

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“**

### **Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) bzw. der anerkannten Naturschutzvereinigungen sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. der anerkannten Naturschutzvereinigungen sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.10.2018. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 15.10.2018 bis 16.11.2018 stattgefunden.

Die Beschlussvorschläge zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden werden in der nachfolgenden Aufstellung unter Pkt. C dargelegt.

Die vonseiten der Bürgerschaft vorgebrachten Stellungnahmen werden unter Pkt. D behandelt.

#### **A Stellungnahmen ohne Anregungen:**

- Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main (Email vom 16.11.2018)
- Handelsverband Hessen-Süd e. V., Frankfurt (Schreiben vom 14.11.2018)
- Mainzer Netzwerke GmbH, Mainz (Schreiben vom 16.11.2018)
- Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf, Mörfelden-Walldorf (Schreiben vom 31.10.2018)

#### **B Keine Stellungnahmen abgegeben haben:**

- Kreishandwerkerschaft Groß-Gerau, Groß-Gerau
- Polizeipräsidium Westhessen, Hattersheim
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Abwasserverband Rüsselsheim-Raunheim, Raunheim
- BUND Landesverband Hessen e.V., Frankfurt am Main
- Botanische Vereinigung für Naturschutz, Wettenberg
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Weilrod
- Hess. Gesellsch. f. Ornithologie und Natursch., Echzell
- Naturschutzbund Deutschland, Wetzlar
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Wiesbaden-Biebrich
- Landesjagdverband Hessen e. V., Bad Nauheim
- Verband Hessischer Fischer e. V., Wiesbaden
- Gemeindevorstand der Gemeinde Bischofsheim, Bischofsheim

- Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau, Groß-Gerau
- Gemeindevorstand der Gemeinde Nauheim, Nauheim
- Magistrat der Stadt Raunheim, Raunheim
- Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main, UNB, Rüsselsheim am Main
- Gemeindevorstand der Gemeinde Trebur, Trebur
- Gemeindevorstand der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg, Ginsheim-Gustavsburg
- Stadtwerke Rüsselsheim GmbH, Rüsselsheim am Main

Teil C <b>Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
<b>1</b>	Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Heppenheim	Stellungnahme vom 01.11.2018
<b>Stellungnahme/ Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung (landeskulturelle Belange) sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung:</p> <p>Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Eigentum der Stadt bzw. im Privateigentum. Die künftig öffentlichen Flächen sind in das Eigentum der Stadt zu überführen. Wir empfehlen zur Regelung der Eigentumsverhältnisse eine vereinfachte Baulandumlegung nach BauGB durchzuführen. Gerne Beraten wir Sie über dieses Verfahren.</p> <p style="text-align: center;">Darüber hinaus bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.</p> <p>Wir bitten Sie, künftig Ihre Planungsunterlagen an folgende Adresse zu senden:  <b>Amt für Bodenmanagement Heppenheim</b>  <b>Fachbereich 22</b>  <b>Erbacher Straße 46</b>  <b>64720 Michelstadt</b></p> <p>Bei einer möglicherweise künftigen digitalen Übertragung Ihrer Anschreiben im Rahmen der Beteiligung der TöB verwenden Sie bitte folgende Mailadresse:  <b>AfBHeppenheim-ToeB@hvbh.hessen.de</b></p> <p>Ich möchte Sie bitten, dieses Schreiben an die Gemeinde Fürth zwecks Beratung einer möglichen Baulandumlegung weiterzuleiten.  Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<b>1.1</b>	<p><u>Zu 1.1</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>  Die Ausführungen des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim bzgl. einer vereinfachten Bodenordnung nach BauGB werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die vorliegende Planung ergibt sich daraus nicht.</p>

Teil C		Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
2	Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt, FB Betrieb Südhessen, Darmstadt	Stellungnahme vom 16.11.2018	
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung	
<p>Sehr geehrter Herr Hoffmann,</p> <p>zu dem oben genannten Bebauungsplan gibt Hessen Mobil im Rahmen der Behördenbeteiligung, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, folgende Stellungnahme ab (das Originalschreiben ist per Post unterwegs zu Ihnen).</p> <p>Seitens Hessen - Straßen- und Verkehrsmanagement werden die im Folgenden erläuterten Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen (A) und Hinweise (B) vorgebracht:</p> <p><b><u>(A) Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:</u></b></p> <p><u>Herstellung einer neuen Einmündung/ Kreuzung oder deren Änderung (§§ 47, 29 HStrG) - Nachweis der Leistungsfähigkeit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach Durchsicht der Unterlagen (Bebauungsplan L 3040) ist festzuhalten, dass diese aus verkehrstechnischer Sicht nicht geprüft werden können, da keine Verkehrsuntersuchung durchgeführt oder zumindest keine den Unterlagen beigelegt wurde. Wir bitten um Zusendung von geeigneten Unterlagen, welche die Leistungsfähigkeit der L 3040 näher betrachten. Ein Rückstau auf die klassifizierte Straße muss ausgeschlossen werden.</li> <li>• Für die Beurteilung der gewählten Breite der Kreisfahrbahn und die Radien der Eckausrundungen muss anhand eines Schleppkurvennachweis (Lastzug und Busse) geprüft werden, ob die bisherige Dimensionierung des Kreisverkehrsplatzes und somit der Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausreicht.</li> </ul> <p><b><u>(B) Hinweise</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Bauverbotszone von 20 m (§ 23 HStrG) ist von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten. Insbesondere der Werbepylon, Stellplätze und weitere Werbeflächen innerhalb dieser Verbotszone sind nicht genehmigungsfähig.</li> </ul>		<p><u>Zu 2.1</u> Erläuterung: Die Verkehrsuntersuchung wurde nachträglich der Behörde zugesandt. Siehe nachfolgendes Schreiben von Hessen Mobil vom 22.05.2019.</p> <p><b>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</b></p> <p><u>Zu 2.2</u> Erläuterung: Die Planung erfolgte durch ein Fachbüro unter Beachtung der einschlägigen Richtlinien und Vorgaben.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen von Hessen Mobil zur Planung ergeben keinen Änderungsbedarf.</p> <p><u>Zu 2.3</u> Erläuterung: Auf die Errichtung des Werbepylons in der Bauverbotszone wird verzichtet und stattdessen ein Werbewürfel auf dem Dach des Gebäudes außerhalb der Bauverbotszone errichtet. Für Teile der geplanten Stellplätze sowie der geplanten Versickerungsmulden, die innerhalb der Bauverbotszone liegen, hat EDEKA eine Genehmigung von Hessen Mobil erhalten.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen von Hessen Mobil zur Planung des Kreisverkehrsplatzes werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf ergibt sich daraus jedoch nicht, da Hessen Mobil dem Antrag des Vorhabenträgers auf Befreiung von den Vorgaben des § 23 HStrG bis auf den Werbepylon zugestimmt hat.</p>	

Teil C		Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen	
2a	Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt, FB Betrieb Südhessen, Darmstadt	Stellungnahme vom 22.05.2019	
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung	
<p>Sehr geehrter Herr Stiel,</p> <p>nach Rücksprache mit unseren Fachabteilungen kann ich Ihnen folgende Stellungnahme, in Bezug auf die Thematik eines Kreisverkehrsplatzes (KVP) an der Bensheimer Straße, zukommen lassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Grundsätzlich sind die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung von Herrn Prof. Norbert Fischer-Schlemm (Stand 29. März 2019) für den B-Plan „Nahversorger Königstädten“ im Hinblick auf den Knotenpunkt „L 3040 (Adam-Opel-Straße) / Bensheimer Straße“ plausibel und nachvollziehbar. Die vorliegende Verkehrsuntersuchung erfüllt mit den Ergebnissen Qualitätsstufe A und Rückstaulänge von ca. 36 m (nach 99%-Rückstauwahrscheinlichkeit 6 Fahrzeuge je 6 m Richtung der L 3040 (Adam-Opel-Straße) für den geplanten Kreisverkehr als Knotenpunktform den geforderten Nachweis. Gemäß den Berechnungsergebnissen wird kein Rückstau in den Knotenpunkt L 3040 Adam-Opel-Straße / Bensheimer Straße auftreten.</li> <li>Hessen Mobil sieht es dennoch weiterhin als kritisch, an der geplanten Stelle der Bensheimer Straße einen Kreisverkehr zu bauen, zumal aus der vorgelegten Untersuchung hervorgeht, dass sowohl die Wartezeiten, als auch die Rückstaulängen überproportional mit dem Verkehrsaufkommen zunehmen werden und bei möglichen außergewöhnlichen Spitzenbelastungen der Bensheimer Straße, oder des Kundenaufkommens der geplanten Verkaufsfächen, ein Rückstau bis in den Knotenpunkt „L 3040 / Bensheimer Straße“ nicht auszuschließen ist.</li> <li>In den Berechnungen der Verkehrsuntersuchung existieren sehr große Unterschiede in den Verkehrsbelastungen der einzelnen Knotenpunktsarme des KVP. Nach dem „Leitfaden zur Qualitätssicherung bei Planung, Bau und Betrieb von Kreisverkehren“ des Landes Hessen (Stand Juli 2013) sollen die schwächer belasteten Knotenpunktsarme mindestens einen Anteil von 15 % an der Gesamtbelastung des Knotenpunkts besitzen. Im vorliegenden Fall beträgt der Anteil nur 1,5%.</li> <li>Es ist zu beachten, dass der Verkehrsablauf insgesamt stark beeinträchtigt werden kann, wenn z.B. das zügige Ausfahren aus dem Kreisverkehr durch querende Fußgänger und Radfahrer behindert wird. Durch den EDEKA wird sich sicherlich der Anteil von Fußgängern und Radfahrern erheblich steigern. Starker Radverkehr kann auch ein Sicherheitsproblem im Bereich des KVP bedeuten. Die Bedenken aus der Verkehrsuntersuchung bezüglich der Verkehrssicherheit werden von Hessen Mobil folglich geteilt. Die Straßenverkehrsbehörde der Stadt Rüsselsheim ist hier zuständig.</li> </ul>		<p><b>2a.1</b></p> <p><u>Zu 2a.1</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen von Hessen Mobil bzgl. der Planung eines Kreisverkehrsplatzes führen zu keiner Änderung der Planung. Vor dem Hintergrund der mit der Planung verbundenen Zielsetzungen aus verkehrlicher und städtebaulicher Sicht wird an der Entscheidung festgehalten, einer Kreisverkehrsanlage Vorrang einzuräumen gegenüber einer durch Verkehrszeichen geregelten Einmündung.</p> <p><u>Zu 2a.2</u></p> <p><b>Erläuterung:</b> Den besonderen Belangen von Fußgängern und Radfahrern wird im Rahmen der Planung des Kreisverkehrs dadurch Rechnung getragen, als vor dem Kreisverkehr der bislang eigenständig auf Radwegen geführte Radverkehr mit dem übrigen Verkehr zwecks Durchfahrt durch den Kreisverkehr zusammengeführt wird, um die Wahrnehmbarkeit der Radfahrer durch den übrigen Verkehr zu erhöhen. Der Fußgängerverkehr wird über Fußgängerüberwege geleitet.</p> <p><b>2a.2</b></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen von Hessen Mobil bzgl. der Verkehrssicherheit des Kreisverkehrsplatzes werden mit Blick auf die vorliegende Planung der Kreisverkehrsanlage nicht geteilt. Durch die vorgesehenen Fußgängerüberwege und die geplante Führung des Radverkehrs in der Kreisverkehrsanlage wird den Belangen der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer ausreichend Rechnung getragen.</p>	

