

Stadt Rüsselsheim
Stadtteil Königstädten

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

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB60029-P
Bearbeitet: Juni 2017

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung	4
2. Geltungsbereich	4
3. Übergeordnete Planungen	6
4. Bestehende Bebauungspläne	7
5. Beschreibung des Gebietes	10
6. Vorhabenbeschreibung	15
7. Planung	18
7.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung	18
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	19
7.4 Garagen und Stellplätze / Zufahrten / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	19
7.5 Nebenanlagen und Aufschüttungen.....	19
7.6 Grünordnerische Festsetzungen.....	20
7.7 Artenschutzrechtliche Festsetzungen	20
7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
8. Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens	22
9. Eingriffs-/Ausgleichsregelung	25
10. Umweltbericht	25
11. Immissionsschutz	27
12. Verkehrliche Aspekte	28
13. Ver- und Entsorgung	28
14. Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen	29
15. Bodendenkmäler	29
16. Hochwasserschutz und Grundwasser	30
17. Kampfmittel	31
18. Altflächen	31
19. Städtebauliche Daten	31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Kataster mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teilplan A)	5
Abb. 2 Kataster mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teilplan B).....	5
Abb. 3 Auszug aus dem RegFNP 2010 mit Lage der Geltungsbereiche	6
Abb. 4 Auszug Planbild Bebauungsplan Nr. 106/O/1 „Eulhecke Ost – Gewerbegebiet Blauer See“	8
Abb. 5 Auszug Planbild Bebauungsplan Nr. 59 „Keltersweiden-Bachgärten“	9
Abb. 6 Auszug Planbild Bebauungsplan Nr. 106/O/1 „Eulhecke Ost – Gewerbegebiet Blauer See“	10
Abb. 7 Übersichtskarte mit Lage der Plangebiete (Teilplan A und B)	11
Abb. 8 Luftbild mit räumlichem Geltungsbereich des Teilplan A des Bebauungsplanes ...	11
Abb. 9 Blick auf das Plangebiet (Teilplan A) in nördlicher Richtung	12
Abb. 10 Blick auf die nördlich des Plangebietes bestehende Wendeanlage	12
Abb. 11 Blick auf die L 3040 und Rad-/ Gehweg	13
Abb. 12 Blick auf Kreuzungsbereich L 3040	13
Abb. 13 Blick auf die Bensheimer Straße	13
Abb. 14 Blick auf südlichen Rand Plangebiet	13
Abb. 15 Blick auf östlichen Rand	13
Abb. 16 Blick auf östlichen Teil	14
Abb. 17 Blick auf mittleren Teil	14
Abb. 18 Blick auf westlichen Teil	14
Abb. 19 Luftbild mit räumlichem Geltungsbereich des Teilplan A des Bebauungsplanes	15
Abb. 20 Projektplanung 17.11.2017.....	16
Abb. 21 Projektplanung Süd- und Westansicht 04.04.2017	17
Abb. 22 Projektplanung Nord- und Südansicht 04.04.2017.....	17

Anlagen:

- Bestandskarte vom Juli 2016, ergänzt Juni 2018, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern
- „Die Adam-Opel-Straße / Ecke Bensheimer Straße in Rüsselsheim als Standort für einen Verbrauchermarkt“, Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens vom 27. Juli 2016, Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
- Gutachterliche Stellungnahme „Anbindung des geplanten EDEKA – Marktes an die Bensheimer Straße in Rüsselsheim-Königstädten“ vom April 2018, Planungsgemeinschaft Verkehr, Hannover
- Umweltbericht vom Juni 2018, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern

1. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittel-Vollversorgers mit Backshop auf dem bislang unbebauten Areal nordöstlich des Kreuzungsbereiches Adam-Opel-Straße / Bensheimer Straße geschaffen werden, um hier in verkehrsgünstiger Lage einen Lebensmittelmarkt zu etablieren, der die Nahversorgung des Stadtteils Königstädten auch in Zukunft sicherstellen kann. Der im Bereich des Konrad-Adenauer-Straße bestehende Markt soll dabei hierher verlagert werden.

2. Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 2 Teilplänen. Die Flächen des Teilplanes A mit den Flächen des eigentlichen Projektgebietes liegen im Stadtteil Königstädten unmittelbar östlich der Adam-Opel-Straße, der Landesstraße 3040, und nördlich der Bensheimer Straße und werden als Teilplan A bezeichnet.

Der Geltungsbereich des Teilplanes A umfasst dabei zwei Teilgebiete, nämlich die Teilgebiete A1 und A2.

Das Teilgebiet A1 mit dem eigentlichen Vorhaben umfasst die in der Gemarkung Königstädten, Flur 8 gelegenen Flurstücke Nr. 242/8 (teilweise), 280/ 1 (teilweise), 294 (teilweise), 298/1, 298/2, 299 und Flur 9 Flurstück Nr. 348 (teilweise) sowie Flur 10 Nr. 348/22 (teilweise).

Das Teilgebiet A2 liegt ca. 50 m östlich des Teilgebietes A1 und umfasst das in der Gemarkung Königstädten Flur 10 gelegene Flurstück Nr. 108/4 (teilweise), das für artenschutzrechtliche Maßnahmen benötigt wird.

Die genauen Abgrenzungen der Teilgebiete A1 und A2 des Teilplanes A können der nachfolgenden Karte entnommen werden.

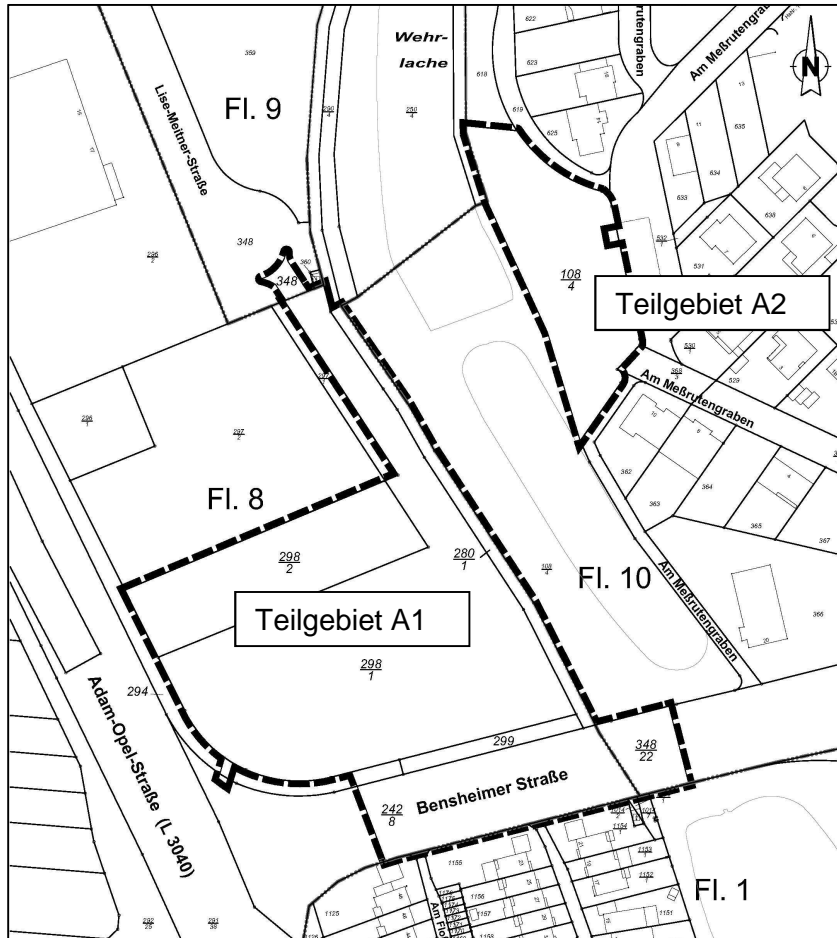


Abb. 1 Kataster mit den Geltungsbereichen der Teilgebiet A1 und A2 des **Teilplanes A**

Darüber hinaus umfasst der vorhabenbezogene Bebauungsplan Flächen zum Ausgleich von Eingriffen, die in ca. 1 km Entfernung nordöstlich des Teilplanes A und ca. 160 m südlich der Bundesautobahn A 60 liegen, die als Teilplan B bezeichnet werden. Innerhalb des Teilplanes B werden die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verursachten naturschutzrechtliche Eingriffe ausgeglichen. Die Flächen umfassen einen Teil des Flurstückes Gemarkung Königstädten Flur 10 Nr. 692 in einer Größe von ca. 576 m².

