



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Regierungspräsidium Darmstadt  
Herr Hennig  
Dez. III 31.1 Regionalplanung

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht:  
Unser Zeichen:

Ansprechpartner: Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen STN zu  
BPlänen  
Telefon: +49 69 2577-1541  
Telefax: +49 69 2577-1547  
bauer@region-frankfurt.de

17. Mai 2024

## **Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 24. April 2024 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Rüdigheim

Gebiet: "PV-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl"

**Beschluss Nr. V-146 i.V. mit Drucksache Nr. V-2024-13**

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Rüsselsheim am Main**, Stadtteil Bauschheim

Gebiet: "Eselswiese"

**Beschluss Nr. V-147 i.V. mit Drucksache Nr. V-2024-14**

Seite 2 zum Schreiben vom 17. Mai 2024  
an das Regierungspräsidium Darmstadt



Wir bitten diese Beschlüsse dem Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen. Im Anschluss an die Kenntnisnahme werden die Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen: Beschluss Nr. V-146 i.V. mit Drucksache Nr. V-2024-13  
Beschluss Nr. V-147 i.V. mit Drucksache Nr. V-2024-14

## Beschluss Nr. V-147

aus der 15. Sitzung  
der **Verbandsversammlung**  
am Mittwoch, 24.04.2024



13. **2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"  
hier: Abschließender Beschluss**

V-2024-14

### Beschluss:

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

### Abstimmungsergebnis:

Zustimmung mit den Stimmen der Gruppen SPD, CDU, Grün+ tlw. und Unabhängige gegen 1 Stimme (Frau Killian, Nauheim)

Für die Richtigkeit:



Esther Stegmann  
Schriftführerin





Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2024-14**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. V-84 des Regionalvorstandes vom 10.11.2022  
Beschluss Nr. V-81 der Verbandskammer vom 14.12.2022  
zu DS V-2022-57 (Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. V-139 des Regionalvorstandes vom 19.10.2023  
Beschluss Nr. V-121 der Verbandskammer vom 22.11.2023  
zu DS V-2023-45 (Auslegungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

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

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 04.12.2023 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 49/23 bekannt gemacht. Sie fand vom 12.12.2023 bis 18.01.2024 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.12.2023 beteiligt.

### 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 Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt 61.31  
Magistrat der Stadt Hochheim am Main, Amt für Bauen und Stadtentwicklung  
Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtplanungs- und Bauamt  
Gemeindevorstand der Gemeinde Bischofsheim  
Gemeindevorstand der Gemeinde Trebur

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

Magistrat der Stadt Flörsheim am Main, Liegenschafts- und Stadtplanungsamt  
Magistrat der Stadt Raunheim

#### **haben Stellungnahmen abgegeben:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Nauheim  
Magistrat der Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Raum Bau Umwelt

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

#### **haben sich nicht geäußert:**

Abwasserverband Rüsselsheim/Raunheim, -Zentralkläwerk-  
Ahmadiyya Muslim Jamaat, in der Bundesrepublik Deutschland KdöR  
Amt für Bodenmanagement Heppenheim, - Außenstelle Michelstadt - FB 22  
Bistum Mainz, Bischöfliches Ordinariat  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund - Sparte  
Portfoliomanagement-  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West  
Der Paritätische Wohlfahrtsverband, Landesverband Hessen e.V.  
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 12  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Unternehmenszentrale  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde Rüsselsheim  
Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handelsverband Hessen e.V.

HessenEnergie, Gesellschaft für rationelle Energienutzung mbH  
HessenForst, Forstamt Groß-Gerau  
Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Infraserv GmbH & Co. Höchst KG, Bereich Umwelt - Genehmigung  
Jehovas Zeugen in Deutschland  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Kommunale Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Kreises Groß-Gerau  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
Lokale Nahverkehrsgesellschaft mbH Kreis Groß-Gerau  
NABU Landesverband Hessen e.V.  
Neuapostolische Kirche, Westdeutschland  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Technisches Büro (N1-RT1-3 )  
Riedwerke Kreis Gross-Gerau  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Staatliches Schulamt, für den Landkreis Groß-Gerau  
Stadtwerke Mainz, Netze GmbH  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Wanderverband Hessen e.V.  
Wasserverband Kinzig  
Westnetz GmbH, DRW-S-LG-TM

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

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz  
Deutscher Wetterdienst  
GASCADE Gastransport GmbH, Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
IHK Darmstadt  
Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG  
Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen  
Rechts  
Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.  
RMV Rhein-Main-Verkehrsbund GmbH  
TenneT TSO GmbH  
terranets bw GmbH  
Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Amprion GmbH  
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Kreisausschuss des Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und  
Umwelt

Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Mainzer Netze GmbH, Technische Planung / Engineering  
PLEdoc GmbH  
Polizeipräsidium Südhessen, Polizeidirektion Groß-Gerau  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2  
Stadtwerke Rüsselsheim

3) Von Bürgern 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.



### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

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



**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"



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

**Stellungnehmer: Ginsheim-Gustavsburg Raum Bau Umwelt**  
**Gruppe: Gemeinde**

**RUESS\_002\_B-03322**

**Dokument vom: 12.12.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08725**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Wir wurden im Zuge des oben genannten laufenden Bebauungsplanverfahren von Ihrem Planungsbüro per Mail angeschrieben und gebeten, unsere Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange in diesem Zusammenhang abzugeben.

Das von der Stadt Rüsselsheim geplante Wohngebiet ist für eine Einwohnerzahl von bis zu 3.500 Menschen ausgelegt. Somit vergrößert sich Bauschheim zukünftig hierdurch um deutlich mehr als die Hälfte an Einwohnern. Dieser enorme Bevölkerungsanstieg ist hinsichtlich des zusätzlich auftretenden Verkehrsaufkommens auch für die angrenzenden Kommunen keinesfalls zu unterschätzen.

Wie Ihrem Mobilitätskonzept zu entnehmen ist, setzen Sie hierbei u.a. auf Carsharing und wollen die Busanbindung perspektivisch ausbauen. Gleichzeitig ist jedoch von einem immensen Zuwachs an motorisiertem Individualverkehr auszugehen, was auch von Ihnen in den Unterlagen bestätigt wird. Hiergegen ist kein signifikanter Ausbau des Hauptstraßenverkehrsnetzes zu erkennen, womit man insbesondere während der täglichen Stoßzeiten einem Rückstau entgegenwirken und somit einen reibungsloseren Verkehrsfluss ermöglichen könnte.

Positiv hätten wir es gesehen, wenn in Ihrem Mobilitätskonzept Untersuchungen hin zu einer S-Bahn- oder Straßenbahnanbindung eine Berücksichtigung gefunden hätten. Wir sind der Auffassung, dass bei einer Wohngebietserschließung in einer solchen Größendimension dies zumindest hätte in Erwägung gezogen werden müssen.

Welche klimatischen Folgen ein Baugebiet in dieser Größenordnung durch Verdichtung und Verkehr zwangsläufig mit sich bringt, versteht sich von selbst und wird von unserer Seite daher hiermit nur am Rande angemerkt.

Unklar ist uns, wie die ÖPNV-Anbindung über Bauschheim hinaus weitergeführt werden soll. Aussagen diesbezüglich auch über verlängerte Fahrzeiten und erhöhte Personenzahlen beispielsweise der Linie 60, können wir nicht entnehmen.

Selbiges gilt für die Radwege. Weder Streckenverlauf etwa hin zu Rüsselsheim, insbesondere für Pendler, noch Ausbauqualität sind zu erkennen.

Sowohl zum Bahnhof im Stadtzentrum von Rüsselsheim als auch zum Bahnhof am Opel, müssen aufgrund der Lage im Gebiet lange Distanzen mit Auto oder Fahrrad zukünftig zurückgelegt werden. Wie sehen Planungen hinsichtlich eines Ausbaus des Park & Ride Parkplatzes aus?

Wir verstehen, welche Herausforderungen diese im Einzelnen für die Stadt Rüsselsheim verkehrstechnisch mit sich bringen, müssen als Nachbarkommune und aus städtebaulicher Erfordernis aber ausdrücklich in unserer Stellungnahme auf die nicht behandelten Probleme hinweisen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Bei der vorgelegten Stellungnahme handelt sich um die Fassung zum Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ der Stadt Rüsselsheim.

Die vorgebrachten Hinweise betreffen daher im Wesentlichen die verbindliche Bauleitplanung und nicht die Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung. Der RPS/RegFNP 2010 beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000). Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird die grundsätzliche Erschließbarkeit von Flächen geprüft, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur für das geplante Änderungsgebiet gegeben ist. Die detaillierte Darlegung des zukünftigen Erschließungskonzeptes erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes. Die Verfahrensträgerin des Bebauungsplanes, hier die Stadt Rüsselsheim, befindet sich in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger der Landesstraßen L3040/L3482, hier Hessen Mobil Darmstadt.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"



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

**Stellungnehmer: Landessportbund Hessen e.V. GB**  
**Sportinfrastruktur**  
**Gruppe: TöB**

**RUESS\_002\_B-03323**

**Dokument vom: 18.12.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08747**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Nach Prüfung der Angelegenheit durch unseren Geschäftsbereichsleiter Jens Prüller teile ich Ihnen hiermit mit, dass Belange des Sports durch die v. g. 2. Änderung nicht beeinträchtigt werden, nur fehlen in dem riesigen Gebiet die Planungen für neue Sportanlagen für die neue Bevölkerung.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Im vorliegenden Änderungsverfahren geht es ausschließlich um Nutzungsänderungen von Teilflächen infolge der im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgten Konkretisierung. Der RPS/RegFNP 2010 ist jedoch nicht parzellenscharf, sondern beschränkt sich hierbei aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Maßstabs von 1:50.000 in seinen Darstellungen auf die Grundzüge der Planung (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan enthält dagegen kleinflächige Grünzüge und -flächen sowie eine durchgängige Ortsrandeingrünung. Die festgesetzten öffentlichen Parkanlagen sichern im Baugebiet die Freihaltung der klimatisch wichtigen Belüftungsschneisen und dienen auch der Erholung der Bevölkerung. Desweiteren ist im Bereich der geplanten Schule ein Sportplatz und am östlichen Rand des Plangebietes ein Bolzplatz vorgesehen.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"



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

**Stellungnehmer: Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung West**  
**Gruppe: TöB**

**RUESS\_002\_B-03324**

**Dokument vom: 28.12.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08762**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 31.01.2023.

Diese lautet:

Zu der o.g. Bauleitplanung erheben wir

I Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen  
- keine -

II Fachliche Stellungnahme  
II a) Beabsichtigte eigene Planungen

Für die BAB 60 ist gemäß Bundesverkehrswegeplan, im Streckenabschnitt nördlich des Geltungsbereiches, ein Ausbau auf 6 Fahrstreifen („Vordringlicher Bedarf - Engpassbeseitigung“) vorgesehen. Eine konkrete Planung für das Ausbauprojekt liegt noch nicht vor:

<https://www.bvwp-projekte.de/strasse/A60-G10-HE/A60-G10-HE.html>

II b) Sonstige fachliche Stellungnahme

Die Ausweisung des Gebietes erfolgt in Kenntnis der von der BAB 60 ausgehenden Emissionen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gegen den Straßenbaulastträger der BAB 60 keine Ansprüche auf Durchführung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der geplanten neuen Bauflächen bestehen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens wurde das Verkehrsgutachten überarbeitet. Dies erfolgte in Abstimmung zwischen der Verfahrensträgerin des Bebauungsplanverfahrens (Stadt Rüsselsheim) und dem zuständigen Straßenbaulastträger der L 3482 (Hessen Mobil). Für das Prognosejahr 2035 ist der Ausbau der BAB 60 zwischen dem Mainspitz-Dreieck und dem Rüsselsheimer Dreieck berücksichtigt. Die aktualisierte Fassung der Verkehrsuntersuchung wird Teil der in den Räumen des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain offengelegten sowie im Internet eingestellten Unterlagen des RegFNP-Änderungsverfahrens sein.

Der vorgebrachte Hinweis betreffend möglicher Maßnahmen zum Lärm- und Emissionsschutz ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu behandeln.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"



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

**Stellungnehmer: Amprion GmbH**  
**Gruppe: TöB**

**RUESS\_002\_B-03325**

**Dokument vom: 13.12.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08738**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Mit Schreiben vom 06.01.2023 haben wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung abgegeben.  
Diese Stellungnahme behält auch für den nun eingereichten Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung weiterhin ihre Gültigkeit.  
Wie wir den eingereichten Unterlagen entnehmen können, haben sich keine Änderungen in der Planung ergeben.  
Wir verweisen daher auf unsere Hinweise aus unserer o. g. Stellungnahme.

Diese lautet:

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 liegt westlich in einem Abstand von ca. 280 m zu unserer im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung.

Die Leitungsführung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen können Sie unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2000 entnehmen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Wie wir den eingereichten Unterlagen entnehmen können, besteht der Geltungsbereich aus insgesamt 10 Teilflächen, die teilweise als Wohnbauflächen ausgewiesen werden sollen. Die unserer im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung nächstgelegenen Teilflächen 4 und 6 liegen in einem Abstand von ca. 280 m bzw. 380 m zur Leitungsachse.

Die Teilfläche 4 soll als Grünfläche – Parkanlage ausgewiesen werden.  
Die Teilfläche 6 soll zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Das Netz der Amprion dient der Versorgung der Allgemeinheit mit Elektrizität und hat das Ziel der Versorgungssicherheit sowie die weiteren Ziele des § 11 Abs. 1 EnWG zu wahren.

Unsere Erfahrungen im aktuellen Netzausbau haben gezeigt, dass eine Wohnbebauung im direkten Nahbereich von Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen ein vermeidbares kommunikatives Konfliktpotential darstellt. Vor diesem Hintergrund möchten wir anregen, die geplante Ausweisung eines Wohngebietes im direkten Umfeld unserer Höchstspannungsfreileitung noch einmal auf Modifizierungsmöglichkeiten hin zu überprüfen.

Wir bitten in diesem Zusammenhang insbesondere um eine Einbeziehung des Gedankens von § 50 BImSchG, planerisch-steuernde Vorsorge zur Vermeidung neuer Konfliktpotentiale zu treffen.

Gerade mit Blick auf die vorliegende Planung kommt dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgebot ein besonderes Gewicht zu. Denn dort würden bereits vorhandene wirtschaftliche Nutzungen und neu entstehende Wohnbebauung auf bislang nicht entsprechend genutzten Flächen aufeinandertreffen.

Darüber hinaus möchten wir ausdrücklich betonen, dass die 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen vom 27.03.2017, Inkraftgetreten am 11. September 2018, unter dem Punkt 5.3.4-7 (Z) als Ziel der Raumordnung vorsieht, dass bei der bauplanungsrechtlichen Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen, oder in denen Gebäude vergleichbarer Sensibilität, insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen zulässig sind, ein Abstand von mindestens 400 m zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen (220-kV oder mehr) einzuhalten ist.

Ausweislich der Festsetzungen des LEP soll dadurch insbesondere dem in § 1 Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Vorsorgeprinzip Rechnung getragen werden. Dieser Vorsorgegedanke gewinnt umso mehr an Bedeutung je näher die Bebauung an die Freileitung heranrückt.

