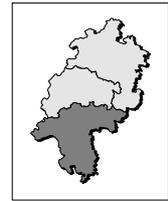


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 143.0
22.01.2021

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 26.02.2021 (HPA)	Anlagen: -1-
---------------------------	----------------------------------	-----------------

**Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Rüsselsheim, Stadtteil Königstädten
Gebiet: „Nahversorgung Königstädten“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Der Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die beiliegende Planung (Beschluss Nr. IV 238 i.V. mit Drucksachen-Nr. IV-2020-65) wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid
Regierungspräsidentin



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Regierungspräsidium Darmstadt
Herr Hennig
Dez. III 31.1 Regionalplanung

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:

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

18. Januar 2021

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 16. Dezember 2020 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

10. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Bockenheim

Gebiet: "Südlich Rödelheimer Landstraße"

Beschluss Nr. IV-235 mit Drucksache Nr. IV-2020-62

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hanau**, Stadtteile Steinheim und Großbauheim

Gebiet A: "Gewerbegebiet Darmstädter Straße"

Gebiet B: "Ehem. Großbauheim-Kaserne - östlicher Teil"

Beschluss Nr. IV-236 mit Drucksache Nr. IV-2020-64

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Stierstadt

Gebiet: "Neumühle"

Beschluss Nr. IV-237 mit Drucksache Nr. IV-2020-63

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Rüsselsheim**, Stadtteil Königstädten
Gebiet: "Nahversorgung Königstädten"
Beschluss Nr. IV-238 mit Drucksache Nr. IV-2020-65

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"
Beschluss Nr. IV-239 mit Drucksache Nr. IV-2020-66

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen:

- Beschluss Nr. IV-235 mit DS Nr. IV-2020-62
- Beschluss Nr. IV-236 mit DS Nr. IV-2020-64
- Beschluss Nr. IV-237 mit DS Nr. IV-2020-63
- Beschluss Nr. IV-238 mit DS Nr. IV-2020-65
- Beschluss Nr. IV-239 mit DS Nr. IV-2020-66



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Beschluss Nr. IV-238

Verbandskammer

Sitzungsdatum: 16.12.2020

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

hier: **Abschließender Beschluss**

Vogr.: Beschluss Nr. IV-164 des Regionalvorstandes vom 15.08.2019
Beschluss Nr. IV-161 der Verbandskammer vom 18.09.2019 zu DS IV-2019-36
(Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. IV-199 des Regionalvorstandes vom 23.01.2020
Beschluss Nr. IV-192 der Verbandskammer vom 04.03.2020 zu DS IV-2020-7
(Auslegungsbeschluss)
Vorlage des Regionalvorstandes vom 19.11.2020, Drucksache Nr. IV-2020-65

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

Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann
Schriftführerin



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. IV-2020-65

Dezernat I

Abteilung Planung

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

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-164 des Regionalvorstandes vom 15.08.2019
Beschluss Nr. IV-161 der Verbandskammer vom 18.09.2019 zu DS IV-2019-36
(Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. IV-199 des Regionalvorstandes vom 23.01.2020
Beschluss Nr. IV-192 der Verbandskammer vom 04.03.2020 zu DS IV-2020-7
(Auslegungsbeschluss)

I. Antrag

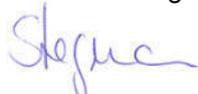
Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Rüsselsheim**, Stadtteil Königstädten Gebiet: "Nahversorgung Königstädten" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.

3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
- die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
 - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
 - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
 - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

DER REGIONALVORSTAND
Frankfurt am Main, 19.11.2020

Für die Richtigkeit:



Esther Stegmann
Schriftführerin

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 31.08.2020 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 36/20 bekannt gemacht. Sie fand vom 08.09.2020 bis 07.10.2020 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.09.2020 beteiligt.

