

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

### Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.04.2017. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat in der Zeit vom 24.04.2017 bis 24.05.2017 stattgefunden. Darüber hinaus fand eine Bürgerversammlung am 20.04.2017 in der Grundschule Königstädten statt.

Von Seiten der Bürgerschaft sind keine Stellungnahmen zu der Planung eingegangen. Die Beschlussvorschläge zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden (Teil C) sind in der nachfolgenden Aufstellung dargelegt:

#### A Stellungnahmen ohne Anregungen:

- Fraport AG, Frankfurt am Main (Schreiben vom 12.05.2017)
- Handelsverband Hessen-Süd e. V., Frankfurt (Schreiben vom 22.05.2017)
- Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Kassel (Schreiben vom 29.05.2017)
- Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf, Mörfelden-Walldorf (Schreiben vom 17.05.2017)
- Gemeindevorstand der Gemeinde Nauheim, Nauheim (Schreiben vom 16.05.2017)
- Magistrat der Stadt Raunheim, Raunheim (Schreiben vom 16.05.2017)

#### B Keine Stellungnahmen abgegeben haben:

- Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Heppenheim
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen
- Kreishandwerkerschaft Groß-Gerau, Groß-Gerau
- Polizeipräsidium Südhessen, Rüsselsheim
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- Gewerbeverein Rüsselsheim, Rüsselsheim am Main
- Abwasserverband Rüsselsheim-Raunheim, Raunheim
- 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 Stadt Groß-Gerau, Groß-Gerau
- Gemeindevorstand der Gemeinde Trebur, Trebur
- Gemeindevorstand der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg, Ginsheim-Gustavsburg
- Energieversorgung Rüsselsheim GmbH, Rüsselsheim am Main
- Energieservice Rhein-Main GmbH, Rüsselsheim am Main
- Wasserversorgung Rüsselsheim, Rüsselsheim am Main

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

1	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Stellungnahme vom 24.05.2017
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.</p> <p>Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p>		<p><u>Zu 1.1</u> Erläuterung: Die vorhandenen Leitungen der Telekom verlaufen innerhalb der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Wege.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Dem Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH, wonach sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden würden, führt nicht zu einer Änderung der Planung, da die bestehenden Telekomleitungen vollständig innerhalb der öffentlichen Verkehrsanlagen verlaufen.</p> <p><u>Zu 1.2</u> <b>Beschlussvorschlag:</b> Die Forderung der Deutschen Telekom Technik GmbH, ausreichende und geeignete Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen, wird nicht aufgegriffen. Eine entsprechende Festsetzung ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht erforderlich, da die Leitungen in öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen. In den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger werden bezüglich des Umbaus der Bensheimer Straße Regelungen zur Berücksichtigung von Telekom-Leitungen aufgenommen.</p> <p><u>Zu 1.3</u> Erläuterung: Da die Leitungen der Telekom innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Plangebietes verlaufen, wird vorgeschlagen, textlich auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 hinzuweisen, um sicherzustellen, dass durch neue Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird zum Anlass genommen, im Zusammenhang mit Baumpflanzungen auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 textlich im Bebauungsplan hinzuweisen.</p>

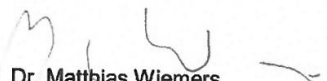
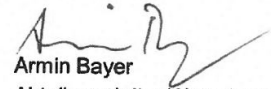
Teil C      Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
1	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Stellungnahme vom 24.05.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter 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>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> </ul>		<p><u>Zu 1.4</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Anregung der Deutschen Telekom Technik GmbH, dieser zum Zwecke der Koordinierung mitzuteilen, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich der Straßen stattfinden bzw. diese so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich über den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet zu informieren, wird zum Anlass genommen, dies im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger zu regeln. Eine Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich daraus nicht.</p> <p><u>Zu 1.5</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, wonach für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich sein müsse, werden für die Umbauplanung der öffentlichen Verkehrsfläche der Bensheimer Straße zur Kenntnis genommen. Eine Umwidmung von Verkehrsflächen erfolgt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht. Im Zuge der Planung einer Kreisverkehrsanlage werden allerdings bislang planungsrechtlich im Bebauungsplan Nr. 106/O/1 „Eulhecke Ost – Gewerbegebiet Blauer See“ als Grünflächen bzw. Gewerbegebiet festgesetzte Flächen als öffentliche Verkehrsflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p><u>Zu 1.6</u></p> <p><b>Erläuterung:</b> Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf setzt Wegeparzellen bzw. Flächen, in denen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches bestehende Telekommunikationslinien verlaufen, bislang als „Öffentliche Verkehrsfläche“ bzw. als „Öffentliche Verkehrsfläche – Verkehrsgrün“ fest. Die zusätzliche Festsetzung eines Leitungsrechtes ist somit planungsrechtlich nicht erforderlich.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Den Anregungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, Leitungsrechte im Bebauungsplan festzusetzen und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH aufzunehmen, wird nicht gefolgt. Flächen, in denen Leitungen verlaufen bzw. verlegt werden können, sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Eine zusätzliche Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Telekom Deutschland GmbH ist somit nicht erforderlich. Die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit betrifft nicht die Ebene des Bebauungsplanes.</p>



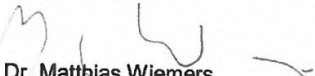
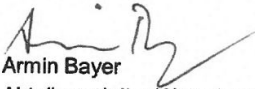
## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

1	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bad Kreuznach	Stellungnahme vom 24.05.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<ul style="list-style-type: none"> <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>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i.A. <span style="float: right;">i.A.</span></p> <p>Christine Wust <span style="float: right;">Jennifer Stelzel</span></p>		<p><u>Zu 1.7</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Anregung der Deutschen Telekom Technik GmbH, 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 im Grundbuch kostenlos zu sichern, wird zum Anlass genommen, dies im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger zu regeln. Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich daraus nicht.</p> <p><u>Zu 1.8</u></p> <p>Erläuterung: Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf sieht lediglich Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem geplanten Kreisverkehrsplatz in der Bensheimer Straße aus sowie im Norden zum Anschluss an die Lise-Meitner-Straße vor. Weitere Umbaumaßnahmen von öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH, wonach die geplanten Verkehrswege nach Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr geändert werden sollen, wird zur Kenntnis genommen, bedingt aber keine Änderung der Planung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht lediglich Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem geplanten Kreisverkehrsplatz in der Bensheimer Straße sowie im Norden zum Anschluss an die Lise-Meitner-Straße vor. Weitere Umbaumaßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen.</p>


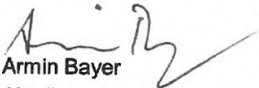
Teil C      Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
2	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Frankfurt am Main	Stellungnahme vom 29.05.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir danken Ihnen für die Möglichkeit, uns zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren äußern zu können.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan befasst sich mit der Verlagerung des in Königstädten bestehenden Edeka-Marktes in den südlichen Bereich des Gewerbegebietes Blauer See. In Zuge dessen wird eine Vergrößerung von derzeit 735 qm auf künftig ca. 1.800 qm vorgenommen.</p> <p>Die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main sieht die Planungen kritisch. Die betroffenen Gewerbegebietsflächen sollen grundsätzlich vordringlich dem produzierenden und weiterverarbeitenden Handwerk und Gewerbe zur Verfügung stehen. Diese werden durch die Planungen beschnitten, ohne dass andernorts ein Ausgleich geschaffen würde. Bezüglich des Altstandortes werden keine Angaben gemacht. Es ist also davon auszugehen, dass dort wie bisher Einzelhandelsnutzung zulässig bleiben wird, mithin die vorliegenden Planungen eine zusätzliche Ergänzung darstellen. Dies ist umso wichtiger in der gegenwärtigen Lage im Rhein-Main-Gebiet, in der die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum flächendeckend Druck auf Gewerbeflächen aufbaut. Auch Handwerk und Gewerbe sind auf ausreichende und bezahlbare Flächen und Flächenreserven angewiesen, denn mit dem Bevölkerungswachstum geht auch ein Wachstum an Arbeitsplätzen in der Region einher.</p>		<p><u>Zu 2.1</u> Erläuterung: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überplant inklusive der externen Ausgleichsfläche sowie Flächen für den Artenschutz eine Fläche von ca. 1,74 ha. Davon sind ca. 0,31 ha öffentliche Verkehrsflächen. Die eigentliche Baugebietsfläche besitzt eine Flächengröße von etwas über 1 ha. Das aktuelle Flächenangebot an Gewerbeflächen der Stadt Rüsselsheim am Main verzeichnet für Produktions- und Lagerflächen ein stabiles Angebot. Weitere Gewerbeflächen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Eselswiese“ im Osten des Stadtteils Bauschheim bereitgestellt werden können. Bei einer Größenordnung von insgesamt ca. 58 ha beträgt der geplante Gewerbeflächenanteil ca. 12 ha zu denen nochmals aufgrund des vorgesehenen Verzichts auf die Ausweisung eines Sondergebietes ca. 7 ha hinzukommen. Ansonsten auf vereinzelte bislang unbebaute Grundstücke in bestehenden Gewerbegebieten hinzuweisen (z.B. Gewerbegebiet „Hasengrund“).</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> 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 dass 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.</p> <p><u>Zu 2.2</u> Erläuterung: Bezüglich des Altstandortes von EDEKA am Konrad-Adenauer-Ring ist auszuführen, dass hier noch ein langfristiger Mietvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und EDEKA besteht. 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. <i>Fortsetzung folgende Seite</i></p>