Teil C      Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
2a	Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt, FB Betrieb Südhessen, Darmstadt	Stellungnahme vom 22.05.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Verkehrsuntersuchung beinhaltet nicht den Anschluss des Wohngebietes südlich der Bensheimer Straße an den geplanten Kreisverkehr. Sofern eine Anbindung des Wohngebietes vorgesehen ist, müsste die Untersuchung entsprechend angepasst werden.</li> <li>In der Verkehrsuntersuchung wird die Alternative einer Einmündung als Knotenpunktform positiv dargestellt. Die Berechnungsergebnisse zeigen in diesem Fall eine gute Verkehrsqualität (Qualitätsstufe A-B und kein Rückstau in Richtung des Knotenpunkts L 3040 Adam-Opel-Straße / Bensheimer Straße). Folglich ist weder die Einrichtung eines KVP noch eines lichtsignalisierten Knotenpunkts erforderlich.</li> </ul> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p>Gregor Scheurich</p>		<p><u>Zu 2a.3</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung von Hessen Mobil für eine ergänzende Untersuchung bei einer Anbindung des südlichen Wohngebietes im Rahmen der vorgelegten Verkehrsuntersuchung wird nicht gefolgt. Dies ist nicht erforderlich, da eine derartige Anbindung von Seiten der Stadt derzeit nicht geplant ist.</p> <p><u>Zu 2a.4</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen von Hessen Mobil, wonach weder die Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes noch eines lichtsignalisierten Knotenpunktes, sondern aus verkehrlicher Sicht alternativ die Errichtung einer Einmündung als Zufahrt zu dem geplanten Markt möglich sei, werden zur Kenntnis genommen. An der Knotenpunktform in Form einer Kreisverkehrsanlage wird jedoch auch aus städtebaulichen Gründen festgehalten, um dadurch den Übergang zur bebauten Ortslage zu betonen.</p>

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

3	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Stellungnahme vom 16.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>		<p><u>Zu 3.1</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen der Deutschen Telekom Technik GmbH bzgl. einer ausreichenden Trassenbreite von Straßen und Gehwegen für Telekommunikationsanlagen werden für die Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 3.2</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen der Deutschen Telekom Technik GmbH bzgl. der Beachtung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 führen zu keiner Änderung der Planung, da ein entsprechender textlicher Hinweis bereits Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.</p> <p><u>Zu 3.3</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen der Deutschen Telekom Technik GmbH bzgl. einer rechtzeitigen Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger werden dem Vorhabenträger für die Ausbau- und Ausführungsplanung zur Kenntnis gegeben und im Durchführungsvertrag geregelt.</p>

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

3	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Stellungnahme vom 16.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,</li> <li>• entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</li> <li>• der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,</li> <li>• eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</li> <li>• die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li> </ul>		<p><u>Zu 3.4</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen der Deutschen Telekom Technik GmbH bzgl. einer ungehinder- ten, unentgeltlichen und kostenfreien Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 3.5</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen der Deutschen Telekom Technik GmbH bzgl. der Eintragung von Flächen mit Leitungsrechten bzw. der Eintragung von Dienstbarkeiten bedingen keine Änderung der Planung, da für deren Verlegung entweder in den öffentlichen Flächen genügend Raum vorhanden ist bzw. dies die im Privateigentum befindlichen Flächen und somit den Vorhabenträger betrifft; dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p><u>Zu 3.6</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen der Deutschen Telekom Technik GmbH bzgl. der Bereitstellung von Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen werden dem Vorhabenträger zur Kenntnis gebracht. Außerdem wird ein entsprechender Passus in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p><u>Zu 3.7</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, wonach die geplanten Verkehrswege nach Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden sollen, werden zur Kenntnis genommen.</p>

## Teil C      Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

4	Fraport AG, Frankfurt/Main	Stellungnahme vom 25.10.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu o.a. Bauleitplanung verweisen wir auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 12.05.2017.</p>		<p><u>Zu 4.1</u> Erläuterung: Mit Schreiben vom 12.05.2017 wurden von Seiten der Fraport AG keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.</p> <p><b>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</b></p>

## Teil C      Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

5	DFS Deutsche Flugsicherung, Langen	Stellungnahme vom 09.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das Plangebiet liegt ca. 10 km von unserer Radaranlage Frankfurt Süd entfernt. Aufgrund der Art und der Höhe der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p> <p>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.</p> <p>Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p>		<p><u>Zu 5.1</u></p> <p><b>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</b></p>

5.1

Teil C		Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen
6	IHK Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank, dass wir zu obigem Bauleitplan Stellung nehmen können.</p> <p>Geplant ist die Verlagerung des bestehenden Edeka Marktes auf Gewerbegebietsflächen an die Adam-Opel-Straße / Ecke Bensheimer Straße. Im Zuge der Verlagerung wird die Verkaufsfläche von derzeit 735 m<sup>2</sup> auf zukünftig ca. 1.800 m<sup>2</sup> erweitert.</p> <p>Wir können der Planung weiterhin nicht vorbehaltlos zustimmen. Wie in unserer ersten Stellungnahme vom 23.05.2017 bereits angemerkt, sind die Planflächen im Regionalen Flächennutzungsplan als Gewerbegebietsflächen ausgewiesen und sind somit für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe vorzuhalten. Wir vertreten weiterhin die Auffassung, dass die verkehrlich exponierte Stelle des Standortes weitere Einzelhandelsbetriebe anziehen könnte und somit auch zu einer starken Preissteigerung der Baulandpreise beitragen könnte. Insofern kann der aktuelle Verlust von rund 1 ha Gewerbefläche zukünftig durch vorhabenbezogene Einzelhandelsansiedlungen weiter steigen und attraktives Bauland für Gewerbebetriebe einnehmen, zumal weitere, direkt angrenzende Ansiedlungen auch außerhalb des hier festgesetzten Gebietes geplant werden und folglich nicht pauschal ausgeschlossen werden können.</p> <p>Auf welcher Grundlage basiert Ihre Annahme, dass der geplante EDEKA keine Magnetfunktion einnehmen wird? Wir stützen unsere Auffassung auf einschlägige Fachliteratur und –experten. Beispielhaft verweisen wir auf eine Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik:</p>		<p><b>6.1</b></p> <p><u>Zu 6.1</u></p> <p>Erläuterung: Zu einer inhaltsgleichen Anregung der Handwerkskammer vom 29.05.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 06.09.2018 die folgenden Beschlüsse gefasst: <i>„Die Ausführungen der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, wonach die betroffenen Gewerbegebietsflächen grundsätzlich und vordringlich dem produzierenden und weiterverarbeitenden Handwerk und Gewerbe zur Verfügung stehen sollten und diese durch die vorliegende Planung beschnitten würden, ohne das andernorts ein Ausgleich geschaffen werde, führen zu keiner Änderung der Planung. Der Zielsetzung, an dem verkehrsgünstig gelegenen Standort in städtebaulich integrierter Lage eine Fläche für einen Lebensmittelvollversorger im Stadtteil Königstädten zum Zweck einer Sicherung der Nahversorgung zur Verfügung zu stellen, wird Vorrang eingeräumt gegenüber einer Freihaltung dieser Flächen für Gewerbe, zumal ein stabiles Angebot an Gewerbeflächen vorhanden ist und weiter davon auszugehen ist, dass in Zukunft zum Beispiel im Bereich Eselswiese in Bauschheim eine Reihe von gewerblich nutzbaren Flächen zur Verfügung stehen werden. Diese Kapazitäten lassen Raum für die vorgesehene Umwidmung. Durch den rechnerischen Verlust einer Gewerbefläche in einer Größenordnung von ca. 1 ha wird daher kein Erfordernis für eine entsprechende Neuausweisung eines Gewerbegebietes in Rüsselsheim gesehen.“</i></p> <p><i>„Die Befürchtung der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, dass der geplante EDEKA als Magnet für weitere kleinere Einzelhandelsnutzungen wie beispielsweise Fachmärkte oder Drogerien wirken könne, wird nicht geteilt. Nördlich des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt der Bebauungsplan „Eulhecke Ost – Gewerbegebiet Blauer See“ an. Dort sind Einzelhandelsbetriebe und Läden mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht zulässig. Darüber hinaus sind auch Handelsbetriebe mit Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs an letzte Verbraucher mit als 100 m<sup>2</sup> Gesamtfläche unzulässig. Ergänzend ist anzumerken, dass auch das im Nordwesten an den EDEKA Markt angrenzende Grundstück bereits an ein Autohaus veräußert worden ist.“</i></p> <p>Zwischenzeitlich ist ein Großteil der nördlich gelegenen festgesetzten Flächen bereits mit Gewerbebetrieben bebaut.</p> <p>(weiter nächste Seite)</p>

