologischer Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung) ergibt sich aus dem bei der Untersuchung entdeckten Sachverhalt.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden sechs weitere Standorte im Stadtteil Königstädten untersucht. Diese eigneten sich jedoch letztendlich aus den verschiedensten Gründen nicht für die geplante Ansiedlung. Im Wesentlichen zu nennen sind neben der erforderlichen Größe auch die Verfügbarkeit der Flächen bzw. die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe sowohl in bestehende Siedlungsstrukturen bzw. Waldstrukturen.

## **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, verbalargumentative 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 verbindli-

chen 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**

Ziel des vorliegenden Änderungsverfahrens ist die Verlagerung des Edeka-Marktes auf das bisher unbebaute Areal nordöstlich des Kreuzungsbereiches Adam-Opel-Straße / Bensheimer Straße welches im RPS/RegFNP 2010 als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt ist.

Infolge der Planänderung sind durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung weitere Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust) und Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) zu erwarten. Da bei der vorliegenden Planung auf Flächen zurückgegriffen wird, die bereits planerisch bearbeitet bzw. überplant sind, werden durch den hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die entsprechenden Schutzgüter einhergehen.

Den angestrebten Zielen des Umweltschutzes wird durch verschiedene Maßnahmen und Festsetzungen entsprochen. Neben den grünordnerischen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen im Rahmen des Artenschutzes. Auch die sich aus den Lärmgutachten ergebenden schallschutztechnischen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen und gewährleisten somit den immissionschutzrechtlichen Schutz der angrenzenden schutzbedürftigen Bebauung.

Die in der artenschutzrechtlichen Beurteilung dargelegten Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen werden zum Teil im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt sowie teilweise im Durchführungsvertrag vereinbart.

### **B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 bis 7 verwendet.

## Quellenverzeichnis

- [1] Luftbild 2017
  
- [2] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes  
FrankfurtRheinMain  
abgerufen am 03.07.2019
  
- [3] Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben und Erschließungsplan V + E 9  
"Nahversorgung Königstädten" mit Umweltbericht  
Planungsbüro für Städtebau  
Juni 2018
  
- [4] Artenschutzbericht zum Bebauungsplan  
Planungsbüro Landschaft - Stadt - Ökologie ÖKOPLANUNG  
Juni 2018
  
- [5] Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenk-  
mälern und Kampfmittelsondierung zum Bebauungsplan  
Büro Geophysik Rhein-Main GmbH  
August 2016
  
- [6] Schalltechnischer Untersuchungsbericht  
Ingenieurbüro für Bauphysik  
Juli 2016
  
- [7] Landschaftsplanerisches Gutachten der Stadt Rüsselsheim  
2003

## Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

<b>Europäisches Vogelschutzgebiet</b>	
<b>Nr.:</b> 6016-402	<b>Streuobst- und Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten</b>



### 1. Anlass und Aufgabenstellung

Vorprüfung einer möglichen Beeinträchtigung durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

### 2. Beschreibung der Planung

#### 2.1 Art und Umfang der Planung

Art der Planung:	Sondergebiet Einkauf, geplant	Nr.:	RUESS_001_A
Kommune(n):	Rüsselsheim	Fläche [ha]:	1,7

#### 2.2 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 Optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht)
5-3 Licht
6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente)