Wir bitten Sie, uns im Rahmen weiterer Verfahrensschritte ebenfalls zu beteiligen und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der im Landesentwicklungsplan vorgeschriebenen 400 m-Abstand von Höchstspannungsleitungen zur Wohnbebauung oder zu Gebäuden vergleichbarer Sensibilität wird eingehalten. Eine parzellenscharfe Überprüfung erfolgt im parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren laufenden Bebauungsplan-Verfahren.

In der Stellungnahme der Amprion GmbH zu diesem Bebauungsplan wurden die Abstände als ausreichend bestätigt und keine Bedenken zu der geplanten Entwicklung geäußert.



**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"



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

**Stellungnehmer: Mainzer Netze GmbH Technische Planung /  
Engineering  
Gruppe: TöB**

**RUESS\_002\_B-03326**

**Dokument vom: 13.12.2023  
Dokument-Nr.: S-08730**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 08.12.2023 teilen wir Ihnen mit, dass gegen die oben genannte 2. Änderung von Seiten der Mainzer Netze GmbH / Mainzer Stadtwerke AG grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Wir verweisen aber nochmal auf unsere Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vom 01.02.2023.

diese lautet:

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 02.01.2023 teilen wir Ihnen mit, dass gegen die oben genannte 2. Änderung von Seiten der Mainzer Netze GmbH / Mainzer Stadtwerke AG grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Allerdings fallen die Teilflächen in die Schutzzone III A der Trinkwassergewinnungsanlage des Wasserwerks „Hof Schönau“ der Mainzer Stadtwerke AG. (Erwähnt im Aufstellungsbeschluss unter Pkt. A 4, B 2.1, B 2.3). Die entsprechende Schutzgebietsordnung (siehe Anlage), insbesondere die Verbote in der Schutzzone III A sind zu berücksichtigen (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen, Nr. 36/1984 vom 03.09.1984, S. 1745). Weiterhin ist die Richtlinie DVGW W 101 Teil 1 zu beachten und anzuwenden. Die DVGW W 101 Teil 1 ist die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser."

Weiterhin verläuft im westlichen Randgebiet eine Wasserleitung von den Stadtwerken Rüsselsheim. Über diese Leitung wird Bauschheim versorgt. In Ausnahmefällen nutzen die Mainzer Netze diese Leitung als Bypass Richtung Ginsheim. Insbesondere während der Sanierung der Fernleitung DN 800 vom Wasserwerk Hof Schönau Richtung Mainz wird dies häufiger der Fall sein. Eine Überbauung ist hier zu vermeiden.

In den Anlagen erhalten Sie unsere Bestandspläne sowie Informationen zum Wasserschutzgebiet.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Im Umweltbericht zum Änderungsverfahren wird unter Punkt B 2.1 bereits aufgeführt, dass die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen sind und daher keine Beeinträchtigungen erwartet werden. Der Hinweis auf die Freihaltung der am westlichen Rand verlaufenden Wasserleitung betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"



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

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

**RUESS\_002\_B-03360**

**Dokument vom: 18.01.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08814**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

**A. Beabsichtigte Planung**

Die Stadt Rüsselsheim a.M. beabsichtigt eine Baulandentwicklung im Bereich „Eselswiese“ im östlichen bzw. nordöstlichen Bereich des Stadtteiles Bauschheim. Hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rüsselsheim a.M. als Teil des Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 notwendig.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 25,4 ha und ist in zehn Teilflächen untergegliedert in denen die einzelnen RegFNP Änderungen vorgenommen werden sollen.

**B. Stellungnahme**

**I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

**1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**

Durch den Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 21. Oktober 2022, bei der die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z3.4.1-4 und Z3.4.2-4, Z3.4.2-5 zugelassen wurde, widerspricht die 2. Änderung des RegFNP 2010 im Bereich „Eselswiese“ nicht mehr dem Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Daher bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken, gegen dieses Vorhaben.

**II. Abteilung IV/Da– Umwelt Darmstadt**

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

**1. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz**

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

**a. Nachsorgender Bodenschutz**

Der Inhalt meiner Stellungnahme vom 7. Januar 2021 (im Rahmen der Landesplanerischen Anfrage) zu den Belangen des nachsorgenden Bodenschutzes behält weiterhin Gültigkeit.

**b. Vorsorgender Bodenschutz:**

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt eine Inanspruchnahme von ca. 65 ha bislang unversiegelter Fläche mit Bodenfunktionserfüllung, die zu einem Verlust oder zu Beeinträchtigungen führt.

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in den mir vorgelegten Planunterlagen (u.a. Umweltbericht, Stand 05.2023, Gutachten Schutzgut Boden, Stand 6. April 2023) zum Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ hinreichend betrachtet.

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:**

Das Ergebnis zur Kompensation des Schutzgutes Boden durch das Büro Umwelt- und Landschaftsplanung Andrea Becker, Darmstadt, zeigt, dass trotz aller eingriffsminimierenden und ausgleichenden Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ein ermitteltes **Defizit** in Höhe von insgesamt **ca. 258 BWE** verbleibt.

Der ermittelte Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden in Höhe von ca. 258 BWE ist alleine durch plangebietsinterne Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht auszugleichen.  
In Ermangelung eines bodenschutzrechtlichen Instruments zur Bevorratung von Bodenwerteinheiten – vergleichbar zum Öko-Konto für den naturschutzfachlichen Ausgleich – verbleibt ein bodenschutzbezogener Ausgleichsbedarf. Zielsetzung aus Sicht des Bodenschutzes sollte zunächst sein, dieses Defizit über weitere bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

### **Bodenschutzkonzept, Bodenkundliche Baubegleitung**

Vor Beginn der Baumaßnahme ist ein geeignetes Bodenschutzkonzept zu erstellen, das die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gegen das Entstehen baubedingter schädlicher Bodenveränderungen sowie die Aufgaben der projektbegleitenden Bodenkundlichen Baubegleitung festlegt. Mit dem Konzept soll sichergestellt werden, dass die Ziele des Vorsorgenden Bodenschutzes sowohl im Rahmen der Planung des Vorhabens als auch bei der Umsetzung der Planung in ausreichendem und zuverlässigem Maße berücksichtigt werden.  
Die Bodenkundliche Baubegleitung soll möglichst frühzeitig in die Planung des Vorhabens eingebunden werden und bei der Erstellung des Leistungsverzeichnisses und der Ausschreibungsunterlagen beteiligt werden.  
Grundsätzlich soll die beauftragte bodenkundliche Baubegleitung die Umsetzung des Vorhabens vor Ort begleiten. Ziel ist die Vermeidung bzw. Minderung möglicher Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen durch unsachgemäßes Arbeiten im Zuge von Baumaßnahmen. Die bodenkundliche Baubegleitung muss deshalb im Rahmen der Bauüberwachung vor Ort auf den Baustellen regelmäßig präsent sein, um den Umgang mit den Böden überwachen zu können.  
Die beauftragte Bodenkundliche Baubegleitung soll von dafür ausgebildeten Personen mit der entsprechenden Fachkunde vorgenommen werden. Sie muss die erforderliche Sachkunde aufweisen und darf grundsätzlich nicht durch eine Person, die für die Bauleitung oder – Überwachung verantwortlich ist, ausgeführt werden, um Interessenskonflikte zu vermeiden und die Unabhängigkeit der Baubegleitung zu gewährleisten.

Mindestens drei Wochen vor Beginn der ersten Bauarbeiten ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz die Bodenkundliche Baubegleitung namentlich zu benennen und der Nachweis über die erforderliche Sachkunde zu erbringen. Die bodenkundliche Baubegleitung kann schutzgutübergreifend durch die ökologische Baubegleitung wahrgenommen werden, wenn die entsprechende Sachkunde nachgewiesen werden kann.

Im Zuge der Bauüberwachung hat die bodenkundliche Baubegleitung ein Bautagebuch führen, in dem alle bodenrelevanten Belange dokumentiert werden. Das Bautagebuch ist der Bodenschutzbehörde auf Verlangen vorzulegen. Über Unregelmäßigkeiten oder besondere Vorkommnisse ist die Bodenschutzbehörde kurzfristig zu informieren.

Die Bodenkundliche Baubegleitung berichtet dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz in regelmäßigen Abständen über den Fortgang der bodenrelevanten Tätigkeiten bei der Bauausführung und der Einhaltung der im Genehmigungsantrag vorgesehenen und in diesem Bescheid festgesetzten Bodenschutzmaßnahmen. Die erforderlichen Mindestinhalte der Berichte sowie deren Häufigkeit sind mit dem Dezernat Bodenschutz abzustimmen bzw. sind im Konzept für die Bodenkundliche Baubegleitung festgeschrieben.

Innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss der Bodenarbeiten einschließlich etwaiger Wiedereinbau- oder Rekultivierungsmaßnahmen ist von der Bodenkundlichen Baubegleitung ein Abschlussbericht in Form eines Abnahmeprotokolls in Text, Karte und Fotodokumentation zu verfassen und dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz zur Prüfung vorzulegen. Mängel sind im Abnahmeprotokoll zu dokumentieren und in Abstimmung mit der Behörde geeignete Maßnahmen zu deren Beseitigung zu ergreifen.

## **2. Sonstige Dezernate**

Aus Sicht der Dezernate Wasserversorgung/Grundwasserschutz, Oberflächengewässer und Immissionsschutz bestehen gegen die 2. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes keine Bedenken.

## **III. Abteilung IV/Wi– Umwelt Wiesbaden**

### **1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht**

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von je einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von

Kohlenwasserstoffen sowie von Erdwärme, Sole und Lithium überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

#### **IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz**

##### **1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Zu der 2. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes für die Stadt Rüsselsheim, Stadtteil Bauschheim „Eselswiese“ ergeben sich keine Änderungen zu meiner vorhergehenden Stellungnahme vom 2. Februar 2023.

Demnach sind von dem Vorhaben keine naturschutzfachlichen Ziele des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 betroffen. Im Bereich des Vorhabens liegen auch keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Ein Natura-2000-Gebiet ist nicht betroffen. Insofern bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die 2. Änderung des RegFNP, zumal Teilfläche 10 von „Wohnbaufläche, geplant“ in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ geändert wird und damit der gesetzlich geschützte Lebensraum „Sanddüne beim Rosenhof“ erhalten bleibt.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

– Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Die Zulassung der Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z3.4.1-4 und Z3.4.2-4, Z3.4.2-5 wurde unter Punkt A 4 (Regionalplanerische Aspekte) in die Begründung zum Änderungsverfahren aufgenommen.

- Nachsorgender Bodenschutz

Auf die Altablagerung weist der Umweltbericht zum Änderungsverfahren unter B 2.1 hin. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass ergänzend zu den bereits festgesetzten Nutzungen und Bepflanzungen die „Öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ im Bereich der gekennzeichneten Flächen (Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet) mit einer mindestens 60 cm dicken Schicht aus unbelastetem Oberboden zu überdecken und anschließend entsprechend der Festsetzung zu begrünen ist.

- Vorsorgender Bodenschutz

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus 10 Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 25,4 ha. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 147 "Eselswiese" der Stadt Rüsselsheim am Main umfasst eine Fläche von ca. 65 ha.

- Bodenschutzkonzept, Bodenkundliche Baubegleitung, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Maßnahmenvorschläge werden unter B 2.3 aufgeführt, wobei die konkrete Ausführung auf der Bebauungsplanebene festgesetzt wird. Der Zuschnitt der Bauflächen wird im vorliegenden Verfahren angepasst. Insgesamt sind sie im RPS/RegFNP 2010 bereits endabgewogen. Gemäß der Bodenfunktionsbewertung sind Böden mit geringem bis mittlerem Funktionserfüllungsgrad betroffen (B 2.1)

Aufgrund der Vorhabensgröße wird unter B 2.3 bereits die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen sowie auf den entsprechenden Leitfaden des Bundesverband Boden (2013) zur "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" und das BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben (Sept. 2019 verwiesen).

- Naturschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Änderung besteht

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"



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

**Stellungnehmer: PLEdoc GmbH**  
**Gruppe: TöB**

**RUESS\_002\_B-03370**

**Dokument vom: 11.01.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08815**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlichrechtlichen Verfahren beauftragt.

Wir vertreten im Auftrag der Open Grid Europe GmbH insoweit auch die Interessen der Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Haan.

Wir bedanken uns für die erneute Beteiligung. Die uns auf Ihrer Internetseite zur Verfügung gestellten Antragsunterlagen haben wir gesichtet und ausgewertet. Innerhalb des Geltungsbereichs des Regionalplans verlaufen durch die OGE betriebene und betreute Versorgungsanlagen.

Wir gehen weiterhin davon aus, dass der **Bestandsschutz** der in Betrieb befindlichen Anlagen gewährleistet ist und verweisen an dieser Stelle auf unser beigefügtes Bezugsschreiben 20230104036 vom 30.01.2023. Die darin aufgeführten Anregungen und Hinweise haben weiterhin Gültigkeit. (Anmerkung: die Hinweise beziehen sich auf den Bestand, Betrieb und Wartung der Anlage). Insofern haben wir keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim, Gebiet: "Eselswiese".

**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.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"



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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Landkreis Darmstadt-Dieburg  
Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt  
Gruppe: TöB**

**RUESS\_002\_B-03372**

**Dokument vom: 18.01.2024  
Dokument-Nr.: S-08821**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur für den Kreis Groß-Gerau bestehen unter heutigen Aspekten zur Zielabweichung und dem Bebauungsplan „Eselswiese“ weiterhin grundsätzliche Bedenken, da hier ca. 60 ha Landwirtschaftsfläche unwiderruflich verloren gehen.

Hier verweisen wir auf die Stellungnahmen vom 04.08.2022 und 09.10.2023.

Nach Durchsicht der Unterlagen ergeben sich bei dieser 2. Änderung für die 25,4 ha Planungsfläche durch den Verzicht auf die Sonderflächen (SO) Einzelhandel rechnerisch nachfolgende Veränderungen:

	genehmigt	neu	Differenz
SO Einzelhandel	8,1	0	-8,1
Grünfläche Park	7,2	5,2	-2,0
Gewerbe	3,2	5,6	2,4
Wohnbaufläche	5,6	6,5	0,9
Gemischte Baufläche	1,3	3,9	2,6
Fläche f. Gemeinbedarf	0	2,9	2,9
ökol. bedeutsame Fläche	0	1,3	1,3
	25,4	25,4	[ha]

Daraus wird ersichtlich, dass die Veränderungen nicht zu Gunsten von Grünflächen (-0,7 ha) und nur unwesentlich positiv für Wohnbauflächen (+0,9 ha) vorgenommen wurde. Die Veränderungen fallen überwiegend positiv bei Gewerbe und Gemischte Bauflächen (+ 5 ha) ins Gewicht.

Im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, den Vorgaben vom ROG (u.a. § 2 Absatz 2 Brachflächenentwicklung und Absatz 4, § 15 Raumverträglichkeitsprüfung) und seitens des BauGB (§ 1a sowie § 1 Abs. 6 und 7) sind Alternativen zu prüfen. Hier verweisen wir beispielhaft für die Ausweisung von Gewerbeflächen u.a. auf das ehemalige Opel-Werksgelände in Rüsselsheim. Generell ist Flächenrecycling zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen anzustreben, ansonsten sehen wir bei dieser Planung keine Nachhaltigkeit bzw. ökologische Vorgehensweise.

Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom Oktober 2022 ergibt sich für den Bebauungsplan ein Defizit von ca. 3,91 Mio. Biotopwertpunkten (BWP). Die aktualisierte Fassung vom März 2023 liegt uns nicht vor. Das Gutachten zum Schutzgut Boden verweist noch auf ein Defizit von ca. 257 Bodenwerteinheiten, umgerechnet ca. 514.000 BWP. Danach könnte dies zusammen mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleich kompensiert werden. Rechnerisch ergibt sich dann ein Defizit von ca. 4,42 Mio. BWP für das Plangebiet. Offiziell wurde bisher nicht dargelegt, wie die Kompensation erfolgen soll. Häufig werden hierfür weitere Landwirtschaftsflächen beansprucht.

Aufgrund dieser Ausführungen haben wir erhebliche Bedenken und können o.g. Änderungsantrag nicht zustimmen.

Wir bitten um Zusendung der Abwägungsergebnisse und des Bescheides.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## Begründung:

Bei der sogenannten „Eselswiese“ handelt es sich um ein neues Stadtquartier, welches aufgrund des erwarteten Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung bereits seit der Aufstellung im gültigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) generalisierend dargestellt und endabgewogen ist. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung sind in diesem Zusammenhang im Ballungsraum nicht vermeidbar.

Im vorliegenden Änderungsverfahren geht es ausschließlich um Nutzungsänderungen von Teilflächen infolge der im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgten Konkretisierung. In diesem Fall werden daher keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Erwägung gezogen. Der RPS/RegFNP 2010 ist jedoch nicht parzellenscharf, sondern beschränkt sich hierbei aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Maßstabs von 1:50.000 in seinen Darstellungen auf die Grundzüge der Planung (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Die genannten Stellungnahmen vom 04.08.2022 und 09.10.2023 sind nicht bekannt. Sie wurden vermutlich zu anderen Verfahren (Zielabweichung, Bebauungsplan) abgegeben.

Bezüglich der rechnerischen Veränderungen ist anzumerken, dass die gemischten Bauflächen der Entwicklung einer städtebaulichen Nutzungsmischung zwischen Wohnen, gewerblichen Nutzungen und Versorgung dienen, soweit sie miteinander verträglich sind. Knapp 3 ha werden zudem neu als "Fläche für den Gemeinbedarf" für den Bau einer Schule dargestellt. In der geänderten Fassung des RPS/RegFNP 2010 wird als Grundzug nur der zentrale Grünzug (Teilfläche 7), die Grünfläche am östlichen Rand des Plangebietes (Teilfläche 4) sowie der Bereich zur Sicherung der Sanddüne (Teilfläche 10) dargestellt. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus weitere kleinflächige Grünzüge und -flächen innerhalb der Bebauung sowie eine durchgängige Ortsrandeingrünung.

Bezüglich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom März 2023 wurde mit Schreiben vom 09.01. auf die Anfrage vom 08.01.2024 des Kreises von uns mitgeteilt, dass es in der Bilanzierung vom März 2023 im Vergleich zur Bilanzierung vom Oktober 2022 (erstellt durch das Planungsbüro für Städtebau Göringer.Hoffmann.Bauer) zu keinen grundlegenden Änderungen gekommen ist und daher das Datum nicht geändert wurde.

Laut dem Umweltbericht zum Bebauungsplan werden die erforderlichen Maßnahmen und Flächen zur Kompensation des ermittelten Eingriffs im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes in den Plan aufgenommen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist vorgesehen, dass bereits generierte ökologische Maßnahmen bzw. Ökowertpunkte innerhalb von Waldflächen der Stadt Rüsselsheim dem hier vorbereitenden Eingriff in Natur und Landschaft planungsrechtlich zugeordnet werden.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"



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

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

**RUESS\_002\_B-03373**

**Dokument vom: 18.01.2024  
Dokument-Nr.: S-08819**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Im Zuge der Beteiligung zum oben genannten Verfahren verweisen wir weiterhin auf unsere Stellungnahme vom 13.10.2023 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme siehe Anhang). Unsere Forderungen und Hinweise erhalten wir weiterhin vollumfänglich aufrecht.

Zu dem oben genannten Bebauungsplan werden seitens Hessen Mobil – Straßen - und Verkehrsmanagement die im Folgenden erläuterten Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen (A) und Hinweise (B) vorgebracht:

(A) Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

**Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr / Leistungsfähigkeit des Straßennetzes (§§ 32, 47 HStrG)**

Die bisherigen Forderungen aus unserer Stellungnahme vom 19.08.2022 im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Hinblick auf die Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung wurden in folgenden Punkten erfüllt:

- Einbeziehung weiterer Entwicklungsflächen, einschließlich der 120 ha Opel- Werksflächen (Rahmenkonzept Rüsselsheim West).
- Der Erweiterung des Prognosehorizonts von 2030 auf 2035.
- Die Berücksichtigung des Ausbaus der Autobahnen A 60 und A 67 zwischen dem Mainspitzdreieck und dem Rüsselsheimer Dreieck aus dem Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen (Ifd. Nr. 547 der Anlage zu § 1 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über den Ausbau der Bundesfernstraßen Anlage zum Fernstraßenausbaugesetz – FStrAbG).

Darüber hinaus wurde die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte und des Streckenzugs der L 3482 für den untersuchten Planfall 5 mit Verlegung der südlichen Anschlussrampe an die L 3482 nach Osten nachgewiesen.

Folgende Punkte sind im Hinblick auf das Verkehrsgutachten allerdings weiterhin zu überarbeiten:

- Es ist sicher zu stellen, dass die innere Erschließung, insbesondere innerhalb des neuen Rampenohrs, nicht zu einem Rückstau bis zur L 3482 führt, falls die "Rechts-rein, Rechts-raus" Lösung umgesetzt wird. Hierzu ist Hessen Mobil ein entsprechender verkehrlicher Leistungsfähigkeitsnachweis zur Prüfung vorzulegen.
- Hierzu sind für den geplanten Anschluss des Gebietes an die verlängerte südliche Anschlussrampe (K 47) in der aktualisierten Verkehrsuntersuchung Aussagen über Knotenstrombelastung, Steuerungsform und Leistungsfähigkeit des geplanten Knotenpunktes zu treffen. Diesbezügliche (belastbare) Aussagen sind zu ergänzen.

(B) Fachliche Hinweise

**Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV))**

•In der Anlage 19 (Bestandskarte - Nr.147) sind immer noch die südlichen Anschlussrampen der L 3482 (KP Bauschheimer Weg) dargestellt. Diese Rampen werden jedoch rückgebaut, da der Anschluss nach Osten verschoben wird.

Der Rückbau ist entsprechend hierzu zu kennzeichnen.

•In der Anlage 3 (Bebauungsplanentwurf -Nr.147) ist der Baumbestand entlang der L 3482 in dem potenziell beanspruchten Abschnitt als "Gesetzlich geschütztes Biotop" gekennzeichnet (nachrichtliche Übernahme).



Nach der Biotop- und Nutzungstypenkartierung zur Rad- und Gehwegplanung im Zuge der L 3482 zwischen Bischofsheim AS (Am Schindberg) und Rüsselsheim (K 159) wurde – nördlich der Landesstraße – ausschließlich der Abschnitt zwischen Umspannwerk und Einmündung des Wirtschaftsweges als geschütztes Biotop erfasst. Da diese Zuordnung auch die Planung von Hessen Mobil betrifft, bitten wir, diese nachrichtliche Übernahme zu überprüfen und nach Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde gegebenenfalls anzupassen.

- Gegen die Straßenbaulastträger der das Plangebiet tangierenden Straßen des überörtlichen Verkehrs bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Die vorgebrachten Einwände betreffen im Wesentlichen die verbindliche Bauleitplanung und nicht die Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung. Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000). Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird die grundsätzliche Erschließbarkeit von Flächen geprüft, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur für das geplante Änderungsgebiet gegeben ist. Ein Großteil des geplanten Gebietes „Eselswiese“ ist bereits endabgewogen und seit der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 in diesem dargestellt (geplante Wohnbaufläche und Gewerbliche Baufläche). In diesem Änderungsverfahren handelt es sich um Nutzungsänderungen von Teilflächen. Eine genaue Erfassung des derzeitigen und zu erwartenden Verkehrsaufkommens und die Prüfung der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes sowie daraus abzuleitende Erfordernisse zur Ertüchtigung erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Ein annehmbares Verkehrsgutachten ist Bestandteil eines Bebauungsplanes und seitens des Verfahrensträger, hier der Stadt Rüsselsheim, mit dem Stellungnehmer abzustimmen. Dies betreffen auch die genannten Punkte, die geprüft bzw. ergänzt werden müssen. Diese sind vom Stellungnehmer im Bebauungsplanverfahren vorzubringen.

Der RegFNP 2010 ist maßstabsbedingt nicht parzellenscharf. Die Punkte unter (B) Fachliche Hinweise beziehen sich detailliert auf Festsetzungen im parallellaufenden Bebauungsplan und sind daher nicht Bestandteil des Regionalen Flächennutzungsplanes.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"



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

**Stellungnehmer: Nauheim**  
**Gruppe: Gemeinde**

**RUESS\_002\_B-03374**

**Dokument vom: 16.01.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08816**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Am 08.12.2023 gaben Sie uns die Möglichkeit zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim, Gebiet Bauschheim, Stellung zu nehmen.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 26.09.2023 zur Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim am Main; Bebauungsplan „Eselswiese“, 31.01.2023 zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010; Gebiet "Eselswiese", 23.08.2022 zum Antrag auf Abweichung, welcher für dieses Projekt beim RP Darmstadt gestellt wurde und 19.07.2022 zum Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ im Stadtteil Bauschheim der Stadt Rüsselsheim. Bereits in diesen Stellungnahmen, die wir als Anlage beifügen, haben wir deutlich gemacht, dass wir den Grundzug der Planung nicht mit den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes und des Baugesetzbuches für vereinbar halten. Das Gleiche gilt auch für den Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.

Im Einzelnen tragen wir folgende Bedenken vor:

- o Eine neue Wohnbaufläche für ca. 3.500 Personen in unmittelbarer Nähe zu unserer Gemeinde birgt die Gefahr unzumutbarer Belastungen durch eine Erhöhung des Durchgangsverkehrs. Bereits heute sind die Belastungen durch Lärm und Abgase im Umfeld der L3040 / L 3482 hoch. Weitere Belastungen halten wir für nicht akzeptabel.
- Großflächige Versiegelungen, Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser für zusätzlich 3.500 Menschen, mehr als ein Drittel der gesamten Einwohnerschaft Nauheims, erscheinen in Zeiten des Klimawandels problematisch und sollten vor diesem Hintergrund nochmals überdacht werden.
- Bereits jetzt erlaubt der Regionalplan Südhessen/Regionale Raumordnungsplan eine erhebliche Bebauung am Standort Eselswiese in Bauschheim. Diese möchte die Antragstellerin noch weiter erhöhen. Die „Gewerbliche Baufläche“ soll von 13,67 um 0,68 auf 14,35 Hektar vergrößert werden. Die „Gemischte Baufläche“ soll von 2,92 um 3,26 auf 6,18 Hektar vergrößert werden. Die „Wohnbaufläche“ soll von 26,12 um 3,19 auf 29,31 Hektar erhöht werden.
- Das Abweichungsgebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes der Zone HIA des Wasserwerks Hof Schönau der Stadtwerke Mainz. Die Inanspruchnahme des „Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz“ halten wir für problematisch, da auf Grund der hohen Zahl der künftig hier wohnenden Menschen kaum gewährleistet werden kann, dass die Ge- und Verbote, die sich aus der Lage im Wasserschutzgebiet ergeben, auch eingehalten werden.
- Das Abweichungsgebiet liegt nur gut 1 km entfernt vom Natura 2000 Gebiet VSG 6016-402 Streuobst Trockenwiesen bei Blauheim und Königstädten. Allein der zu erwartende Druck auf das Schutzgebiet durch 3.500 erholungsuchende Menschen, Jogger, Spaziergänger, Radfahrer, Hundehalter etc. lässt Beeinträchtigungen des Schutzgebietes befürchten.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Bei der sogenannten „Eselswiese“ handelt es sich um ein neues Stadtquartier, welches aufgrund des erwarteten Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung bereits seit der Aufstellung im gültigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) generalisierend dargestellt und endabgewogen ist. Es hat damit den gleichen Planungshorizont wie das Gewerbegebiet in Nauheim, das zurzeit erschlossen wird und ebenfalls zu zusätzlichem Verkehr auf der L3094 bzw. L3482 führt.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird die grundsätzliche Erschließbarkeit von Flächen geprüft, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur für das geplante Änderungsgebiet gegeben ist. Im vorliegenden Änderungsverfahren geht es jetzt lediglich um Nutzungsänderungen von Teilflächen infolge der im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgten Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklung. Davon sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine genaue Erfassung des derzeitigen und zu erwartenden Verkehrsaufkommens und die Prüfung der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes sowie daraus abzuleitende Erfordernisse zur Ertüchtigung erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, wenn die konkrete Nutzung und Bebauungsdichte feststehen.

Die in der Stellungnahme angegebenen zusätzlichen Bauflächen können nicht nachvollzogen werden. Im Änderungsgebiet werden lediglich 0,7 ha zusätzliche Bauflächen zu Lasten der bisher dargestellten Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus jedoch weitere kleinflächige Grünzüge und -flächen innerhalb der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten geplanten Wohnbauflächen sowie eine durchgängige Ortsrandeingrünung.

Eine Auflistung der einzelnen Flächenänderungen erfolgt in der Begründung zur Änderung des RPS/RegFNP 2010 im Kapitel A 3.

Das im Rahmen der Bebauungsplanung erstellte Klimagutachten kommt zu dem Fazit, dass das vorgelegte Plankonzept in seiner Gesamtbilanz keine gravierenden klimaökologischen Negativeffekte, die einer Realisierung entgegenstehen, erwarten lässt. Die zahlreichen öffentlichen und privaten Grünflächen durchsetzen die Bebauung in einem engen Raster, wodurch die Ausbildung prägnanter Warmluftfahnen unterbunden wird und das ortstypische Niveau der thermischen Umgebungsbedingungen im Stadtteil Bauschheim nicht überschritten wird.

Auf die Lage des gesamten Änderungsgebietes im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone IIIA (WSG WW Hof Schönau, Stw Mainz) sowie die Notwendigkeit der Berücksichtigung der Ge- und Verbote der Schutzverordnung in der weiteren Planung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird im Umweltbericht zur Änderung (B 2.1 und B 2.3) bereits hingewiesen.

Laut der „Landschaftsplanerischen Sondierung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ verlaufen zwischen den Natura 2000-Gebieten und dem geplanten Entwicklungsbereich teils mehrere Straßen sowie eine Bahntrasse, eingestreute Bebauung und offene, v.a. ackerbaulich genutzte Feldflur. Vor diesem Hintergrund sind Wechselwirkungen bzw. Beeinträchtigungen der Schutzgebiete recht unwahrscheinlich. Im Falle des Vogelschutzgebietes „Streuobst-Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten“ (6016-402) hat eine nähere Betrachtung der in der Schutzgebietsverordnung benannten Vogelarten sowie ggf. der zugehörigen Erhaltungsziele gezeigt, dass durch die Entfernung von ca. 1 km zur Eselswiese mit stärkeren menschlichen Aktivitäten ein ausreichender Abstand sicher gegeben ist.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"



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

**Stellungnehmer: Polizeipräsidium Südhessen Polizeidirektion Groß-Gerau**  
**Gruppe: TöB**

**RUESS\_002\_B-03375**

**Dokument vom: 02.01.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08853**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Ich verweise zunächst auf die bereits durch PHK Leinz gefertigte Stellungnahme vom 21.07.2022.