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

6	IHK Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank, dass wir zu obigem Bauleitplan Stellung nehmen können.</p> <p>Geplant ist die Verlagerung des bestehenden Edeka Marktes auf Gewerbegebietsflächen an die Adam-Opel-Straße / Ecke Bensheimer Straße. Im Zuge der Verlagerung wird die Verkaufsfläche von derzeit 735 m<sup>2</sup> auf zukünftig ca. 1.800 m<sup>2</sup> erweitert.</p> <p>Wir können der Planung weiterhin nicht vorbehaltlos zustimmen. Wie in unserer ersten Stellungnahme vom 23.05.2017 bereits angemerkt, sind die Planflächen im Regionalen Flächennutzungsplan als Gewerbegebietsflächen ausgewiesen und sind somit für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe vorzuhalten. Wir vertreten weiterhin die Auffassung, dass die verkehrlich exponierte Stelle des Standortes weitere Einzelhandelsbetriebe anziehen könnte und somit auch zu einer starken Preissteigerung der Baulandpreise beitragen könnte. Insofern kann der aktuelle Verlust von rund 1 ha Gewerbefläche zukünftig durch vorhabenbezogene Einzelhandelsansiedlungen weiter steigen und attraktives Bauland für Gewerbebetriebe einnehmen, zumal weitere, direkt angrenzende Ansiedlungen auch außerhalb des hier festgesetzten Gebietes geplant werden und folglich nicht pauschal ausgeschlossen werden können.</p> <p>Auf welcher Grundlage basiert Ihre Annahme, dass der geplante EDEKA keine Magnetfunktion einnehmen wird? Wir stützen unsere Auffassung auf einschlägige Fachliteratur und –experten. Beispielhaft verweisen wir auf eine Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik:</p>		<p>Zudem musste vor dem Hintergrund der gewerblichen Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ein Verfahren zur Abweichung von den Zielen des LEP und des Regionalplanes eingeleitet und durchgeführt werden, welches zwischenzeitlich positiv beschieden worden ist.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen der IHK Darmstadt bzgl. der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes führen zu keiner Änderung der Planung. Einerseits kann in diesem Zusammenhang auf die Beschlussfassung verwiesen werden, die die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 06.09.2018 zu den inhaltsgleichen Stellungnahmen der Handwerkskammer FrankfurtRheinMain bereits gefasst hat.</p> <p>Andererseits ist ergänzend auszuführen, dass mit Blick auf die Lage des Plangebietes nicht von einer weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgegangen werden kann. Hier ist u.a. darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen Ersatz für einen bereits bestehenden Markt in Königstädten handelt, dem es zur Standortsicherung an den erforderlichen Erweiterungsflächen fehlt.</p> <p>Ergänzend sei angemerkt, dass für die noch freien Flächen im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet der rechtswirksame Bebauungsplan die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Läden mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausschließt und diese Flächen zwischenzeitlich mit Gewerbebetrieben bebaut sind.</p>

6.1

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

6	IHK Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 14.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>„Discounter, [...] deren Standortbedürfnisse, [...] zunehmend auch die Bedürfnisse der Supermarktbetreiber mit ihren großflächigen Vertriebslinien werden, [...] drängen in die wohnortfernen Gewerbegebiete in nicht integrierter Lage verbunden mit der Verdrängung bodenpreissensibler Handwerks- und klassischer Gewerbegebiete. [...] Durch Verlagerung der stark frequentierten Discounter und Verbrauchermärkte aus den zentralen wohnortnahen Lagen verlieren die kleinteilig strukturierten Nahversorgungsstandorte ihre Magneten“ (siehe: „Studie zur städtebaulichen Wirkungsweise des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung, Seite 2 f., Deutsches Institut für Urbanistik (Difu), Mai 2014, Berlin).</p> <p>Auch wenn die Lage des geplanten EDEKA-Marktes eher einer Randlange, als einer nicht integrierten Lage entspricht, treffen die aufgeführten Argumente vollumfänglich zu.</p> <p>Der Verweis auf andere, bestehende Gewerbegebiete verhindert nicht, dass dem hier ausgewiesenen Gewerbegebiet Flächen zur Gewerbeansiedlung ohne Ausgleich entzogen werden. Den Verweis, dass keine gewerblichen Ausgleichsflächen ausgewiesen werden, nehmen wir zur Kenntnis.</p> <p>Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.</p>		<p><u>Zu 6.2</u> Erläuterung: Siehe Erläuterung zu Pkt. 6.1 dieser Vorlage.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Hinweis, wonach durch die vorliegende Planung Flächen zur Gewerbeansiedlung entzogen werden, wird zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich wird auf die entsprechende Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 06.09.2018 verwiesen, die diese zur inhaltsgleichen Stellungnahme der Handwerkskammer FrankfurtRheinMain gefasst hat.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
7	Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Groß-Gerau	Stellungnahme vom 15.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachdienste Regionalentwicklung und Umwelt, Wasserbehörde, Immissionschutz und Wirtschaft und Energie zugrunde. Die Stellungnahme der Abteilung IV/2 Landwirtschaft des Landkreises Darmstadt-Dieburg, welche im Kreis Groß-Gerau die Belange der Landwirtschaft und Feldflur vertritt, fügen wir als Anlage bei.</p> <p>Zu dem vorgelegten Entwurf zu o. a. Bebauungsplan nehmen wir aus Sicht des Sachgebietes <b>Wasser- und Bodenschutz</b> wie folgt Stellung:</p> <p><u>Risikogebiet:</u></p> <p>Wie unter den Kennzeichnungen der Ziffer IV. Nr. 1 richtig ausgeführt wird, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 46 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) mit signifikantem Hochwasserrisiko.</p> <p>Die hier angeführte Fassung des § 46 HWG sowie die angeführten Maßnahmen entsprechen jedoch nicht mehr der aktuellen Fassung vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366). Die in den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten zu berücksichtigenden Maßnahmen ergeben sich aus den §§ 78 b und 78 c WHG.</p> <p>Gemäß § 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG hat der Träger der Bauleitplanung bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete, die sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten befinden, den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches angemessen zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.</p> <p>Hierfür reicht es nicht aus, wie dies bereits in anderen Bebauungsplanentwürfen des Vorhabenträgers erfolgt ist, einfach den § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG zu zitieren. Hierbei handelt es sich um einen Arbeitsauftrag an den Träger der Bauleitplanung der jeweiligen Risikolage angepasste und angemessene Schutzmaßnahmen zur Hochwasservorsorge in dem Bauleitplan zu treffen, um den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden bei einer mit einer Bauleitplanung überzogenen Bebauung oder Bebauungsänderung in diesen Gebieten zu gewährleisten.</p> <p>Deshalb wurde in dem Hochwasserschutzgesetz II, welches der entsprechenden Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu Grunde liegt, auch das Baugesetzbuch (BauGB) diesbezüglich geändert. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sieht nunmehr vor, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen sind.</p>		<p><u>Zu 7.1</u> Erläuterung: Mit Blick auf die Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet ist vorgesehen, dieser durch teilweise Aufschüttung des Geländes Rechnung zu tragen. Auch ist keine Unterkellerung vorgesehen und der Bau wird hochwassersicher erfolgen. Auf eine Berücksichtigung der Lage im Hochwasserrisikogebiet wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau bzgl. der Lage von Teilflächen des Plangebietes in Hochwasserrisikogebiet werden zum einen zum Anlass genommen, die Verweise auf die einschlägigen Paragraphen des WHG zu überarbeiten. Zum anderen werden in den Durchführungsvertrag angemessene Maßnahmen zum Hochwasserschutz wie etwa die Geländeaufschüttung aufgenommen. Darüber hinaus bleibt es bei der Kennzeichnung im Bebauungsplan und dem textlichen Hinweis, wonach elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau zu treffen sind, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Dem Vorhabenträger ist die Lage innerhalb des Hochwasserrisikogebietes bekannt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird zudem auf das DWA-Merkblatt M 553 (Hochwasserangepasstes Planen und Bauen) vom November 2016 und die Hochwasserschutzfibel vom August 2016 verwiesen.</p>