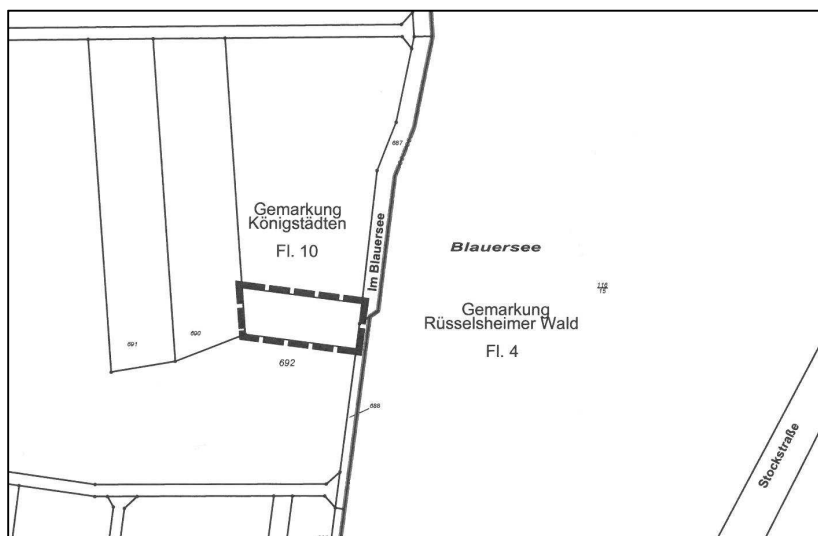


Abb. 2 Kataster mit Geltungsbereich des **Teilplanes B**

3. Übergeordnete Planungen

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain stellt das Plangebiet des Teilplanes A (Teilgebiet A1) als „Gewerbliche Baufläche - Bestand“ dar. Darüber hinaus erfolgt südlich und östlich des Plangebietes die Ausweisung als „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“. Die Fläche des Teilgebietes A2 ist als „Wohnbaufläche – Bestand“ dargestellt.

Die Fläche des Teilplanes B ist als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

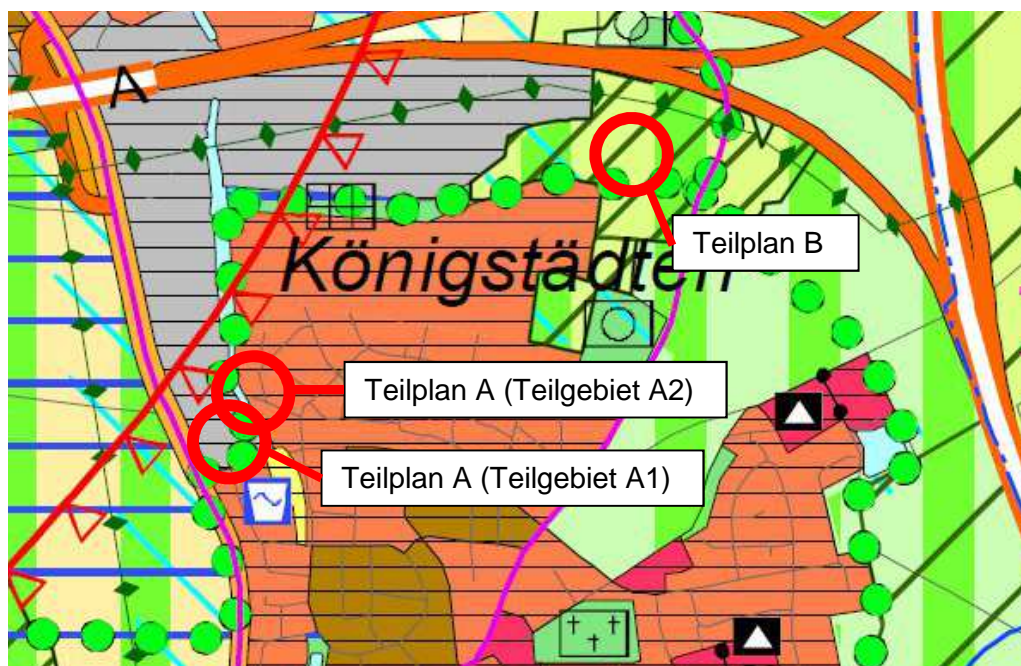


Abb. 3 Auszug aus dem RegFNP 2010 mit Lage der Geltungsbereiche

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim am Main hat in der Sitzung am 15.12.2016 beschlossen, einen Antrag auf Einleitung eines Abweichungsverfahrens von den Zielen des Regionalplanes Südhessen 2010 (RPS 2010) gemäß § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) sowie von den Darstellungen des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 (LEP 2000) gemäß § 12 Abs. 2 HLPG für das Vorhaben zu stellen.

Das Abweichungsverfahren ist erforderlich, da der gültige Regionalplan Südhessen 2010 / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 das Plangebiet des Teilplanes A nicht als „Siedlungsbereich“, sondern als „Gewerbliche Baufläche“ ausweist und diese Zielaussage der Festsetzung eines Sondergebietes zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in der kommunalen Bauleitplanung insoweit entgegensteht, als diese Betriebe nicht innerhalb von Gewerbeflächen vorzusehen sind.

Da der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 die gleichen Ziele wie der Regionalplan Südhessen 2010 / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 vorgibt, ist formal auch eine Abweichung vom Landesentwicklungsplan erforderlich.

Die §§ 8 und 12 des HLPG sehen jedoch vor, dass von Zielen der Landes- und Regionalplanung abgewichen werden kann, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge des Regionalplanes bzw. des Landesentwicklungsplanes nicht berührt werden.

Diese Voraussetzungen liegen nach Auffassung der Antragstellerin, wie im Zielabweichungsverfahren begründet, vor.

Von Seiten des zuständigen Regierungspräsidiums Darmstadt sind aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich der geplanten Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes grundsätzlich keine Bedenken erhoben worden.

Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für den Bereich des Teilplanes A wird beim zuständigen Regionalverband FrankfurtRheinMain beantragt.

4. Bestehende Bebauungspläne

Die Flächen des Teilgebietes A1 des Teilplanes A liegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 106/O/1 „Eulhecke Ost – Gewerbegebiet Blauer See“ und des Bebauungsplan Nr. 59 „Keltersweiden-Bachgärten“.

Die Flächen des Teilplanes B liegen ebenfalls innerhalb des o. g. Bebauungsplanes Nr. 106/O/1.

Als Art der baulichen Nutzung wird für die geplanten Vorhabenflächen des Teilgebietes A1 im Bebauungsplan Nr. 106/O/1 ein „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,8. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei Vollgeschosse als Mindest- und vier Vollgeschosse als Höchstmaß.

Die maximale Firsthöhe wird auf 24,0 m festgesetzt. Darüber hinaus wird eine offene Bauweise vorgegeben.

Als Ausnahme ist dabei bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände eine Länge der Hausformen über 50 m zulässig.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sowie Werbeanlagen. Letzteres in Abhängigkeit von der Größe der Grundstücke. So ist je angefangener 1000 qm Grundstücksfläche eine Anschlagtafel zulässig, wobei die Anzahl auf maximal 5 je Grundstück beschränkt wird. Zulässig sind dabei für die Werbung an der Stätte der Leistung Pylone bis zu einer Höhe von 30 m.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird das festgesetzte Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 4 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Für die Tagzeit (06.00 bis 22.00 Uhr) und die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) werden Emissionskontingente L_{EK} als flächenbezogene Schalleistung in dB(A) pro m^2 festgesetzt. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche diese Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags, noch nachts überschreiten.

Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen erfolgen u. a. hinsichtlich der Zulässigkeit und Gestaltung von Einfriedungen sowie der Begrünung der Baugrundstücke bzw. Lagerplätzen.

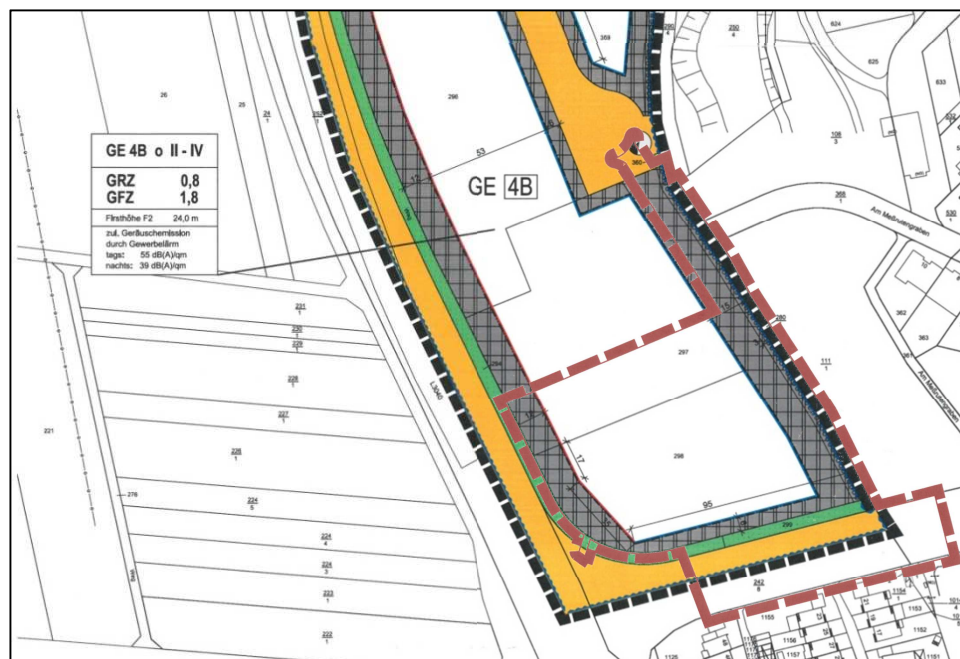


Abb. 4 Auszug Planbild Bebauungsplan Nr. 106/O/1 „Eulhecke Ost – Gewerbegebiet Blauer See“ mit rot eingefärbtem Geltungsbereich des Teilgebietes A1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Darüber hinaus werden auch Flächen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 59 „Keltersweiden-Bachgärten“ im Bereich der Bensheimer Straße überplant, die dieser als „Straße mit Gehweg“ festsetzt.