### 3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

Nr. / Art der Planung:	keine
------------------------	-------

### 4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

Quelle:	Standarddatenbogen / Natura 2000-Verordnung		
Fläche [ha]:	545	Anzahl der Teilflächen:	1
Kurzcharakteristik:	<p>Das größere südliche Offenlandteilgebiet stellt sich in weiten Bereichen als ein sehr kleinparzelliertes Streuobstgebiet dar. Oft wechseln die Obstbaumreihen mit schmalen, extensiv genutzten Ackerparzellen ab. Der Anteil ungenutzter Obstreihen ist groß. Im äußersten Südwesten gehört zum Vogelschutzgebiet auch eine als Geländesenke wahrzunehmende gehölzreiche Grünland- bzw. Grünlandbrachefläche (Rohrlache) mit einer gut ausgebildeten Stromtalwiese.</p> <p>Nördlich des Waldstreifens befindet sich ein kleineres zu Königstädten gehörendes Streuobstgebiet. Die Streuobstflächen sind sowohl auf Königstädter als auch Nauheimer Gemarkung als Geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Ihre besondere naturschutzfachliche Bedeutung für den Wiedehopf und das Zwerggras (<i>Mibora minima</i>) ist seit langem bekannt.</p> <p>Nördlich des kleinen Streuobstgebietes, an der Straße Königstädten – Trebur, schließt sich weitgehend ausgeräumte Ackerlandschaft an, in der sich im Norden als besondere Landschaftsstruktur eine Bodenentnahmegrube befindet, die bei mittleren Grundwasserständen wasserbespannt ist und in der sich ein dichter Schilfbestand angesiedelt hat. Diese alte Entnahmegrube ist seit 1988 als Naturschutzgebiet ausgewiesen (NSG „Schaeppepersee“). Trotz ihrer geringen Größe beherbergt sie eine Avifauna der Schilfgebiete, die in besonderem Kontrast zu der sonst verbreiteten Vogelwelt der Trockenlebensräume steht. Im Wald westlich der nördlichen Ackerflur befindet sich eine alte, aus den zwanziger/dreißiger Jahren des vergangenen Jahrhunderts stammende, ehemalige Autorennbahn, die mittlerweile von Gräsern, Kräutern und Pionierbäumen weitgehend überwachsen ist (Böger, K., Eppler, G. 2009).</p>		



### Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

<b>Europäisches Vogelschutzgebiet</b>	
<b>Nr.:</b> 6016-402	<b>Streuobst- und Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten</b>

Brutvogelarten nach Anhang I VSRL		und deren Erhaltungsziele:
<b>Blaukehlchen (<i>Luscinia svecica</i>)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung einer weitgehend natürlichen Auendynamik und der damit verbundenen hochstauden- und röhrichtreichen Habitatstrukturen</li> <li>• Erhaltung zumindest störungsarmer Bruthabitate</li> </ul>	
<b>Heidelerche (<i>Lullula arborea</i>)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung großflächiger Magerrasen mit einem für die Art günstigen Nährstoffhaushalt, und einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung, die einer Verbrachung und Verbuschung entgegenwirkt</li> <li>• Erhaltung trockener Ödland- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen</li> </ul>	
<b>Mittelspecht (<i>Dendrocopos medius</i>)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung von Laubmischwäldern mit Eichen mit Alt- und Totholz</li> <li>• Erhaltung von Höhlenbäumen und Sicherung eines Netzes von Höhlenbäumen als Bruthabitate</li> <li>• Erhaltung von Streuobstwiesen im näheren Umfeld</li> </ul>	
<b>Rohrweihe (<i>Circus aeruginosus</i>)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung von Röhrichtflächen und schilfbestandenen Gräben</li> <li>• Erhaltung von hohen Grundwasserständen in den Bruthabitaten</li> <li>• Erhaltung von Grünland durch Beibehaltung oder Wiedereinführung einer den Habitatansprüchen der Art gerecht werdenden Bewirtschaftung</li> <li>• Erhaltung reich strukturierter Feuchtgebiete</li> <li>• Erhaltung zumindest störungsarmer Bruthabitate insbesondere in fischereilich, jagdlich sowie für Zwecke der Erholung genutzten Bereichen</li> </ul>	
<b>Neuntöter (<i>Lanius collurio</i>)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung einer strukturreichen Agrarlandschaft mit Hecken, Feldgehölzen, Streuobstwiesen, Rainen, Ackersäumen, Brachen und Graswegen</li> <li>• Erhaltung von Grünlandhabitaten sowie von großflächigen Magerrasenflächen mit einem für die Art günstigen Nährstoffhaushalt und einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung</li> <li>• Erhaltung trockener Ödland- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen</li> <li>• Erhaltung von naturnahen, gestuften Wald- und Waldinnenrändern</li> </ul>	
Zug- und Rastvogelarten nach Anhang I VSRL		und deren Erhaltungsziele:
Brutvogelarten nach Art. 4 (2) VSRL		und deren Erhaltungsziele:
<b>Gartenrotschwanz (<i>Phoenicurus phoenicurus</i>)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung von naturnahen, offen strukturierten Laubwaldbeständen mit kleinräumigem Nebeneinander der verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen einschließlich der Waldränder</li> <li>• Erhaltung von Streuobstwiesen</li> </ul>	
<b>Wendehals (<i>Jynx torquilla</i>)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung großflächiger Magerrasenflächen mit Ameisenvorkommen und eingestreuten Bäumen als Brut- und Nahrungsbäume</li> <li>• Erhaltung einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung</li> <li>• Erhaltung trockener Ödland- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen</li> <li>• Erhaltung lichter Wälder in ihren verschiedenen Entwicklungsphasen mit Altholz, Totholz, Höhlenbäumen, Pioniergehölzen, Schneisen und Lichtungen</li> <li>• Erhaltung von Streuobstwiesen</li> </ul>	

### Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

<b>Europäisches Vogelschutzgebiet</b>	
<b>Nr.:</b> 6016-402	<b>Streuobst- und Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten</b>

<b>Wiedehopf (<i>Upupa epops</i>)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung von Grünland mit einem für die Art günstigen Nährstoffhaushalt und Beibehaltung oder Wiedereinführung einer den Habitatsansprüchen der Art gerecht werdenden Bewirtschaftung</li> <li>• Erhaltung kurzrasiger trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen</li> <li>• Erhaltung offener Sandflächen und Trockenrasen</li> <li>• Erhaltung von Streuobstwiesen</li> <li>• Erhaltung von Höhlenbäumen und anderen Brutplätzen, einschließlich eines störungsarmen Umfeldes während der Fortpflanzungszeit</li> </ul>
<b>Zwergtaucher (<i>Tachybaptus ruficollis</i>)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung von Stillgewässern mit breiten Flachuferzonen und einer reichen Unterwasser- und Ufervegetation</li> <li>• Erhaltung einer den ökologischen Ansprüchen der Art förderlichen Wasser- und Gewässerqualität</li> <li>• bei sekundärer Ausprägung der Habitate Erhaltung einer sich an traditionellen Nutzungsformen orientierenden Teichbewirtschaftung, die zumindest phasenweise ein hohes Nahrungsangebot bietet</li> <li>• Erhaltung von Pufferzonen zum Schutz der Gewässer vor Nähr- und Schadstoffeinträgen</li> <li>• Erhaltung zumindest störungsarmer Brut- und Nahrungshabitate, insbesondere in fischereilich, jagdlich sowie für Zwecke der Erholung genutzten Bereichen</li> </ul>
Zug- und Rastvogelarten nach Art. 4 (2) VSRL	und deren Erhaltungsziele:

#### 5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

##### 5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche

Gebietsverkleinerung:	keine [ha]	kleinster Abstand:	ca. 760 m
-----------------------	------------	--------------------	-----------

##### 5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können

Flächeninanspruchnahmen (in Form von Überbauung, Veränderung von Vegetations-/ Biotopstrukturen oder des Bodens) im Gebiet erfolgen durch die Planung nicht, da sich das Vorhaben (Sondergebiet Einkauf, geplant) in einem Abstand von ca. 760 m zum Vogelschutzgebiet befindet.