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

7	Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Groß-Gerau	Stellungnahme vom 15.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Auch § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB bezüglich des Inhalts des Bebauungsplans wurde dahingehend ergänzt, dass auch festgesetzt werden können:</p> <p>c) Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen,</p> <p>d) die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen.</p> <p>Der Träger der Bauleitplanung ist somit verpflichtet, bei der Aufstellung neuer und der Änderung bestehender Bauleitpläne in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten der jeweiligen Risikolage angepasste und angemessene Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen.</p> <p>Hierbei sind mindestens die gesetzlichen Vorgaben, wie sie der Gesetzgeber in § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG für entsprechende Risikogebiete vorsieht, die nicht bzw. noch nicht mit einer Bauleitplanung mit Vorgaben zur Hochwasservorsorge versehen sind, zu berücksichtigen. In solchen Gebieten sollen gem. § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.</p> <p>Ausweislich der Gesetzesbegründung zum Hochwasserschutzgesetz II werden nunmehr auch angemessene Schutzmaßnahmen in Risikogebieten, die außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete liegen, verlangt, da die Hochwasserereignisse 2002 und 2013 gezeigt haben, dass erhebliche Schäden auch in Gebieten entstehen können, die erst bei einem Hochwasser überschwemmt werden, mit dem weniger als einmal in 100 Jahren zu rechnen ist, aber auch in Gebieten, die hinter bestimmten Hochwasserschutzanlagen liegen. Es ist daher erforderlich, dass auch in solchen Risikogebieten der jeweiligen Risikolage angepasste und angemessene Schutzmaßnahmen getroffen werden.</p> <p>Die mit Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) vom 30.07.2014 eingeführte Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (siehe Anlage) weist hierzu unter Ziffer 2.5.4 darauf hin, dass die Regierungspräsidien entsprechende Hochwasserrisikomanagementpläne aufgestellt haben, die auch Planungsvorschläge und Planungsvorgaben für Bauleitpläne beinhalten. Die in den Hochwasserrisikomanagementplänen enthaltenen Maßnahmenvorschläge sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Die Hochwasserrisikomanagementpläne (HWRMP) sind unter folgender Internetadresse veröffentlicht: <a href="https://www.hinug.de/?id=7226">https://www.hinug.de/?id=7226</a>. Da die Hochwasserrisikomanagementpläne durch das Regierungspräsidium Darmstadt erstellt wurden, bitten wir Rückfragen diesbezüglich, insbesondere was die zu berücksichtigenden Überflutungshöhen anbetrifft, an die Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt zu stellen.</p>		7.1

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
7	Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Groß-Gerau	Stellungnahme vom 15.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
	<p>Auch weisen wir diesbezüglich auf die Vorgaben entsprechend dem DWA-Merkblatt M 553 (Hochwasserangepasstes Planen und Bauen) vom November 2016 sowie die auch im Internet durch das ehemalige Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit veröffentlichte Hochwasserschutzfibel vom August 2016 (<a href="https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2016-08_Hochwasserschutzfibel_7.Aufl.pdf">https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2016-08_Hochwasserschutzfibel_7.Aufl.pdf</a>) hin.</p> <p>Ferner sind die gesetzlichen Vorgaben des § 78 c WHG für Heizölverbraucheranlagen in diesen Risikogebieten zu berücksichtigen. Gemäß § 78 c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in diesen Gebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.</p> <p>Bestehende Heizölverbraucheranlagen sind in solchen Gebieten gemäß § 78 c Abs. 3 WHG bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern entsprechende Heizölverbraucheranlagen vor diesem Zeitpunkt wesentlich geändert werden, sind diese bereits zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten</p> <p>Für eine flächige Aufschüttung des natürlichen Geländes zur Sicherung der Hochwasserfreiheit, wie in den Festsetzungen unter Ziffer I Nr. 4 ausgeführt wird, sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Hierbei ist insbesondere die Lage in der Trinkwasserschutzzone III B zu berücksichtigen. In einem betreffenden Baugenehmigungsverfahren für die Aufschüttung, welches in der Regel nach den Vorgaben der Hessischen Bauordnung (HBO) erforderlich sein wird, ist unsere Behörde nach den bodenschutzrechtlichen Regelungen als zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Entsprechende Maßnahmen sind daher mit unserer Behörde im Vorfeld abzustimmen.</p> <p><u>Abwasserbeseitigung:</u></p> <p>Die Belange der Abwasserentsorgung sind nicht ausreichend dargelegt. Hierzu verweisen wir auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 e Baugesetzbuch (BauGB) und die mit Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 30.07.2014 eingeführte Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung.</p> <p>Gemäß der Begründung zum Bebauungsplanentwurf soll das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser über das bestehende Netz gewährleistet werden. Nähere Ausführungen hierzu, insbesondere über die Leistungsfähigkeit des bestehenden Netzes, werden jedoch nicht gemacht. Gleichzeitig wird die Einhaltung der Stellplatzsatzung der Stadt Rüsseisheim vorgegeben. Diese sieht jedoch eine Versickerung des Niederschlagswassers vor, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Der diesbezüglich in den textlichen Festsetzungen als Hinweis unter Ziffer VI. Nr. 2 zitierte § 51 Abs. 3 HWG entspricht auch nicht mehr der aktuellen Gesetzeslage.</p>	<p><b>7.1</b></p> <p><u>Zu 7.2</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Hinweis berührt nicht das Bebauungsplanverfahren, vielmehr ist bezüglich des Hinweises des Kreisausschusses, wonach gemäß § 78 c Abs. 2 WHG die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Hochwasserrisikogebieten verboten ist, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zur Verfügung stehen, auf das Bauantragsverfahren zu verweisen.</p> <p><u>Zu 7.3</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Hinweis berührt nicht das Bebauungsplanverfahren. Hinsichtlich der Ausführungen des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau im Zusammenhang mit der geplanten Aufschüttung des natürlichen Geländes ist auf das Bauantragsverfahren für das Vorhaben zu verweisen.</p> <p><u>Zu 7.4</u></p> <p><b>Erläuterung:</b> Zwischenzeitlich liegt eine mit der Unteren Wasserbehörde vorabgestimmte Entwässerungsplanung für das Vorhaben vor. Das Vorhaben soll dabei in einem modifizierten Mischsystem entwässert werden. Das anfallende Schmutzwasser sowie das verschmutzte Niederschlagswasser der Stellplatzanlage und der Zufahrtsstraßen werden in das öffentliche Mischwasser-Kanalnetz geleitet. Das Niederschlagswasser der Dachflächen und eines kleinen Bereichs der gepflasterten Außenanlage soll versickert werden. Hierzu ist nördlich und westlich des geplanten Gebäudes die Anlage von Versickerungsmulden geplant. Sowohl der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf als auch der Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigen die geplante Entwässerung durch eine entsprechende Festsetzung bzw. Darstellung der geplanten Versickerungsmulden und ergänzende Ausführungen zur geplanten Entwässerung in der Begründung.</p>
	<p><b>7.2</b></p>	
	<p><b>7.3</b></p>	
	<p><b>7.4</b></p>	