Aufgrund der aktualisierten Verkehrsuntersuchung erfolgt somit eine angepasste Stellungnahme seitens der Polizeidirektion Groß-Gerau.

Grundsätzlich wird der vorgesehene Vollanschluss K11 (Planfall 5plus) an die L 3482 aus Gründen der Verkehrssicherheit als sicherste Variante begrüßt. Die Verkehrsführung kann wie in der Verkehrsuntersuchung beschrieben, so umgesetzt werden.

Aufgrund der von Hessen Mobil geplanten Radfahrverbindung, welche straßenbegleitend zur L 3482 an diesem Straßenabschnitt verläuft, erscheint eine Bedarfs-Signalanlage für Radfahrer hier als sinnvoll und nötig um ein sicheres Queren zu ermöglichen.

An dem Knotenpunkt K3 / Am Steinmarkt ist laut Verkehrsuntersuchung vorgesehen, den rechten Fahrstreifen als Mischfahrbahn für alle Fahrrichtungen auszulegen. Hier wäre, wie bereits in der Stellungnahme von PHK Leinz vorgeschlagen, ein separater Rechtsabbiegestreifen sinnig, um den Verkehr in Richtung Ortsmitte leistungsfähig abfließen lassen zu können.

Aufgrund des geplanten, jedoch nötigen Vollanschlusses K11 wird die Leichtigkeit des Verkehrs zwischen Nauheim und Bischofsheim auf der L 3482 grundsätzlich beeinträchtigt werden. Umso wichtiger ist es, den Knotenpunkt K3 aufgrund der prognostizierten, erhöhten Verkehrsmengen entsprechend leistungsfähig zu gestalten. Hier erscheint aus polizeilicher Sicht ein zusätzlicher Rechtsabbiegestreifen als sinnvoll (wenn auch planerisch erschwert umsetzbar).

In dem aktualisierten Verkehrsgutachten geht weiterhin nicht hervor, wie der Anschluss an die bestehende Bebauung im Westen der „Eselswiese“ geplant ist. Aus Gründen der Flucht- und Rettungswege wurde bereits auf zumindest eine Verbindung zu der dort gelegenen Straße Im Grundsee hingewiesen, um die zügige Anfahrt der Feuerwehr zu gewährleisten. Die Feuerwehr Rüsselsheim-Bauschheim ist im Kreuzungsbereich Brunnenstraße / Im Grundsee gelegen. Vorgeschlagen wurde zusätzlich ein Anschluss an die Lengfeldstraße (Bereich Friedhof) zwecks Verbindung an den alten Bauschheimer Ortskern.

Positiv hervorzuheben ist die geplante, dichte Erschließung der Buslinienführung mit einem Einzugsbereich von 200m im Vergleich zu den in anderen Stadtgebieten vorhandenen 300m bis 500m.

In der ersten Bauphase wird aus polizeilicher Sicht ebenfalls der Variante 2 zugestimmt, um Leekilometer zu vermeiden und ein sicheres Wenden der Buslinien zu ermöglichen.

Im Fortschritt der Bauphase sollte Variante 3 für den Busverkehr zum Tragen kommen. Vorteile sind die damit einhergehenden geringen Umbaumaßnahmen sowie Nutzung der Bestandsfläche. Fraglich bleibt, wie viele vorhandene Parkmöglichkeiten der Anwohner hier mittels verkehrsrechtlicher Anordnung untersagt werden müssen.

Die in dem Verkehrsgutachten angesprochenen Wohnwege ohne separate Unterteilung in Gehweg und Fahrbahn werden aus polizeilicher Sicht kritisch gesehen. Durch die anzunehmende, erhöhte Frequentierung von Fußgängern sind Konflikte entgegenkommender Pkw (Begegnungsverkehr) und mögliches Ausweichen nach rechts oder links ein zusätzliches Gefahrenpotential, insbesondere für schwächere Verkehrsteilnehmer (Kinder). Die einzige Möglichkeit, das Konzept der Wohnwege verkehrssicher zu integrieren wäre eine Einbahnstraßenführung für Kraftfahrzeuge zur Eindämmung des Begegnungsverkehrs.

Das Konzept bezüglich Unterteilung des Kfz-Verkehrs in Quartiersgaragen für Besucher und Anlieger-Verkehr scheint schlüssig. Der Hinweis analog des autoarmen Quartiers Vauban in Freiburg sollte so umgesetzt werden, um Ortsfremde oder Nicht-Anlieger entsprechend auf die Quartiersgaragen aufmerksam zu machen. Bei der Einrichtung der Sammelstellplätze sollte pro Einwohner mit mindestens 1,5 Stellplätzen geplant werden, um eine Verschlechterung der Parksituation abseits der „Eselswiese“ zu vermeiden.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die vorgebrachten Hinweise beziehen sich detailliert auf die Festsetzungen im parallellaufenden Bebauungsplan und betreffen daher nicht die Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung. Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000). Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird die grundsätzliche Erschließbarkeit von Flächen geprüft, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur für das geplante Änderungsgebiet gegeben ist.

Ein annehmbares Verkehrsgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes und seitens des Verfahrensträger, hier der Stadt Rüsselsheim, mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Dies betreffen auch die vom Stellungnehmer angesprochenen Punkte, die ggf. überprüft oder ergänzt werden müssen. Die Hinweise sind vom Stellungnehmer im Bebauungsplanverfahren vorzubringen.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"



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

**Stellungnehmer: Stadtwerke Rüsselsheim**  
**Gruppe: TöB**

**RUESS\_002\_B-03392**

**Dokument vom: 21.12.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08754**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

In Bezug auf Ihr Schreiben vom 08.12.2023 teilen wir Ihnen mit, dass gegen die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim Gebiet „Eselswiese“ von Seiten der Stadtwerke Rüsselsheim GmbH und Ihrer Tochtergesellschaften grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Unsere Stellungnahme vom 13.10.2023 zur Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim am Main Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 2 des BauGB gilt auch hier. Insofern haben wir Ihnen diese Stellungnahme inkl. einer umfassenden Planauskunft (Gewerke Breitband, Gas, Strom, Wärme und Wasser) angehängt und bitten um deren Berücksichtigung im Rahmen der Flächennutzungsplanung.

**Anmerkung:**

Die angehängte Stellungnahme zum genannten Bebauungsplan enthält ausführliche Hinweise zu der Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, Glasfaser, Fern-/Nahwärme, Beleuchtung und den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Vorbereitungen.  
Auch die Berücksichtigung von LKW Stellplätzen und einer E-Ladeinfrastruktur wird thematisiert.

**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.

# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 2. Änderung Stadt Rüsselsheim am Main Stadtteil Bauschheim Gebiet: Eselswiese

### Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	14.12.2022
Frühzeitige Beteiligung:	04.01.2023 bis 03.02.2023
Auslegungsbeschluss:	22.11.2023
Förmliche Beteiligung:	12.12.2023 bis 18.01.2024
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	





## Fakten im Überblick

<b>Anlass und Ziel der Änderung</b>	<p>Bedingt durch die überwiegende Lage der Kernstadt Rüsselsheim am Main im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt Main ist östlich des Stadtteiles Bauschheim im RPS/RegFNP 2010 eine umfangreiche bauliche Entwicklung vorgesehen.</p> <p>Durch einen städtebaulichen Wettbewerb wurde die Planung konkretisiert und ein Rahmenplan entwickelt, der einen von den Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 abweichenden Zuschnitt der einzelnen Bauflächen im Entwicklungsgebiet vorsieht. Die ursprünglich geplante Sonderbaufläche entfällt zu Gunsten von Grünflächen, Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, gemischten Bauflächen sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf. Ferner wird zum Erhalt, Schutz und Pflege der gesetzlich geschützten Sanddüne eine „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ in den RPS/RegFNP 2010 aufgenommen.</p>
<b>Flächenausgleich</b>	nicht erforderlich
<b>Gebietsgröße</b>	<p>ca. 25,4 ha</p> <p>Sonderbaufläche - ca. 8,1 ha entfallen</p> <p>Wohnbaufläche - von ca. 5,6 ha auf ca. 6,5 ha</p> <p>Gemischte Baufläche von ca. 1,3 ha auf 3,9 ha</p> <p>Gewerbliche Baufläche - von ca. 3,2 ha auf ca. 5,6 ha</p> <p>Fläche f. d. Gemeinbedarf - ca. 2,9 ha neu</p> <p>Grünfläche, Parkanlage - von ca. 7,2 auf ca. 5,2 ha</p> <p>Ökol. bed. Flächennutzung - ca. 1,3 ha neu</p>
<b>Zielabweichung</b>	zugelassen
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	05.11.2015
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ in Rüsselsheim am Main im Stadtteil Bauschheim

---

Abschließender Beschluss

---

---

**FFH-Vorprüfung**

---

durchgeführt

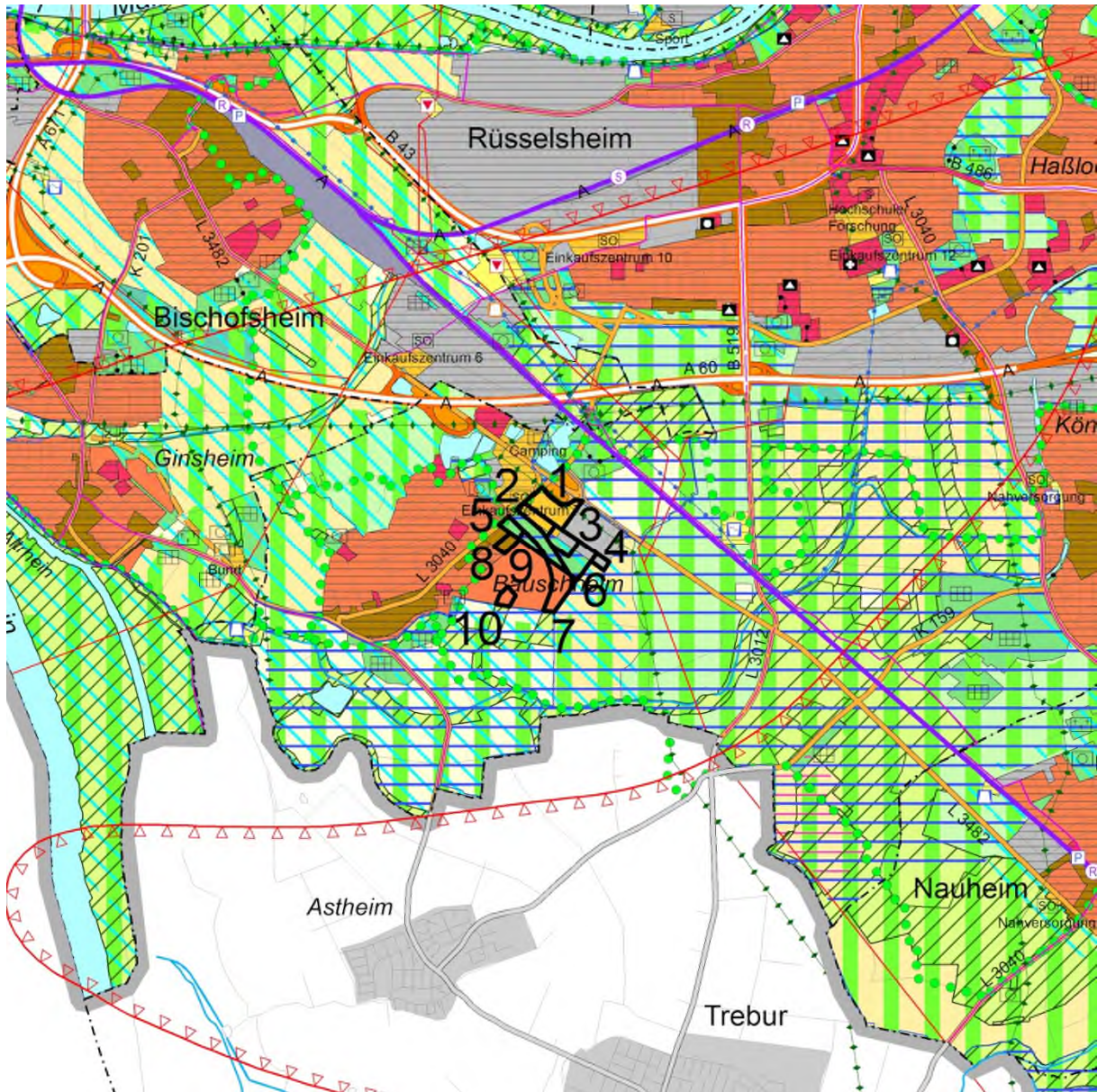
---

**Vorliegende Gutachten**

zu Themen: Klima  
Verkehr  
Archäologie  
Artenschutz  
Altlasten  
Boden  
Wasserwirtschaft/Hydrogeologie

---

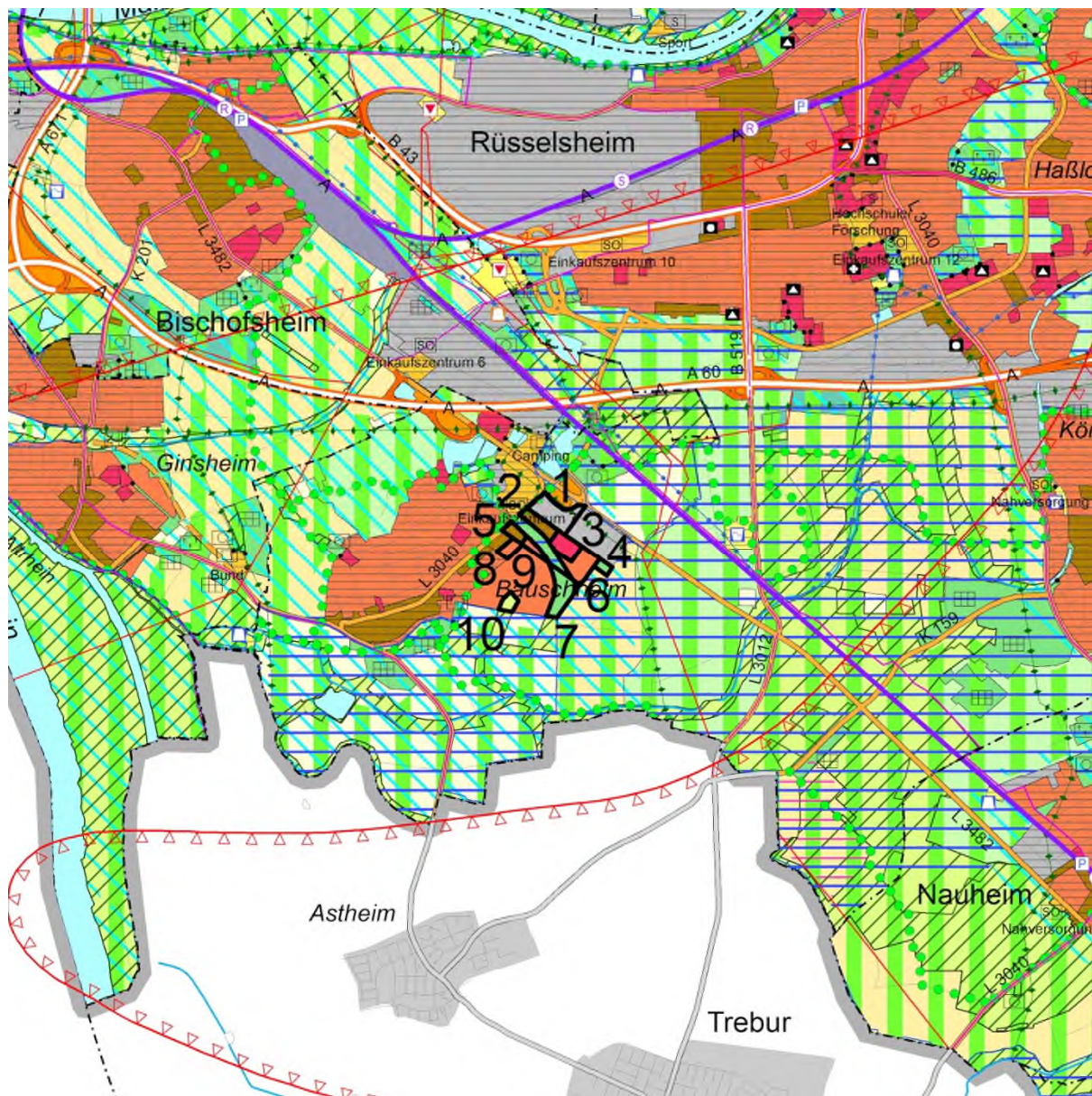
## Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