Zwischen der Planfläche und dem Vogelschutzgebiet befinden sich die Landesstraße L3040 sowie eine offene, landwirtschaftlich geprägte Landschaft. Laut Grunddatenerhebung brütet im Abstand von ca. 1000 m der Steinkauz. Weitere Brutnachweise, insbesondere am Schaeppersee, von Arten innerhalb des Vogelschutzgebietes sind mindestens über 1200 m entfernt (Rohrweihe, Rohrammer, Blaukehlchen, Zwergtaucher, etc.) (Böger, K., Eppler, G. 2009).

Trotz der offenen Landschaft können aufgrund des großen Abstandes sowie der vorhandenen Bebauung und der damit einhergehenden Vorbelastung (Landesstraße) Auswirkungen durch die verbleibenden Wirkfaktoren ausgeschlossen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Vogelschutzgebietes können daher insgesamt ausgeschlossen werden.

<b>6. Ergebnis</b>	<input type="checkbox"/> FFH-VP erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/> FFH-VP <u>nicht</u> erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/> X
--------------------	--	--	---------------------------------------

##### 7. Literatur

Böger, K., Eppler, G. (2009): Grunddatenerfassung zum Vogelschutzgebiet Streuobst-Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten (6016-402), Regierungspräsidium Darmstadt (Hrsg.), Darmstadt

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Rüsselsheim**, Stadtteil Königstädten  
Gebiet: "Nahversorgung Königstädten"

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

**Stellungnehmer: Fraport AG Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Gruppe: TöB**

**RUESS\_001\_B-02283**

**Dokument vom: 14.10.2019  
Dokument-Nr.: S-05907**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBI 2011, 438) festgesetzt wurde.

Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

In der Begründung wird unter Punkt A 4. (Regionalplanerische Aspekte) erläutert, dass die Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet für die vorliegende Änderung nicht von Belang ist, da weder die Ausweisung von Wohnbauflächen noch von gemischten Bauflächen vorgesehen ist.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Rüsselsheim**, Stadtteil Königstädten  
Gebiet: "Nahversorgung Königstädten"

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

**Stellungnehmer: Bischofsheim**  
**Gruppe: Gemeinde**

**RUESS\_001\_B-02289**

**Dokument vom: 08.10.2019**  
**Dokument-Nr.: S-05856**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Die Gemeinde Bischofsheim erhebt Bedenken zum geplanten Gebiet Nahversorgung Königstädten. Das Vorhaben bedeutet einen weiteren Abzug von Kaufkraft aus Bischofsheim mit nachhaltigen, negativen Auswirkungen auf Handel und Gewerbe, insbesondere für das Gewerbegebiet Schindberg.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Die Verträglichkeitsanalyse des Büros Dr. Lademann & Partner zu den Auswirkungen der Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes in Rüsselsheim - Königstädten kommt zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Rüsselsheim am Main oder anderer Kommunen zu befürchten sind. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen liegen weit unterhalb des maßgeblichen Abwägungsschwellenwertes, sodass nicht von einer Gefährdung der Betriebe im Umland auszugehen ist.

Der Handelsverband Hessen-Süd bestätigt in seiner Stellungnahme vom 04.11.2019 die Einschätzung, wonach "keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein dürfen".

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Änderung keine negativen Auswirkungen auf den Bischofsheimer Handel hat

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Rüsselsheim**, Stadtteil Königstädten  
Gebiet: "Nahversorgung Königstädten"

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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Kreis Groß-Gerau Fachdienst  
Regionalentwicklung  
Gruppe: TöB**

**RUESS\_001\_B-02311**

**Dokument vom: 06.11.2019  
Dokument-Nr.: S-05985**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Bauaufsicht, Untere Wasserbehörde, Immissionsschutz, Wirtschaft und Energie zugrunde.

Die Stellungnahme der Abteilung IV/2 Landwirtschaft des Landkreises Darmstadt-Dieburg, welche im Kreis Groß-Gerau die Belange der Landwirtschaft und Feldflur vertritt, fügen wir als Anlage bei:

Diese lautet: Aus Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen gegen o.g. Planung keine Bedenken.