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

7	Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Groß-Gerau	Stellungnahme vom 15.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Maßgeblich ist vielmehr der § 55 Abs. 2 WHG, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser (Trennkanalisation) in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß der vorgenannten Arbeitshilfe ist durch ein hydrogeologisches Gutachten im Bebauungsplanverfahren konkret nachzuweisen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet möglich ist. Hierbei sind auch die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.</p> <p>Wenn die Versickerung möglich ist, sind die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers sowie die zu erwartenden wasserwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gewässer darzustellen. Der Bebauungsplan muss dann die Festsetzung der entsprechenden Flächen zur Niederschlagswasserrückhaltung und zur Versickerung enthalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB). Ein Verzicht auf die Versickerung des Niederschlagswassers ist zu begründen.</p> <p>Der im Plan dargestellte Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist (vgl. Ziffer VI. Nr. 3 der textlichen Festsetzungen), enthält keine konkreten Angaben zur abwassertechnischen Erschließung und ist somit nicht ausreichend.</p> <p>Die im Bebauungsplan dargestellten, konkret zu pflanzenden Bäume stellen hier ein Konfliktpotential für die Versickerung des Niederschlagswassers dar, da diese nur in einem ausreichenden Abstand zu den Versickerungsflächen gepflanzt werden dürfen. Versickerungsflächen und Pflanzflächen sind daher allein schon aus diesem Grund konkret im Bebauungsplan darzustellen.</p> <p>Auch weisen wir daraufhin, dass es seitens des Vorhabenträgers offensichtlich konkrete Pläne für die Versickerung des Niederschlagswassers gibt bzw. ein Planungsbüro, welches sich bereits mit unserer Behörde in Verbindung gesetzt hat, offensichtlich mit der Prüfung einer möglichen Versickerung des Niederschlagswassers bereits beauftragt wurde.</p> <p>Insoweit ist dies auch konkret im Bebauungsplan darzulegen.</p> <p>Die Versickerung des Niederschlagswassers bedarf zudem einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch unsere Behörde und ist insoweit auch im Vorfeld mit uns abzustimmen.</p>		<p><u>Zu 7.4</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau werden zum Anlass genommen, die zwischenzeitlich vorliegenden Erkenntnisse aus der Entwässerungsplanung in der Begründung darzulegen und den Bebauungsplanentwurf als auch den Vorhaben- und Erschließungsplan diesbezüglich anzupassen. Eine gesicherte Entsorgung kann demnach gewährleistet werden.</p> <p><u>Zu 7.5</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau zur Versickerung des Niederschlagswasser und den geplanten Baumpflanzungen werden zum Anlass genommen, den Bebauungsplan als auch den Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend der vorliegenden Entwässerungsplanung anzupassen.</p> <p><u>Zu 7.6</u> Erläuterung: Siehe Pkt. 7.4 der Vorlage</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Bezüglich des Hinweises des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau, wonach die Versickerung von Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, ist auf die Ausführungsplanung bzw. das Bauantragsverfahren zu verweisen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
7	Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Groß-Gerau	Stellungnahme vom 15.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p><u>Straßen</u></p> <p>Gemäß § 33 Abs. 5 S. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) ersetzt der Bebauungsplan die straßenbaurechtliche Planfeststellung und stellt somit nach seinem Inkrafttreten für Straßen das unmittelbare Baurecht her. Insoweit ist im Bebauungsplanverfahren die abwassertechnische Erschließung der Straßen konkret nachzuweisen. Hierzu verweisen wir auch auf die vorgenannten Ausführungen zur Abwasserbeseitigung. Eine Versickerung des Niederschlagswassers bedarf zudem vor Baubeginn einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch unsere Behörde.</p> <p>Da sich die Maßnahmen in der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes für das Wasserwerk Hof Schönau der Stadtwerke Mainz befinden, ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiSiWag) zu beachten.</p> <p>Auch die Anforderungen an den vorsorgenden Bodenschutz im Zuge des Straßenbaus sind insoweit konkret nachzuweisen. Hierbei ist ebenfalls die Lage in der Trinkwasserschutzzone III B zu berücksichtigen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Rahmen unserer Zuständigkeit gemäß der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (ImSchZuV) geprüft. Gegen seine Aufstellung bestehen aus Sicht des <b>Immissionsschutzes</b> keine Bedenken. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der Kreisausschuss mit Ausnahme der gem. § 4 Abs. 1 a) bis d) ImSchZuV aufgelisteten Anlagen für sonstige Anlagen, die gewerblichen Zwecken dienen bzw. im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmen Verwendung finden, nicht zuständig ist. Hinweise oder Anregungen sind aus Sicht des Immissionsschutzes nicht erforderlich.</p> <p>Die <b>Wirtschaftsförderung</b> des Kreises Groß-Gerau gibt zu Bedenken, dass durch die Verlagerung des Edeka Marktes eine gewerbliche Baufläche des Gewerbegebietes Blauer See nicht mehr für die Erweiterung des Bestandsgewerbes oder für die Neuansiedelung von Unternehmen zur Verfügung steht, sondern für Einzelhandelszwecke genutzt wird, ohne dass es zu einer maßgeblichen Verbesserung der Nahversorgungssituation in Königstädten kommt.</p> <p>Zum Abschluss haben wir noch eine Bitte an Sie. Der Kreis Groß-Gerau baut derzeit sein digitales Bebauungsplankataster aus. Ziel ist es, für den gesamten Kreis Groß-Gerau die rechtskräftigen Bebauungspläne und deren Begründungen digital im internen Geographischen Informationssystem zur Verfügung zu stellen. Dazu wurde in den letzten Monaten eine große Zahl alter Bebauungspläne eingescannt, was mit einem beträchtlichen Aufwand verbunden war. Damit die zukünftigen, rechtskräftigen Bebauungspläne nicht auch nachträglich gescannt werden müssen, wäre es wünschenswert, wenn ab sofort die neuen Bebauungspläne neben der Papierform auch im pdf-Format, optional auch als tif-Datei, vorgelegt werden würden. Sie können uns die Pläne und Begründungen gerne per Email an die folgende Adresse senden: <a href="mailto:regio@kreisgg.de">regio@kreisgg.de</a></p> <p>Im Gegenzug stellen wir Ihnen gerne auch die uns bereits vorliegenden digitalen Bebauungspläne zur Verfügung.</p>		<p><u>Zu 7.7</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Straßenentwässerung der Kreisverkehrsanlage berührt nicht das Bebauungsplanverfahren. Bezüglich der Entwässerung der Straßen wird der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau auf die Ausführungsplanung für den Straßenumbau verwiesen.</p> <p><u>Zu 7.8</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau wird bezüglich seines Hinweises, wonach die Anforderungen an den vorsorgenden Bodenschutz im Zuge des Straßenbaus konkret nachzuweisen und die Lage in der Trinkwasserschutzzone III B zu berücksichtigen sind, auf die Ausführungsplanung verwiesen.</p> <p><u>Zu 7.9</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau zum Thema Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die vorliegende Planung ergibt sich daraus nicht.</p> <p><u>Zu 7.10</u> Erläuterung: Siehe Punkt 6.1 dieser Vorlage</p> <p><u>Zu 7.11</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau wird bezüglich seiner Ausführungen zur Verlagerung des Edeka Marktes aus Sicht der Wirtschaftsförderung auf den entsprechenden Beschluss zur inhaltsgleichen Stellungnahme der IHK Darmstadt verwiesen.</p> <p><u>Zu 7.11</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau, die rechtskräftigen Bebauungspläne zukünftig nicht nur im pdf-Format, sondern auch als tif-Datei vorzulegen, wird entsprochen.</p>

Teil C <b>Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>	
<b>7</b>	<p>Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Groß-Gerau (als Anlage Schreiben des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden vom 30.07.2018)</p>
Stellungnahme vom 15.11.2018	
Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
<p><b>Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung</b> Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung</p> <p>Anbei übersende ich Ihnen die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“. Ziel der Arbeitshilfe ist es, dass wasserwirtschaftliche Belange im kommunalen Planungsprozess und insbesondere bei der Abwägung Beachtung finden. Sie veranschaulicht die fachlichen und methodischen Anforderungen und Standards des Gewässerschutzes in der Bauleitplanung und soll Gemeinde- und Stadtverwaltungen, Planungsbüros sowie Trägern öffentlicher Belange die Berücksichtigung des Schutzgutes Wasser in der Bauleitplanung verdeutlichen. Den Wasserbehörden dient sie als Orientierungshilfe.</p> <p>Die Arbeitshilfe wurde federführend durch das Regierungspräsidium Darmstadt erstellt. Eine Beteiligung der unteren Wasserbehörden sowie der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel durch mein Haus hat stattgefunden. Die Arbeitshilfe ist mit dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung abgestimmt.</p>	<p style="text-align: center;"><b>7.12</b></p> <p><u>Zu 7.12</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Hinweis des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung wird zum Anlass genommen, die vorliegenden Ergebnisse zur geplanten Ver- und Entsorgung in der Begründung darzulegen. Auf die Erstellung eines eigenständigen Fachbeitrages wird mit Blick auf die geplante Errichtung eines Marktes und die hierzu zwischenzeitlich auf Projektebene vorliegenden Erkenntnisse sowie die Entwässerungsplanung verzichtet.</p>

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

8	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Darmstadt	Stellungnahme vom 06.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aus der Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen gegen o.g. Planung keine grundlegenden Bedenken.</p> <p>Der geplante Kreisverkehr sowie die Zu- bzw. Abfahrten (Bensheimer Straße) müssen mit dem Kurvenradius auch für moderne landwirtschaftliche Fahrzeuge (z.B. Mähdrescher mit Schneidwerkswagen, Traktor mit 2 Anhängern, Zuckerrüben-LKW) befahrbar sein. Wir verweisen auf die Richtlinien für den Ländlichen Wegebau (RLW) von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Teil 1: Richtlinien für die Anlage und Dimensionierung Ländlicher Wege, August 2016.</p> <p>Eine landwirtschaftliche Nutzung dieser Planungsflächen ab Herbst 2015 bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt wäre aus unserer Sicht – auch mit Blick auf die stark zunehmende Verknappung landwirtschaftlicher Flächen im Kreis Groß-Gerau – wünschenswert gewesen.</p>		<p><u>Zu 8.1</u> Erläuterung: Die Kreisverkehrsanlage ist so geplant, dass die größten in der Straßenverkehrsordnung zulässigen Fahrzeuge diese benutzen können.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau bzgl. der Befahrbarkeit mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen führen nicht zu einer Änderung der Planung.</p> <p><u>Zu 8.2</u> Erläuterung: Zwischenzeitlich wurden Maßnahmen zur Realisierung des Vorhabens, die eine landwirtschaftliche Nutzung nicht ermöglichen, wie beispielsweise Sondierungsmaßnahmen zu Kampfmitteln und zur Denkmalpflege, vorgenommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen des Kreisausschusses, wonach eine landwirtschaftliche Nutzung ab Herbst 2015 bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt wünschenswert gewesen wäre, werden zur Kenntnis genommen.</p>

Teil C      Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
9	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Darmstadt	Stellungnahme vom 15.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den vorgesehenen Bebauungsplan mit Flächennutzungsplanänderung werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern sind weitgehend korrekt. Allerdings bitten wir um Ergänzung des folgenden Passus:</p> <p>„Die Veränderung bzw. Zerstörung von Kulturdenkmälern nach § 2 Abs. 2 HDSchG bedarf der Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG. Eine solche Genehmigung ist als Teil des Baugenehmigungsverfahrens bzw. als gesondertes Denkmalrechtliches Genehmigungsverfahren im Vorfeld der archäologischen Untersuchung durchzuführen, um deren Umfang auf Grundlage der konkreten Bauplanung festzulegen.“</p> <p>Eine Kopie dieser Stellungnahme geht an die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Rüsselsheim zur Kenntnis.</p> <p><b>Hinweis:</b> Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p>		<p><u>Zu 9.1</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, den textlichen Hinweis zur Sicherung von Bodendenkmälern um den aufgeführten Textvorschlag zu ergänzen, wird aufgegriffen.</p>