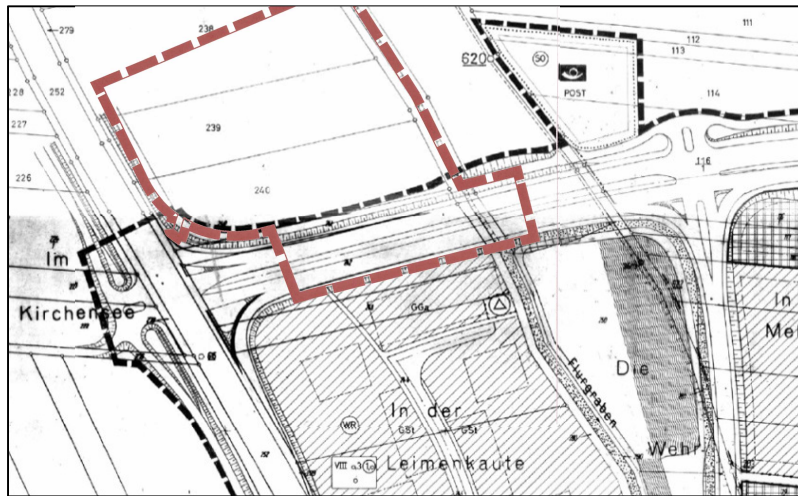


Abb. 5 Auszug Planbild Bebauungsplan Nr. 59 „Keltersweiden-Bachgärten“ mit rot eingefärbtem Geltungsbereich des Teilplanes A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Im Westen und Süden grenzen an das Plangebiet des Teilgebietes A1 Bereiche an, für die Bebauungspläne bestehen und deren Festsetzungsinhalte insbesondere bezüglich der Art der baulichen Nutzung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Dabei handelt es sich um die Bebauungspläne „Blauer See 1. Abschnitt 3. Änderung / Erweiterung“, „Blauer See I, 3. Änderung / Erweiterung - Ergänzung der textlichen Festsetzungen“, „Blauer See 1. Abschnitt“ und Bebauungsplan Nr. 135 „Wohngebiet Blauer See II“ östlich bzw. nordöstlich des Plangebietes gelegen sowie die Bebauungspläne „Keltersweiden-Bachgärten“ und „Keltersweiden-Bachgärten, 1. Änderung“ im Süden.

Die im Osten und Süden nächstgelegenen Bauflächen werden – soweit sie im Geltungsbereich eines der oben genannten Bebauungspläne liegen – von der Art der baulichen Nutzung her als „Reine Wohngebiete“ festgesetzt.

Die Flächen des Teilplanes B liegen im östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 106/O/1 „Eulhecke Ost – Gewerbegebiet Blauer See“.

Dieser setzt die Flächen als „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, fest mit der weiteren Zweckbestimmung „Wiesenlandschaft „Blauer See“.

Diese Fläche soll zur Ausmagerung 1-2 mal jährlich gemäht, das Mähgut abgefahren sowie auf den Einsatz von Düngemaßnahmen und chemischen Pflanzenschutzmitteln verzichtet werden, um den floristischen und faunistischen Artenreichtum zu erhalten. Entlang der vorhandenen Gehölze ist dabei ein 10m breiter Altgrasstreifen zu belassen, welcher alle 2 Jahre zu mähen ist.



Abb. 6 Auszug Planbild Bebauungsplan Nr. 106/O/1 „Eulhecke Ost – Gewerbegebiet Blauer See“ mit rot eingefärbtem Geltungsbereich des Teilplanes B des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

5. Beschreibung des Gebietes

Das Teilgebiet A1 des Teilplanes A, das eigentliche Vorhabengebiet, liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteils Königstädten unmittelbar östlich der Adam-Opel-Straße, der L 3040, und nördlich der Bensheimer Straße. Nördlich davon schließt sich das entlang der Lise-Meitner-Straße ausgewiesene und in Teilen bereits bebaute Gewerbegebiet an. Im Osten grenzen die Flächen an den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzug „An der Wehlache“, an den weiter östlich Wohngebiete (Eulhecke I) angrenzen. Unmittelbar südlich der Bensheimer Straße grenzt die bebaute Ortslage mit der hier bestehenden Wohnbebauung an das Plangebiet an.

Die Flächen des Teilgebietes A2 liegen ca. 50 m östlich des Teilgebietes A1, unmittelbar angrenzend an die östlich bestehende Wohnbebauung der Straße „Am Meßrutengraben“ und unmittelbar angrenzend an den westlich verlaufenden Grünzug „An der Wehlache“.

Die Flächen des Teilplanes B liegen östlich des bestehenden Gewerbegebietes „Blauer See“ und ca. 160 m südlich der Bundesautobahn A 60.

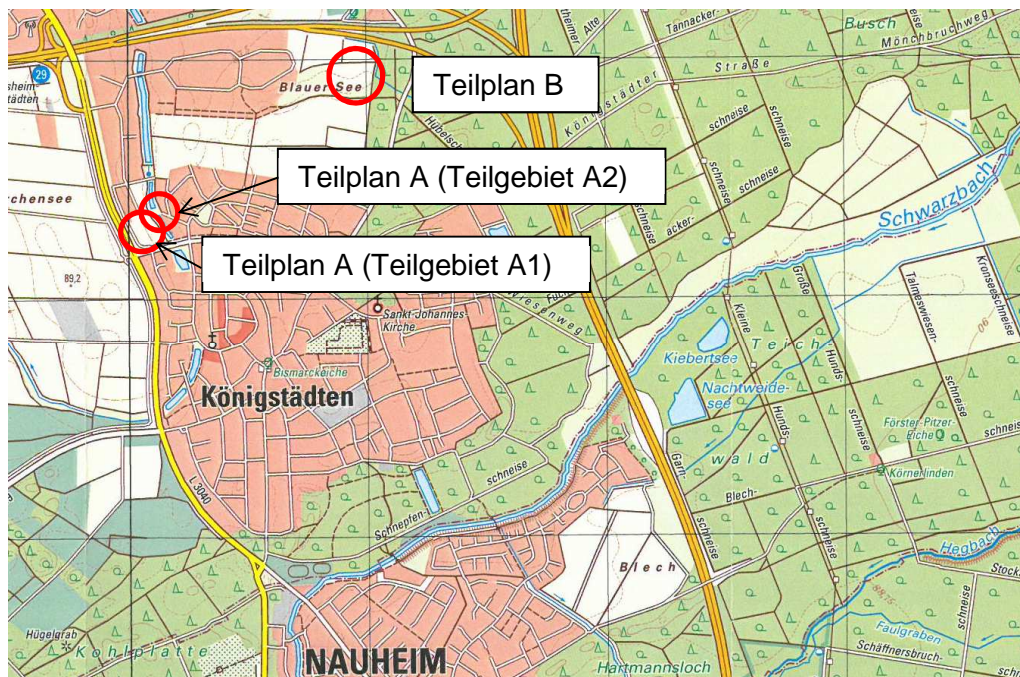


Abb. 7 Übersichtskarte mit Lage der Plangebiete (Teilplan A und B)

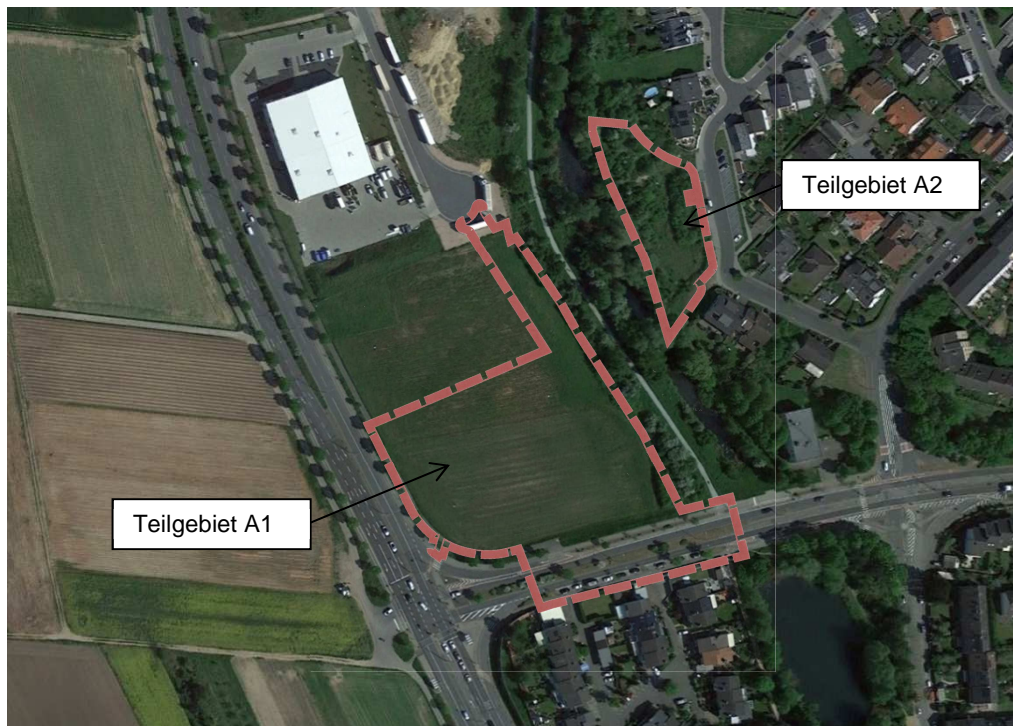


Abb. 8 Luftbild mit den räumlichem Geltungsbereichen der Teilgebietes A1 und A2 des Bebauungsplanes (Quelle: Google earth)

Das Plangebiet (Teilgebiet A1) selbst ist im Bereich der geplanten Bauflächen in seinem südlichen Teil als Ackerland (Getreideanbau) zum Teil im Westen ebenfalls als Ackerland aber mit einem erhöhten Anteil an Kratzdisteln zu beschreiben.