Aus Sicht des Fachdienstes Regionalentwicklung Mobilität wird auf folgendes hingewiesen:

Zur Förderung der Fahrradnutzung und im Sinne des Klimaschutzes ist für Beschäftigte und für Kunden ein ausreichendes und gut sichtbares Stellplatzangebot für Fahrräder (Fahrradbügel mit ADFC- Prüfsiegel) in Eingangsnähe des neu gebauten Gebäudes zu schaffen, an denen der Rahmen des Fahrrades sicher angeschlossen werden kann.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde mir im Rahmen unserer Zuständigkeit gemäß der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (ImSchZuV) geprüft. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der Kreisausschuss mit Ausnahme der gern. § 4 Abs. 1 a) bis d) ImSchZuV aufgelisteten Anlagen für sonstige Anlagen, die gewerblichen Zwecken dienen bzw. im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmen Verwendung finden, nicht zuständig ist. Hinweise oder Anregungen sind aus Sicht des Immissionsschutzes nicht erforderlich.

Die Wirtschaftsförderung des Kreises Groß-Gerau gibt zu bedenken, dass durch die Verlagerung des Edeka Marktes und die Umwandlung einer Gewerbefläche in ein SO-Nahversorgungsgebiet eine gewerbliche Baufläche im Gewerbegebiet Blauer See nicht mehr für die Erweiterung des Bestandsgewerbes oder für die Neuansiedelung von Unternehmen zur Verfügung steht, sondern für Einzelhandelszwecke genutzt wird, ohne dass es zu einer maßgeblichen Verbesserung der Nahversorgungssituation in Königstädten kommt. Dies ist aufgrund der im Gewerbeflächenmonitoring 2019 des Kreises Groß-Gerau aufgezeigten Knappheit an zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen besonders bedauerenswert.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis in Bezug auf die Abstellmöglichkeit für Fahrräder betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Im Rahmen der Umsetzung konkreter Maßnahmen ist in diesem Fall die Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main zu beachten. Sie legt fest, wieviele Fahrradplätze vorzusehen sind.

Wie bereits in der Begründung erläutert, entspricht der bestehende Edeka-Markt mit einer Verkaufsfläche von nur 735 m<sup>2</sup> nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung ist eine Erweiterung am bisherigen Standort nicht möglich.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden sechs weitere Standorte im Stadtteil Königstädten untersucht, die sich jedoch aus den verschiedensten Gründen (Flächengröße, -verfügbarkeit, Eingriff in Wald) nicht für die geplante Verlagerung eignen. Der geplante Standort schließt unmittelbar an Wohnbebauung an, ist aus den Wohngebieten fußläufig zu erreichen und demnach als siedlungsstrukturell integriert zu bezeichnen.

Der Sicherung der Nahversorgung durch einen Lebensmittel-Vollversorger an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort in städtebaulich integrierter Lage im Ortsteil wird daher gegenüber der angeregten Freihaltung dieser Fläche für Gewerbe der Vorrang eingeräumt. Laut Aussage der Stadt Rüsselsheim besteht ein stabiles Angebot an Gewerbeflächen und es ist davon auszugehen, dass in Zukunft im Bereich des Opel-Betriebsgeländes gewerblich nutzbare Flächen zur Verfügung stehen werden. Auch im Stadtteil Bauschheim werden im Gebiet "Eselswiese" geplante Gewerbeflächen dargestellt.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Rüsselsheim**, Stadtteil Königstädten  
Gebiet: "Nahversorgung Königstädten"

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

**Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement  
Gruppe: TöB**

**RUESS\_001\_B-02313**

**Dokument vom: 06.11.2019  
Dokument-Nr.: S-05979**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Grundsätzlich bestehen gegen die oben genannte 1. Änderung des Regionalplans für die Stadt Rüsselsheim seitens Hessen Mobil keine Einwände.  
Im Zuge der nachfolgenden Bauleitplanverfahren hat Hessen Mobil bereits eine Stellungnahme abgegeben. Die dort vorgebrachten Hinweise und Auflagen sind zu beachten.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.  
Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.



# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Rüsselsheim**, Stadtteil Königstädten Gebiet: "Nahversorgung Königstädten"

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

**Stellungnehmer: IHK Darmstadt**  
**Gruppe: TöB**

**RUESS\_001\_B-02333**

**Dokument vom: 13.11.2019**  
**Dokument-Nr.: S-05978**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## Stellungnahme:

Nach Durchsicht der Begründung und des bisherigen Verfahrensverlaufs, gehen wir davon aus, dass eine erneute Stellungnahme unsererseits, die Planung nicht mehr verändern wird. Unsere Einschätzung, dass der Nahversorger in einem vollintegrierten Bereich besser aufgehoben wäre, halten wir aufrecht. Die Sorge, dass sich weiterer Einzelhandel im Gewerbegebiet ansiedeln wird, wurde in der Begründung wiederlegt. Wir äußern somit keine weiteren Bedenken.

Gerne möchten wir jedoch die Gelegenheit nutzen um Ihnen mit diesem Schreiben einen Einblick in unsere Entscheidungsfindung zu geben. Wir haben uns sowohl beim Abweichungsverfahren zum Regionalplan als auch zum Vorhabenbezogenem Bebauungsplan negativ zum Vorhaben geäußert. Unsere Bedenken begründeten sich im zunehmenden Verlust von Vorrangflächen für Industrie und Gewerbe im Kammerbezirk der IHK Darmstadt und in der Schwächung des innerörtlichen Einzelhandels durch Verlagerung des Marktes an den Ortsrand.

Warum wir beides als Gefahr für eine strategische Flächenentwicklung sehen, fasse ich kurz zusammen:

### Umwandlung von Gewerbeflächen

Die IHK Darmstadt setzt sich für den Schutz von Industrie- und Gewerbeflächen für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe ein. Baureife Gewerbegrundstücke in Ortsrandlage mit guter Verkehrsanbindung gibt es in der Metropolregion Frankfurt Rhein Main nur noch wenige und werden verstärkt nachgefragt. Immissionsschutzgründe sprechen häufig gegen eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe, weshalb Unternehmen auf ausreichend Gewerbeflächen angewiesen sind. Einzelhandelsbetriebe wiederum sollen sich in zentralen Versorgungsbereichen oder Sondergebieten niederlassen. Jedoch dringen seit Jahren Einzelhandelsbetriebe, vor allem Lebensmittelvollversorger und Diskonter, in Gewerbegebiete ein und führen somit nicht nur zum Flächenverlust für weiterverarbeitende und produzierende Unternehmen, sondern häufig auch zu massiven Bodenpreissteigerungen.

Eine vorausschauende Flächenentwicklung ist durch das Flächensparziel der Bundes- und Landesregierung geboten. Neuausweisungen werden zunehmend schwieriger und die Planungsprozesse langwieriger. Unternehmen sind jedoch auf schnell verfügbare Flächen angewiesen, um auch kurzfristig expandieren zu können.

Das Regionale Entwicklungskonzept des Regierungspräsidiums prognostiziert einen Beschäftigten Zuwachs von 370.000 und einen Gewerbeflächenbedarf von 3.700 bis 4.000 ha bis zum Jahr 2030. Nun ist die richtige Zeit über Verortung und Nutzungsstrukturen zu verhandeln und strategisch zu reagieren.