9.1

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
10	Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt am Main	Stellungnahme vom 15.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>durch das o.g. Bebauungsplanverfahren soll die Verlagerung der Edeka-Filiale im Stadtteil Königstädten mit einer einhergehenden Verkaufsflächenvergrößerung (von ca. 735 m² auf max. 1.800 m²) innerhalb des Stadtteils ermöglicht werden.</p> <p>Der neue Standort wird im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt. Großflächige und nicht großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind hier nicht zulässig, da gemäß Kapitel 3.4.3-3 RPS/RegFNP 2010 die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in gewerblichen Bauflächen den Zielen der Raumordnung widerspricht.</p> <p>Wie schon im Gespräch am 9. Mai 2016 mit Vertretern der Stadtverwaltung erwähnt, handelt es sich bei dem für die Verlagerung des Marktes vorgesehenen Standort, der im Osten und Süden direkt an Wohngebiete angrenzt, jedoch um eine weitgehend städtebaulich integrierte Lage.</p> <p>Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist laut Stellungnahme des Regierungspräsidium Darmstadt vom 24.05.2017 zunächst ein Zielabweichungsverfahren in Bezug auf die Ziele der Raumordnung notwendig. Nach Auskunft der Stadt Rüsselsheim wurde dies inzwischen beantragt.</p> <p>Im Anschluss daran ist im Rahmen eines Änderungsverfahrens die Darstellung des RPS/RegFNP 2010 für den Teilplan A (Teilgebiet A1) in „Sondergebiet – Nahversorgung“ zu ändern. Hierfür ist beim Regionalverband FrankfurtRheinMain schriftlich ein entsprechender Antrag auf Grundlage eines Stadtverordnetenbeschlusses zu stellen.</p> <p>Die Ausgleichsflächen im Teilgebiet A2 und Teilplan B sind aus den Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 entwickelt.</p> <p>Zu weiteren Fragen zum Verfahrensablauf stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>		<p><b>10.1</b></p> <p><u>Zu 10.1</u> Erläuterung: Ein entsprechender Antrag zur Änderung des RPS/RegFNP 2010 wurde zwischenzeitlich gestellt. Das Änderungsverfahren läuft zurzeit (1. Änderung des RegFNP für die Stadt Rüsselsheim am Main.) Nach erfolgtem Satzungsbeschluss ist vor der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Wirksamkeit der Änderung des RegFNP abzuwarten.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain werden zur Kenntnis genommen.</p>

Teil C <b>Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen</b>		
11	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 21.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aus Sicht der <b>Raumordnung und Landesplanung</b> nehme ich zu der vorgelegten Planung wie folgt Stellung: Die Fläche des geplanten Vorhabens ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) als gewerbliche Baufläche, Bestand bzw. als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand ausgewiesen, südlich und östlich grenzt Wohnbauliche Nutzung an. Wie Sie selbst in den Planungsunterlagen beschreiben, ergibt sich für diese vorgelegte Planung die Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens, weil gemäß Ziel Z3.4.3-3 die Umnutzung von gewerblichen Bauflächen zu Einzelhandelsstandorten (u.a. Sondergebiete) den Zielen der Raumordnung widerspricht. Wie Sie zudem zutreffend ausführen, ist dann danach auch die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes erforderlich. Da es sich bei einem Zielabweichungsverfahren um ein ergebnisoffenes Verfahren handelt, empfehle ich, das Bebauungsplanverfahren ruhen zu lassen und zunächst den in den Unterlagen genannten Antrag auf Zielabweichung zu stellen. Erst danach kann, bei positivem Verlauf, ein RegFNP-Änderungsverfahren durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain auf den Weg gebracht werden.</p> <p>Ohne ein positiv beschiedenes Zielabweichungsverfahren ist die vorgelegte Planung nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst und kann auch das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan nicht erfüllt werden.</p> <p>Anmerkung: Am 13. November 2019 ist Ihr Antrag auf Zielabweichung vom 7. November 2019 in meinem Haus eingegangen. Nach Prüfung werde ich mich zur weiteren Abstimmung mit Ihnen in Verbindung setzen.</p> <p>Aus der Sicht des <b>Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Da die Errichtung eines Lebensmittel-Vollversorgers keine Schutzgebiete berührt, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Zu weiteren Naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p>		<p><b>11.1</b></p> <p><u>Zu 11.1</u> Erläuterung: Für das Vorhaben hat die Regionalversammlung Südhessen in ihrer Sitzung am 14. Juni 2019 eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen der Stadt Rüsselsheim am Main vom 7. November 2018 zugelassen. Mit Bescheid vom 24. Juli 2019 hat das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen auch die Abweichung von den Zielen des LEP Hessen 2000 zugelassen.</p> <p>Im Rahmen seiner Stellungnahme zu der 1. Änderung des Regionalplanes Südhessen 2010 / RegFNP 2010 für die Stadt Rüsselsheim am Main äußert das Regierungspräsidium Darmstadt aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung zu dem Änderungsverfahren des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain auch keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungserfordernis für die Planung ergibt sich daraus nicht.</p>

Teil C      Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
11	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 21.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Aus Sicht der <b>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt</b> nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Grundwasser</u>  Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Im Textteil des Bebauungsplans wurde bereits auf das vorliegende Wasserschutzgebiet, den „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“ hingewiesen, sowie die Kennzeichnung des Gebiets als „Vernässungsgefährdete Fläche“ vorgenommen. Ich bitte Sie folgenden Hinweis zu beachten: <i>Versickerung von Niederschlagswasser</i>: Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wird in den Unterlagen nicht erwähnt. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen sollte. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten. Die Genehmigung ist bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Kreises Groß-Gerau zu beantragen.</p> <p><u>Oberflächengewässer</u>  Die Lage des Plangebiets im Risiko - Überschwemmungsgebiet (ursprünglich überschwemmungsgefährdetes Gebiet) des Rheins wurde in den Planungsunterlagen gekennzeichnet. Der Verweis auf die entsprechende Hochwasser - Gefahrenkarte (siehe meine Stellungnahme vom 19. Mai 2017) wurde nicht in den Planungsunterlagen aufgenommen. Da aufgrund der Novellierung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), in Kraft getreten am 6. Januar 2018, neue Bestimmungen für Risikogebiete getroffen wurden, bitte ich die Regelungen des § 78 b WHG zu beachten und jegliche Verweise auf § 46 Hessisches Wassergesetz (HWG) zu streichen. Nach § 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend. Weiterhin ist zu beachten, dass nach § 78 b Abs. 1 Nr. 2 WHG bauliche Anlagen außerhalb der von Nr. 1 erfassten Gebiete nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollen, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schades angemessen berücksichtigt werden.</p>		<p><b>11.2</b></p> <p><u>Zu 11.2</u>  Erläuterung:  Zur Versickerung des Niederschlagswassers kann auf Pkt. 7.4 dieser Vorlage verwiesen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>  Das Regierungspräsidium Darmstadt wird bzgl. der geplanten Versickerung von Niederschlagswasser auf den entsprechenden Beschluss zur Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau verwiesen.</p> <p><b>11.3</b></p> <p><u>Zu 11.2</u>  Erläuterung:  Bzgl. der Lage des Plangebietes im Hochwasserrisikogebiet kann auf Pkt. 7.1 dieser Vorlage verwiesen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>  Das Regierungspräsidium Darmstadt wird bzgl. der Lage im Hochwasserrisikogebiet auf den entsprechenden Beschluss zur Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau verwiesen.</p>