In seinem nördlichen Teil handelt es sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Juli 2016 um brach liegende Ackerflächen, ehemalige Getreideflächen. In den Übergangsbereichen zu den im Osten des Plangebietes gelegenen Gehölzbeständen finden sich als Grünland genutzte Streifen bzw. bereits sukzessierte Grünlandflächen. Dabei handelt es sich um Altgrasbestände und Hochstaudenfluren. Ebenfalls als Grünland stellt sich die Fläche auf dem im Nordwesten gelegenen Flurstück Nr. 296/1 dar.



Abb. 9 Blick auf das Plangebiet (Teilgebiet A1) in nördlicher Richtung

Nördlich dieser Fläche bzw. der vorgenannten Ackerbrachen grenzen die Bauflächen des Gewerbegebietes „Blauer See“ an. Eine Wallschüttung mit sukzessiver Begrünung grenzt dabei die befestigten Hof-, Lager- bzw. Zufahrtsflächen mitsamt dem anschließenden Hallenbauwerk nach Süden hin ab.



Abb. 10 Blick auf die nördlich des Plangebietes bestehende Wendeanlage mit Gewerbegebiet

Die zur Erschließung der Gewerbegrundstücke dienende Lise-Meitner-Straße endet hier in Form eines asphaltierten Wendehammers samt umgebenden Schotterflächen.

Im Westen und Süden des Plangebietes verlaufen die Adam-Opel-Straße (L 3040) und die Bensheimer Straße samt begleitenden Fuß- bzw. Radwegen mit ihren asphaltierten bzw. gepflasterten Flächen. Dabei wird der unmittelbar westlich des Plangebietes verlaufende Fußweg durch einen Grünstreifen, überwiegend mit Linden bepflanzt, von Radweg und Fahrbahn getrennt.



Abb. 11 Blick auf die L 3040 und Rad-/ Gehweg in nördliche Richtung



Abb. 12 Blick auf Kreuzungsbereich L 3040

Die vierspurige Adam-Opel-Straße (L 3040), ebenfalls gegliedert durch begrünte Mittelstreifen und Randbegrünung stellt dabei eine Zäsur zu den weiter im Westen gelegenen Ackerflächen dar. Auch südlich des Plangebietes schließen Verkehrsflächen der Bensheimer Straße, ebenfalls mit begrünten Mittel- und Seitenflächen samt Fuß- und Radwegen bzw. Parkstreifen an. Direkt angrenzend jedoch erstreckt sich ein Wohngebiet jüngeren Datums.



Abb. 13 Blick auf die Bensheimer Straße in östliche Richtung



Abb. 14 Blick auf südlichen Rand Plangebiet



Abb. 15 *Blick auf östlichen Rand
in südliche Richtung*



Abb. 16 *Blick auf östlichen Teil
in südliche Richtung*



Abb. 17 *Blick auf mittleren Teil
in südliche Richtung*



Abb. 18 *Blick auf westlichen Teil
in südliche Richtung*

Bei den Flächen des Teilgebietes A2 handelt es sich, wie dem eingefügten Luftbild auf Seite 11 und der ergänzten Bestandsaufnahme vom Juni 2018 zu entnehmen ist, um Flächen, die als Sukzessionsflächen mit Gehölzbestand zu beschreiben sind.

Die Flächen des Teilplanes B lassen sich als Wiesenfläche beschreiben.



Abb. 19 Luftbild mit räumlichem Geltungsbereich des Teilplan A des Bebauungsplanes
(Quelle: Google earth)

6. Vorhabenbeschreibung

Ziel der Planung ist es, einen Lebensmittelvollsortimenter mit Backshop an diesem Standort zum Zwecke der Nahversorgung der angrenzenden Gebiete planungsrechtlich zu ermöglichen.

Der im Bereich der Konrad-Adenauer-Straße bereits bestehende Lebensmittelmarkt soll dabei hierher verlagert werden, um auch in Zukunft die Nahversorgung des Stadtteils Königstädten sicherzustellen, was insbesondere auch eine Anpassung der Verkaufsfläche an bereits heute übliche Standards bedeutet.

Für den Altstandort von EDEKA am Konrad-Adenauer-Ring besteht noch ein langfristiger Mietvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und EDEKA. Eine Neuvermietung an ein Unternehmen des Lebensmitteleinzelhandels wird von EDEKA ausgeschlossen. Entsprechende Regelungen über die Nachnutzung des Altstandortes werden während der Vertragslaufzeit des Mietvertrages für den Altstandort durch EDEKA im Durchführungsvertrag getroffen.

Die Befürchtung, dass der geplante EDEKA am neuen Standort als Magnet für weitere kleinere Einzelhandelsnutzungen wie beispielsweise Fachmärkte oder Drogerien wirken könnte, 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 mehr als 100 m² Gesamtfläche unzulässig.

Ergänzend ist anzumerken, dass auch das im Nordwesten an den geplanten EDEKA Markt angrenzende Grundstück bereits an ein Autohaus veräußert worden ist.

Nordöstlich des Kreuzungsbereiches der Landesstraße 3040, der Adam-Opel-Straße, mit der Bensheimer Straße soll dabei auf einer noch nicht bebauten Fläche des Gewerbegebietes Eulhecke der neue Lebensmittelmarkt entstehen.

Nach der Entwurfsplanung vom 13.06.2018 ist dabei geplant, ein Marktgebäude mit ca. 1800 m² Verkaufsfläche zu errichten, wovon ca. 70 m² auf den geplanten Backshop entfallen.

Weitere Nebenflächen, wie etwa Lager- und Büroflächen, sind mit ca. 1100 m² zu benennen, wobei im Obergeschoss des geplanten Marktgebäudes Räume für die Verwaltung des Marktes, Sanitär- und Sozialräume, Archiv, kleinere Abstellräume und Räume für Schulungen untergebracht werden sollen.

Mit enthalten sind dabei ebenerdig weitere Flächen wie Leergutlager und Flächen für PET-Behälter.

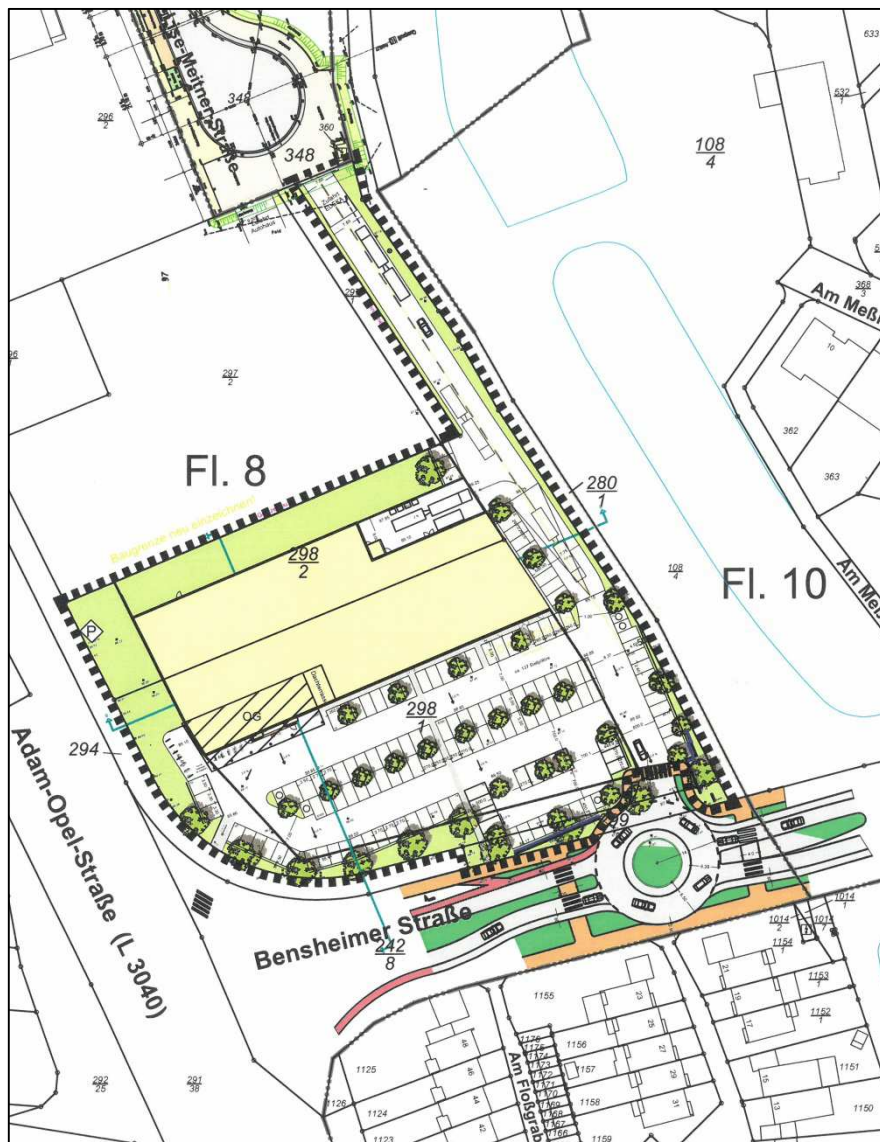


Abb. 20 Vorhaben- und Erschließungsplan mit Geltungsbereich (Projektplanung 13.06.2018)