### Schwächung des innerörtlichen Einzelhandels

Ein Lebensmittelvollversorger hat die Nahversorgung der Bevölkerung als Aufgabe. Er soll sich gemäß Zielen der Raum- und Regionalplanung in zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln. Dadurch sind zum einen die fußläufige Versorgung der Bevölkerung und zum anderen die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels gewährleistet. Ortskerne werden durch den Einzelhandel lebendig und sind Begegnungsstätte, die für den Zusammenhalt und die Attraktivität einer Kommune grundlegend sind. In Königstädten ergab meine Recherche 34 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Gütern in integrierter Lage. Gerade in Zeiten des Internethandels und großer Fachmarktzentren an den Ortsrändern sind die kleinen und inhabergeführten Einzelhandelsbetriebe auf sogenannte „Magnetbetriebe“ angewiesen. Diese bringen Frequenz in die Innenstädte. Eine Kommune tut daher gut daran eine langfristige und strategische Flächenentwicklung zu betreiben, um die Verlagerung an die Ortsränder zu vermeiden. Dies sollte durch alle Planungsinstanzen hinweg unterstützt werden.

## Behandlung:



Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Wie bereits in der Begründung erläutert, entspricht der bestehende Edeka-Markt mit einer Verkaufsfläche von nur 735 m<sup>2</sup> nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung ist eine Erweiterung am bisherigen Standort nicht möglich.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden sechs weitere Standorte im Stadtteil Königstädten untersucht, die sich jedoch aus den verschiedensten Gründen (Flächengröße, -verfügbarkeit, Eingriff in Wald) nicht für die geplante Verlagerung eignen. Für die Ansiedlung eines größeren Penny-Marktes konnte seinerzeit noch eine Lösung in der Mitte der Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zu dem kleinen Einkaufszentrum aus den 60er Jahren gefunden werden. Diese Möglichkeit bot sich kein zweites Mal. Der geplante Standort schließt jedoch unmittelbar an Wohnbebauung an, ist aus den Wohngebieten fußläufig zu erreichen und demnach als siedlungsstrukturell integriert zu bezeichnen.

Der Sicherung der Nahversorgung durch einen Lebensmittel-Vollversorger an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort in städtebaulich integrierter Lage im Ortsteil wird daher gegenüber der angeregten Freihaltung dieser Fläche für Gewerbe der Vorrang eingeräumt. Laut Aussage der Stadt Rüsselsheim besteht ein stabiles Angebot an Gewerbeflächen und es ist davon auszugehen, dass in Zukunft im Bereich des Opel-Betriebsgeländes gewerblich nutzbare Flächen zur Verfügung stehen werden. Auch im Stadtteil Bauschheim werden im Gebiet "Eselswiese" geplante Gewerbeflächen dargestellt.

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Rüsselsheim**, Stadtteil Königstädten Gebiet: "Nahversorgung Königstädten"

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

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB**

**RUESS\_001\_B-02345**

**Dokument vom: 14.11.2019  
Dokument-Nr.: S-05993**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## Stellungnahme:

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nehme ich zu der vorgelegten Planung wie folgt Stellung:  
Für das Vorhaben hat die Regionalversammlung Südhessen in ihrer Sitzung am 14. Juni 2019 eine Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z3.4.3-2 Abs. 4 und Z3.4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen der Stadt Rüsselsheim am Main vom 7. November 2018 sowie des dem Antrag als Anlage beigefügten Plans, der Bestandteil dieser Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen ist, zugelassen. Die Wirksamkeit der Abweichungszulassung steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP 2000) bestandskräftig zugelassen wird. Mit Bescheid vom 24. Juli 2019 hat das hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen die vorgenannte Abweichung von den Zielen des LEP 2000 zugelassen. Insoweit werden gegen die Planung in der vorgelegten Form keine grundsätzlichen Bedenken erhoben, da die Ausweisung einer Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand durch die vorgenannten Abweichungszulassungen vorbereitet wurde. Kapitel A 4 Regionalplanerische Aspekte sollte um die Abweichungszulassung des Ministeriums der Vollständigkeit halber ergänzt werden.