Teil C      Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
2	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Frankfurt am Main	Stellungnahme vom 29.05.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Darüber hinaus halten wir die Auswirkungsanalyse für unzureichend. Zum einen wird nicht untersucht, inwiefern Kaufkraft und Umsatz vom zentralen Ortskern mit dem dort ansässigen kleinteiligen Lebensmittel- und Dienstleistungshandwerk und -Gewerbe weggeleitet wird. Hinzukommt, dass die Planungsunterlagen abweichend von den Vorgaben des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und dem Erlass des Landes Hessen zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht vom 02. Mai 2005, kein Sondergebiet festsetzen, sondern vielmehr den Weg eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gehen. Auch sind die betroffenen Flächen im Regionalen Flächennutzungsplan weder als zentrale Versorgungsbereiche noch als Ergänzungsstandort aufgeführt. Die Planungsunterlagen argumentieren mit Ausnahmetatbeständen, die wir nicht für einschlägig halten. Gleichwohl sehen wir die Gefahr, dass der geplante Edeka in näherer Zukunft als Magnet für weitere kleinere Einzelhandelsnutzungen wie bspw. Fachmärkte oder Drogerien wirken kann, die die gleiche Argumentation wie vorliegend bemühen würden. Dadurch entstünde abermals Druck auf Gewerbeflächenkapazitäten für produzierenden und weiterverarbeitenden Handwerk und Gewerbe einerseits und innerorts gelegenes einzelhandelsnahes Gewerbe andererseits.</p> <p>Wir wären dankbar, wenn die in unserer Stellungnahme angeführten Argumente im weiteren Verfahren berücksichtigt würden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>             Dr. Matthias Wiemers            Geschäftsführer Recht und Beratung         </p> <p>             Armin Bayer            Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik         </p>		<p><i>Fortsetzung Erläuterung zu Pkt. 2.2:</i></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>            Der Hinweis der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, wonach bzgl. des Altstandortes des EDEKA Marktes keine Angaben gemacht würden und deshalb davon auszugehen sei, dass dort Einzelhandel weiterhin zulässig sein werde, wird zum Anlass genommen, entsprechende Aussagen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ergänzen.</p> <p>Weiterhin wird in den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger eine vertragliche Regelung aufgenommen, wonach EDEKA an dem bisherigen Standort im Bereich der Konrad-Adenauer-Straße in der verbleibenden Dauer des Mietvertrages die Nutzung durch einen Lebensmittelvollversorger ausschließt. Demnach ist von keiner gleichartigen Nachbelegung und damit auch von keiner Addition der Verkaufsfläche auszugehen.</p> <p><u>Zu 2.3</u>            Erläuterung:            Es existiert kein Einzelhandelskonzept, das für Königstädten einen zentralen Versorgungsbereich ausweist. Demnach ist hier prüfungsrelevant, ob die verbrauchernahe Grundversorgung im Ortsteil durch den Neubau von Edeka nicht 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 für die einzelnen aufgezählten Betriebstypen in Wirkungen städtebaulicher Art umschlagen. Das Versorgungsgleichgewicht wird nicht negativ tangiert.</p> <p>In der Auswirkungsanalyse wurde bereits eine worst-case Betrachtung vorgenommen, in dem 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.</p> <p>Das Gutachten umfasst jene Inhalte und Bewertungen, die dem allgemeinen gutachterlichen Standard entsprechen. Die Methodik und Umfang solcher Gutachten wurde erst kürzlich konkret in Bezug auf Gutachten des hier tätigen Gutachters von Oberverwaltungsgerichten (sowohl vom OVG NRW (Dez. 2015) als auch vor dem VGH Mannheim (Dez. 2017)) als belastbar und glaubwürdig bewertet.</p> <p><i>Fortsetzung folgende Seite</i></p>


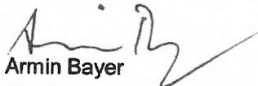


Teil C      Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
2	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Frankfurt am Main	Stellungnahme vom 29.05.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Darüber hinaus halten wir die Auswirkungsanalyse für unzureichend. Zum einen wird nicht untersucht, inwiefern Kaufkraft und Umsatz vom zentralen Ortskern mit dem dort ansässigen kleinteiligen Lebensmittel- und Dienstleistungshandwerk und -Gewerbe weggeleitet wird. Hinzukommt, dass die Planungsunterlagen abweichend von den Vorgaben des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und dem Erlass des Landes Hessen zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht vom 02. Mai 2005, kein Sondergebiet festsetzen, sondern vielmehr den Weg eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gehen. Auch sind die betroffenen Flächen im Regionalen Flächennutzungsplan weder als zentrale Versorgungsbereiche noch als Ergänzungsstandort aufgeführt. Die Planungsunterlagen argumentieren mit Ausnahmetatbeständen, die wir nicht für einschlägig halten. Gleichwohl sehen wir die Gefahr, dass der geplante Edeka in näherer Zukunft als Magnet für weitere kleinere Einzelhandelsnutzungen wie bspw. Fachmärkte oder Drogerien wirken kann, die die gleiche Argumentation wie vorliegend bemühen würden. Dadurch entstünde abermals Druck auf Gewerbeflächenkapazitäten für produzierenden und weiterverarbeitenden Handwerk und Gewerbe einerseits und innerorts gelegenes einzelhandelshnahes Gewerbe andererseits.</p> <p>Wir wären dankbar, wenn die in unserer Stellungnahme angeführten Argumente im weiteren Verfahren berücksichtigt würden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>             Dr. Matthias Wiemers            Geschäftsführer Recht und Beratung         </p> <p>             Armin Bayer            Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik         </p>		<p><i>Fortsetzung Erläuterung zu Pkt. 2.3:</i></p> <p>2.3 Grundsätzlich ist anzumerken, dass nur Gutachter, die sowohl für die öffentliche, kommunale Hand wie auch für den Einzelhandel arbeiten auch realitätsnahe Einschätzungen treffen können, die gerade in Auswirkungsanalysen gefragt sind. Eine formelle Beauftragung der in Rede stehenden Auswirkungsanalyse durch die Stadt Rüsselsheim selbst hätte keine Auswirkung auf die ermittelten Einschätzungen gehabt, da diese insbesondere durch die Landes- und Regionalplanung und den gutachterlichen Standards – mit etwas verbleibenden Spielraum - vorgegeben werden.</p> <p>2.4</p> <p>2.5 Das Gutachten wurde vollständig im Juni 2016 bearbeitet. Einzelhandelsgutachten liegen stets Stichtagserhebungen zugrunde. Selbst bei längeren Planungsprozessen (nicht selten drei Jahre) erfolgt i.d.R. keine Überarbeitung der Begutachtung zum Beispiel durch zwischenzeitlich erfolgte weitere Einzelhandelsneubauten.</p> <p>2.6 Entscheidend bei der Bewertung von Einzelhandelsvorhaben ist die Interpretation der absatzwirtschaftlichen Effekte hinsichtlich Wirkungen städtebaulicher oder raumordnerischer Art (vgl. umfassende Ausführungen in der Auswirkungsanalyse). Rein wettbewerbliche Effekte sind demgegenüber nicht maßstabgebend. Die Rechtsprechung (z.B. OVG NRW) zeigt zugleich unmissverständlich, dass Umsatzrückgänge &lt; 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar sind. Die Umsatzrückgänge werden innerhalb des Ortsteils ganz überwiegend auf Penny treffen und wie dargestellt wettbewerblicher Art sein. In Bezug auf einzelne kleine Anbieter (wie das Lebensmittelhandwerk) sind Wirkungen nicht messbar/prognostizierbar. Städtebauliche oder raumordnerische relevante Wirkungen werden demnach nicht eintreten, da ein Bäcker (o.ä.) alleine die qualifizierte Grundversorgung vor Ort nicht in Breite und Tiefe absichern kann, sondern nur einen kleinen Teil zur Nahversorgung beiträgt und dies auch weiterhin ausüben wird. Das Gutachten zur Bewertung des Vorhabens von Edeka zur Absicherung der qualifizierten Nahversorgung im Ortsteil ist in diesem Aspekt - der Rechtsprechung folgend - ausreichend differenziert. Nachrichtlich weisen wir zudem darauf hin, dass es rein um die Auswirkungen auf Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten geht – nicht aber um die wettbewerblichen Effekte auf Betriebe die ganz überwiegend in anderen Bereichen ihre Umsätze generieren (Gastronomie, Landwirtschaft, o.ä.).</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main im Zusammenhang mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse führen nicht zu einer Änderung. Die Untersuchung betrachtet 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.</p>

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen


2	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Frankfurt am Main	Stellungnahme vom 29.05.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Darüber hinaus halten wir die Auswirkungsanalyse für unzureichend. Zum einen wird nicht untersucht, inwiefern Kaufkraft und Umsatz vom zentralen Ortskern mit dem dort ansässigen kleinteiligen Lebensmittel- und Dienstleistungshandwerk und -Gewerbe weggeleitet wird. Hinzukommt, dass die Planungsunterlagen abweichend von den Vorgaben des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und dem Erlass des Landes Hessen zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht vom 02. Mai 2005, kein Sondergebiet festsetzen, sondern vielmehr den Weg eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gehen. Auch sind die betroffenen Flächen im Regionalen Flächennutzungsplan weder als zentrale Versorgungsbereiche noch als Ergänzungsstandort aufgeführt. Die Planungsunterlagen argumentieren mit Ausnahmetatbeständen, die wir nicht für einschlägig halten. Gleichwohl sehen wir die Gefahr, dass der geplante Edeka in näherer Zukunft als Magnet für weitere kleinere Einzelhandelsnutzungen wie bspw. Fachmärkte oder Drogerien wirken kann, die die gleiche Argumentation wie vorliegend bemühen würden. Dadurch entstünde abermals Druck auf Gewerbeflächenkapazitäten für produzierenden und weiterverarbeitenden Handwerk und Gewerbe einerseits und innerorts gelegenes Einzelhandelsnahes Gewerbe andererseits.</p> <p>Wir wären dankbar, wenn die in unserer Stellungnahme angeführten Argumente im weiteren Verfahren berücksichtigt würden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="197 1093 555 1209">               Dr. Matthias Wiemers              Geschäftsführer Recht und Beratung         </div> <div data-bbox="616 1101 936 1209">               Armin Bayer              Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik         </div> </div>		<p><u>Zu 2.4</u>              Erläuterung:              Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf handelt, wurde bisher kein Baugebietstyp, sondern die konkret geplante Nutzung gemäß § 12 BauGB in Form eines Lebensmittel-Vollversorgers inkl. Backshop mit einer Verkaufsfläche bis 1.800 m<sup>2</sup> festgesetzt.              Vor dem Hintergrund, dass nunmehr auch eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes erforderlich ist, wird ergänzend im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzgl. der Art der baulichen Nutzung ein „Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>              Die Stellungnahme der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird zum Anlass genommen, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet – Einzelhandel für die Nahversorgung“ festzusetzen.</p> <p><u>Zu 2.5</u>              Erläuterung:              Hinsichtlich der Verlagerung des EDEKA Marktes führt das zuständige Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme vom 24.05.2017 aus, dass mit der Verkaufsflächenerweiterung durch EDEKA keine raumbedeutsame Maßnahme vorliege. Die in der Begründung bzw. Verträglichkeitsanalyse beschriebenen Auswirkungen stützten die Einschätzung der Raumverträglichkeit des geplanten Vorhabens. Da es sich um eine Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes handele, würden Bedenken bzgl. der Lage des Vorhabens innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe, Bestand zurückgestellt. Durch die Nähe zu Wohngebieten (im fußläufigen Einzugsbereich von 700 m) könne der Standort als integriert gelten, sodass gegen den Bebauungsplanentwurf aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken erhoben würden.              Aus planungsrechtlicher Sicht ergebe sich jedoch das Erfordernis eines Zielabweichungsverfahrens, da die beabsichtigte Umwidmung von gewerblichen Flächen zu Sondergebieten für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel den Zielen der Raumordnung widerspreche.</p> <p>Ein entsprechender Antrag, für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Zielabweichungsverfahren von den Darstellungen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 durchzuführen, wird gestellt.  <i>Fortsetzung folgende Seite</i></p>