Der ruhende Verkehr soll zum überwiegenden Teil südlich des Gebäudes und damit in Richtung der Bensheimer Straße zugeordnet werden, von der auch die HAUPTerschließung der neu geplanten Stellplatzflächen erfolgen soll. Im Bereich der Zufahrt ist dabei ein Umbau der bestehenden Verkehrs-, Verkehrsgrün- und Markierungsflächen vorgesehen. Hier soll ein Kreisverkehrsplatz angelegt werden. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit wird von Norden aus über die Lise-Meitner-Straße und das hier bestehende Gewerbegebiet geschaffen. Über die von hier aus vorgesehene Zufahrt soll auch der Anlieferungsverkehr zu dem Markt erfolgen.

Die Ansichten der geplanten Marktgebäude ergeben sich aus den nachfolgenden Abbildungen und zeigen den aktuellen Entwurfsstand.



Abb. 21 Projektplanung Süd- und Westansicht



Abb. 22 Projektplanung Nord- und Südansicht

7. Planung

7.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung

Wie bereits in Kapitel 1 dargelegt, sollen durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um einen Lebensmittel-Vollversorger an diesem Standort planungsrechtlich zu ermöglichen und somit auch in Zukunft die Nahversorgung des Stadtteils Königstädten sicherzustellen; was insbesondere auch eine Anpassung der Verkaufsfläche an bereits heute übliche Standards bedeutet.

Festgesetzt wird deshalb ein „Sonstiges Sondergebiet – Einzelhandel für die Nahversorgung“, wobei innerhalb des Gebietes nur ein Lebensmittel-Vollversorger inklusive Backshop bis zu einer Verkaufsfläche von 1800 m² zulässig ist.

Der Zielsetzung, an dem verkehrsgünstig gelegenen Standort in städtebaulich integrierter Lage eine Fläche für einen Lebensmittel-Vollversorger im Stadtteil Königstädten zum Zweck einer Sicherung der Nahversorgung zur Verfügung zu stellen, wird Vorrang eingeräumt gegenüber einer im Rahmen des Planverfahrens angeregten Freihaltung dieser Flächen für Gewerbe, zumal ein stabiles Angebot an Gewerbeflächen vorhanden ist und weiter davon auszugehen ist, dass in Zukunft im Bereich des Opel-Altwerkes 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 aus Anlass der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kein Erfordernis für eine entsprechende Neuausweisung eines Gewerbegebietes in Rüsselsheim gesehen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Um auch die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr, aber auch weitere bauliche Nebenanlagen, wie Wege, Zufahrten, Rampen, u. ä. planungsrechtlich zu ermöglichen, wird eine Festsetzung aufgenommen, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN-VO, von baulichen Anlagen, wie Gehwegen, Zufahrten und Stellplätzen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden darf. Somit wird sichergestellt, dass insbesondere für die erforderlichen Stellplätze samt Zufahrten die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden.

Des Weiteren beinhaltet der Bebauungsplanvorentwurf eine Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe. Diese beträgt maximal 98,0 m über NN. Das bedeutet, dass bei einer derzeit geplanten Erdgeschossfußbodenhöhe von 88,13 m ein maximal 9,87 m hohes Gebäude planungsrechtlich zulässig ist.

Das Gelände selbst weist eine Höhe von ca. 87,0 bis 88,5 m über NN auf.

Ausnahmsweise dürfen an oder auf dem Gebäude errichtete Werbeanlagen sowie technische Aufbauten die maximale Gebäudehöhe um bis zu 3 m überragen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Vor dem Hintergrund der vorliegenden Projektplanung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.

Die festgesetzte Baugrenze darf durch Gebäudeteile bis zu 1,0 m überschritten werden, um hier einen gewissen Gestaltungsspielraum für den Bauherren zu eröffnen.

Die Anlieferung ist ausschließlich innerhalb der im Planbild festgesetzten „Überbaubaren Grundstücksfläche - Anlieferungszone“ an der nordöstlichen Ecke der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Somit ist sichergestellt, dass diese auch für die schalltechnische Untersuchung maßgebliche bauliche Anlage in dem der Untersuchung zugrunde gelegten Bereich erfolgt.

In Orientierung an die Projektplanung erfolgt auch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. So beschränkt sich die Ausweisung auf ein Baufenster in Ost-West-Ausrichtung.

Im Westen, zur Adam-Opel-Straße hin, wird eine Baugrenze unter Einhaltung der 20 m Bauverbotszone nach Hessischem Straßengesetz (§ 23 HStrG) festgesetzt. Das Baufenster ist dabei von der Bensheimer Straße zurückgesetzt, da innerhalb der zur Bensheimer Straße hin orientierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Unterbringung des ruhenden Verkehrs samt Zufahrten und Wege vorgesehen ist.

7.4 Garagen und Stellplätze / Zufahrten / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trifft Regelungen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Diese erstrecken sich hauptsächlich südlich und östlich der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der vorliegenden Projektplanung. Darüber hinaus sind Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports hingegen werden auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Für die geplanten Zu- und Ausfahrten von der Bensheimer Straße bzw. von der Lise-Meitner-Straße setzt der Bebauungsplan Bereiche für die Ein- und Ausfahrt fest. Um klarzustellen, dass entlang der westlichen und südlichen Grenze der geplanten Bauflächen keine weiteren Ein- und Ausfahrten zur Adam-Opel-Straße (L 3040) sowie zur Bensheimer Straße zulässig sind, werden hier „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ ergänzend zeichnerisch festgesetzt.

7.5 Nebenanlagen und Aufschüttungen

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen wie beispielsweise Terrassen und Freisitze, saisonale Blumenverkaufsstände, Einkaufswagenboxen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Fahrradabstellplätze und Stützmauern sind diese innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig, sofern keine weitere Festsetzung deren Zulässigkeit näher regelt.

Flächige Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind zur Sicherung der Hochwasserfreiheit zulässig.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Als wesentliche grünordnerische Festsetzungen ist die Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen an den im Planbild festgesetzten Standorten zu benennen. Hierbei sind einheimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Es sind ausschließlich Hochstämme (3x verpflanzt) mit Ballen sowie einem Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm, gemessen in 100 cm Höhe, und durchgängigem Leittrieb zu pflanzen. Von dem festgesetzten Standort kann bis zu 3 m abgewichen werden. Die Anzahl der festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume kann auf die nach der Stellplatzsatzung erforderliche Anzahl der Bäume angerechnet werden.

Darüber hinaus sind bei weiteren Anpflanzungen ausschließlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzulegen und im Bestand zu unterhalten.

Um die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren, wurde der **Teilplan B** in den Bebauungsplan einbezogen. So wird diese Fläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „**Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Wiesenlandschaft Blauer See**“ festgesetzt. Die einbezogene Fläche liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106/O/1 „Eulhecke Ost – Gewerbegebiet Blauer See“ und ist dort als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Der Bereich soll zur Ausmagerung 1-2 mal jährlich gemäht, das Mähgut abgefahren sowie auf den Einsatz von Düngemaßnahmen und chemischen Pflanzenschutzmitteln verzichtet werden, um den floristischen und faunistischen Artenreichtum zu erhalten.

Zusätzlich zu diesen bestehenden Festsetzungsinhalten aus dem o.g. Bebauungsplan wird ergänzend die Anlage eines „Himmelsteiches“ mit einem Durchmesser von 10 m und einer durchschnittlichen Tiefe von 0,8 in die Festsetzung aufgenommen. Durch diese Maßnahme erfolgt eine zusätzliche Diversität an Lebensräumen und eine damit einhergehende Aufwertung sowohl im floristischen als auch im faunistischen Potenzial.

7.7 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Für das Vorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Ökoplanung, Dr. Fritz, Darmstadt erstellt. Die Prüfung liegt dem Umweltbericht als Anlage bei.

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Untersuchung werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusätzlich Flächen im Osten des eigentlichen Vorhabengebietes einbezogen (Teilplan A, Teilgebiet A2).