### Teilfläche 1

„Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant“ in „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 5,6 ha)

### Teilfläche 2

„Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant“ (ca. 2,1 ha) und „Grünfläche - Parkanlage“ mit \* (ca. 0,4 ha) in „Gemischte Baufläche, geplant“ (ca. 2,5 ha)

### Teilfläche 3

„Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant“ (ca. 0,4 ha), „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 1,1 ha) und „Grünfläche - Parkanlage“ mit \* (ca. 1,4 ha) in „Fläche für den Gemeinbedarf“ (ca. 2,9 ha)

Teilfläche 4

„Gewerbliche Baufläche, geplant“ in „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 0,9 ha)

Teilfläche 5

„Grünfläche - Parkanlage“ mit \* in „Gemischte Baufläche, geplant“ (ca. 1,4 ha)

Teilfläche 6

„Grünfläche - Parkanlage“ mit \* (ca. 2,9 ha) und „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 1,2 ha) in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 4,1 ha)

Teilfläche 7

„Wohnbaufläche, geplant“ in „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 4,3 ha)

Teilfläche 8

„Gemischte Baufläche, geplant“ in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 1,3 ha)

Teilfläche 9

„Grünfläche - Parkanlage“ mit \* in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 1,1 ha)

Teilfläche 10

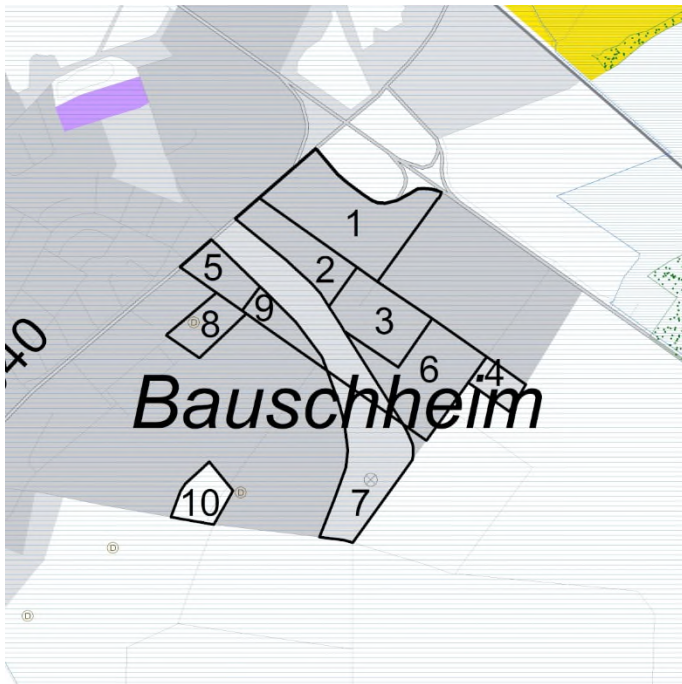
„Wohnbaufläche, geplant“ in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 1,3 ha)

Überlagerer

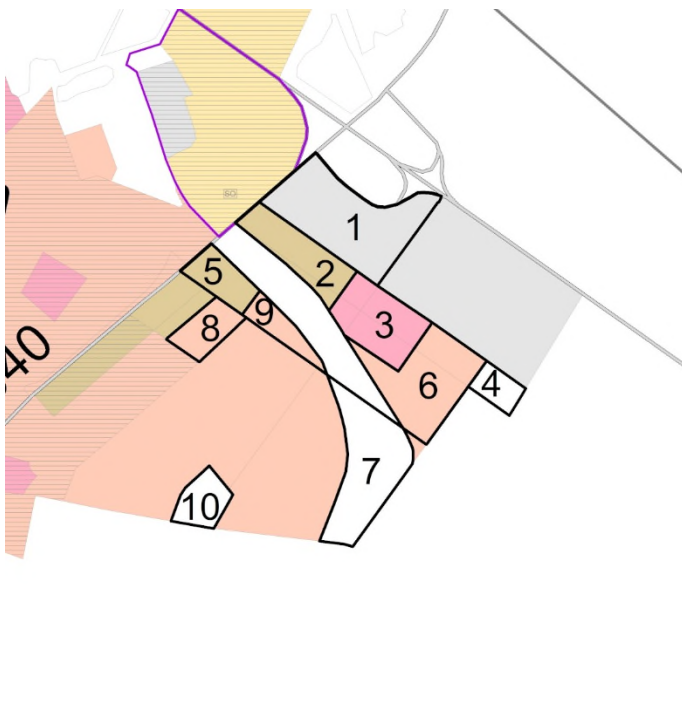
\* „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“

Der gesamte Änderungsbereich liegt unverändert in einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“.

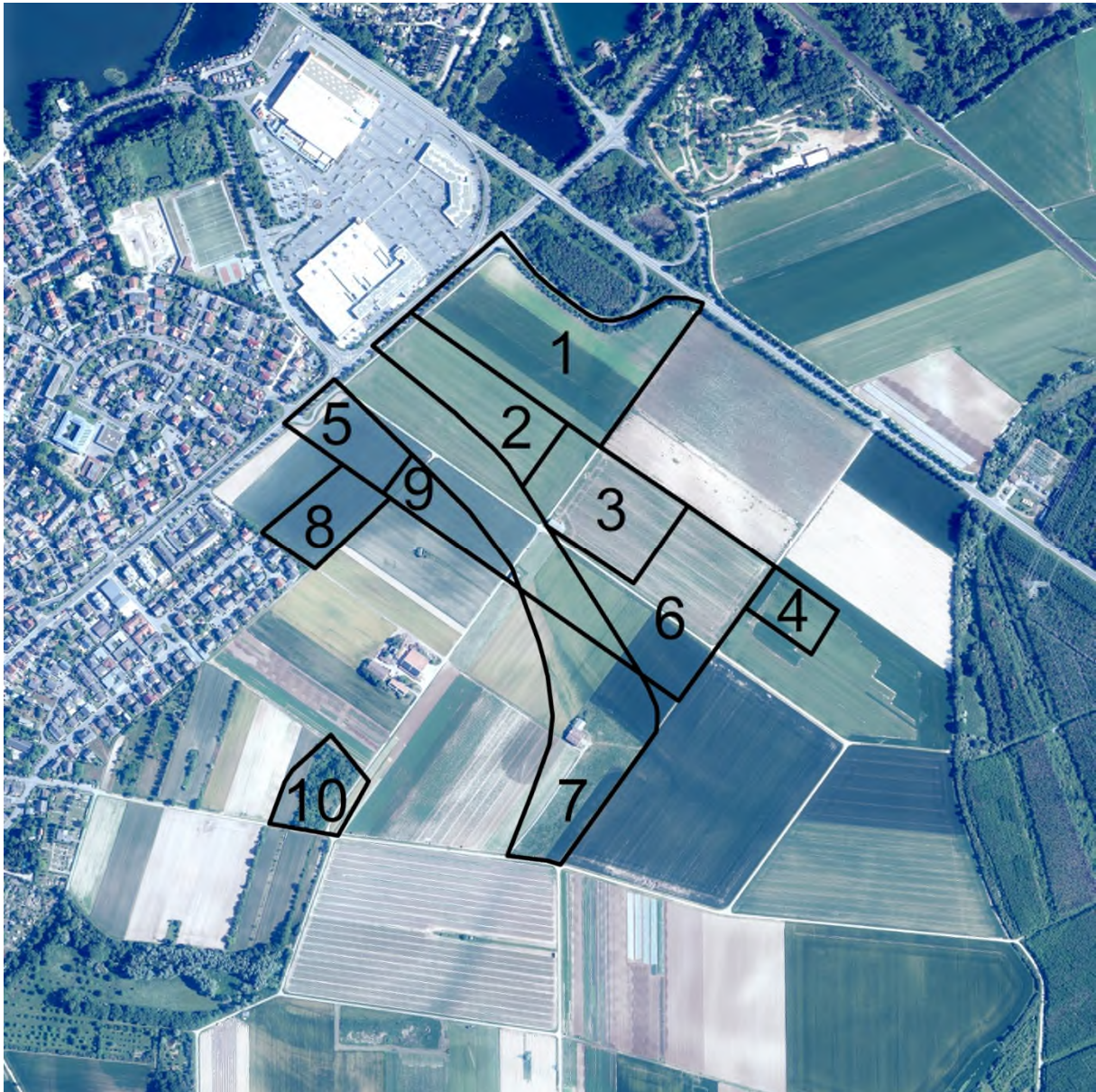
**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**



**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**



## Luftbild (Stand 2021)



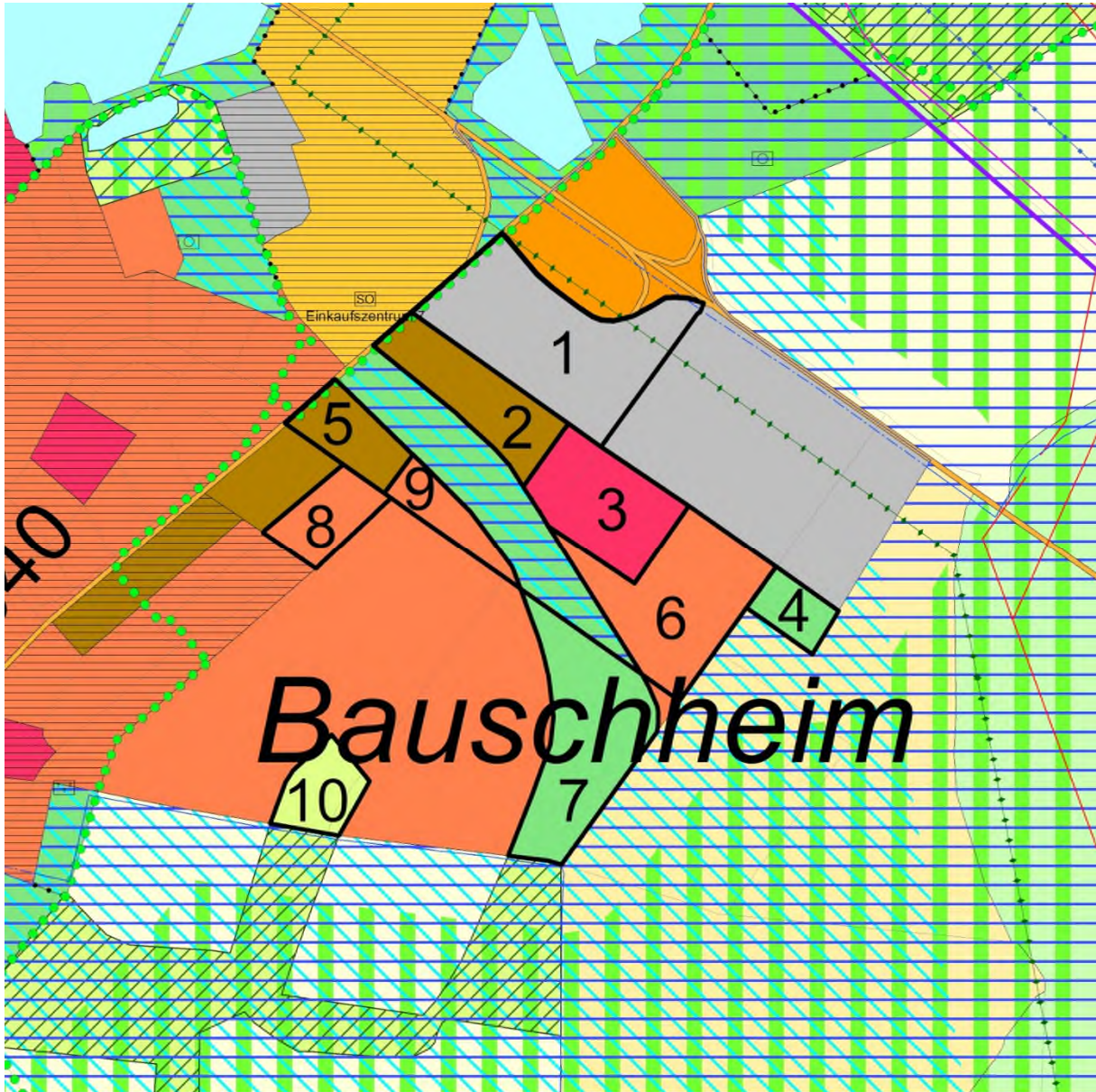
Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung