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

2	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Frankfurt am Main	Stellungnahme vom 29.05.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Darüber hinaus halten wir die Auswirkungsanalyse für unzureichend. Zum einen wird nicht untersucht, inwiefern Kaufkraft und Umsatz vom zentralen Ortskern mit dem dort ansässigen kleinteiligen Lebensmittel- und Dienstleistungshandwerk und -Gewerbe weggeleitet wird. Hinzukommt, dass die Planungsunterlagen abweichend von den Vorgaben des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und dem Erlass des Landes Hessen zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht vom 02. Mai 2005, kein Sondergebiet festsetzen, sondern vielmehr den Weg eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gehen. Auch sind die betroffenen Flächen im Regionalen Flächennutzungsplan weder als zentrale Versorgungsbereiche noch als Ergänzungsstandort aufgeführt. Die Planungsunterlagen argumentieren mit Ausnahmetatbeständen, die wir nicht für einschlägig halten. Gleichwohl sehen wir die Gefahr, dass der geplante Edeka in näherer Zukunft als Magnet für weitere kleinere Einzelhandelsnutzungen wie bspw. Fachmärkte oder Drogerien wirken kann, die die gleiche Argumentation wie vorliegend bemühen würden. Dadurch entstünde abermals Druck auf Gewerbeflächenkapazitäten für produzierenden und weiterverarbeitenden Handwerk und Gewerbe einerseits und innerorts gelegenes einzelhandelsnahes Gewerbe andererseits.</p> <p>Wir wären dankbar, wenn die in unserer Stellungnahme angeführten Argumente im weiteren Verfahren berücksichtigt würden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="197 1082 555 1198">               Dr. Matthias Wiemers              Geschäftsführer Recht und Beratung         </div> <div data-bbox="613 1091 936 1198">               Armin Bayer              Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik         </div> </div>		<p><i>Fortsetzung Erläuterung zu Pkt. 2.5:</i></p> <p>2.3 Eine entsprechende Beschlussfassung ist durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 15.12.2016 hierzu bereits erfolgt.</p> <p>2.4 Im Zusammenhang damit ist auch vorgesehen den Regionalen Flächennutzungsplan zu ändern und an Stelle von „Gewerblichen Bauflächen“ die Darstellung einer „Sonderbaufläche“ beim zuständigen Regionalverband FrankfurtRheinMain zu beantragen.</p> <p>2.5 <b>Beschlussvorschlag:</b> Die Bedenken der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, wonach die betroffenen Flächen im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 weder als zentrale Versorgungsbereiche noch als Ergänzungsstandorte aufgeführt würden und die Argumentation mit Ausnahmetatbeständen nicht für einschlägig gehalten werde, führen nicht zu einer Änderung der Planung.</p> <p>2.6 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. Es wird ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt.</p> <p><u>Zu 2.6</u> Erläuterung: Das nächstgelegene, im Norden an den geplanten EDEKA Markt angrenzende Grundstück ist an ein Autohaus veräußert worden. Zudem setzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Eulhecke Ost – Gewerbegebiet Blauer See“ für die übrigen innerhalb seines Geltungsbereiches gelegenen Gewerbegebietsgrundstücke fest, dass Einzelhandelsbetriebe und Läden mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht zulässig sind. Darüber hinaus sind Handelsbetriebe mit Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs an letzte Verbraucher mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Gesamtfläche unzulässig.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> 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.</p>




## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

3	IHK Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 23.05.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank, dass wir zu dem Bauleitplan Stellung nehmen können.</p> <p>Geplant ist die Verlagerung des bestehenden Edeka Marktes auf Gewerbebebietsflächen 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> erhöht.</p> <p>Wir können der Planung nicht vorbehaltlos zustimmen. Die Planflächen sind im Regionalen Flächennutzungsplan als Gewerbebebietsflächen ausgewiesen und sind somit dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe vorzuhalten. Wir geben zu bedenken, dass vorliegender Standort an einer verkehrlich exponierten Stelle liegt, was weitere Einzelhandelsbetriebe anziehen könnte und somit auch zu einer starken Preissteigerung der Baulandpreise führen könnte. Attraktives Bauland für Gewerbebetriebe geht somit verloren. Leider ist der Planung nicht zu entnehmen ob es gewerbliche Ausgleichsflächen für die „verlorenen“ Flächen gibt. Ebenfalls unklar bleibt die Nachnutzung des Altstandortes. Wird hier auch wieder Einzelhandel angesiedelt? Mit welchen Auswirkungen? Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung müsste dies mit betrachtet werden. Bei der Auswirkungsanalyse bemängle ich, dass systemgleiche Anbieter in Streulagen (oftmals auch in Gewerbegebieten) untersucht werden. Dies ist jedoch nicht Sinn und Zweck einer Auswirkungsanalyse. Untersuchungsgegenstand sollten alle Einzelhändler in zentralen Lagen sein, bei denen es eine Sortimentsüberschneidung gibt. Zeitschriften- und Schreibwarenläden, Bäcker und Metzger versorgen die Bevölkerung in den zentralen Lagen und halten die Innenstädte und Stadtteilzentren attraktiv und diese sind schützenswert.</p> <p>Wir bitten um die Nachbearbeitung der Auswirkungsanalyse.</p> <p>Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.</p> <p>Freundliche Grüße</p>  <p>Susanne Roncka Geschäftsbereich Standortpolitik</p>		<p><u>Zu 3.1</u> Erläuterung: Es kann auf Pkt. 2.1 und 2.6 der Vorlage verwiesen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die IHK Darmstadt wird hinsichtlich ihrer Ausführungen im Zusammenhang mit dem Verlust von Gewerbeflächen auf die entsprechenden Beschlussfassungen zur annähernd inhaltsgleichen Stellungnahme der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main verwiesen.</p> <p><b>3.1</b> <u>Zu 3.2</u> Erläuterung: Es kann auf Pkt. 2.2 der Vorlage verwiesen werden.</p> <p><b>3.2</b> <b>Beschlussvorschlag:</b> Die IHK Darmstadt wird hinsichtlich ihrer Ausführungen im Zusammenhang mit der Nachnutzung des Altstandortes auf die Beschlussfassung zur inhaltsgleichen Stellungnahme der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main verwiesen.</p> <p><b>3.3</b> <u>Zu 3.3</u> Erläuterung: Es kann auf Pkt. 2.3 der Vorlage verwiesen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die IHK Darmstadt wird hinsichtlich ihrer Ausführungen im Zusammenhang mit der Ergänzung der Auswirkungsanalyse auf die Beschlussfassung zur inhaltsgleichen Stellungnahme der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main verwiesen.</p>


## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

4	Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Regionalentwicklung und Umwelt bzw. Mobilität, Groß-Gerau	Stellungnahme vom 29.05.2017
<b>Stellungnahme/ Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<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, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde und Untere Wasserbehörde 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>Seitens des Fachdienstes <b>Regionalentwicklung und Mobilität</b> bestehen zur vorgelegten Planung folgende Anregungen:</p> <p>Die Änderung des Standorts von einer voll integrierten Lage in eine Randlage ist als ungünstig zu bewerten. Da vermutlich keine geeigneter Standort innerhalb der Ortslage zur Verfügung steht, kann hier sicher noch eine integrierte Lage angenommen werden. Wir raten aber, eine bereits erfolgte Alternativstandortprüfung darzulegen.</p> <p>Das Vorhaben ist nicht aus dem geltenden RegFNP abgeleitet, eine entsprechende Anpassung sollte mit dem Regionalverband abgeklärt werden.</p> <p>Auswirkungen des Vorhabens auf evtl. noch vorhandene Zentrale Versorgungsbereiche des Stadtteils Königstädten sind nicht dargelegt. Evtl. Auswirkungen auf dort vorhandene Kleinbetriebe wie Bäcker, Metzger, Gemüseladen, u.a. sollten, falls noch vorhanden, untersucht und dargelegt werden.</p>		<p><u>Zu 4.1</u> Erläuterung: Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes zu der Planung wurden auch die geprüften Alternativen zu dem nun gewählten Standort dargelegt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung des Kreisausschusses eine Alternativstandortprüfung darzulegen, wird im Rahmen des Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefolgt</p> <p><u>Zu 4.2</u> Erläuterung: Der Regionalverband FrankfurtRheinMain führt in seiner Stellungnahme aus, dass die Einleitung eines Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 erforderlich ist (siehe Pkt. 7.1). Eine entsprechende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 wird durch den Magistrat beim Regionalverband beantragt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Hinweis des Kreisausschusses, wonach das Vorhaben nicht aus dem geltenden Regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt sei, wird zum Anlass genommen, eine entsprechende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 beim zuständigen Regionalverband FrankfurtRheinMain zu beantragen.</p> <p><u>Zu 4.3</u> Erläuterung: Es kann auf Pkt. 2.3 der Vorlage verwiesen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau wird hinsichtlich seiner Anregung, die Auswirkungen des Vorhabens auf eventuell noch vorhandene zentrale Versorgungsbereiche des Stadtteils Königstädten sowie auf dort vorhandene Kleinbetriebe wie beispielsweise Bäcker und Metzger zu untersuchen, auf die Beschlussfassung zur inhaltsgleichen Stellungnahme der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main verwiesen.</p>


## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

4	Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Regionalentwicklung und Umwelt bzw. Mobilität, Groß-Gerau	Stellungnahme vom 29.05.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Dem o. a. Bauleitplan kann aus der Sicht Fachdienstes <b>Wasser- und Bodenschutz</b> nicht zugestimmt werden. Der vorsorgende Bodenschutz gemäß Bundesbodenschutzgesetz wurde nicht berücksichtigt. Dies trifft auch für die wasserwirtschaftlichen Belange zu.</p> <p>Wir verweisen hierzu auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung vom 30.07.2014 des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.</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>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>  <p>(Both)</p>		<p><u>Zu 4.4</u> Erläuterung: Ziel des bisherigen Planverfahrensschrittes, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, ist es, diese frühzeitig zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Entsprechend sind auch die Unterlagen zum vorliegenden Vorentwurf noch in Teilen unvollständig und für den nächsten Planverfahrensschritt, den Bebauungsplan in der Fassung der öffentlichen Auslegung, weiter auszuarbeiten bzw. zu ergänzen. Das betrifft auch die angesprochenen Punkte zum Themenbereich Bodenschutz oder wasserwirtschaftliche Belange.</p> <p>Bei dem überplanten Baugrundstück handelt es sich um eine Fläche, für die bereits grundsätzlich Baurecht besteht. Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 106/O/1 „Eulhecke Ost – Gewerbegebiet Blauer See“ setzt den Bereich des Vorhabengebietes als Gewerbegebiet fest mit weiteren Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Das Gewerbegebiet ist auch bereits erschlossen. Grundsätzlich ist somit die Ver- und Entsorgung gesichert. Ein Nachweis im Detail wird im Rahmen der Baugenehmigung erbracht.</p> <p>Die genannte Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung betrachtet verschiedene Themenbereiche, die von der Darlegung zur Lage des Plangebietes innerhalb von Trinkwasserschutz- bzw. Heilgebieten über die Bedarfsermittlung von Trinkwasser und Entsorgung der Abwässer bzw. der Niederschlagsverwertung bis zum Hochwasserschutz reichen.</p> <p>Da es sich um ein bereits erschlossenes Baugrundstück handelt und mit Blick auf das geplante Vorhaben, dem Bau eines EDEKA Marktes, eher von einem für eine gewerbliche Nutzung relativ geringem Wasserbedarf und anfallenden Abwässern auszugehen ist wird auf die Erstellung einer separaten wasserwirtschaftlichen Stellungnahme verzichtet und auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens für diesen Einzelfall verwiesen.</p> <p>Zum Thema Boden „vorsorgender Bodenschutz gemäß Bundesbodenschutzgesetz“ ist auf die Ausführungen im Rahmen des beiliegenden Umweltberichtes zu verweisen. Unter dem Kapitel „Boden und Wasser“ setzt sich der Umweltbericht mit der bestehenden Bodensituation vor Ort auseinander und bewertet diese. Als wesentlicher Wirkfaktor für das Schutzgut „Boden“ ist die durch den Bebauungsplan vorbereitete Neuversiegelung zu benennen. Für die Flächen des Plangeltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“ besteht bereits Planungsrecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.106/O/1 „Eulhecke Ost - Gewerbegebiet Blauer See“. Für die hier vorliegende Bewertung des Schutzgutes „Boden“ bedeutet dies, dass sich die Bewertung der Auswirkungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes orientiert. <i>Fortsetzung folgende Seite</i></p>

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen


4	Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Regionalentwicklung und Umwelt bzw. Mobilität, Groß-Gerau	Stellungnahme vom 29.05.2017
<b>Stellungnahme/ Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p>Dem o. a. Bauleitplan kann aus der Sicht Fachdienstes <b>Wasser- und Bodenschutz</b> nicht zugestimmt werden. Der vorsorgende Bodenschutz gemäß Bundesbodenschutzgesetz wurde nicht berücksichtigt. Dies trifft auch für die wasserwirtschaftlichen Belange zu.</p> <p>Wir verweisen hierzu auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belange in der Bauleitplanung vom 30.07.2014 des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.</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>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>  <p>(Both)</p>		<p><i>Fortsetzung Erläuterung zu Pkt. 4.4:</i></p> <p>Es ergibt sich, dass durch die Planung eine zusätzliche Flächenversiegelung in einer Größenversorgung von ca. 464 m<sup>2</sup> erfolgt. Die durch die vorliegende Planung ermöglichte Beeinträchtigung im Bereich des Bodens (Bodenversiegelung, Bodenumverlagerung) wird im Rahmen der hier im Umweltbericht erfolgten schutzgutorientierten Betrachtung eine „geringe“ Beeinträchtigung zugeordnet.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau zu den wasserwirtschaftlicher Belangen bzw. zum vorsorgenden Bodenschutz gemäß Bundesbodenschutzgesetz werden zum Anlass genommen, dies im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auszuführen. Im Übrigen ist jedoch hinsichtlich der Ver- und Entsorgung auszuführen, dass es sich hierbei um ein bereits erschlossenes Baugrundstück handelt und dementsprechend von einer gesicherten Ver- und Entsorgung auszugehen ist.</p> <p><u>Zu 4.5</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Dem Hinweis des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau, die neuen Bebauungspläne neben der Papierform auch im PDF-Format, optional auch als tif-Datei, vorzulegen, wird gefolgt.</p>

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

5	Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Fachgebiet 420.2: Ländlicher Raum, Darmstadt	Stellungnahme vom 19.05.2017
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 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E 9 „Nahversorger Königsstädten“ ist aus den Ausführungen unter Pkt. 9 - Eingriffs und Ausgleichsregelungen - nicht erkennbar, ob gemäß § 15 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen wurde bzw. werden soll. Die Rücksichtnahme auf agrarstrukturelle Belange ist in den Planunterlagen zu dokumentieren. Wir bitten um Ergänzung der Unterlagen, insbesondere um die Benennung der Alternativen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>  <p>( Schellbach )</p>		<p><u>Zu 5</u> Erläuterung: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Eulhecke Ost – Gewerbegebiet Blauer See“ liegt. Dieser setzt die Fläche des Plangebietes bereits als „Gewerbegebiet“ fest. Eine erstmalige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch das eigentliche Baugebiet ist somit im vorliegenden Fall nicht gegeben.</p> <p>Die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden den nach bestehendem Planungsrecht bereits zulässigen Eingriffen im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gegenübergestellt und bewertet.</p> <p>Nach dem Ergebnis dieser Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung besteht ein geringes rechnerisches Defizit in Höhe von 1799 Wertpunkten. Zum Ausgleich ist die Neuanlage eines Kleingewässers (Himmelsteich) im Bereich der Wiesen „Blauer See“ in Königsstädten vorgesehen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Anregung des Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen bzw. die Rücksichtnahme auf agrarstrukturelle Belange in den Planunterlagen zu dokumentieren wird gefolgt. In der Begründung werden entsprechende Aussagen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ergänzt. Zur Bewältigung des ermittelten Ausgleichsdefizites wird der Geltungsbereich um einen externen Geltungsbereich im Bereich der Wiesen „Blauer See“ ergänzt. Hier soll zum Ausgleich des rechnerisch ermittelten Biotopwertdefizits ein Himmelsteich auf Kosten des Vorhabenträgers angelegt werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden hierfür nicht in Anspruch genommen.</p>

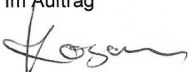


## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

6	hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt	Stellungnahme vom 16.05.2017
<b>Stellungnahme/ Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Rüsselsheim 165: steinzeitliche und spätrömische Siedlung).</p> <p>Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.</p> <p>Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.</p> <p>Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung) erforderlich sind.</p> <p>Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.</p> <p>Unter <a href="http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list">http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list</a>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der <b>Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind</b>.</p> <p>Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Groß-Gerau zur Kenntnis.</p> <p><b>Hinweis: 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.</b></p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>  <p>Thomas Becker M.A. Bezirksarchäologe</p>		<p><b>Zu 6</b> <b>Erläuterung:</b> Eine entsprechende geophysikalische Prospektion wurde durchgeführt. Aus der geophysikalischen Prospektion ergab sich auf Teilflächen eine Reihe von archäologisch relevanten Anomalien. Die Ergebnisse wurden sodann mit hessenARCHÄOLOGIE am 28.08.2017 abgestimmt.</p> <p>Es werden insbesondere Reste aus der Zeit der Bandkeramik (5000 v. Chr.) und aus der Zeit der Völkerwanderung (400 n. Chr.) vermutet. Hierzu ist eine archäologische Ausgrabung bzw. wissenschaftliche Dokumentation erforderlich. Diese soll auf Kosten des Vorhabenträgers im Winter 2018/ bzw. 2019 Frühjahr 2019 durchgeführt werden. Ein Erhaltungsinteresse besteht laut den Ergebnissen des Abstimmungstermins am 28.08.2017 mit hessenARCHÄOLOGIE nicht und trete hinter die Bebauungsabsicht zurück.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Den Ausführungen von hessenARCHÄOLOGIE, wonach im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sich Bodendenkmäler befänden und damit zu rechnen sei, dass durch die Bebauung Naturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz zerstört werden würden und aus diesem Grunde eine vorbereitende Untersuchung in Form einer geophysikalischen Prospektion des geplanten Geländes durchzuführen sei, wurde gefolgt.</p> <p>Im Rahmen des Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger wird eine Verpflichtung zur Durchführung der archäologischen Ausgrabung durch eine Fachinstitution aufgenommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich nicht, da kein Erhaltungsinteresse in situ an den Ausgrabungsergebnissen besteht.</p>



## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

7	Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt am Main	Stellungnahme vom 24.05.2017
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 m<sup>2</sup> auf max. 1.800 m<sup>2</sup>) innerhalb des Stadtteils ermöglicht werden.</p> <p>Die Planfläche wird im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt. Großflächige und nicht großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind hier gemäß Kapitel 3.4.3-3 RPS/RegFNP 2010 nicht zulässig. Der Bebauungsplan kann nicht als aus dem RPS/RegFNP entwickelt angesehen werden. Daher bestehen zu der vorgelegten Pla-nung hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange formale Bedenken. Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP entwickelt angesehen werden kann, muss ein RPS/RegFNP-Änderungsverfahren durchgeführt werden. Hierfür ist ein entsprechender Antrag beim Regionalverband FrankfurtRheinMain schriftlich zu stellen. Über ein ggf. notwendiges Abweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung entscheidet das Regierungspräsidium Darmstadt.</p> <p>Wie schon im Gespräch am 9.5.2016 mit Vertretern der Stadtverwaltung erwähnt, schätzt der Regionalverband FrankfurtRheinMain den Standort für die Verlagerung des Marktes als grundsätzlich nicht ungeeignet ein. Es handelt sich um eine weitgehend städtebaulich integrierte Lage. Bzgl. der vorgelegten Auswirkungsanalyse des Büros Dr. Lademann &amp; Partner vom 27.6.2016 regen wir an, auch die Nachbargemeinde Nauheim als Teil des Einzugsgebietes zu betrachten.</p> <p>Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben für Ihre eigene Umweltprüfung zur Verfügung. Die entsprechenden Informationen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Datenblatt. Das zur Prüfung von uns entwickelte automatisierte Verfahren wenden wir bei der vorbereitenden Bauleitplanung zur Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes an. Dabei werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der Abschichtung diese Ergebnisse bei einer Umweltprüfung auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren sind. Die Notwendigkeit einer differenzierten Betrachtung kann an Hand der von uns vorgelegten SUP-Ergebnisse abgeleitet werden. Wir empfehlen aus Gründen der Rechtssicherheit Ihres Bebauungsplanes, in der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB auch die SUP und die darin enthaltenen Umweltinformationen zu berücksichtigen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag            Antje Koşan          Abteilungsleiterin Planung</p>		<p><u>Zu 7.1</u>          Erläuterung:          Es kann auf Pkt. 4.2 der Vorlage verwiesen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>          Die Ausführungen des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wonach der Bebauungsplan nicht als aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt angesehen werden kann, wird zum Anlass genommen, den Magistrat zu beauftragen, beim Regionalverband FrankfurtRheinMain einen entsprechenden Antrag auf Einleitung eines RegFNP-Änderungsverfahrens zu stellen.</p> <p><u>Zu 7.2</u>          Erläuterung:          Es kann auf Pkt. 2.5 der Vorlage verwiesen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>          Der Hinweis des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, wonach über ein ggf. notwendiges Abweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung das Regierungspräsidium Darmstadt entscheide, wird zur Kenntnis genommen. Die Einleitung eines entsprechenden Zielabweichungsverfahrens ist von der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2016 bereits beschlossen worden.</p> <p><u>Zu 7.3</u>          Erläuterung:          Es kann auf Pkt. 2.3 der Vorlage verwiesen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>          Die Ausführungen des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hinsichtlich der vorgelegten Auswirkungsanalyse und die hier vorgebrachte Anregung, auch die Nachbargemeinde Nauheim als Teil des Einzugsgebietes zu betrachten, wird auf die Beschlussfassung zur Stellungnahme der Handwerkskammer FrankfurtRheinMain verwiesen.</p> <p><u>Zu 7.4</u>  <b>Beschlussvorschlag:</b>          Der Anregung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, aus Gründen der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes in der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB auch die strategische Umweltprüfung und die darin enthaltenen Umweltinformationen zu berücksichtigen, wird gefolgt und im weiteren Planverfahren berücksichtigt.</p>

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

8	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 24.05.2017
<b>Stellungnahme/ Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<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: Mit dem geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der bestehende, rund 735 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) große Lebensmittelvollversorger am Standort Konrad-Adenauer-Ring 65 / Bensheimer Straße verlagert und um 1.065 m<sup>2</sup> VK erweitert sowie der neue Standort an der Adam-Opel-Straße / Ecke Bensheimer Straße neu strukturiert werden. Der Lebensmittelvollversorger soll auf künftig rund 1.800 m<sup>2</sup> VK incl. Backshop und 10 % aperiodische Randsortimente erweitert werden. 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. Mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelvollversorgers wird die Verkaufsfläche um rund 1.000 m<sup>2</sup> auf 1.800 m<sup>2</sup> erweitert. Mit der Verkaufsflächenerweiterung liegt keine raumbedeutsame Maßnahme vor. Die in der Begründung bzw. der Verträglichkeitsanalyse beschriebenen Auswirkungen stützen die Einschätzung der Raumverträglichkeit des geplanten Vorhabens. Da es sich um die Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes handelt, werden Bedenken bezüglich der Lage des Vorhabens innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe, Bestand zurückgestellt. Durch die Nähe des Vollversorgers zu Wohngebieten (im fußläufigen Einzugsbereich von 700 m) kann der Standort als integriert gelten, so dass gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf diesbezüglich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken erhoben werden.</p> <p>Aus planungsrechtlicher Sicht teile ich jedoch noch folgendes mit: Aus dem gewählten Regelverfahren ergibt sich das Erfordernis einer RegFNP-Änderung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche. Aufgrund des regionalplanerischen Ziels Z3.4.3-3, wonach die beabsichtigte Umwidmung von gewerblichen Bauflächen zu Sondergebieten für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel den Zielen der Raumordnung widerspricht, ergibt sich für diese vorgelegte Planung dennoch die Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens.</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>Zu 8.1</b> Erläuterung: Es kann auf Pkt. 2.5 der Vorlage verwiesen werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens werden zur Kenntnis genommen. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.12.2012 die Beantragung eines Zielabweichungsverfahrens beschlossen.</p>

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
8	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 24.05.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Aus Sicht der <b>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt</b> nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Oberflächengewässer</u>  Der Vorhabenbereich befindet sich gemäß § 46 HWG (Hessisches Wassergesetz) im überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Rheins. Die entsprechende Hochwassergefahrenkarte kann auf der Internetseite „<a href="http://www.hlug.de">http://www.hlug.de</a> &gt; Wasser &gt; Hochwasser &gt; Hochwasserrisiko-managementpläne &gt; Rhein &gt; HW-Gefahrenkarten &gt; HWGK Rhein G095.pdf“ eingesehen werden. Nach § 46 Abs. 3 HWG sind in überschwemmungsgefährdeten Gebieten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern. Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten gesetzlichen Verweise auf das Hessische Wassergesetz sind veraltet und entsprechend der gültigen Fassung zu aktualisieren. Weiterhin sind in den Planunterlagen keine Aussagen zum Umgang mit Niederschlagswasser enthalten. Die Abflussregelung muss daher als nicht gesichert angesehen werden. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“ hinweisen, die mit Erlass des HMUKLV vom 30. Juli 2014 veröffentlicht wurde und über die Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt, unter Umwelt &amp; Verbraucher &gt; Gewässer- und Bodenschutz &gt; Vorschriften &amp; Merkblätter, abrufbar ist.</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, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. In der Begründung zum Bebauungsplan sind Aussagen zu vorhandenen Altflächen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschäden im Plangeltungsbereich aufzunehmen. Sind keine vorhanden, ist eine entsprechende Negativ-Aussage aufzunehmen.</p>		<p><b>8.2</b>  <u>Zu 8.2</u>  Erläuterung:  Das Plangebiet liegt nicht im amtlichen Überschwemmungsgebiet, aber im Hochwasserrisikoüberschwemmungsgebiet des Rheins (HQ 100) und kann bis zu 1,00 m überschwemmt werden. Vonseiten des Vorhabenträgers ist bereits vorgesehen, das Gelände entsprechend zur Sicherung der Hochwasserfreiheit aufzuschütten. Im Rahmen der Projektplanung sind dann auch ggf. weitergehende bautechnische Maßnahmen zu treffen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern.</p> <p><b>8.3</b>  Ergänzend wird im Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, wonach Aufschüttungen des Geländes bis zu einer Sicherung der Hochwasserfreiheit zugelassen werden.</p> <p><b>8.4</b>  <b>Beschlussvorschlag:</b>  Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt, wonach in überschwemmungsgefährdeten Gebieten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen sind, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern, werden zum Anlass genommen, einen entsprechenden Hinweis auf die Lage im Hochwasserrisikoüberschwemmungsbereich des Rheins in den Bebauungsplan aufzunehmen und im Rahmen des Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger eine hochwassersichere Ausführung des Vorhabens festzulegen.  Darüber hinaus werden die planungsrechtlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt, als flächige Aufschüttungen des natürlichen Geländes bis zur Hochwasserfreiheit zulässig sind.</p> <p><b>8.5</b>  <u>Zu 8.3</u>  <b>Beschlussvorschlag:</b>  Der Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt, die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten gesetzlichen Verweise auf das Hessische Wassergesetz zu aktualisieren, wird aufgegriffen.</p>



## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

8	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 24.05.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p><i>Vorsorgender Bodenschutz</i>  Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz. Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die im Umweltbericht einzugehen ist: Bodenziele, Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht, Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen, Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers <a href="http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm">http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm</a>); Vorbelastungen Boden, Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz); Zusammenfassende Bewertung Boden, Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen; Boden und Erheblichkeit des Eingriffes, Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffes, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung; Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung, Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung, Erarbeitung einer Bilanzierung, Ableitung des Kompensationsbedarfs; Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes, Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad; Bodenausgleichsmaßnahmen; Planungsalternativen Boden, Darstellung von Planungsalternativen; Monitoring Boden, Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen; Allgemeine Zusammenfassung Boden. Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar:  <a href="http://www.hlug.de/start/boden/planung.html">http://www.hlug.de/start/boden/planung.html</a></p>		<p><b>Zu 8.4</b>  <b>Erläuterung:</b>  Es kann ergänzend auf Pkt. 4.4 der Vorlage verwiesen werden.  Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Gebietes ist auszuführen, dass es sich bei dem Plangebiet um ein bereits erschlossenes Grundstück handelt. Grundsätzlich ist die Ver- und Entsorgung durch einen Anschluss an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz gesichert.  Die genaue Festlegung der Ver- und Entsorgung einschließlich des Umgangs mit Niederschlagswasser erfolgt erst im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>  Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Abflussregelung führen nicht zu einer Änderung der Planung. Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Genaue Regelungen zur Entsorgung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen.</p> <p><b>Zu 8.5</b>  <b>Erläuterung:</b>  Auch der Stadt liegen keine Kenntnisse zu Bodenbelastungen im Plangebiet vor.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>  Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt zum nachsorgenden Bodenschutz werden zum Anlass genommen, den gewünschten textlichen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen und auch in der Begründung Aussagen zu Altflächen, Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschäden im Plangeltungsbereich aufzunehmen.</p> <p><b>Zu 8.6</b>  <b>Beschlussvorschlag:</b>  Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Themenbereich „vorsorgender Bodenschutz“ wurden zum Anlass genommen, zu diesem Themenbereich entsprechende Aussagen im Rahmen des Umweltberichtes darzulegen.</p>

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

8	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 24.05.2017
<b>Stellungnahme/ Anregung</b>		<b>Beschlussfassung</b>
<p><u>Immissionsschutz</u> Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen aus Sicht des Immissionsschützes keine grundsätzlichen Bedenken. Für die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ist hinsichtlich meines Aufgabengebietes folgendes zu beachten: Es sind im Bericht Angaben zu machen, ob und welche Auswirkungen die Planung auf benachbarte Flächen haben kann oder ob die Planung selbst Auswirkungen von entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen ausgesetzt sein kann. Ergänzend sind je nach örtlichen Gegebenheiten Angaben zu Geräuschen (Gewerbe- und Verkehrslärm), Lufthygiene (Geruch, Staub), Erschütterungen, Licht, Strahlung, Elektromog und Klima zu machen. Beim Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung in diesem Verfahren genügt soweit nicht anders angegeben, eine allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform). Die Vorlage eines Schallgutachtens ist notwendig.</p> <p>Von den Dezernaten „Grundwasser“ und „Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz“ werden gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.</p> <p><u>Bergaufsicht</u> Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher <i>hinsichtlich des Altbergbaus</i> auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p>		<p><b>8.7</b></p> <p><u>Zu 8.7</u> Erläuterung: Zwischenzeitlich liegt ein schalltechnischer Untersuchungsbericht vom 10.07.2017 sowie eine ergänzende Stellungnahme vom 12.06.2018 des Ingenieurbüros Bau-physik, Bad Dürkheim zur Berechnung der Geräuschimmissionen des geplanten EDEKA Lebensmittelmarktes und zur Beurteilung der Geräuscheinwirkung auf die Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft vor. Die Untersuchung vom 10.07.2017 kommt, unter Zugrundelegung der Projektplanung vom 30.03.2017 welche in der Bensheimer Straße noch eine Zufahrt ohne Kreisverkehrsanlage vorsah, bereits zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung bestimmter organisatorischer, technischer und baulicher Maßnahmen, insbesondere im Bereich der Anlieferung, an allen gewählten Immissionsorten außerhalb des Plangebietes die geltenden Immissionskontingente mit Ausnahme des Immissionsortes Am Floßhafen 23, 1. OG, Westfassade erfüllt werden. Zur Sicherung des Immissionsschutzes ist nach den Ergebnissen der aktuellen schalltechnischen Stellungnahme im Bereich der südlichen bzw. südöstlichen Stellplätze des EDEKA Marktes eine 1,50 m hohe Schallschutzwand zu errichten. Diese sind nach DIN 9613 - 2 dichtgefügt und aus einem Material mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> herzustellen. Dies soll in Form einer Gabionenwand erfolgen.</p> <p>Eine weitere wesentliche Minderung der Emissionen kann mit dem Einbau eines Sektionaltores an der Anlieferung erfolgen, welches während der Anlieferung geschlossen zu halten ist. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird ebenfalls im Tagzeitraum eingehalten.</p> <p>Den schalltechnischen Untersuchungen liegen dabei gewisse Voraussetzungen zugrunde. So werden die Öffnungszeiten des Marktes auf den Zeitraum von 07.00 Uhr bis 21.00 Uhr statt 22.00 Uhr (wie bisher vorgesehen) beschränkt.</p> <p><i>Fortsetzung folgende Seite</i></p>

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

8

Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt

Stellungnahme vom 24.05.2017

### Stellungnahme/ Anregung

### Beschlussfassung

Ich beteilige den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst zu richten.

8.8

Für Rückfrage und zur Beratung stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Eva Elisabeth Mahler

*Fortsetzung Erläuterung zu Pkt. 8.7:*

Nur kleinere Lkw mit Backwaren fahren dabei den Haupteingang des Marktgebäudes von der Bensheimer Straße aus an. Ansonsten erfolgt eine Andienung ausschließlich von der Lise-Meitner-Straße aus. Weitere bauliche und technische Betriebsvoraussetzungen sind etwa die Asphaltierung der Fahrflächen des Pkw-Parkplatzes und die Schließung der Anlieferungsrampe nach Norden bis an die östliche Bauwerksgrenze in Form einer Überdachung.

Gemäß der ergänzenden Stellungnahme des Fachbüros vom 12.06.2018 zum Schallschutz lassen sich aufgrund der geänderten Zufahrtssituation durch die Planung eines Kreisverkehrs an der Bensheimer Straße keine Verschlechterung der Situation im Sinne der TA Lärm erwarten. Im Süden des Betriebsgeländes des geplanten Marktes wird sogar eine geringe Verbesserung, wenn auch subjektiv kaum wahrnehmbar, erwartet.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt, wonach in der Umweltprüfung Angaben zu machen seien, ob und welche Auswirkungen die Planung auf benachbarte Flächen haben kann oder ob die Planung selbst Auswirkungen von entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen ausgesetzt sein kann, bzw. ergänzend Angaben zu Geräuschen (Gewerbe-, Verkehrslärm), Lufthygiene, Erschütterungen, Licht, Strahlung, Elektromog und Klima zu machen, werden im Umweltbericht berücksichtigt.

Bezüglich der angeregten Erarbeitung eines Schallgutachtens ist festzuhalten, dass zwischenzeitlich ein schalltechnischer Untersuchungsbericht sowie eine ergänzende Stellungnahme im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung einer Kreisverkehrsanlage an der Bensheimer Straße zur Berechnung der Geräuschimmissionen des geplanten EDEKA Lebensmittelmarktes und zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf die Bebauung mit schutzwürdigen Räumen in der Nachbarschaft vorliegt. Diese werden Anlage des Umweltberichts und die Ergebnisse derselben werden zum Anlass genommen, schallschutztechnische Maßnahmen in den Bebauungsplan bzw. in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

#### Zu 8.8

Erläuterung:

Siehe nachfolgende Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vom 24.05.2017 (Pkt. 9).

**Eine Beschlussfassung erübrigt sich.**



Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
9	Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt	Stellungnahme vom 24.05.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.</p> <p>Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.</p> <p>In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.</p> <p>Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten 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.</p> <p>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.</p> <p>Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.</p> <p><b>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.</b></p> <p>Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:</p> <p><a href="http://www.rp-darmstadt.hessen.de">http://www.rp-darmstadt.hessen.de</a> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)</p>		<p style="text-align: center;">9</p> <p><u>Zu 9</u> Erläuterung: Eine Kampfmitteluntersuchung ist zwischenzeitlich durchgeführt worden. Es wurde Hinweise auf einige Kampfmittel gefunden. Die Räumung erfolgt durch den Vorhabenträger vor der archäologischen Ausgrabung.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wonach vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf den Flächen grundsätzlich ausgegangen werden müsse und eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) erforderlich sein, wurde zum Anlass genommen, eine entsprechende Kampfmitteluntersuchung durch den Vorhabenträger zu beauftragen. Die Kampfmittelräumung erfolgt rechtzeitig vor Baubeginn bzw. Durchführung der archäologischen Untersuchung.</p>

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

9	Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt	Stellungnahme vom 24.05.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>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.</p> <p>Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.</p> <p>Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.</p> <p>Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.</p> <p>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.</p> <p>Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.</p> <p>Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez. Rene Bennert</p>		<p style="text-align: center;">9</p>