Hier wird eine „**Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzbestand mit Zauneidechsenhabitat**“ festgesetzt, die der Entwicklung von Lebensräumen für Zauneidechsen dient. Hier soll der vorhandene Gehölzbestand erhalten und dauerhaft gesichert werden. Innerhalb der Fläche sind dabei mindestens drei Habitatflächen für Zauneidechsen mit einer Fläche von jeweils 25 m² anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Die

Flächen sind durch Steinschüttungen, Sand- und Lehmhaufen zu gestalten. Die Flächen wurden zwischenzeitlich angelegt.

Zum Schutz des gutachterlich festgestellten Nachtkerzenschwärmer wird eine **„Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft –Saumstreifen für Nachtkerzenschwärmer“** festgesetzt, die der Entwicklung und Sicherung von Lebensräumen dieser Art dient. So ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Teilplanes A (Teilgebietes A1) ein gräserbetonter Saumstreifen anzulegen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. Die zusätzlichen Regelungen zum innerhalb der Fläche aufzustellenden temporären Amphibienschutzzaun (gemäß Artenschutzprüfung erforderlich) werden im Durchführungsvertrag vorgenommen. Diese Vorgehensweise wird bedingt durch den fehlenden „bodenrechtlichen Bezug“ dieser Maßnahme.

Weitere Festsetzungen aus Gründen des Artenschutzes erfolgen bzgl. der **Arbeiten zur Baufeldfreimachung**. Diese sind nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte diese zeitliche Beschränkung nicht einzuhalten sein, ist zwingend vorab eine Kontrolle und Dokumentation durch fachlich geeignetes Personal durchzuführen. Vor der Baufeldfreimachung sind vorhandene Zauneidechsen durch fachlich geeignetes Personal abzufangen und umzusiedeln. Das Abfangen ist in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. Juni zu gewährleisten. Die abgefangenen Zauneidechsen sind in ein funktionsgerecht vorbereitetes Habitat umzusiedeln (siehe Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzbestand mit Zauneidechsenhabitat).

Zur **Aufrechterhaltung von Wanderbeziehungen für Reptilien und Amphibien** beinhaltet der Bebauungsplan eine weitere artenschutzrechtliche Festsetzung. So ist im Übergangsbereich zur Lise-Meitner-Straße ein Durchlass zum östlich angrenzenden Horlachgraben einzubauen und dauerhaft zu erhalten.

Ebenfalls aus **Gründen des Artenschutzes** sind zur **Außenbeleuchtung** nur Leuchten zu verwenden, die Insekten, Vögel und Fledermäuse möglichst wenig irritieren bzw. deren Orientierung erschweren. Zu verwenden sind Lampen mit warm-weißem Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 300 Kelvin.

Bei der Anlage von Habitaten für Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer, dem erforderlichen Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen und der Errichtung einer dauerhaften Schutzeinrichtung handelt es sich um sogenannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures), die vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgen bzw. sichergestellt werden müssen.

Entsprechend enthält der Bebauungsplan eine **Festsetzung gemäß §9 Abs.2 BauGB**, wonach die im räumlichen Geltungsbereich des Teilplanes A gelegenen und festgesetzten Nutzungen erst dann errichtet werden dürfen, wenn die festgesetzte „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzbestand mit Zauneidechsenhabitat“ und – „Saumstreifen für Nachtkerzenschwärmer“ funktionsgerecht hergestellt ist.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung fachlich zu betreuen.

7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ergänzend zu den grünordnerischen Festsetzungen wird für die Grundstücksfreiflächen festgesetzt, dass mindestens 15 % des Baugrundstückes grünordnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten sind. Dabei sind mindestens 10 % dieser Flächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, um einen gewissen Anteil an Gehölzvolumen im Plangebiet vorzuschreiben.

Als weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen zu benennen. Demnach sind Werbeanlagen nur an dem Gebäude selbst oder auf dem Gebäude zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fahnenmasten sowie in der Außenanlage die Installation eines Werbepylonen. Weiterhin sind Werbe- und Hinweisschilder an der Ein- und Ausfahrt sowie auf Einkaufswagendepots bzw. -boxen zulässig. Werbeanlagen sind dabei nur zur Eigenwerbung zulässig, um großflächige Fremdwerbung insbesondere zur Adam-Opel-Straße (L 3040) hin zu unterbinden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Diese Regelungen haben zum Ziel, einerseits dem zukünftigen Marktbetreiber in ausreichendem Maße Werbeflächen zur Verfügung zu stellen, andererseits aber Beeinträchtigungen des angrenzenden Verkehrs und der bestehenden Nachbarschaft insbesondere durch Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht auszuschließen.

8. **Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens**

Zu dem vorliegenden Projekt wurde eine Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens eines Verbrauchermarktes an dem Standort Adam-Opel-Straße / Ecke Bensheimer Straße durch ein Fachbüro vorgenommen.

Diese liegt der Begründung als Anlage bei.

Zusammenfassend kommt diese Untersuchung zu dem Ergebnis, dass „das Vorhaben prospektive Umsatzumverteilungsquoten von durchschnittlich 4 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und damit unterhalb des 10%- Schwellenwerts bleiben wird...“, welcher in der Rechtsprechung als Anhaltswert gesehen wird, ab welchem mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind.

„Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen ist – vor allem bedingt durch die Nähe – der Penny-Lebensmitteldiscounter der Zone 1 (Stadtteil Königstädten). Der strukturprägende Anbieter ist in die Wohnsiedlungsgebiete des Stadtteils Königstädten eingebettet. Seine Rolle als wohngebietsorientierter Grundversorger mit discountorientierten Angeboten für mehr als 9.000 Einwohner im Nahbereich wird er auch nach Vorhabenrealisierung erfüllen. Negative Wirkungen auf das Versorgungsniveau sind nicht zu erwarten.

Vielmehr trägt das Vorhaben selbst dazu bei, die Angebotsvielfalt im Rüsselsheimer Stadtteil Königstädten (Zone 1) qualifiziert und langfristig sicher zu stellen. Die ermittelten Umsatzrückgänge sind hier ohne versorgungsstrukturelle Relevanz.“

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung können angesichts der Höhe der Auswirkungen ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.“

„Bei einer Umsatzumverteilungsquote von etwa 3 %, die sich für die Fachmarkt-agglomeration an der Adam-Opel-Straße bei max. 4 % bewegt, ist nicht von einer Gefährdung der Betriebe in Zone 2 auszugehen. Dies gilt auch für die Angebote im Umland (innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets). Raumstrukturelle Verwerfungen sind bei einem Umsatzrückgang unterhalb von 3 % nicht zu erwarten. Der Zentralitätszuwachs wird sich nach Vorhabenrealisierung überschlägig betrachtet für den Stadtteil Königstädten im periodischen Bedarf bei etwa +15 %-Punkten bewegen und auf maximal 56 % ansteigen. Auch nach Vorhabenrealisierung wird damit eine rechnerische Vollversorgung (=Zentralitätswert von 100 %) nicht erreicht.

Mit der Realisierung des Verlagerungs- und Neubauvorhabens ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden. U.E. wird durch die geplante Neuaufstellung die qualifizierte Grundversorgung im Stadtteil zukunftsfähig abgesichert, da mit der erweiterten Fläche den Ansprüchen der Verbraucher an eine verbesserte Convenience etc. sowie seitens des Handels zu Gunsten großzügiger Verkehrsflächen entsprochen wird. Vollsortimenter benötigen dabei auch Flächen zur Präsentation und um sich vom ebenfalls ständig steigenden Flächenbedarf der Discounter (1.500 - 4.000 Artikel) mit einem vielfältigeren Warenangebot in Breite und Tiefe abzusetzen (i.d.R. > 10.000 Artikel).

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der überschaubaren Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von bis zu 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.“

„Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie zentraler Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.“

„Nach den Zielen der Regionalplanung sind Vorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausschließlich auf die Zentralen Versorgungsbereichen zu lenken, die in der Beikarte 2 des RegFNP flächenscharf dargestellt sind. Für den Untersuchungsraum weist der RegFNP allerdings keine Zentren aus. In-sofern sind im Untersuchungsraum keine geeigneteren Standortbereiche vorhanden, die den ermittelten Bedarf (Zentralität liegt in Königstädten derzeit bei rd. 41 %) an Verkaufsflächen decken könnten. Damit steht im Sinne des RegFNP keine städtebaulich integrierte Lage zur nachhaltigen Absicherung eines bestehenden Edeka-Markts in Rüsselsheim-Königstädten zur Verfügung.

Das Vorhaben trägt mit seiner Sortimentsstruktur (90 % nahversorgungsrelevante Sortimente) dazu bei die wohngebietsbezogene Versorgung für den Stadtteil Königstädten nachhaltig zu sichern.