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

11	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 21.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
	<p><u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u> Zur geplanten Abwasserbeseitigung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Aufgrund der recht hohen Flächenversiegelung sollten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung wie z. B. Dachbegrünung oder Regenwassernutzung geprüft und festgesetzt werden.</p> <p><u>Bodenschutz</u> <i>Nachsorgender Bodenschutz</i> Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben. Ich bitte, folgende Hinweise in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. In der Begründung zum Bebauungsplan sind Aussagen zu vorhandenen Altflächen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschäden im Plangeltungsbereich aufzunehmen. Sind keine vorhanden, ist eine entsprechende Negativ-Aussage aufzunehmen.</p> <p><i>Vorsorgender Bodenschutz</i> Nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Mit anderen Worten ist ein Ausgleich nur insoweit erforderlich, als durch den neuen Bebauungsplan zusätzlich Baurechte geschaffen werden, die über bereits bestehendes Baurecht hinausgehen. Dabei muss das Baurecht noch nicht ausgenutzt worden sein. Hier gehen lediglich 464 m<sup>2</sup> von 11.020 m<sup>2</sup> über bestehendes Baurecht hinaus, für die ein Eingriff zu bewerten wäre. Diese Restfläche ist im hiesigen Fall hinsichtlich einer bodenschutzrechtlichen Kompensation aufgrund ihrer Kleinräumigkeit vernachlässigbar.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Mit dem schalltechnischen Untersuchungsbericht Nr. 17.0416 des Ingenieurbüros für Bauphysik in 67098 Bad Dürkheim vom 10.07.2017 wurde</p>	<p><b>11.4</b> <u>Zu 11.4</u> Erläuterung: Wie bereits ausgeführt, ist eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen und eines kleinen Bereichs der gepflasterten Außenanlage vorgesehen. Das belastete Niederschlagswasser, insbesondere der Stellplatzanlage und Zufahrten soll in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.</p> <p><b>11.5</b> <b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Themenbereich Abwasserbeseitigung und der Verwendung von Niederschlagswasser werden dahingehend aufgegriffen, als die geplante Entwässerung in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargelegt wird. So sieht der Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan Flächen vor, in denen das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen über zwei Versickerungsmulden dem Grundwasser wieder zugeführt werden soll.</p> <p><u>Zu 11.5</u> Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet bereits einen textlichen Hinweis in der gewünschten Formulierung. Auch der Entwurf der Begründung enthält bereits entsprechende Aussagen, wonach Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen, Altstandorten, Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden nicht vorliegen.</p> <p><b>11.6</b> <b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt zu dem Themenbereich nachsorgender Bodenschutz bedingen keine Änderung der Planung, da entsprechende textliche Hinweise bereits Bestandteil des Bebauungsplanes bzw. der Begründung sind.</p> <p><u>Zu 11.6</u> <b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt bezüglich des Themenbereiches vorsorgender Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
11	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 21.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
	<p>nachgewiesen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wenn die Ausgangsdaten zutreffen und die Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden, nicht zu erwarten sind. Ich halte es allerdings für notwendig, das Hochhaus „Waldgartenstraße 32“ als zusätzlichen Immissionsaufpunkt gemäß TA Lärm mit in die Berechnungen aufzunehmen. Das Gutachten ist entsprechend zu ergänzen.</p> <p><u>Bergaufsicht</u> Da sich auch durch die zusätzlichen Ausgleichsflächen seit meiner letzten Stellungnahme keine neuen Erkenntnisse bezüglich der von mir zu vertretenden Belange ergeben haben, stehen dem Vorhaben aus Sicht der Bergbehörde weiterhin keine Sachverhalte entgegen.</p> <p>Die Auswertung der beim <b>Kampfmittelräumdienst</b> vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger-Koordinaten eingemessen werden. Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten. Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden: <a href="http://www.rp-darmstadt.hessen.de">http://www.rp-darmstadt.hessen.de</a> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)</p>	<p><b>11.7</b> <u>Zu 11.7</u> Erläuterung: Zwischenzeitlich liegt eine aktualisierte Fassung des schalltechnischen Untersuchungsberichtes vom 19.04.2019 vor. Dabei wurde auch das Gebäude „Waldgartenstraße 32“ betrachtet.</p> <p>Mit den Berechnungsannahmen des genannten Berichtes und den technischen und baulichen Maßnahmen u.a. im Bereich der Anlieferung werden die geltenden Immissionskontingente an allen gewählten Immissionsorten außerhalb des Plangebietes bis auf die die Immissionsorte Waldgartenstraße 32, 5. OG bis 15. OG, im Tagzeitraum laut Gutachten erfüllt. Im Nachtzeitraum wird das Immissionskontingent an allen Immissionsorten erfüllt.</p> <p><b>11.8</b> Das sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106/O/1, „Eulhecke Ost / Gewerbegebiet Blauer See“ ergebende Immissionskontingent wird im Tagzeitraum auf Grund der Parkiergeräuschen und der Zu- und Abfahrtsgeräuschen um an dem Immissionsorte Waldgartenstraße 32, 6. OG um bis zu 0,6 dB und an dem Immissionsorte Waldgartenstraße 32, 15. OG um bis zu 2,7 dB überschritten. Der geltende Immissionsrichtwert für ein Reines Wohngebiet wird noch um mindestens 9,2 dB unterschritten Nach Nummer B.8 der DIN 45691 kann eine Überschreitung des Immissionskontingentes zugelassen werden, wenn die Relevanzgrenze (Immissionsrichtwert -15 dB) unterschritten wird. Dies ist hier nicht der Fall. Bei einer Einstufung des Gebäudes Waldgartenstraße 32 als Reines Wohngebiet wird der geltende Immissionsrichtwert im Tagzeitraum von IRW = 50 dB nur um 9,2 dB unterschritten. Bei einer Einstufung des Gebäudes Waldgartenstraße 32 als Allgemeines Wohngebiet wird der geltende Immissionsrichtwert im Tagzeitraum von IRW = 55 dB nur um 14,2 dB unterschritten. Für die Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet spricht die Tatsache, dass in dem Gebäude Waldstraße 32 ein Hausmeisterservice, eine Büro einer Autorin und ggf. noch weitere gewerbliche und / oder freiberufliche Tätigkeiten angemeldet sind, die in einem Reinen Wohngebiet nicht zulässig sind. In beiden Fällen wird die Relevanzgrenze der TALärm (geltender Immissionsrichtwert abzüglich 6 dB) deutlich unterschritten. Des Weiteren kann nach Nummer 3.2.2 der TALärm eine Ergänzende Prüfung im Sonderfall durchgeführt werden. Pegelbestimmend am Immissionsort Waldgartenstraße 32 sind die Parkiergeräusche der Pkw. Eine Minderung durch aktive Schallschutzmaßnahmen ist nicht möglich bzw. steht in keinem Verhältnis zum Nutzen (Überdachung der Stellplätze). Es wird darauf hingewiesen, dass auf der Adam-Opel-Straße nach Zählung 2015 14.663 Kfz-Fahren (DTV) wovon 349 Kfz dem Schwerverkehr zuzuordnen sind. (weiter nächste Seite)</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
11	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 21.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
	<p>nachgewiesen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wenn die Ausgangsdaten zutreffen und die Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden, nicht zu erwarten sind. Ich halte es allerdings für notwendig, das Hochhaus „Waldgartenstraße 32“ als zusätzlichen Immissionsaufpunkt gemäß TA Lärm mit in die Berechnungen aufzunehmen. Das Gutachten ist entsprechend zu ergänzen.</p> <p><u>Bergaufsicht</u> Da sich auch durch die zusätzlichen Ausgleichsflächen seit meiner letzten Stellungnahme keine neuen Erkenntnisse bezüglich der von mir zu vertretenden Belange ergeben haben, stehen dem Vorhaben aus Sicht der Bergbehörde weiterhin keine Sachverhalte entgegen.</p> <p>Die Auswertung der beim <b>Kampfmittelräumdienst</b> vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Metern (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger-Koordinaten eingemessen werden. Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten. Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden: <a href="http://www.rp-darmstadt.hessen.de">http://www.rp-darmstadt.hessen.de</a> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)</p>	<p><b>11.7</b> Ohne weitere Betrachtung des Verkehrsaufkommens auf der Bensheimer Straße und dem Zuschlag für die Verkehrsampel berechnet sich der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche im 15. OG des Gebäudes Waldgartenstraße 32 zu mehr als L<sub>r,A</sub> = 53 dB(A) im Tagzeitraum. Dies bedeutet, dass durch die zusätzlich einwirkenden Geräuschemissionen des Edeka-Marktes der Gesamtlärmpegel am Immissionsort Waldgartenstraße 32 nicht erhöht wird. Da zudem die pegelbestimmende Geräuschquelle die Fahr- und Parkiergeräusche auf dem Betriebsgelände darstellen wird auch subjektiv ein auseinanderhalten der Geräuschquelle St rasenverkehr zu Parkierverkehr kaum möglich sein.</p> <p><b>11.8</b> Der Gutachter führt weiter aus, dass die Überschreitung des Immissionskontingentes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht zu einer weiteren Verschlechterung führt und daher die geplante Vorhabennutzung zulässig ist, was durch die Genehmigungsbehörde abschließend zu prüfen ist .</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, das Gebäude „Waldgartenstraße 32“ bei der schalltechnischen Untersuchung zu betrachten, wird aufgegriffen. Im Rahmen der Abwägung werden die getroffenen schallschutztechnischen Maßnahmen als ausreichend erachtet, um den schallschutztechnischen Belangen der benachbarten Wohnbebauung Rechnung zu tragen. Dies betrifft auch die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zu dem Gebäude Waldgartenstraße 32. Hier wird der Ansicht des Fachgutachters gefolgt, wonach die Überschreitung des Immissionskontingentes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht zu einer weiteren Verschlechterung führt und daher die geplante Nutzung des Betriebsgeländes zulässig ist. Eine abschließende Prüfung erfolgt diesbezüglich im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens.</p> <p><b>Zu 11.8</b> <b>Erläuterung:</b> Gleichzeitig mit der geophysikalischen Prospektion wurde das Gebiet auf Kampfmittelverdachtspunkte hin untersucht. Die geomagnetische Prospektion ergab laut vorliegender Untersuchung eine „...Vielzahl von Störpunkten, die händisch bzw. mit sprenggeschütztem Bagger aufzudecken sind.“ (weiter nächste Seite)</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
11	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 21.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Mit einer Luftbilddetailauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und sind im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierbohrungen erforderlich. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann. Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind im beiliegenden Lageplan grün dargestellt. Auf diesen Flächen sind keine weiteren Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich. Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen. Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p> <p>Für Rückfragen und zur Beratung stehe ich gerne zur Verfügung. Die verspätete Abgabe meiner Stellungnahme bitte ich zu entschuldigen.</p>		<p><b>11.8</b></p> <p>Die Kampfmittelräumung wurde bereits ebenso wie die archäologische Untersuchung durchgeführt. Ein Änderungsbedarf der Planung ergab sich daraus nicht.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Themenbereich Kampfmittel werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf wird jedoch nicht gesehen da, vor Baubeginn beziehungsweise vor Durchführung archäologischer Ausgrabungen eine Kampfmittelräumung durchzuführen ist. Eine entsprechende Regelung wird Bestandteil des Durchführungsvertrages. Die Kampfmittelräumung wurde zwischenzeitlich zudem bereits durchgeführt.</p>

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

12	Mainzer Netzwerke GmbH, Mainz	Stellungnahme vom 31.07.2019
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>„Ehr geehrter Herr Hoffmann, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Nachgang zu unserer Stellungnahme vom 16.11.2018 teilen wir Ihnen folgenden Hinweis mit.</p> <p>Wir beziehen uns auf die Stellungnahme der Stadtwerke Rüsselsheim vom 02.05.2017, indem die Stadtwerke Mainz Netze GmbH (jetzt Mainzer Netze GmbH) genannt wurde, dass sie Stromkabel im südlichen Grenzbereich betreiben. Dieser Hinweis ist nicht korrekt. Die Mainzer Netze GmbH besitzen keine Stromnetz in diesem Bereich (=Stadtwerke Rüsselsheim).</p> <p>Im südlichen Randbereich verlaufen allerdings wichtige 110 kV-Hochspannungskabel. Eigentümer ist die: E-Shelter Services GmbH, Eschborner Straße 100, 60489 Frankfurt am Main</p> <p>Die Mainzer Netze sind lediglich der Stromlieferant. Es sind Planauskünfte einzuholen, um die genaue Lage der Kabel zu ermitteln.</p> <p>Anlage: (See attached file: 2017_05_02_Stadt_Ruesselsheim_Stellungnahme_Nahversorgung_Königstäten.pdf) (See attached file: 2017_05_02_Bebauungsplan_Nahversorgung_Koenigstaetten_Stromkabel_E-Shelter_Service.pdf)</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Peter Zytur</p>		<p><u>Zu 12.1</u> <b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen der Mainzer Netzwerke GmbH, wonach das im südlichen Bereich verlaufende 110 kV-Hochspannungskabel sich im Eigentum der E-Shelter Services GmbH in Frankfurt am Main befinde, werden zum Anlass genommen, dies im Bebauungsplan richtigzustellen.</p>