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

10	Stadtwerke Mainz Netze GmbH, Mainz	Stellungnahme vom 02.05.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrter Herr Hoffmann,</p> <p>bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 26.04.2017 zu dem o.a Bebauungsplan erhalten Sie diesbezüglich unsere Stellungnahme.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B. Damit ist die Richtlinie DVGW W 101 Teil 1 zu beachten und anzuwenden. Die entsprechende Schutzgebietsordnung, insbesondere die Verbote in der Schutzzone III B sind zu berücksichtigen (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen, Nr. 36/1984 vom 03.09.1984, S. 1745).</p> <p>Desweiteren bestehen seitens der Stadtwerke Mainz Netze GmbH keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Ralf Breidling</p>		<p><b>Zu 10</b>  <b>Erläuterung:</b>  Der Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Fassung beinhaltet bereits eine nachrichtliche Übernahme bzgl. der Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B sowie die Bestimmungen der Schutzverordnung zur Trinkwassergewinnungsanlage „Wasserwerk Hof Schönau“ vom 10.08.1984 und den veröffentlichten Staatsanzeiger Nr. 36/1984.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>  Der Hinweis der Stadtwerke Mainz Netze GmbH auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III B wird zum Anlass genommen, die bereits bestehenden nachrichtlichen Hinweise auf die entsprechende Trinkwasserschutzzone dahingehend zu ergänzen, als die Richtlinie DVGW W 101 Teil 1 in diesem Zusammenhang zu beachten und anzuwenden ist.</p>

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

11	BUND Landesverband Hessen e.V., Frankfurt am Main	Stellungnahme vom 26.05.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Der Ortsverband des BUND Rüsselsheim / Raunheim hat schon im Naturschutzbeirat darauf hingewiesen, das der Edeka Markt an diese Stelle keine deutliche Verbesserung der Versorgungslage für die Königstädter Bevölkerung bietet. Ein bestehender Markt wird damit ersetzt. Nur die Einkaufs- und Parkfläche wird vergrößert. Ob eine damit einhergehende Vergrößerung des Sortimentes "erforderlich" ist, darf bezweifelt werden.</p> <p>Sollte das Bauvorhaben dennoch umgesetzt werden, so sind folgende Punkte zu beachten.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Es ist <b>nicht</b> erforderlich, dass die Baumreihe entlang der Adam-Opel- und Bensheimer Str. gefällt und durch neue Bäume ersetzt wird! Siehe Plan "Istzustand" im Vergleich zu "Ausführungsplan"</li> <li>2. Radfahrer sollten die Möglichkeit bekommen von der Liese-Meitner Str. aus eine Zufahrt zum Gelände zu erhalten.</li> <li>3. Die jetzt vorhandene Fläche wird von diversen Tieren genutzt und es besteht eine gewisse Artenvielfalt, die durch die Baumaßnahme zerstört wird. Wir erwarten konkrete Vorschläge, wie die Maßnahme durch Ausgleich an anderer Stelle umweltverträglich gestaltet werden kann.</li> </ol> <p>Mit freundlichen Grüßen, N. Hecker</p>		<p><u>Zu 11.1</u> Erläuterung: Es wird zwar ein bestehender Markt ersetzt, jedoch erlaubt die Verlagerung an einen neuen Standort eine zukunftsweisende Sicherung eines Marktstandortes im Stadtteil Königstädten, insbesondere durch eine Anpassung und Vergrößerung der Verkaufsfläche an die heute üblichen Standards.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Bedenken des BUND Landesverband Hessen e.V. hinsichtlich des Erfordernisses der Marktverlagerung werden nicht geteilt. An der Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelvollversorgers mit Backshop auf einem bislang unbebauten Areal südöstlich des Kreuzungsbereiches Adam-Opel-Straße / Bensheimer Straße zu schaffen, wird festgehalten, um auch in Zukunft die Nahversorgung des Stadtteils Königstädten sicherzustellen, was insbesondere auch eine Anpassung der Verkaufsfläche an bereits heute übliche Sortimentsstandards bedeutet.</p> <p><u>Zu 11.2</u> Erläuterung: Es handelt sich hier wohl um ein Missverständnis bei der Interpretation der Planbilder. Wie dem Planbild zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entnommen werden kann, war bislang lediglich im Bereich der neu geplanten Zufahrt von der Bensheimer Straße aus die Entfernung eines bestehenden Einzelbaumes erforderlich. Die darüber hinaus aufgemessenen und im Planbild dargestellten Einzelbäume, insbesondere entlang der Adam-Opel-Straße bzw. im Kreuzungsbereich Adam-Opel-Straße / Bensheimer Straße, liegen größtenteils außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und sollen auch nicht entfernt werden. Allerdings ist im Rahmen der nunmehr in diesem Bereich vorgesehenen Errichtung einer Kreisverkehrsanlage und die damit zusammenhängenden großflächigen Umbaumaßnahmen auch die Entfernung der hiervon betroffenen Straßenbäume erforderlich. Unter Zugrundelegung der Entwurfsplanung des Kreisverkehrs sind davon 9 Straßenbäume betroffen. Im Rahmen der Ausführungsplanung kann allerdings geprüft werden inwieweit eine Neuanpflanzung unter verkehrstechnischen und sicherheitstechnischen Aspekten erfolgen kann. Im Planbild des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes sind die wegfallenden Straßenbäume gekennzeichnet.</p> <p><i>Fortsetzung folgende Seite</i></p>

Teil C		Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen
11	BUND Landesverband Hessen e.V., Frankfurt am Main	Stellungnahme vom 26.05.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
		<p><i>Fortsetzung Erläuterung zu Pkt. 11.2:</i>  Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt dagegen lediglich die neu zu pflanzenden Bäume innerhalb des Vorhabengebietes, des zukünftigen EDEKA Grundstückes, dar.  Auf die Darstellung des Baumbestandes entlang der Adam-Opel-Straße bzw. der Bensheimer Straße sowie die Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Bensheimer Straße, wie sie der vorhabenbezogene Bebauungsplan vorsieht, wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan verzichtet, da sich dieser nur auf das im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Grundstück bezieht.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>  Die Stellungnahme des BUND Landesverband Hessen e.V. wonach es nicht erforderlich sei, dass die Baumreihe entlang der Adam-Opel-Straße und der Bensheimer Straße gefällt und durch neue Bäume ersetzt werde, führt zu keiner Änderung der Planung. Es handelt sich offensichtlich um ein Missverständnis hinsichtlich der Interpretation der beiden Planbilder des Entwurfes vom April 2017, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einerseits und des Vorhaben- und Erschließungsplanes andererseits.  So sind im Planbild des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch die entlang der Adam-Opel-Straße bestehenden Bäume aufgenommen und zeichnerisch dargestellt; diese liegen allerdings außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und werden grundsätzlich nicht tangiert. Lediglich im Zusammenhang mit der neu zu errichtenden Zufahrt von der Bensheimer Straße ist es notwendig, Einzelbäume im Zusammenhang mit der nunmehr hier geplanten Kreisverkehrsanlage zu entfernen und auch den bisher begrünten Mittelstreifen teilweise zurückzubauen. Hinsichtlich einer Begrünung derselben ist auf die anstehende Ausführungsplanung zu verweisen.</p> <p><u>Zu 11.3</u>  Erläuterung:  Vorgesehen ist die Schaffung einer weiteren Zufahrtsmöglichkeit für Kunden über die Lise-Meitner-Straße. Dies beinhaltet auch eine Zufahrtsmöglichkeit für Radfahrer.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b>  Der Anregung des BUND Landesverbandes Hessen e.V., auch Radfahrern die Möglichkeit zu eröffnen, von der Lise-Meitner-Straße aus auf das Gelände zu fahren, wird gefolgt. Vorgesehen ist, den Kundenverkehr auch über die Lise-Meitner-Straße aus zu ermöglichen. Dies umfasst selbstverständlich auch den Radverkehr.</p>

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

11	BUND Landesverband Hessen e.V., Frankfurt am Main	Stellungnahme vom 26.05.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Der Ortsverband des BUND Rüsselsheim / Raunheim hat schon im Naturschutzbeirat darauf hingewiesen, das der Edeka Markt an diese Stelle keine deutliche Verbesserung der Versorgungslage für die Königstädter Bevölkerung bietet. Ein bestehender Markt wird damit ersetzt. Nur die Einkaufs- und Parkfläche wird vergrößert. Ob eine damit einhergehende Vergrößerung des Sortimentes "erforderlich" ist, darf bezweifelt werden.</p> <p>Sollte das Bauvorhaben dennoch umgesetzt werden, so sind folgende Punkte zu beachten.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Es ist <b>nicht</b> erforderlich, dass die Baumreihe entlang der Adam-Opel- und Bensheimer Str. gefällt und durch neue Bäume ersetzt wird! Siehe Plan "Istzustand" im Vergleich zu "Ausführungsplan"</li> <li>2. Radfahrer sollten die Möglichkeit bekommen von der Liese-Meitner Str. aus eine Zufahrt zum Gelände zu erhalten.</li> <li>3. Die jetzt vorhandene Fläche wird von diversen Tieren genutzt und es besteht eine gewisse Artenvielfalt, die durch die Baumaßnahme zerstört wird. Wir erwarten konkrete Vorschläge, wie die Maßnahme durch Ausgleich an anderer Stelle umweltverträglich gestaltet werden kann.</li> </ol> <p>Mit freundlichen Grüßen, N. Hecker</p>		<p><u>Zu 11.4</u> Erläuterung: Der Artenschutzbericht liegt zwischenzeitlich vor. Demnach sind sowohl entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (Continuous ecological functionality measures, d.h. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich. Als Vermeidungsmaßnahmen sind insbesondere das Tötungs- und Beschädigungsverbot für europäisch geschützte Vogelarten im Zusammenhang mit der Baufeldfreimachung zu benennen. Weiterhin wird empfohlen, in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden eine „felderchengerechte Ackernutzung“ in der umgebenden Feldflur zu entwickeln. Darüber hinaus ist als CEF- Maßnahme das Abfangen und Umsiedeln der geschützten Zauneidechsen in ein Ersatzhabitat vorzunehmen und ein Zurückwandern derselben mittels Zaun zu verhindern.</p> <p>11.1</p> <p>11.2</p> <p>11.3</p> <p>11.4</p> <p>Vorgesehen ist deshalb entlang der östlichen Grenze des Vorhabengebietes das angrenzende Flurstück Nr. 280/1 einzubeziehen und hier einen Saumstreifen für den Nachtkerzenschwärmer zu entwickeln. Innerhalb dieser Fläche soll auch temporär ein Zaun von ca. 0,6m Höhe errichtet werden, um ein Zurückwandern der Zauneidechsen in das Vorhabengebiet zu verhindern. Zusätzlich werden auf ca. 50 m östlich des Vorhabengebietes gelegenen Flächen, die ebenfalls in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen werden, 3 neue Lebensräume für Zauneidechsen durch die Festsetzung einer „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Gehölzbestand mit Zauneidechsenhabitat“ geschaffen. Letztere durch die Anlage von Steinschütungen, Sand- und Lehmhaufen. Zudem wird ein Durchlass für bodenlaufende Amphibien und Reptilien an der geplanten neuen Zufahrt von der Liese- Meitner Straße aus vorgesehen, um hier Wanderungen zu ermöglichen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Hinweis des BUND Landesverbandes Hessen e.V., dass die jetzt vorhandene Fläche von diversen Tieren genutzt werde und eine gewisse Artenvielfalt bestehe, die durch die Baumaßnahme zerstört würde, wird zur Kenntnis genommen. Auf der Basis des zwischenzeitlich vorliegenden Artenschutzberichtes werden die sich hieraus ergebenden Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger festgesetzt bzw. geregelt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird durch die Festsetzung einer „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Saumstreifen für Nachtkerzenschwärmer“ sowie einer „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Gehölzbestand mit Zauneidechsenhabitat“ ergänzt, um hier Flächen für den Nachtkerzenschwärmer sowie Ersatzhabitate für bislang im Plangebiet lebende Zauneidechsen bereitstellen zu können. Aus Gründen des Artenschutzes erfolgt zudem die Festsetzung eines Durchlasses für bodenlaufende Amphibien und Reptilien im neu geplanten nördlichen Zufahrtsbereich.</p>



Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen		
12	Untere Naturschutzbehörde, Rüsselsheim am Main	Stellungnahme vom 29.05.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrter Herr Hoffmann,</p> <p>zu dem von Ihnen am 20.04.2017 erstellten Vorentwurf zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“ nehmen wir aus naturschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung und teilen Ihnen den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit.</p> <p>Dem Vorhaben stimmen wir grundsätzlich zu.</p> <p>Als Grundlage für den zu erstellenden Umweltbericht kann der Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan zum Bebauungsplan für den Bebauungsplan Nr. 106/0/1 „Eulhecke Ost-Gewerbegebiet Blauer See“, erneute Änderung, aus dem Jahr 2008 herangezogen werden. Die im Umweltbericht getroffenen Aussagen sind zu verifizieren.</p> <p>Die im Umweltbericht aufgeführten Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden im Jahr 2008 ermittelt. Da diese Erhebungen fast zehn Jahre alt sind, ist es notwendig, einen aktuellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu erstellen.</p> <p>Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist zu prüfen, ob das Vorhaben zu Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder von europäischen Vogelarten führen kann. Sollten Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes eintreten sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände vorzuschlagen. Sollten Verbotstatbestände erfüllt werden ist eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 erforderlich.</p> <p>Zu untersuchen ist die Fläche des Geltungsbereiches sowie der östlich an den Geltungsbereich angrenzende Bereich des Horlachegrabens. Insbesondere ist zu prüfen, ob die Zauneidechse im Gebiet vorkommt. Für die Horlache ist zu prüfen, welche Amphibienarten vorkommen und ob durch die Bebauung Wanderhindernisse entstehen. Besonders ist zu prüfen, welche Vogelarten im Bereich der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Heckenstrukturen sowie den Uferbereichen der Horlache vorkommen und in welchem Ausmaß in die vorhandenen Gehölzstrukturen eingegriffen wird. Es ist zu erläutern, ob die Baumaßnahme Auswirkungen auf die im Bereich der Horlache vorkommenden Fledermausarten hat.</p> <p>Da das Jahr, für eine umfassende qualifizierte Untersuchung, bereits sehr weit fortgeschritten ist, ist neben den Untersuchungen vor Ort, mit mindestens drei Begehungen, auch eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen, vorzunehmen.</p>		<p><u>Zu 12.1</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Dem Hinweis des Fachbereichs Umwelt und Planung, für den zu erstellenden Umweltbericht den Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplan „Eulhecke Ost – Gewerbegebiet Blauer See“ aus dem Jahre 2008 heranzuziehen und die darin getroffenen Aussagen zu verifizieren, wird gefolgt.</p> <p><u>Zu 12.2</u></p> <p>Erläuterung: Eine artenschutzrechtliche Untersuchung ist zwischenzeitlich erfolgt. Die Erläuterungen zum Untersuchungsrahmen bzw. Untersuchungsumfang wurden für diese artenschutzrechtliche Untersuchung zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Hinweise des Fachbereichs Umwelt und Planung bzgl. des Untersuchungsraumes bzw. der zu untersuchenden Arten wurden vom Artenschutzgutachter im Rahmen der Erstellung des Fachgutachtens zur Kenntnis genommen.</p>

## Teil C      Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

12    Untere Naturschutzbehörde, Rüsselsheim am Main

Stellungnahme vom 29.05.2017

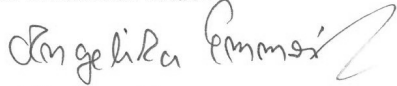
### Stellungnahme/ Anregung

### Beschlussfassung

Die Untersuchungsergebnisse sind zu bewerten. Die daraus resultierenden Maßnahmen zum Schutz der Arten sind im Hinblick auf Vermeidung, Minimierung und Ausgleich zu beschreiben.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.


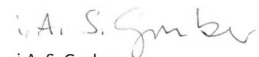
Mit freundlichen Grüßen



Angelika Emmerich

12.2

## Teil C Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB mit Anregungen oder Hinweisen

13	Stadtwerke, Rüsselsheim am Main	Stellungnahme vom 02.05.2017
Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
<p>Sehr geehrter Herr Hoffmann,</p> <p>mit Ihrem Schreiben vom 26.04.2017 bitten Sie um Stellungnahme der Stadtwerke Rüsselsheim GmbH als Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters mit Backshop geschaffen werden.</p> <p>Die Stadtwerke Rüsselsheim GmbH hat zwei Tochtergesellschaften, welche die Versorgungsnetze betreiben. Für Gas, Strom und Straßenbeleuchtung ist die Energieversorgung Rüsselsheim GmbH und für Wasser die Wasserversorgung Rüsselsheim GmbH zuständig. Jeweils eine Bestandsauskunft für Wasser, Gas, Strom und Straßenbeleuchtung für den Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes liegen diesem Schreiben als Anlage bei. Vor der Ausführung von Tiefbauarbeiten ist zwingend eine neue aktuelle Bestandsauskunft bei der Stadtwerke Rüsselsheim GmbH einzuholen.</p> <p>Die Betriebsanlagen der Wasser- und Energieversorgung Rüsselsheim GmbH dürfen grundsätzlich nicht überbaut oder mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die Ablagerung von Schüttgütern, Baumaterialien etc. ist untersagt. Diese Verbote gelten für Wasser- und Gasleitungen innerhalb eines Schutzstreifens von 4 m Breite sowie für Strom- und Straßenbeleuchtungskabel innerhalb eines Schutzstreifens von 2 m Breite.</p> <p>Alle Betriebsanlagen im Eigentum der Wasserversorgung oder Energieversorgung Rüsselsheim GmbH werden ausschließlich durch die Wasserversorgung bzw. Energieversorgung Rüsselsheim GmbH erneuert, geändert, getrennt oder beseitigt. Haus- oder Grundstückseigentümer dürfen keine Einwirkungen auf die Betriebsanlagen vornehmen oder vornehmen lassen.</p> <p>Beachten Sie bitte, dass sich im südlichen Grenzbereich des Bebauungsplanes Stromkabel im Eigentum der Stadtwerke Mainz Netze GmbH befinden.</p> <p><b>Achtung:</b> Die Bereitstellung von Löschwasser obliegt als kommunale Pflichtaufgabe der Stadt Rüsselsheim am Main und ist nicht Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung durch die Wasserversorgung Rüsselsheim GmbH. Eine dauerhaft garantierte Löschwasserbereitstellung entsprechend des DVGW Arbeitsblattes W 405 kann von der Wasserversorgung Rüsselsheim GmbH nicht gewährleistet werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Stadtwerke Rüsselsheim GmbH</p> <p> i.A. K. Hirsch Leitung Assetmanagement/Planung</p> <p> i.A. S. Gruber Assetmanagement Planung</p>		<p><b>13.1</b></p> <p><u>Zu 13.1</u> Erläuterung: Wie den beigegeführten Planunterlagen der Stadtwerke Rüsselsheim zu entnehmen ist, verläuft eine Gasleitung innerhalb der Parzelle 280/1, welche unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzt. Weitere Strom und Wasserleitungen verlaufen im Südosten bzw. östlich des Plangebietes.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen der Stadtwerke Rüsselsheim werden zum Anlass genommen, die bestehenden Leitungen mit Schutzstreifen als zeichnerischen Hinweis aufzunehmen sowie auf die erforderlichen Schutzstreifen und Verbote textlich hinzuweisen.</p> <p><u>Zu 13.1</u> Erläuterung: Wie den beigegeführten Planunterlagen der Stadtwerke Rüsselsheim zu entnehmen ist, verläuft die Stromleitung der Stadtwerke Mainz Netze GmbH parallel zur Bensheimer Straße im südlichen Teil des Plangebietes innerhalb der Flurstücke Nr. 299 und 294.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Der Hinweis der Stadtwerke Rüsselsheim auf das im südlichen Grenzbereich verlaufende Stromkabel der Stadtwerke Mainz Netze GmbH wird zum Anlass genommen, diese Leitung als „Führung einer unterirdischen Versorgungsleitung“ im Planbild festzusetzen.</p> <p><b>13.2</b></p> <p><b>13.3</b></p> <p><u>Zu 13.3</u></p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Anregung wird zum Anlass genommen, einen entsprechenden Hinweis auf ggf. erforderliche private Löschwassereinrichtungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen.</p>