Der Vorhabenstandort ist aus den angrenzenden Wohngebieten im modal split gut erreichbar. Eine Anbindung an den ÖPNV ist über Bushaltestellen an der Bensheimer Straße sowie dem Konrad-Adenauer-Ring ebenfalls erfüllt.“

„Das Vorhaben dient mit seinem Sortimentskonzept (periodischer Bedarf: 90 % der VKF) nachweislich der verbrauchernahen Versorgung. Es entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot. Vor dem Hintergrund fehlender Flächenreserven einerseits am Altstandort des E-aktiv-Markts und andererseits fehlender zentraler Versorgungsbereiche sowie vorliegender Zentralitätslücken in Königstädten, ist u.E. ein Ausnahmetatbestand für das geplante Vorhaben hinsichtlich des städtebaulichen Integrationsgebots gegeben.“

„Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung und der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für die Angebote in Rüsselsheim-Königstädten, die vorhabeninduzierte Wirkungen von bis zu 7 % spüren werden. Eine Beeinträchtigung der Versorgungsqualität ist nicht zu erwarten. So trägt die geplante Verlagerung und Erweiterung zur Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung in Rüsselsheim bei.“

„Das Vorhaben entspricht dem Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot und dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot. Unter dem Verweis, dass es sich um den erweiterten Neubau eines bestehenden Nahversorgers handelt, dem sich am bestehenden Standort keine Zukunftschancen bieten, ist u.E. die Verlagerung an den Eingang zum Siedlungsschwerpunkt von Königstädten vertretbar...“

Im Rahmen des Planverfahrens wurde bemängelt, dass die Auswirkungsanalyse nicht untersuche, inwiefern Kaufkraft und Umsatz vom zentralen Ortskern mit den dort ansässigen kleinteiligen Lebensmittel- und Dienstleistungshandwerk und -gewerbe weggeleitet werde und auch Auswirkungen auf Standorte in Nauheim nicht untersucht worden seien. Hierzu ist ergänzend zunächst auszuführen, dass für Königstädten kein Einzelhandelskonzept existiert, welches einen zentralen Versorgungsbereich ausweist.

Demnach ist hier prüfungsrelevant, ob die verbrauchernahe Grundversorgung im Stadtteil durch den Neubau von EDEKA negativ beeinträchtigt wird. Dies konnte in der Auswirkungsanalyse verneint werden. Per Saldo wird die Vorhabenrealisierung zu einer Verbesserung des Angebotes in Quantität und Qualität führen. Die Begutachtung umfasste selbstverständlich auch das Lebensmittelhandwerk sowie z.B. das Angebot von Kiosken. Für die benannten (möglichen) Betriebstypen kann in Bezug auf Königstädten nicht erwartet werden, dass die wettbewerblichen Wirkungen in Wirkungen städtebaulicher Art umschlagen. Das Versorgungsgleichgewicht wird nicht negativ tangiert.

In der Auswirkungsanalyse wurde bereits eine worst-case-Betrachtung vorgenommen, indem jener Umsatzanteil des Vorhabens, der durch die Rückholung von diffusen Nachfrageabflüssen generiert wird (rd. 1,3 Mio. €), den Angeboten außerhalb des Einzugsgebiets (Angebote in Rüsselsheim und Nauheim) gegenübergestellt wurde. Die Umsatzrückgänge werden dort unterhalb von 3 % liegen.

Die Untersuchung betrachtet somit auch Einzelhändler in zentralen Lagen mit Sortimentsüberschneidungen. Ebenso wird die Nachbargemeinde Nauheim als Teil des Einzugsgebietes betrachtet.

Auswirkungen auf das Ergebnis der Analyse haben sich daraus nicht ergeben.

9. Eingriffs-/Ausgleichsregelung

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

Bei Gegenüberstellung der durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft und den nach bestehendem Planungsrecht bereits möglichen Eingriffen ergibt sich ein rechnerisch ermitteltes Defizit von 1.799 Wertpunkten.

Dieses rechnerisch ermittelte Defizit wird durch die Maßnahme im Teilplan B (siehe Ausführungen unter Punkt 7.6 der Begründung) vollständig ausgeglichen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist Anlage des Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

10. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für den Bebauungsplan bezüglich der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der gesetzlich vorgeschriebene Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und zu § 2a BauGB.

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 2 a Satz 3 BauGB gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und ist der derselben beigelegt.

In nachfolgender Übersichtstabelle werden nochmals die Bedeutung des Schutzgutes und die Beeinträchtigung / Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung als Auszug aus dem beigefügten Umweltbericht zusammengefasst.

Ergebnis der Schutzgutbewertung:

Bei Betrachtung der nachfolgend eingefügten Tabelle der Umweltauswirkungen, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, wird ersichtlich, dass der überwiegende Teil der Beeinträchtigungen bzw. der Auswirkungen in eine geringe bis mittlere Erheblichkeitsstufe eingeordnet wird.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes		Beeinträchtigung/Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Planung
Fläche	gering		gering
Boden	mittel		gering
Wasser	mittel	hoch	gering
Klima	gering		gering
Vegetation und Fauna	mittel		mittel
Landschaftsbild	gering		gering
Mensch und Kulturgüter	mittel		mittel

Mit der vorliegenden Planung gehen somit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die entsprechenden Schutzgüter einher. Dass bei der vorliegenden Planung nur geringe bis mittlere Beeinträchtigungen einhergehen, liegt in erster Linie an der Gegebenheit, dass es sich bei der Fläche des Plangebietes um einen Bereich handelt, der bereits planungsrechtlich überplant ist.

Den angestrebten Zielen des Umweltschutzes wird im vorliegenden Bebauungsplan durch verschiedene Maßnahmen und Festsetzungen entsprochen. Neben den grünordnerischen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Artenschutz.

Auch die sich aus den Lärmgutachten ergebenden schallschutztechnischen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen und gewährleisten somit den Immissionsschutz für die angrenzende Wohnbebauung.

Die in der artenschutzrechtlichen Beurteilung dargelegten Ausgleichs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen werden zum Teil im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt sowie teilweise im Durchführungsvertrag vereinbart. Auch Regelungen zum Monitoring - abgeleitet aus der artenschutzrechtlichen Begutachtung - werden im Durchführungsvertrag festgelegt.

Trotz eingriffsminimierender Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches verbleiben nach der erarbeiteten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung noch ein Wertdefizit von ca. 1.800 Wertpunkten.

Da innerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen, innerhalb derer Aufwertungsmaßnahmen möglich wären, erfolgt der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich durch Festsetzungen von Teilflächen des Flurstückes Gemarkung Königstädten, Flur 10, Nr. 692. Eine ca. 576 m² große Fläche wird dabei als Teilplan B in den Bebauungsplan einbezogen und als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Wiesenlandschaft Blauer See“ festgesetzt.

Ziel ist, in der vorgenannten Fläche einen temporär wasserführenden Himmelsteich anzulegen. Durch die Anlage dieses Himmelsteichs kann die ermittelte Wertminderung vollständig kompensiert werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind im Wesentlichen keine qualitativen Veränderungen zum derzeitigen Bestand zu erwarten.

11. Immissionsschutz

Bezüglich der Belange des Immissionsschutzes wurde im Rahmen des Planverfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellt, wobei die zwischenzeitlich vorgesehene Anlage eines Kreisverkehrs in der Bensheimer Straße ebenfalls untersucht und in einer eigenen Stellungnahme die diesbezüglichen Ergebnisse ausgeführt worden sind. (siehe Anlage Umweltbericht). Aus schallschutztechnischen Gründen beinhaltet der Bebauungsplan im Hinblick auf die vorliegenden Ausführungen und Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung entsprechende Festsetzungen, um sicherzustellen, dass mit dem geplanten Vorhaben auch den Belangen des Immissionsschutzes der benachbarten Wohnbebauung südlich und östlich des Plangebietes in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Der Bebauungsplan beinhaltet deshalb eine Festsetzung, wonach die Öffnungszeiten des Lebensmittel-Vollversorgers werktags auf die Zeit von 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr begrenzt werden.

Zudem darf die Lkw-Anlieferung des Lebensmittel-Vollversorgers nur über die Lise-Meitner-Straße erfolgen, um dadurch bedingte Störungen der benachbarten Wohnbebauung zu minimieren und den Zu- und Abgangsverkehr über eine Zufahrt durch das bestehende Gewerbegebiet vorzugeben. Eine Anlieferung ist in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr nicht zulässig und muss an dem im Planbild festgesetzten Standort erfolgen.

Die Anlieferungsrampe ist dabei nach Norden und nach Osten während der Ladevorgänge zu schließen und bis an die östliche Bauwerkskante hinweg zu überdachen. Die Überdachung ist nach innen mit einem bewerteten Absorptionsgrad $aW \geq 0,5$ absorbierend auszuführen.

Um insbesondere die Lärmemissionen bei der Nutzung der Einkaufswagen zu minimieren, sind die Fahrgassen der Stellplatzflächen zu asphaltieren.

Des Weiteren wird die Errichtung einer Schallschutzwand jeweils im Süden bzw. Südosten des Plangebietes entlang der geplanten Stellplatzflächen in einer Höhe von mindestens 1,5 m festgesetzt, wobei sich das Maß auf die Oberkante der angrenzenden Stellplatzflächen bezieht. Somit kann auch am Immissionsort südlich des Plangebietes, der Wohnbebauung Am Floßgraben 23, 1.OG, Westfassade, das sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106/O/1 „Eulhecke Ost – Gewerbegebiet Blauer See“ ergebende Immissionskontingent eingehalten werden. Die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein „Reines Wohngebiet“ werden dabei deutlich unterschritten.

12. Verkehrliche Aspekte

Das Plangebiet wird über die Bensheimer Straße aus sowie über die Lise-Meitner-Straße erschlossen. Die Hauptzufahrt zu den Kundenstellplätzen erfolgt dabei von Süden aus über die Bensheimer Straße.