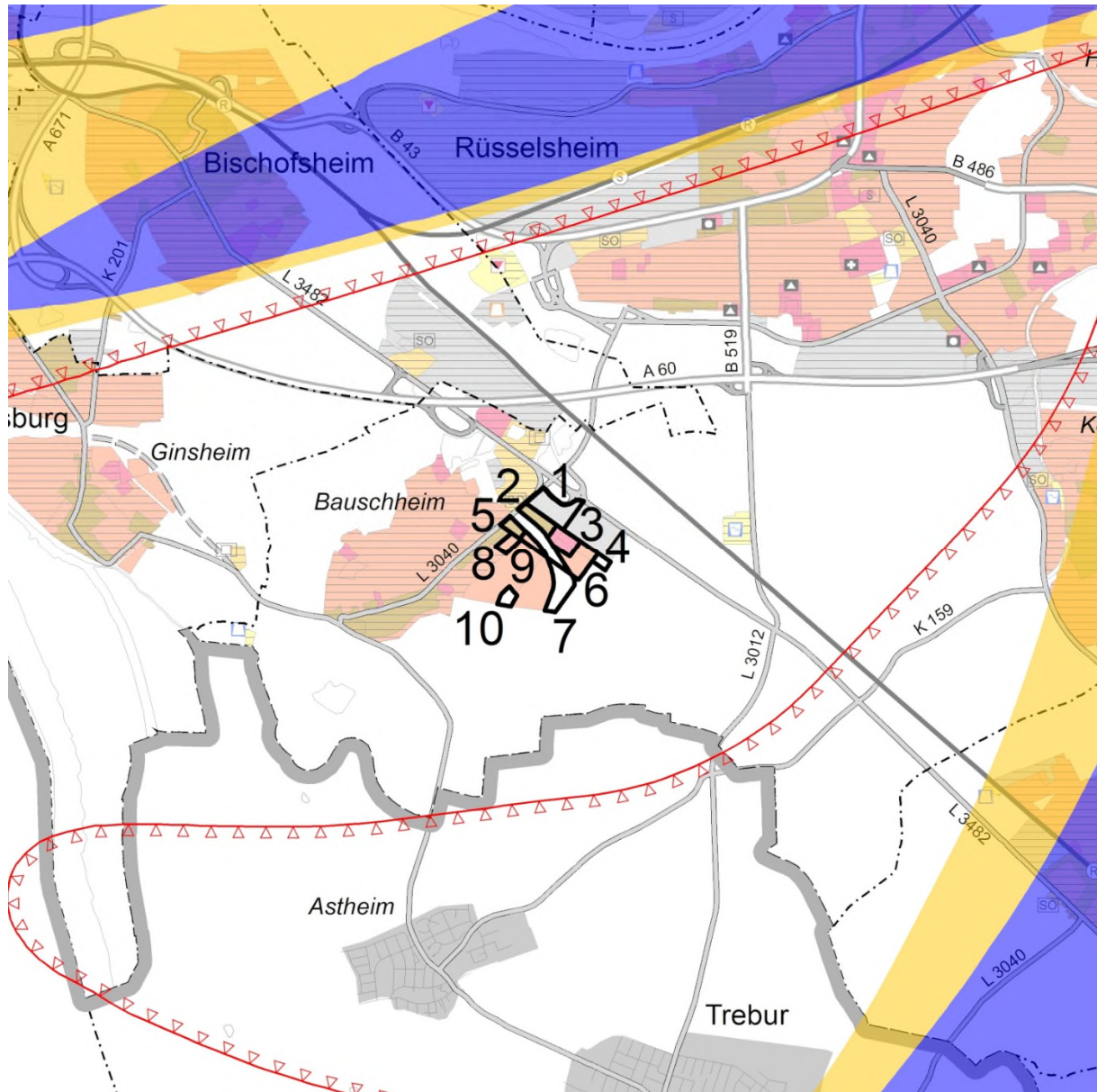


 Grenze des Änderungsbereiches

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 -  
Schutzzone gem. FluLärmG und FluLärmFrankfV**

Datengrundlage: HMWVL (2011)

-  Nacht- und Tag-Schutzzone (kein Neubau von Wohnungen, Krankenhäusern, Heimen, Schulen und Kindergärten)
-  Nacht-Schutzzone (kein Neubau von Wohnungen, Krankenhäusern und Heimen; Schulen und Kindergärten erlaubt)
-  Tag-Schutzzone 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.
	Wohnungserne 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 Schienenverkehrsstrecke 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
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

### 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	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a 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, Zoartikel, 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, Zoartikel, 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  
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen 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 HPLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

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

#### **A 2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus 10 Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 25,4 ha.

Sie liegen alle innerhalb der Entwicklungsfläche "Eselswiese" im Osten des Stadtteils Bauschheim.

Der Bereich grenzt im Nordosten an die L 3482. Von Südosten bis Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen sowie ökologisch bedeutsame Flächennutzungen an. Im Westen grenzt er an vorhandene Wohnbebauung und im Nordwesten an die Brunnenstraße (L 3040).

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

In der Stadt Rüsselsheim am Main ist im östlichen Bereich des Stadtteils Bauschheim eine Baulandentwicklung im Bereich „Eselswiese“ geplant.

Durch einen städtebaulichen Wettbewerb wurde die Planung konkretisiert und ein Rahmenplan entwickelt, der einen von den Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 abweichenden Zugschnitt der einzelnen Bauflächen im Entwicklungsgebiet vorsieht. Die ursprünglich geplante Sonderbaufläche entfällt zu Gunsten von Grünflächen, Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, gemischten Bauflächen sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf für den Bau einer Schule. Ferner wird zum Erhalt, Schutz und Pflege der gesetzlich geschützten Sanddüne eine „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ in den RPS/RegFNP 2010 aufgenommen.

Ein entsprechender Bebauungsplan (Nr. 147 "Eselswiese") befindet sich im Parallelverfahren.

Die Änderung wurde von der Stadt mit Schreiben vom 18.08.2022, gemäß der Stadtverordnetenbeschlüsse vom 10.03.2022 und 05.11.2015, beantragt.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten werden die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

#### Teilfläche 1

„Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant“ in „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 5,6 ha)

#### Teilfläche 2

„Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant“ (ca. 2,1 ha) und „Grünfläche - Parkanlage“ mit \* (ca. 0,4 ha) in „Gemischte Baufläche, geplant“ (ca. 2,5 ha)

#### Teilfläche 3

„Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant“ (ca. 0,4 ha), „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 1,1 ha) und „Grünfläche - Parkanlage“ mit \* (ca. 1,4 ha) in „Fläche für den Gemeinbedarf“ (ca. 2,9 ha)

#### Teilfläche 4

„Gewerbliche Baufläche, geplant“ in „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 0,9 ha)

#### Teilfläche 5

„Grünfläche - Parkanlage“ mit \* in „Gemischte Baufläche, geplant“ (ca. 1,4 ha)

#### Teilfläche 6

„Grünfläche - Parkanlage“ mit \* (ca. 2,9 ha) und „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 1,2 ha) in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 4,1 ha)

#### Teilfläche 7

„Wohnbaufläche, geplant“ in „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 4,3 ha)

#### Teilfläche 8

„Gemischte Baufläche, geplant“ in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 1,3 ha)

#### Teilfläche 9

„Grünfläche - Parkanlage“ mit \* in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 1,1 ha)

#### Teilfläche 10

„Wohnbaufläche, geplant“ in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 1,3 ha)

#### Überlagerer

\* „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“

Der gesamte Änderungsbereich liegt unverändert in einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“.

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

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

Die Teilflächen 1, 2, 3 tlw., 5, 6 tlw. und 7-10 liegen mit ca. 23 ha innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebiets Siedlung, das gemäß Ziel Z3.4.1-3 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen beinhaltet.

Die Teilflächen 3 tlw. und 4 liegen mit ca. 2 ha innerhalb des "Vorranggebiets Industrie und Gewerbe" des Regionalplans Südhessen. Gemäß Ziel Z3.4.2-5 hat in diesen die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Das ganze Entwicklungsgebiet "Eselswiese" ist Teil eines „Vorbehaltsgebiets für vorbeugenden Hochwasserschutz“. Dieses dient der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenspotenzials hinter Schutzeinrichtungen. Hier ist bei allen Nutzungsentscheidungen zu berücksichtigen, dass extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen können. Bei allen Entscheidungen der Bauleitplanung und bei der Ansiedlung von Anlagen ist darauf hinzuwirken, dass in diesen Gebieten keine Anhäufung von hochwassergefährdeten Vermögenswerten erfolgt und dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird. Daher sind für alle schadensempfindlichen Nutzungen möglichst Standorte auszuwählen, die die geringste Hochwassergefährdung aufweisen.

Alle bisher dargestellten „Grünflächen - Parkanlage“ (Teilfläche 2, 3, 5, 6 tlw. sowie 9) werden mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ überlagert.

In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen" sollen Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelungen oder die Errichtung baulicher Anlagen, aber auch die Aufforstung sowie die Anlage von Dämmen in Tälern.

„Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sind gemäß G6.1.7 zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion ausgewiesen. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIa) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Die mit den neuen Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachten Planungsabsichten in den Teilbereichen 1, 3, 4 sowie 6 tlw. standen somit im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung, sodass ein Abweichungsverfahren erforderlich war.

Durch den Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 21. Oktober 2022, bei der die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z3.4.1-4 und Z3.4.2-4, Z3.4.2-5 zugelassen wurde, widerspricht die 2. Änderung des RegFNP 2010 im Bereich „Eselswiese“ nicht mehr dem Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010.

Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) verbunden:

1. Der im Südosten des Plangebiets im Bereich der der Steglache (ehemaliger Gemeindepark) vorgesehene Landschaftspark ist in Abstimmung mit den für Wasser- und Bodenschutz zuständigen Behörden so umzuplanen, dass Gefahren für die Umwelt, insbesondere das Grundwasser, sicher ausgeschlossen werden können.
2. Die Überschreitung des Tabellenwertes gemäß Ziel Z3.4.1-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in einem Umfang von rund 27 ha wird auf den Bedarf, der im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan für die Stadt Rüsselsheim am Main ermittelt wird, angerechnet.

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Die vorliegenden Verkehrsuntersuchungen (R+T Verkehrsplanung, Stand: 09/2021 und 04/2023) enthalten verschiedene Erschließungsvarianten, die auf ihre Machbarkeit untersucht wurden. Aus den Unterlagen ist abzuleiten, dass unter Voraussetzung verschiedener Aus- und Umbaumaßnahmen im Straßennetz das gesamte Quartier „Eselswiese“ erschlossen und an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden werden kann. Die Teilflächen dieses Änderungsverfahrens sind in den Gutachten berücksichtigt.

Grundsätzliches Ziel des Mobilitätskonzeptes (plan:mobil, 12/2021) ist durch die Reduzierung des Autoverkehrs und die Bereitstellung von Quartiersgaragen die Schaffung eines autoarmen Stadtteils mit einem attraktiven Angebot an alternativen Mobilitätsformen. Das verkehrsberuhigte Quartiersinnere soll mit nahezu autofreien Wohnwegen optimale Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer ermöglichen. Die Routen führen unter anderem durch die Grünzüge und schließen an das bestehende und übergeordnete Wegenetz an.

Für die ÖPNV-Erschließung ist eine Anbindung mit Buslinien möglich. Der Bus folgt der Haupteerschließung mit einem engmaschigen Haltestellennetz, das Entfernungen von mehr als 200 m Luftlinienradius ausschließt.

Die Errichtung eines neuen Bahnhalt punktes (Strecke Wiesbaden - Mainz - Darmstadt) im Norden des Baugebietes wird langfristig angestrebt.

Das Erschließungskonzept wird in den nachfolgenden Planungsstufen (Bebauungsplan) noch konkretisiert.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Das Änderungsgebiet wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau, Sonderkulturen und Grünland). Die in der Entwicklungsfläche "Eselswiese" aber außerhalb der Teilflächen liegenden Gebäude eines landwirtschaftlichen Betriebs wurden inzwischen verlassen und werden im Zuge der neuen Bebauung abgerissen. In den Teilflächen 3, 7 und 9 befinden sich weitere landwirtschaftliche Gebäude zur Lagerung.

Laut Landschaftsplanerischen Gutachten für den Bereich der Stadt Rüsselsheim von 2003 (Karte 17 „Landschaftspflegerische Entwicklungskonzeption“) liegt im nordöstlichen Plangebiet eine Siedlungserweiterungsfläche gemäß Regionalplan 2000 mit dem Nutzungszweck Gewerbe (Teilflächen 1, 2, 3 tlw.) und Wohnen (Teilfläche 5, 8, 9) Zusätzlich ist hier ein "Bereich mit archäologischen Denkmälern nachrichtl. Landesamt für Denkmalpflege" aufgeführt. Desweiteren wird entlang der ostwestlich verlaufenden asphaltierten Feldwege sowie im Süden der Teilfläche 7 die Neuanlage von Gebüsch, Hecken und Feldgehölzen als "Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen" sowie zur Biotopvernetzung dargestellt.

In der Teilfläche 10 liegt das gesetzlich geschützte Biotop "Sanddüne beim Rosenhof" mit einer hohen ökologischen Wertigkeit. Das Gutachten sieht hier die Pflege von Sandmagerrasen vor.

In der Teilfläche 7 ist eine Altlasten- und Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

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

## A 7. Planerische Abwägung

Die Stadt Rüsselsheim am Main plant östlich des Stadtteiles Bauschheim im Bereich „Eselswiese“ die Entwicklung eines ca. 60 ha großen Baugebietes.

Aufgrund des nahe gelegenen Flughafens Frankfurt Main und dem damit verbundenen Siedlungsbeschränkungsgebiet können in der Kernstadt keine neuen Siedlungsflächen dargestellt werden. Der Schwerpunkt der weiteren Entwicklung liegt infolgedessen außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes im Stadtteil Bauschheim.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wurde diese langfristige Planung bereits durch die schematische Darstellung von ca. 26 ha „Wohnbaufläche, geplant“, 3 ha „Gemischte Baufläche, geplant“, 13 ha „Gewerbliche Baufläche, geplant“, 7 ha „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel“, geplant“ sowie 10 ha „Grünfläche - Parkanlage“ aufgenommen. Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes (Siegerentwurf Mai 2020) wurde die Planung konkretisiert und im Anschluss eine Rahmenplanung entwickelt, die wiederum als Grundlage für das parallel laufende Bebauungsplanverfahren dient.

In Abstimmung mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain und dem Regierungspräsidium Darmstadt wurde eine vom RPS/RegFNP 2010 abweichende Nutzungsverteilung der jeweiligen Gebietskategorien mit dem Verzicht auf die Sonderbaufläche beschlossen. Die Kommune beabsichtigt statt der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine Änderung der Gebietskategorie in diesem Bereich zu Gunsten von Grünflächen, Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, gemischten Bauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf für den Bau einer Schule. Das gesamte Areal soll von öffentlichen Grünflächen durchzogen werden. So sieht das Freiraumkonzept zum Rahmenplan im zentralen Bereich des Baugebietes einen von Südosten nach Nordwesten verlaufenden Landschaftspark vor. Dieser Grünzug nimmt den Verlauf eines alten Flussarmes auf und soll in der geplanten „Grünen Mitte“ münden. Der Grünzug wird im RPS/RegFNP 2010 generalisierend dargestellt, die kleineren Grünflächen gehen aufgrund der Darstellungsuntergrenze in den Bauflächen auf.

Einen neuen planerischen Aspekt stellt die Bestandssicherung der Sanddüne im südlichen Teil des Baugebietes dar. Zum Erhalt, Schutz und Pflege des geschützten Biotops wird eine „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ (Teilfläche 10) neu in den RPS/RegFNP 2010 aufgenommen. Die Anbindung und Vernetzung der Sanddüne an die sich im Süden des Plangebietes befindenden Landschaftselemente ist somit gewährleistet. Durch eine Pufferzone zu den anschließende Bauflächen sollen negative Auswirkungen vermieden bzw. eingeschränkt werden.

Die Flächen im Plangebiet unterliegen derzeit fast vollständig einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle innerhalb des Entwicklungsgebietes ist aber bereits geräumt und der überwiegende Teil der landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen wurden vom Projektträger bereits erworben. Es sind insgesamt vier Vollerwerbsbetriebe von der Planung direkt oder indirekt betroffen. Die Stadt Rüsselsheim steht mit diesen Landwirten im engen Austausch. Laut den Aussagen zur Bebauungsplanung entsteht keine existenzgefährdende Beeinträchtigung.

Das Klimagutachten zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass das vorgelegte Planungskonzept in seiner klimaökologischen Gesamtbilanz keine gravierenden klimaökologischen Negativeffekte erwarten lässt.

Da die RegFNP-Änderung keine wesentliche neue Bauflächeninanspruchnahme vorbereitet, sondern lediglich bereits geplante Bau- und Grünflächen anders angeordnet und abgegrenzt werden, sind dadurch keine neuen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.



Durch die nun geplante Realisierung der Bebauung sind durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung Auswirkungen auf Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen sind die Auswirkungen möglichst weitgehend zu minimieren beziehungsweise zu kompensieren, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben. Es ist vorgesehen, dass zusätzlich auch vorhandene Ökopunkte innerhalb von Waldflächen der Stadt Rüsselsheim dem hier vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft planungsrechtlich zugeordnet werden.