**Teil C      Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen**

12	Mainzer Netzwerke GmbH, Mainz	Stellungnahme vom 31.07.2019
----	-------------------------------	------------------------------

Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
-------------------------	------------------



Teil C      Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
13	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Kassel	Stellungnahme vom 24.10.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrter Herr Hoffmann</p> <p>vielen Dank für Ihre Informationen.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.</p> <p>Unsere <b>kostenlose</b> Unitymedia Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite <a href="https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/">https://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft/service/planauskunft/</a></p> <p>Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an.</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p>Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung.</p> <p>Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia NRW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.</p> <p>Zudem teilen wir Ihnen mit, dass sich unsere Leitungen auch in angemieteten Rohranlagen der Deutschen Telekom befinden.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>		<p><u>Zu 13.1</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>  Die Ausführungen der Unitymedia Hessen GmbH, wonach sich im Planbereich Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH befänden und sich diese auch in angemieteten Rohranlagen der Deutschen Telekom befänden, werden zum Anlass genommen, den im Bebauungsplanentwurf bereits vorhandenen textlichen Hinweis auf im Plangebiet verlaufende Telekommunikationsanlagen zu ergänzen und darauf hinzuweisen, dass bzgl. Lage, Verlauf und erforderlicher Schutzmaßnahmen sich die Bauausführenden vor Baubeginn bei dem jeweiligen Versorgungsträger informieren sollten.</p>

13.1

## Teil D Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

1	Bürger 1	Stellungnahme vom 12.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Eigentümer des Grundstückes <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 100px; height: 1em; vertical-align: middle;"></span> sind wir durch den zu erwartenden Schallpegel durch das Edeka Gelände unmittelbar betroffen. Besonders der Bereich der Warenanlieferung mit Ladestation mit seinem zu erwartenden höheren Schallpegel trifft unser Wohnhaus und damit uns, ohne erkennbare Lärmdämmung durch anderer Gebäude. Dass die zunehmende Lärmbelastung durch Umweltfaktoren wie höheres Verkehrsaufkommen, zunehmenden Fluglärm usw in höchstem Maße zu gesundheitlichen Schäden führt, ist mittlerweile hinreichend bekannt ( vgl. einschlägige wissenschaftliche Gutachten )</p> <p>Insofern ist der vorgelegte schalltechnische Untersuchungsbericht – für den Laien sowieso nicht nachvollziehbar - nur ein wenig beruhigender Aspekt, zumal jederzeit (!) Überschreitungen der erlaubten Schallpegel auftreten dürfen.</p> <p>Daher ist aus Gründen der Gesundheitsfürsorge die Einrichtung einer entsprechenden Lärmschutzwand zur Verringerung der Lärmemission auf das Wohngebiet Am Messrutengraben zu <u>fordern</u> /</p>	<p><b>Zu 1.1</b> Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung beinhaltet bereits Festsetzungen zum Schallschutz. So werden die Öffnungszeiten des Marktes werktags auf die Zeit von 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr begrenzt. Zudem darf die Lkw-Anlieferung des Lebensmittel-Vollversorgers nur über die Lise-Meitner-Straße erfolgen. Eine Anlieferung ist in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht zulässig. Auch ist die Anlieferungsrampe nach Norden und nach Osten während der Ladevorgänge mittels Rolltor zu schließen und bis an die östliche Bauwerkskante hinweg zu überdachen. Die Überdachung ist nach innen mit einem bewerteten Absorptionsgrad <math>a_w \geq 0,5</math> absorbierend auszuführen. Des Weiteren wird festgesetzt, dass die Fahr-gassen der Stellplatzflächen zu asphaltieren sind.</p> <p>Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist mit Blick auf die vorge-nannten Maßnahmen und auch vor dem Hintergrund der Emissionskontingentierung für das angrenzende Gewerbegebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine Schallschutzwand nicht erforderlich, da insgesamt sichergestellt wird, dass der je-weils für den Nacht- und den Tagzeitraum geltende Immissionsrichtwert durch die von dem Betriebsgelände des Marktes ausgehenden und auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusche deutlich unterschritten wird.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Anregung des Bürgers, eine Lärmschutzwand entlang der östlichen Plangebiets-grenze zu errichten, wird nicht aufgegriffen, da die vorliegende schalltechnische Untersuchung belegt, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine Lärmschutz-wand in diese Richtung nicht erforderlich ist.</p>

Teil D Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
2	Bürger 2	Stellungnahme vom 05.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Stellungnahme mit Anregung zu dem Bebauungsplanentwurf EDEKA</p> <p>Bebauungsplan/Vorhaben u. Erschließungsplan V+E 9 Nahversorgung Königstädten</p> <p>hier Punkt 3 Schalltechnische Untersuchung und</p> <p>Forderung einer Lärmschutzwand.</p> <p>Wir sind seit 1984 Anlieger <input type="text"/> gegenüber dem geplanten EDEKA-Markt. Seit dieser Zeit haben wir die Lärmimmission durch Landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge im Frühjahr und im Herbst ertragen, und wissen wovon wir reden.</p> <p>Auf dem entstehenden Marktgelände sind ein großer Kundenparkplatz und ein Marktgebäude mit Warenanlieferungshalle und Andockstation geplant.</p> <p>Ein Lärmschutz für die Anlieger Am Meßrutengraben ist dabei so gut wie nicht vorhanden.</p> <p>Wenn man lt. Amtlicher Bekanntmachung ein Verkehrsaufkommen von 2022 Parkplatzbewegungen täglich von 6:00 – bis 22:00 Uhr und ein LKW-Zulieferaufkommen von 14 Fahrzeugen mit einem Schalleistungspegel von 83,3 dB bei entsprechender Motorleistung von 6:00 – 22:00 Uhr zustimmt müssen wir als Anlieger darauf aufmerksam machen, dass ein entsprechender wirkungsvoller Lärmschutz in die Baumaßnahme einfließt.</p> <p>Besonders von der Ladestation des EDEKA-Markt die nur ca. 70m vom Meßrutengraben entfernt geplant ist, geht eine hohe Lärmemission durch das Rangieren der Zuliefer-LKW's aus. Hier ist die Rede davon dass wegen einer Überschreitung der Grenzwerte von 0,5 dB ein Sektionaltor eingebaut werden kann. (warum nicht dringend erforderlich eingebaut werden muss)</p> <p>Des Weiteren ist auch von den Maschinentechnischen Anlagen, besonders nachts, von einem erhöhtem Schallemissionswert auszugehen.</p> <p>Aus oben genannten Gründen fordern wir als direkt betroffene Anlieger eine Lärmschutzwand an der Grenze östlich Parkplatz EDEKA-Markt entlang der Wehrfache bis LKW-Ladestation.</p>		<p><u>Zu 2.1</u> Erläuterung: Es kann auf die Erläuterung zu Pkt. D 1.1 dieser Vorlage verwiesen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen des Bürgers zum Thema Schallschutz bedingen keine Änderung der Planung. Zum einen beinhaltet der Bebauungsplan bzgl. der Ausgestaltung der Anlieferungsrampe bereits eine entsprechende Festsetzung, die sicherstellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Wohngebiet eingehalten bzw. sogar unterschritten werden. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden dabei auch maschinentechnische Einrichtungen wie beispielsweise die Abluftanlagen berücksichtigt. Darüber hinaus regelt die TA Lärm zusätzlich, dass der Stand der Technik zusätzlich zu den Immissionsrichtwerten eingehalten werden soll, weshalb davon auszugehen ist, dass in Bezug auf die Haustechnik Geräte neuesten Standards eingebaut werden, die dementsprechend einen ruhigen Betrieb aufzeigen. Vor dem Hintergrund der o.g. Ausführungen wird im Rahmen der Abwägung von der Errichtung einer weiteren Schallschutzwand im Osten des Plangebietes abgesehen.</p>

2.1

## Teil D Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

3	Bürger 3	Stellungnahme vom 06.11.2018
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte <input type="text"/></p> <p>nach Beratungen mit den Berufskollegen aus Königstädten und mit der Befassung der Maßnahme komme ich zu folgendem Ergebnis</p> <p>Gegen den BBPl. gibt es keine wesentlichen Einwände. Bei der Erschließung, vor allen bei einem Kreisell ist dafür zu sorgen, dass die Durchfahrt von breiten und lagen landwirtschaftlichen Fahrzeugen ohne Probleme möglich ist. Der innere Kern des Kreisells sollte nicht so groß dimensioniert werden, dass die Durchfahrtsbreite ausreichend ist. Eine teilweise Überfahung von Teilen des Inneren Teils wäre für Ausnahmen sicher förderlich. Auch für eine reibungslose Überquerung der Landstraße/Adam-Opel-Straße ist zu sorgen.</p> <p>Ich bitte, meine Anliegen zu prüfen und bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p>		<p><u>Zu 3.1</u> Erläuterung: Siehe Punkt C 8.1 dieser Vorlage.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Bürger wird bzgl. der Befahrbarkeit der geplanten Kreisverkehrsanlage auf den entsprechenden Beschluss zur Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg verwiesen.</p>