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehme ich wie folgt Stellung:  
Die Änderung des RegFNP ist erforderlich, da die Festsetzung im RegFNP 2010 als „Gewerbliche Baufläche“ dem Vorhaben entgegensteht. Da die Errichtung eines Lebensmittel-Vollversorgers keine Schutzgebiete berührt, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im nachfolgenden Bebauungsplan festzusetzen und die CEF-Maßnahmen rechtzeitig vorher umzusetzen. Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich wie folgt Stellung:  
**Grundwasser**  
Entsprechend den Planungsabsichten soll die bisherige Planaussage im RPS/Reg FNP2010 wie folgt geändert werden: „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ in „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant“ (ca. 1.7 ha). Das Plangebiet befindet sich in der WSG Zone IIIB des Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Hof Schönau (WSG-ID 433-008). Durch die Änderung der Nutzung, wie oben beschrieben, sind keine wesentlichen Änderungen der Auswirkungen auf das Grundwasser und die öffentliche Wasserversorgung zu erwarten. Dies setzt voraus, dass die Verbote der WSG-Verordnung in der zukünftigen Ausführung der Planung Beachtung finden. Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange bestehen somit keine Bedenken gegen die Änderung.

**Oberflächengewässer**  
Die Inhalte meiner Stellungnahme vom 12. März 2019 im Rahmen des Abweichungsverfahrens behalten weiterhin Gültigkeit. (Gegen das o. a. Vorhaben bestehen keine Bedenken. Auf die Lage des Plangebiets im Hochwasser - Risikogebiet des Rheins weise ich in diesem Zusammenhang hin.)

**Bodenschutz**  
**Nachsorgender Bodenschutz**  
Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nachzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben. Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem

Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. In der Begründung zum Bebauungsplan sind Aussagen zu vorhandenen Altflächen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschäden im Plangeltungsbereich aufzunehmen. Sind keine vorhanden, ist eine entsprechende Negativ-Aussage aufzunehmen.

#### Vorsorgender Bodenschutz

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden in den Planunterlagen hinreichend berücksichtigt

#### Immissionsschutz

Gegen die vorgelegte Änderung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Ich halte es weiterhin für notwendig, den vorliegenden Schalltechnischen Untersuchungsbericht Nr. 17.0416 des Ingenieurbüros für Bauphysik in 67098 Bad Dürkheim vom 10. Juli 2017 hinsichtlich des zusätzlichen Immissionsaufpunktes „Waldgartenstraße 32“ zu ergänzen. Ich verweise dazu auf meine Stellungnahme vom 21. November 2018 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch „Vorhabenbezogener Bebauungsplan V + E 9 „Nahversorgung Königstätten“ (Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Mit dem schalltechnischen Untersuchungsbericht Nr. 17.0416 des Ingenieurbüros für Bauphysik in 67098 Bad Dürkheim vom 10. Juli 2017 wurde nachgewiesen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wenn die Ausgangsdaten zutreffen und die Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden, nicht zu erwarten sind. Ich halte es allerdings für notwendig, das Hochhaus „Waldgartenstraße 32“ als zusätzlichen Immissionsaufpunkt gemäß TA Lärm mit in die Berechnungen aufzunehmen. Das Gutachten ist entsprechend zu ergänzen).

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### **Begründung:**

##### Raumordnung und Landesplanung

In die Begründung wird unter Punkt A 4. (Regionalplanerische Aspekte) der Hinweis auf die Zulassung der Abweichung durch das hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen aufgenommen.

##### Naturschutz und Landespflge

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und die Durchführung der notwendigen CEF-Maßnahmen erfolgt ebenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.  
Die zuständige untere Naturschutzbehörde der Stadt Rüsselsheim hat keine Stellungnahme abgegeben.

##### Grundwasser

Im Umweltbericht wird unter Punkt B 2.3 (Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich) aufgeführt, dass die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

##### Bodenschutz und Immissionsschutz

Die Hinweise betreffen das parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren laufende Bebauungsplan-Verfahren.

#### **Änderungsbedarf:**

Texte/Erläuterung der Planung