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

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

haben sich nicht geäußert:

Magistrat der Stadt Flörsheim am Main, Liegenschafts- und Stadtplanungsamt
Magistrat der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt 61.G1
Magistrat der Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Raum Bau Umwelt
Magistrat der Stadt Hochheim am Main, Amt für Bauen und Stadtentwicklung
Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtplanungs- und -bauamt
Magistrat der Stadt Raunheim
Gemeindevorstand der Gemeinde Bischofsheim

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

Gemeindevorstand der Gemeinde Nauheim
Gemeindevorstand der Gemeinde Trebur

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

haben sich nicht geäußert:

Abwasserverband Rüsselsheim/Raunheim
Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 12
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde Rüsselsheim
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Hessenenergie GmbH
Hessenwasser GmbH & Co. KG
Hessische Diözese der Selbständigen Evang.- Luth. Kirche
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.

Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn
Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Kreises Groß-Gerau
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
Lokale Nahverkehrsgesellschaft des Landkreises Groß-Gerau
Mainzer Netze GmbH, Technische Planung / Engineering
NABU Landesverband Hessen
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland
Riedwerke Kreis Gross-Gerau
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Stadtwerke Mainz, Netze GmbH
Stadtwerke Rüsselsheim
STRABAG, Property and Facility Services GmbH
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
Überlandwerk Groß-Gerau GmbH
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wanderverband Hessen e.V.
Wasserverband Kinzig
Wasserwerk Gerauer Land

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

Amprion GmbH
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutscher Wetterdienst
Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH
Forstamt Groß-Gerau, Hessen-Forst
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
HLB Basis AG der Hessischen Landesbahn GmbH
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
Netzdienste Rhein-Main GmbH, Netzvertrieb
Netzdienste Rhein-Main GmbH, Technisches Büro GasUnion
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung
Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
TenneT TSO GmbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

BUND Ortsverband Rüsselsheim/Raunheim
Handelsverband Hessen-Süd e.V.
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
IHK Darmstadt
Kreisausschuss des Kreis Groß-Gerau, Fachdienst Regionalentwicklung
Polizeipräsidium Südhessen, Polizeidirektion Groß-Gerau

Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

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

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

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

III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses

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

Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

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

Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

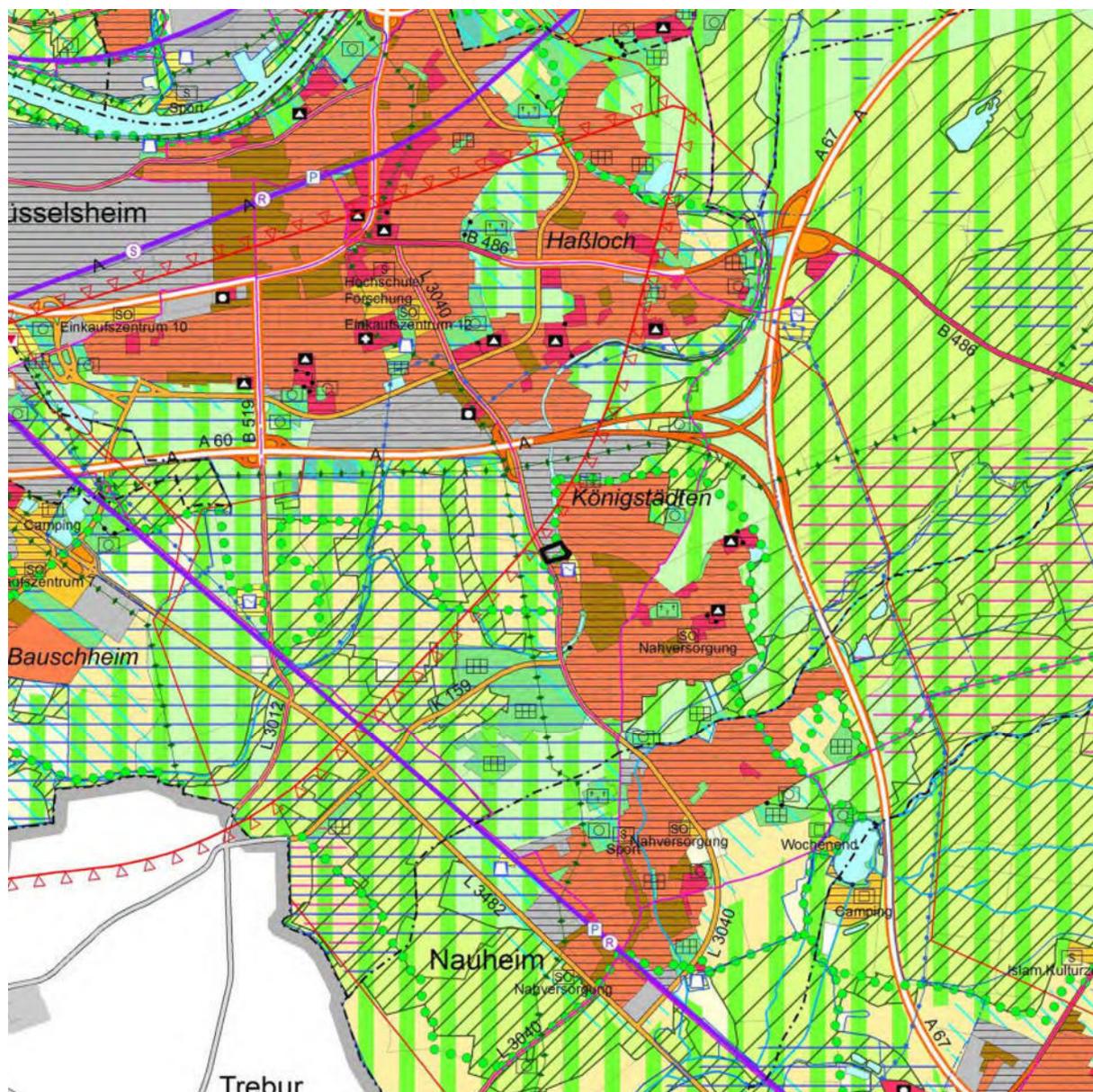
Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	18.09.2019
Frühzeitige Beteiligung:	08.10.2019 bis 06.11.2019
Auslegungsbeschluss:	04.03.2020
Öffentliche Auslegung:	08.09.2020 bis 07.10.2020
Abschließender Beschluss:	16.12.2020
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