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 sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

#### **Flächenausgleich:**

Ein Flächenausgleich ist nicht erforderlich, da durch die Änderung eine Umwidmung der im RPS/RegFNP 2010 bereits dargestellten Bauflächenkategorien erfolgt. Die Lage der Grünfläche wird als generalisierte Darstellung an die konkretisierte Planung des Grünzuges angepasst.

Die Grünfläche wird zwar insgesamt um ca. 0,7 ha reduziert, jedoch werden ca. 1,4 ha davon für eine Gemeinbedarfsfläche in Anspruch genommen und im Bereich der geplanten Wohnbauflächen ca. 1,3 ha als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ umgewidmet. Flächenneuanspruchnahmen für Gemeinbedarfsflächen sind laut der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und gemäß Beschluss vom 11.12.2019 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich von dem Erfordernis des Flächenausgleichs ausgenommen, da ihre Anlagen und Einrichtungen der Allgemeinheit dienen.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung**

In der Stadt Rüsselsheim am Main ist im östlichen Bereich des Stadtteils Bauschheim eine Baulandentwicklung im Bereich „Eselswiese“ geplant. Durch einen städtebaulichen Wettbewerb wurde die Planung konkretisiert und ein Rahmenplan entwickelt, der einen von den Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 abweichenden Zuschnitt der einzelnen Bauflächen im Entwicklungsgebiet vorsieht. Die ursprünglich geplante Sonderbaufläche entfällt zu Gunsten von Grünflächen, Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, gemischten Bauflächen sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf für den Bau einer Schule. Ferner wird zum Erhalt, Schutz und Pflege der gesetzlich geschützten Sanddüne eine „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ in den RPS/RegFNP 2010 aufgenommen.

Damit der im Parallelverfahren befindliche Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, sind folgende Änderungen der Darstellung erforderlich:

Teilfläche 1: „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant“ in „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 5,6 ha)

Teilfläche 2: „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant“ (ca. 2,1 ha) und „Grünfläche - Parkanlage“ mit \* (ca. 0,4 ha) in „Gemischte Baufläche, geplant“ (ca. 2,5 ha)

Teilfläche 3: „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant“ (ca. 0,4 ha), „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 1,1 ha) und „Grünfläche - Parkanlage“ mit \* (ca. 1,4 ha) in „Fläche für den Gemeinbedarf“ (ca. 2,9 ha)

Teilfläche 4: „Gewerbliche Baufläche, geplant“ in „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 0,9 ha)

Teilfläche 5: „Grünfläche - Parkanlage“ mit \* in „Gemischte Baufläche, geplant“ (ca. 1,4 ha)

Teilfläche 6: „Grünfläche - Parkanlage“ mit \* (ca. 2,9 ha) und „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 1,2 ha) in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 4,1 ha)

Teilfläche 7: „Wohnbaufläche, geplant“ in „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 4,3 ha)

Teilfläche 8: „Gemischte Baufläche, geplant“ in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 1,3 ha)

Teilfläche 9: „Grünfläche - Parkanlage“ mit \* in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 1,1 ha)

Teilfläche 10: „Wohnbaufläche, geplant“ in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 1,3 ha)

Überlagerer

\* „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“

Der gesamte Änderungsbereich liegt unverändert in einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“.

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**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

### **KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz**

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

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

Zwecke dieses 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)

### **EEG - Erneuerbare-Energien-Gesetz**

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

### **HAItIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**

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

### **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 Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandsversammlung vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

## **B 2. Umweltauswirkungen**

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

Das Änderungsgebiet ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt und Fläche 10 durch einen Gehölzbestand und eine Trockenrasenfläche. Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Lage des gesamten Änderungsgebietes im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet, Schutzzone IIIA (WSG WW Hof Schönau, Stw Mainz)

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

### Boden und Fläche

- überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche
- naturnahe Böden (Versiegelungsgrad < 10 %)
- überwiegend Parabraunerden mit Braunerden und Bändern und Niedermooren mit Auengleyen und Naßgleyen
- Durch das Gebiet zieht sich von Nord nach Süd (Flächen 1, 2, 3, 6, 7) ein schmaler Streifen extrem nasser Archivböden mit nährstoffreichen Torf-Substraten (Auengley aus Auenschluff über tiefem Niedermoortorf über sehr tiefem Flusssand, Moore und Böden der Altwasserläufe)
- Böden mit überwiegend mittlerem Funktionserfüllungsgrad und hohem Ertragspotenzial, Ackerzahl 70 bis 75
- Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.
- Geotop (Flugsanddüne) am östlichen Rand der Fläche 10
- Altablagerung (in Fläche 10), PVUVF Nummer 3592 (ehemalige Kies-, Lehm- oder Sandgrube)
- Altablagerung (südlicher Teil der Fläche 7), die beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter der Altis-Nummer 433.012.060-000.016 geführt wird (Hausmülldeponie - Steglache).
- Die Angaben basieren auf der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie sowie auf geomorphologischen Erkundungen des UVF von 1989-1991 bzw. des Planungsverbandes von 2001/2002. Die Flächenabgrenzungen der Altablagerungen wurden im Rahmen der geomorphologischen Erkundungen erhoben.
- Aufgrund der Nutzung im 2. Weltkrieg ist mit Kampfmittelvorkommen (Bombenblindgänger, Flakmunition) zu rechnen, die im Rahmen der Bauvorbereitung zu räumen sind.

### Wasser

- Lage des gesamten Änderungsgebietes innerhalb eines Gebietes mit hoher bis sehr hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Poren- und Karstleiter, z.T. unter Auen- oder Hochflutlehm, Flurabstand  $\leq 2$  m)
- Gemäß der Grundwasseruntersuchung von 2007 zur o.g. Altablagerung "Steglache" liegen keine Schadstoffkonzentrationen vor, die auf eine schädliche Grundwasserverunreinigung von dieser ausgehend hinweisen.
- Lage des gesamten Änderungsgebietes im potenziellen Überflutungsbereich (Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz) und gemäß Hochwasserrisikomanagementplan für das Einzugsgebiet Oberrhein (Hess. Ried) und Weschnitz (HWRMP) im extrem hochwassergefährdeten gefährdeten Bereich des Rheins. Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) des Landes Hessen (2015) wird das Plangebiet in einem Hochwasser-, „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ hinter einer Schutzeinrichtung (Deich, Schutz vor einem 200-jährigen Hochwasser) nur überflutet, wenn dieser versagt oder höhere Wasserstände eintreten. Eine hydraulische Deichbrechsimulation zeigt, dass bei einem extremen Hochwasser durch Versagen der Schutzanlage nur ein Teil des Plangebietes im Südosten mit einem Wasserstand von maximal 1-2 m betroffen wäre (vorwiegend Fläche 7).

### Luft und Klima

- Relevantes Kaltlufteinzugsgebiet (gesamtes Änderungsgebiet) gem. Klimaanalyse Hessen, hohe Empfindlichkeit (geringe Volumenstromdichte > 30 - 60 m<sup>3</sup> je m\*s) bzw. sehr hohe Empfindlichkeit (sehr geringe Volumenstromdichte > 0 - 30 m<sup>3</sup> je m\*s)

- hohe thermische Wärmebelastung

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Im parallelen Bebauungsplanverfahren fand 2019 eine Flora-, Fauna- und Biotopkartierung mit folgenden zusammengefassten Ergebnissen statt:
- Die Vegetation im Änderungsgebiet ist überwiegend durch große Ackerflächen geprägt und weist dort keine besondere Lebensraumbedeutung für Flora und Fauna auf.
- Die aktuelle Biotopausstattung - Acker sowie Gehölze in den Randbereichen bzw. außerhalb des RegFNP-Änderungsgebietes - bedingt eine hohe Anzahl an Ruderal- und Segetalarten (Ackerunkrautgesellschaft).
- In Fläche 10 liegt das nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 13 (1) HAGB-NatSchG gesetzlich geschütztes Biotop "Sanddüne beim Rosenhof" (Sandtrockenrasen). Die Sanddüne ist größtenteils mit Gehölzen bewachsen bis auf eine freie Fläche mit Sandtrockenrasengesellschaft, die gefährdete und stark gefährdete Arten, darunter mehrere Rote-Liste-Arten, beinhaltet.
- Am westlichen Rand außerhalb des Änderungsgebietes liegt ein potenziell geschütztes Biotop (Allee an der L 3040, Brunnenstraße).
- Das Untersuchungsgebiet wird von Vögeln als Durchzugs-, Nahrungs- und Bruthabitat genutzt. Es wurden (teilweise außerhalb des Änderungsgebietes) 23 Brutvogelarten nachgewiesen, zumeist allgemein häufige Arten mit günstigem Erhaltungszustand, sowie Gastvögel (Durchzug, Überflug, Nahrungssuche). 5 der Brutvogelarten befinden sich im Hessen in einem ungünstigen Erhaltungszustand (Feldlerche, Girlitz und Stieglitz, Klappergrasmücke, Rebhuhn). Der Turmfalke ist streng geschützt.
- Feldhamstervorkommen oder Hinweise darauf wurden nicht festgestellt.
- Das Vorkommen besonders geschützter Säugetierarten wie Igel und Spitzmaus wird als sicher eingestuft.
- Der Untersuchungsraum wird intensiv von Fledermäusen genutzt. Es wurden mindestens 9 Fledermausarten - z.T. außerhalb des Änderungsgebietes - nachgewiesen.
- Die Zauneidechse wurde im Bereich der Sanddüne und in Brachflächen südlich und westlich davon (außerhalb des Änderungsgebietes) gefunden. Ringelnatter und Blindschleiche wurden nicht nachgewiesen.
- Im Untersuchungsgebiet wurden die Amphibienarten (Kreuz- und Knoblauchkröte sowie Wechselkröte) mit unzureichendem bzw. schlechtem Erhaltungszustand nachgewiesen. Ein Vorkommen ist auf der gesamten Ackerfläche in Furchen und Senken, in denen sich temporär Wasser sammelt möglich.
- Insbesondere im Bereich der Sanddüne wurden Heuschreckenarten nachgewiesen (keine artenschutzrechtlich bedeutsamen), zahlreiche Laufkäfer (auch extrem seltene und gefährdete Arten), zahlreiche seltene und gefährdete Spinnenarten sowie Tag- und Nachtfalter (keine gefährdeten Arten).
- Aus faunistischer Sicht ist die „Sanddüne Rosenhof“ von herausragender Bedeutung und bedarf einer besonderen Pflege und einer geschützten Pufferzone (Fläche 10, nun vorgesehene Ausweisung als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“)

#### Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Unterrhein
- hohe bis sehr hohe Einsehbarkeit des weitgehend strukturarmen Geländes
- Die Erholungsfunktion besteht im Wesentlichen in der Nutzung des Wegenetzes und der westlich und südlich außerhalb des Änderungsgebietes verlaufenden Regionalparkroute Südwest.

#### Mensch und seine Gesundheit

- Belastung des gesamten Änderungsgebietes durch Schienenverkehrslärm und Straßenverkehrslärm, von Nord nach Süd abnehmend von > 75 dB(A) auf 55-60 dB(A) tags und 55-60 dB(A) bis 50-55 dB(A) nachts
- Lage der Fläche 4 im Bereich elektromagnetischer Felder einer Hochspannungsfreileitung (380 KV)

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bodendenkmäler (Flächen 1, 8 und 9: Römische Siedlung/Vorgeschichtliche Siedlung)
- Gemäß Magnetometerprospektion vom Januar bis April 2021 muss im Plangebiet von einem erhöhten archäologischen und historischen Potential ausgegangen werden, bei dem sowohl vor- und frühgeschichtliche Siedlungsreste als auch Reste einer historischen Kulturlandschaft sowie Zeugnisse des 2. Weltkrieges zu erwarten sind.
- Verlauf einer regional und überregional bedeutsamen Leitungstrasse (Gas) im nordöstlichen Randbereich der Fläche 1, wobei der genaue Verlauf im Rahmen der konkretisierenden Planungen zu ermitteln und mit dem Leitungsträger abzustimmen ist.

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

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Durch die bisherige Planung sind durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust und Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung und ggf. Umlagerung, Vermischung, Verdichtung - dauerhafter Verlust des Geotops (Flugsanddüne) am östlichen Rand der Fläche 10 durch Versiegelung

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG und des BauGB dar.

- Überbauung von Altflächen (Fläche 7 und 10 z.T.) ohne festgestellten Sanierungsbedarf  
- erforderliche Kampfmittelräumung

Diese Auswirkung stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, HAItIBodSchG und BauGB dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung, mögliche Grundwasserverschmutzung  
- Einschränkung des Hochwasserretentionsraums durch Gebäude und Bepflanzung  
- Bei einem extremen Rhein-Hochwasser könnte durch Versagen der Schutzanlagen ein Teil des Entwicklungsgebietes im Südosten durch Hochwasser betroffen sein (überwiegend Fläche 7).

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des WHG und BauGB dar.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen, Verschlechterung des Kleinklimas im Gebiet  
- Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr, gewerbliche Nutzung und Heizungen

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.

- Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, wovon auch streng geschützte Arten betroffen sein können mit ggf. entsprechendem Erfordernis von Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen

- Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten (insbesondere im Bereich von Hausgärten und dem geplanten Grünzug).

- Beeinträchtigung des Biotops Sanddüne, das dem gesetzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 13 (1) HAGBNatSchG unterliegt (in Fläche 10).  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.
  
- mögliche Beeinträchtigung von Bodendenkmälern (Vorgeschichtliche Siedlung, Römische Siedlung, insbesondere in den Flächen 1, 8, 9)  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des HDSchG dar.
  
- Veränderung des Wegenetzes, Beeinträchtigung und Veränderung von landschaftsbildprägenden, erholungswirksamen Strukturen und Blickbeziehungen  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und des BauGB dar.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderungen sind im Wesentlichen die gleichen Auswirkungen zu erwarten wie durch die bisherige Planung, da die Änderung Flächenverlagerungen und abweichende Abgrenzungen der einzelnen Nutzungen beinhaltet, aber keine wesentliche Flächenneuanspruchnahme.

Die Umwandlung von bisher für Einzelhandel vorgesehenen Flächen in gewerbliche und gemischte Baufläche (Fläche 1 und 2) bewirkt keine nennenswerten abweichenden Umweltauswirkungen.

Die teilweise Verlagerung von Bauflächen und Grünflächen ermöglicht eine Grünflächengestaltung, die naturräumliche Faktoren (ehemaliger Wasserlauf, Geotop) berücksichtigt und eine Verbindung in den südlichen Landschaftsraum mit Anbindung an die Regionalparkroute ermöglicht. Zudem wurde damit der besonders hochwassergefährdete Bereich im südöstlichen Plangebiet von geplanter Bebauung ausgenommen (Fläche 7).

Die Herausnahme der Fläche 10 aus der geplanten Wohnbaufläche zugunsten von "Ökologisch bedeutsamer Flächennutzung..." sichert das vorhandene gesetzlich geschützte Biotop. Die Altfläche bzw. Altablagerung im Bereich der Flächen 7 und 10 werden durch die Rücknahme der bisher dort geplanten Wohnbaufläche zugunsten von "Grünfläche - Parkanlage" und "Ökologisch bedeutsamer Flächennutzung..." nicht verändert. Ein Sanierungsbedarf wurde nicht festgestellt.