Im Bereich der Bensheimer Straße sind Umbaumaßnahmen zum Anschluss des Marktgeländes erforderlich. Vorgesehen ist in diesem Zusammenhang die Errichtung einer Kreisverkehrsanlage, um ein ungehindertes An- und Abfahren zu dem geplanten Markt sicherzustellen, welcher sich auch geschwindigkeitsdämpfend auf den Verkehr in der Bensheimer Straße auswirkt und den Ortseingangsbereich in den Stadtteil Königstädten städtebaulich aufwerten soll.

Der Bebauungsplan setzt die hierfür benötigten Flächen als öffentliche Verkehrsflächen bzw. Verkehrsgrünflächen fest, so dass im Rahmen der anschließenden Ausführungsplanung noch ein Gestaltungsspielraum verbleibt, der auch die Begrünung der Flächen selbst miteinschließt. Allerdings kann festgehalten werden, dass unter Zugrundelegung des Vorentwurfes im Zusammenhang mit der Planung des Kreisverkehrs die hier bestehenden Einzelbäume bedingt durch die benötigten Verkehrsflächen zum Teil entfallen müssen. Im Rahmen der Ausführungsplanung hat dann eine Gestaltung bzw. Begrünung der verbleibenden Freiflächen zu erfolgen, was ggf. die Anpflanzung einzelner Bäume miteinschließt. Zu beachten sind dabei allerdings verkehrstechnische und verkehrssicherheitliche Aspekte.

Die ansonsten im Kreuzungsbereich der Bensheimer Straße / Adam-Opel-Straße sowie entlang der Adam-Opel-Straße bestehenden Einzelbäume, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegen, bleiben erhalten. Der Planentwurf sieht zudem neben der o.g. Zufahrt eine weitere fußläufige Anbindung im Südwesten an den bestehenden Rad-/Fußweg vorsieht.

Darüber hinaus ist auch eine Zufahrt von der Lise-Meitner-Straße aus zukünftig möglich. Diese Zufahrtsmöglichkeiten gelten ebenfalls für den Radverkehr. Die Anlieferung des Nahversorgungsmarktes hat zwingend über die Lise-Meitner-Straße zu erfolgen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung erfolgte ebenfalls eine gutachterliche Stellungnahme zur Anbindung des geplanten Marktes an die Bensheimer Straße. Diese ist ebenfalls der Begründung als Anlage beigefügt.

Neben der Sicherstellung der Zufahrt zu dem neuen Markt sind vor allem Sicherheitsaspekt für den Fußverkehr sowie geschwindigkeitsdämpfende Auswirkungen im Einfahrtbereich zum Stadtteil Königstädten gegenüber dem bisherigen sehr großzügigen Straßenausbau als Gründe für den geplanten Kreisverkehr zu benennen.

13. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung wird durch Anschluss bzw. Erweiterung des bestehenden Netzes gewährleistet.

Da es sich im vorliegenden Fall um ein bereits erschlossenes Baugebiet handelt, ist dementsprechend von einer gesicherten Ver- und Entsorgung auszugehen. Genaue Regelungen zur Entsorgung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist ggf. zusätzlich zu der öffentlichen Wasserversorgung ein ausreichender Wasservorrat mittels Löschwasserteich oder -zisterne auf dem Baugrundstück bereitzustellen. Die Anlage eines Löschwasserteiches ist wasserrechtlich genehmigungspflichtig.

14. Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Diesbezüglich ist Folgendes auszuführen:

Das geplante Baugebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,05 ha. Das Plangebiet selbst ist in diesem Bereich nur in seinem südlichen Teil als Ackerland (Getreideanbau) genutzt. In seinem nördlichen Teil handelt es sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Juli 2016 bereits um brach liegende Ackerflächen. In den Übergangsbereichen zu den östlich des Plangebietes gelegenen Gehölzbeständen finden sich als Grünland genutzte Streifen bzw. bereits sukzessierte Grünlandflächen. Dabei handelt es sich um Altgrasbestände und Hochstaudenfluren.

Mit Blick auf die Lage des geplanten Baugebietes lässt sich ausführen, dass es sich hier um eine Fläche handelt, für die bereits planungsrechtlich Baurecht für ein Gewerbegebiet besteht und auch die Erschließung mit Blick auf die bestehenden angrenzenden Straßen sowie Ver- und Entsorgungsnetze gesichert ist. Da eine Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes am bisherigen Standort in der Konrad-Adenauer-Straße nicht möglich ist, muss auf bislang unbebaute Flächen am Ortsrand zurückgegriffen werden, die in der Regel dann auch landwirtschaftlich genutzt werden.

Diesbezüglich ist auch darauf hinzuweisen, dass die vorgesehene Fläche im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bereits als „Gewerbliche Baufläche - Bestand“ dargestellt ist und das Plangebiet als eine Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur zu sehen ist; daher ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen schon durch die Ebene der übergeordneten Planungen vorgegeben.

15. Bodendenkmäler

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde von hessenARCHÄOLOGIE darauf hingewiesen, dass im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sich Bodendenkmäler (Rüsselsheim 165: steinzeitliche und spätrömische Siedlung) befänden und damit zu rechnen sei, dass durch die Bebauung Bodendenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG zerstört werden könnten.

Als vorbereitende Untersuchung wurde eine geophysikalische Prospektion durchgeführt, die als Anlage dem Umweltbericht beigelegt ist.

Als Ergebnis dieser Untersuchung kann festgehalten werden, dass magnetische Anomalien erfasst worden sind, „... die möglicherweise auf archäologische Bodendenkmäler hinweisen. Dabei handelt es sich jeweils um Hinweise auf verfüllte Gruben.“ Diese Bereiche finden sich im südwestlichen und mittleren Teil des

Plangebietes. Es werden insbesondere Reste aus der Zeit der Bandkeramik (5000 v. Chr.) und aus der Zeit der Völkerwanderung (400 n. Chr.) vermutet.

Die Ergebnisse wurden zwischenzeitlich mit hessenARCHÄOLOGIE abgestimmt. Daher ist im Weiteren eine archäologische Ausgrabung bzw. wissenschaftliche Dokumentation erforderlich. Diese soll durch den Vorhabenträger im Winter 2018 / 2019 bzw. Frühjahr durchgeführt werden. In dem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger wird eine entsprechende Verpflichtung zur Durchführung der archäologischen Ausgrabung durch eine Fachinstitution aufgenommen. Ein Erhaltungsinteresse bestehe laut hessenARCHÄOLOGIE nicht und trete hinter die Bebauungsabsicht zurück.

16. Hochwasserschutz und Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 46 des Hess. Wassergesetzes (HWG) im überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Rheins.

Die potentielle Überschwemmungsfläche beträgt laut Kartenwerk „Gefahrenkarte Rhein, Hochwasserrisikomanagementplan Rhein“ zwischen 1 cm und 200 cm im Plangebiet.

Gemäß § 46 Abs. 3 HWG sind in überschwemmungsgefährdeten Gebieten Vorkehrungen zu treffen und - soweit erforderlich - bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln zu verhindern.

Grundsätzlich empfiehlt es sich, auch weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau und bei der Erweiterung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmung möglichst gering zu halten.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasserspiegelungen möglich, die bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ zu beachten.

Der „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“ ist mit Datum vom 09. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, Seite 1659 veröffentlicht. Der Bemessungsgrundwasserstand liegt im Plangebiet bei 87,3 m über NN. Aufgrund der hohen und schwankenden Grundwasserstände im Kreis Groß-Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vernässungsschäden an den Bauwerken verantwortlich ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasserandrang bei Neubauten zu treffen hat. Eine Abdichtung von Kellern bis zur Geländeoberkante ist dringend zu empfehlen (vgl. Kapitel 5 „Bewertung und Empfehlungen zur Umsetzung des hydrologischen Gutachtens Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim“, BGS Umweltplanung GmbH, Darmstadt, März 2006).

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone III B. Die Bestimmungen der Schutzverordnung zur Trinkwassergewinnungsanlage „Wasserwerk Hof Schönau“ vom 10.08.1984 (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen, Nr. 36/1984 vom 03.09.1984, S. 1745) sowie die Richtlinie DVGW W 101 Teil 1 werden bei der Bauausführung beachtet.

17. Kampfmittel

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 sprenggeschützten Bagger aufzudecken sind.“
Die Kampfmittelräumung erfolgt rechtzeitig vor Baubeginn bzw. Durchführung der archäologischen Ausgrabung.

18. Altflächen

Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen, Altstandorte, Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden liegen nicht vor.

19. Städtebauliche Daten

Teilplan A : ca. 1,68 ha

Teilgebiet A1:

Öffentliche Verkehrsflächen
(inkl. Fuß-/Radweg, öffentliche Parkplätze, Verkehrsgrün) ca. 0,31 ha

Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur
und Landschaft – Saumstreifen für Nachtkerzenschwärmer ca. 0,07 ha

Sondergebietsfläche ca. 1,03 ha

Teilgebiet A2:

Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur
und Landschaft - Gehölzbestand mit Zauneidechsenhabitat ca. 0,27 ha

Teilplan B:

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur
und Landschaft - Wiesenlandschaft "Blauer See" ca. 0,06 ha

Geltungsbereich insgesamt: ca. 1,74 ha

Anlagen