Die derzeitige Funktion der Kaltluftproduktion der Felder soll in ein zusammenhängendes System naturnaher und teilweise feuchter Grünräume verlagert werden, die gleichzeitig als Frischluftbahnen fungieren, so dass mit keiner wesentlichen Veränderung des Klimas zu rechnen ist.

Eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung ist seitens der Kommune nachzuweisen.

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. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.



Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen und zum möglichen Ausgleich werden im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren getroffen anhand konkreter Gutachten und Festsetzungen.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, insbesondere in den Boden, das Klima, in Lebensräume und das Landschaftsbild. Diese Eingriffe wurden bereits durch die bisherige Planung mit umfangreichen Bauflächen vorbereitet.

Da noch keine detaillierte Bebauungsplanung vorliegt, können konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie zur Kompensation der Bodenfunktionen erst im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst oder in der geplanten Grünfläche - Parkanlage untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Dies sind Flächen, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Zudem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss (s. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): "Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

### **FFH-Verträglichkeit**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die vorliegende Planung liegt innerhalb des 1000 m-Radius des europäischen Vogelschutzgebiets Nr. 6016-402 "Streuobst-Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten", 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 sollen Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen möglichst im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden, Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen, Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau), Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019).
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen 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.
- Gemäß Magnetometerprospektion potentiell vorhandenes archäologisches und historisches Potential sowohl vor- und frühgeschichtliche Siedlungsreste als auch Reste einer historischen Kulturlandschaft sowie Zeugnisse des 2. Weltkrieges sind bei der weiteren Planung und Bauausführung in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie zu berücksichtigen, ggf. sind Schutzmaßnahmen erforderlich. Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
- erforderliche Kampfmittelräumung durch den zuständigen Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt
- In einem ersten Grobkonzept der Entwässerungsplanung (Vössing Ingenieure, Duisburg 2021) werden diverse Möglichkeiten zur Ableitung, Behandlung und Retention von anfallenden Regenwasser aufgezeigt, die im weiteren Verfahren detailliert untersucht werden sollen.
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Die entsprechenden Vorschriften, Maßnahmen und Empfehlungen zum Hochwasserschutz und zum Umgang mit verbleibenden Risiken sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen (Gestaltung der besonders gefährdeten Flächen als Grünflächen mit Versickerungsmöglichkeiten, Information der Bevölkerung über Risiken und zum Krisenmanagement, angepasste Bauweise, Schaffung zusätzlicher Retentionsmöglichkeiten etc.)

- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, Gehölzpflanzungen zur Eingrünung und Begrünung der Grundstücksfreiflächen und als Straßenbegleitgrün, Begrünung von Fahrzeugstellplätzen, Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, ggf. auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen, Festsetzungen für CEF-Maßnahmen, soweit erforderlich, ggf. ökologische Baubegleitung
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10.-28./29.02. bzw. 01.03.-30.10.)
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.
- Ergänzung und Verbesserung des Wegenetzes und Schaffung und Gestaltung von Flächen für die Naherholung im Plangebiet
- Aufgrund der Vorbelastung durch Straßen- und Schienenverkehrslärm sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechende Lärmschutz-Maßnahmen vorzusehen (Zonierung verschiedener Nutzungen entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit, entsprechende Gebäudeanordnung, bauliche Vorkehrungen an Gebäuden).
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei dem Vorhaben „Eselswiese“ handelt es sich um die Umsetzung einer seit langen im RPS/RegFNP 2010 dargestellten städtebaulichen Entwicklung. Im Rahmen der Konkretisierung der baulichen Umsetzung wurde eine abweichende Nutzungsverteilung der jeweiligen Gebietskategorien beschlossen. Durch die zehn Teilflächen werden die sich daraus ergebenden geänderten Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 angepasst. In diesem Fall werden daher keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Erwägung gezogen.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

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

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des

Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

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

### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Da die RegFNP-Änderung keine wesentliche neue Bauflächeninanspruchnahme vorbereitet, sondern lediglich bereits geplante Bau- und Grünflächen anders angeordnet und abgegrenzt werden, sind dadurch keine neuen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Durch die nun geplante Realisierung der Bebauung sind durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung Auswirkungen auf Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie ggf. CEF-Maßnahmen sind die Auswirkungen möglichst weitgehend zu minimieren beziehungsweise zu kompensieren, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

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

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1-5 und 8-24 herangezogen.

## Quellenverzeichnis

- [1] Rahmenplan zum Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ in Rüsselsheim, Stadtteil Bauschheim,  
Studio Wessendorf, Berlin, Stand September 2021
- [2] Landschaftsplanerische Sondierung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Eselswiese", Stand April 2019 und Flora-, Fauna- und Biotopkartierung,  
Götte Landschaftsarchitekten, Frankfurt, Stand März 2020
- [3] Grundwasseruntersuchungen 2007, Standort Bauschheim, Steglache,  
Dipl.-Geol. und Dipl.-Geogr. Stefan Binot, Alsbach, Stand Mai 2008
- [4] Berücksichtigung von potentiellen Hochwasserrisiken, Lage im HQextrem-Risikobereich (deichgeschützt), Abschlussbericht,  
Ruiz Rodriguez, Zeisler, Blank, Ingenieurgemeinschaft für Wasserbau, Darmstadt, November 2019
- [5] Grobkonzept der Entwässerungsplanung,  
Vössing Ingenieurgesellschaft Duisburg, Stand Oktober 2021
- [6] Verkehrsuntersuchung, Stand 06.09.2021 und Betrachtung alternative Erschließung,  
R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt, Stand 08.12.2021
- [7] Mobilitätskonzept Eselswiese,  
plan:mobil, Dezember 2021
- [8] Klimagutachten zum Bebauungsplan-Verfahren,  
Ökoplana Mannheim, Januar 2022
- [9] Energiekonzept für das Neubauquartier Eselswiese,  
ebök Planung und Entwicklung GmbH, Tübingen, Stand Mai 2022
- [10] Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Magnetometerprospektion vom Januar bis April 2021, Posselt + Zickgraf Prospektionen, Marburg, Stand Juni 2021
- [11] Bericht zur Vorgehensweise bei der Kampfmittelräumung auf der Eselswiese in Rüsselsheim,  
GfLK GmbH, Schorfheide, Stand August 2021
- [12] Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung, 07.10.2022
- [13] Landschaftsplanerisches Gutachten der Stadt Rüsselsheim 2003
- [14] Luftbild 2021
- [15] Aktualisierte Verkehrsuntersuchung Bauschheim Eselswiese Rüsselsheim am Main“,

R+T VERKEHRSPPLANUNG GMBH, Darmstadt, 20.04.2023

- [16] Bodenarchäologische Grabung: „Abschlussbericht Rüsselsheim-Bauschheim Projekt Eselswiese“, Spau GmbH, Münzenberg 27.02.2023 – 10.03.2023,
- [17] Flakstellung: „Archäologisches Gutachten Rüsselsheim-Bauschheim Eselswiese“, Spau GmbH, Münzenberg, 11.04.2023
- [18] „Bodenuntersuchungen, geotechnisches und hydrogeologisches Gutachten Entwicklungsgebiet Eselswiese, Rüsselsheim“,  
Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, 16.09.2019
- [19] „Altablagerung „Steglache“ in Rüsselsheim-Bauschheim, Gutachterliche Stellungnahme“,  
Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, 06.04.2023
- [20] „Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung - Vorabzug“,  
Planungsbüro für Städtebau Göringer—Hoffmann—Bauer,  
Groß-Zimmern, März 2023
- [21] „Schalltechnische Untersuchung“, KREBS+KIEFER INGENIEURE GmbH,  
Darmstadt, 15.05.2023
- [22] „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“,  
VÖSSING INGENIEURE, Entwurfsstand Mai 2023
- [23] Bebauungsplan der Stadt Rüsselsheim am Main Nr. 147 "Eselswiese" mit Umweltbericht  
Planungsbüro für Städtebau Göringer—Hoffmann—Bauer, Groß-Zimmern, Mai 2023
- [24] Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden zum Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“,  
M.A. Geogr. Andrea Brenker, Darmstadt, April 2023

## Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

<b>Europäisches Vogelschutzgebiet</b>	
Nr.:	<b>6016-402 Streuobst-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:	Gewerbliche Baufläche, geplant	Nr.:	
Kommune(n):	Rüsselsheim am Main	Fläche [ha]:	13,7

#### 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
3-3 Veränderung der hydrologischen / hydrodynamischen Verhältnisse
3-6 Veränderung anderer standort- vor allem klimarelevanter Faktoren (z.B. Belichtung, Verschattung)
4-1 Baubedingte Barriere- oder Fallenwirkung
4-2 Anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung
4-3 Betriebsbedingte Barriere- oder Fallenwirkung
5-1 Akustische Reize (Schall)
5-2 Bewegung / Optische Reizauslöser (Sichtbarkeit, ohne Licht)
5-3 Licht (auch: Anlockung)
5-4 Erschütterungen / Vibrationen
6-1 Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag
6-2 Organische Verbindungen
6-3 Schwermetalle
6-4 Sonstige durch Verbrennungs- u. Produktionsprozesse entstehende Schadstoffe
6-5 Salz
6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe u. Sedimente)
6-7 Olfaktorische Reize (Duffstoffe, auch: Anlockung)
6-9 Sonstige Stoffe

### 3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

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

### 4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

Quelle:	Standarddatenbogen / Natura 2000-Verordnung		
Fläche [ha]: 545		Anzahl der Teilflächen:	1
Kurzcharakteristik:	Größtenteils offene Landschaft der flachen, sandigen Untermainebene mit Streuobstflächen, trockenen Waldabschnitten mit Kiefern, Eichen, Robinien sowie Feldfluren mit Äckern, Gärten und einem kleinflächigen Abgrabungsgebiet		
Brutvogelarten nach Anhang I VSRL	und deren Erhaltungsziele:		
Blaukehlchen ( <i>Luscinia svecica</i> )	<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>		



### Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Europäisches Vogelschutzgebiet

Nr.: 6016-402 Streuobst-Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten

Heidelerche ( <i>Lullula arborea</i> )	<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>
Mittelspecht ( <i>Dendrocopos medius</i> )	<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>
Rohrweihe ( <i>Circus aeruginosus</i> )	<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>
Neuntöter ( <i>Lanius collurio</i> )	<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:
Gartenrotschwanz ( <i>Phoenicurus phoenicurus</i> )	<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>
Wendehals ( <i>Jynx torquilla</i> )	<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-Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten</b>

Wiedehopf ( <i>Upupa epops</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung von Grünland mit einem für die Art günstigen Nährstoffhaushalt und Beibehaltung oder Wiedereinführung einer den Habitatansprüchen 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>
Zwergtaucher ( <i>Tachybaptus ruficollis</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung von Stiltgewässern 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:	- [ha]	kleinster Abstand:	ca. 930 m
-----------------------	--------	--------------------	-----------

## Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

Europäisches Vogelschutzgebiet

Nr.: 6016-402 Streuobst-Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten



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

Flächeninanspruchnahmen im Vogelschutzgebiet erfolgt durch die Planung nicht, da der Eingriffsort in ca. 930 m Entfernung liegt. Beeinträchtigungen durch die Wirkfaktoren 1-1, 2-1, 3-1 und 3-3 können somit ausgeschlossen werden. Aufgrund des Abstands von ca. 930 m können auch Auswirkungen des Wirkfaktors 3-6 ausgeschlossen werden. Zwischen dem Eingriffsort und dem Vogelschutzgebiet befindet sich die L3482, die L3012 und die Schienenstrecke der RB75 (Wiesbaden-Darmstadt-Aschaffenburg).

Barriere- oder Fallenwirkung kann sowohl bau-, betriebs- als auch anlagebedingt auftreten. Aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur (bestehendes Straßen- und Schienennetz) liegt jedoch kein räumlich-funktionaler Zusammenhang zwischen dem Eingriffsort und dem Schutzgebiet vor. Daher kann die Trennung von Teillebensräumen oder -populationen sowie die Fallenwirkung von Baugruben ausgeschlossen werden.

Akustische Reize (Wirkfaktor 5-1) können bau- und betriebsbedingt auftreten. Effekt- und Fluchtdistanzen sind für einzelne Vogelarten bis 500 m bekannt (Garniel et al. 2007). Das betroffene Vogelschutzgebiet befindet sich mindestens 930 m vom Eingriffsort entfernt, so von dem Vorhaben keine Beeinträchtigungen für das Gebiet ausgehen. Zudem ist nicht zu erwarten, dass die bereits vorhandenen Vorbelastungen überschritten werden.

Optische Reizauslöser (Wirkfaktor 5-2) können durch Bewegungen durch Bautätigkeit und Verkehr auftreten sowie durch die Kulissenwirkung von neu entstehenden Gebäuden. Die Kulissenwirkung von Gebäuden kann bis zu 300 m weit reichen. Da das Vogelschutzgebiet jedoch mindestens 930 m entfernt liegt, sind Auswirkungen auszuschließen. Die Wahrnehmung von Bewegungen durch die Bautätigkeit und den zukünftigen Verkehr ist abhängig von der Einbettung der Planung in die vorhandene Umgebung. Bewegungen in Gebieten mit weitreichender Einsehbarkeit könnten über größere Entfernungen wahrnehmbar sein. Im vorliegenden Fall sind Eingriffsort und Schutzgebiet durch bestehende Infrastruktur und ein Waldgebiet voneinander getrennt, so dass Bautätigkeiten und der Verkehr abgeschirmt werden. Der Wirkfaktor Licht (5-3) kann insbesondere zur Anlockung von Insekten in der Nacht führen. Gemäß des BfN ist von einer Wirkweite von 100 bis 200 m auszugehen. Aufgrund der größeren Distanz von mindestens 930 m zwischen der Planung und dem Schutzgebiet können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Von Industrie- und Gewerbegebieten können grundsätzlich Störungen in Form von Vibrationen / Erschütterungen ausgehen. Davon können vor allem Brut- und Rastvögel beeinträchtigt werden. Wie beim Wirkfaktor 5-1 (akustische Reize) reagieren besonders empfindliche Vögel bereits ab einem Abstand von 500 m auf Beeinträchtigungen. Aufgrund der Lage des Eingriffsortes und dem Abstand zum Schutzgebiet können Beeinträchtigungen jedoch ausgeschlossen werden.

Die Wirkfaktoren 6-1 bis 6-9 beschäftigen sich mit der Freisetzung verschiedener Stoffe und Stäube. Grundsätzlich kann durch das Gewerbegebiet das Verkehrsaufkommen steigen, so dass mehr Emissionen freigesetzt werden.

Staubemissionen (Wirkfaktor 6-6) können während der Bauphase und bei emittierenden Betrieben auftreten. Die Verdriftung von Stäuben und anderen Stoffen wird durch die Witterung und die lokalen Verhältnisse beeinflusst. Aufgrund des großen räumlichen Abstands von 930 m ist nicht von einer Beeinträchtigung des VSGs auszugehen. Erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Vogelschutzgebietes können daher insgesamt ausgeschlossen werden.

### 6. Ergebnis

FFH-VP erforderlich

FFH-VP nicht erforderlich

X

### 7. Literatur

Naturplan (2008): "Grunddatenerfassung zum Vogelschutzgebiet Streuobst-Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten" (6016-402)

Natura 2000 – Verordnung Regierungspräsidium Darmstadt (gültig seit 01.12.2016)