Fakten im Überblick

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

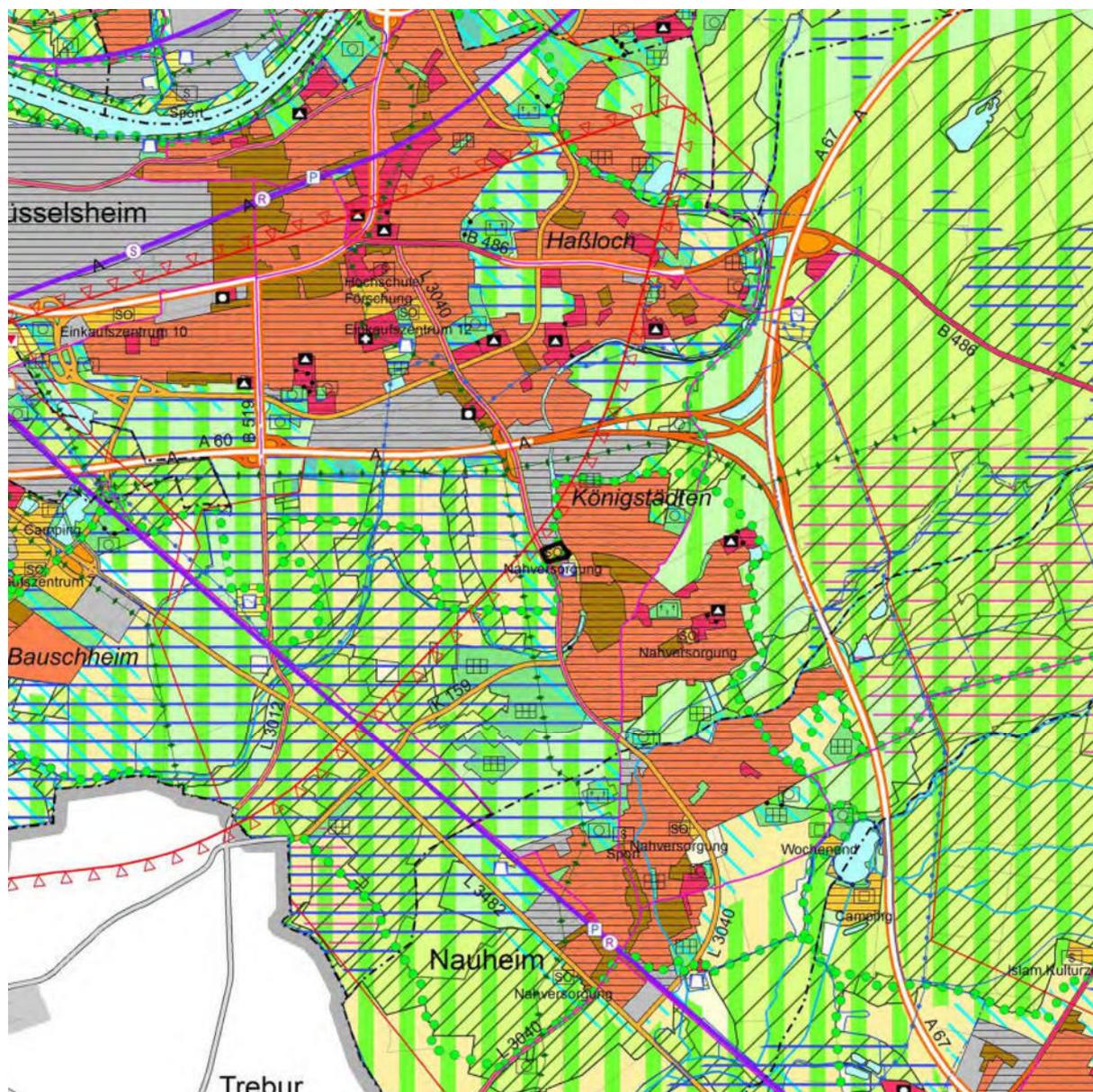
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

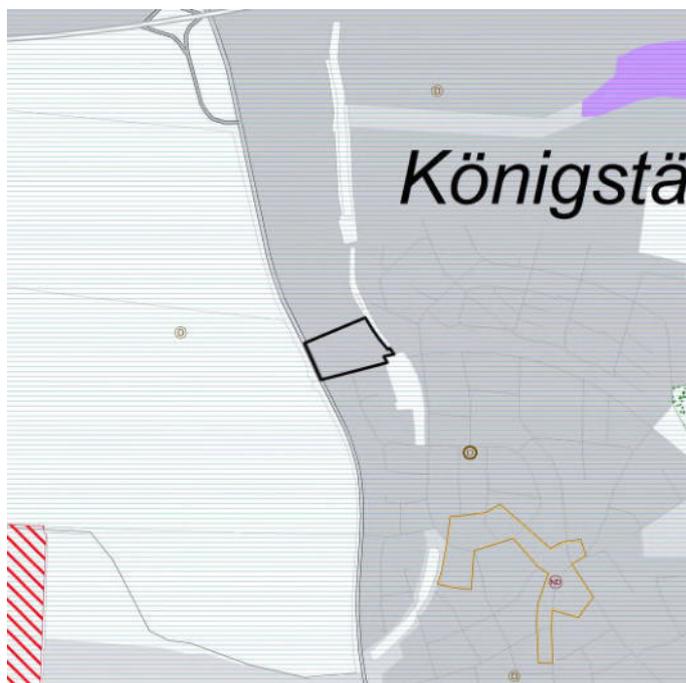


 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

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

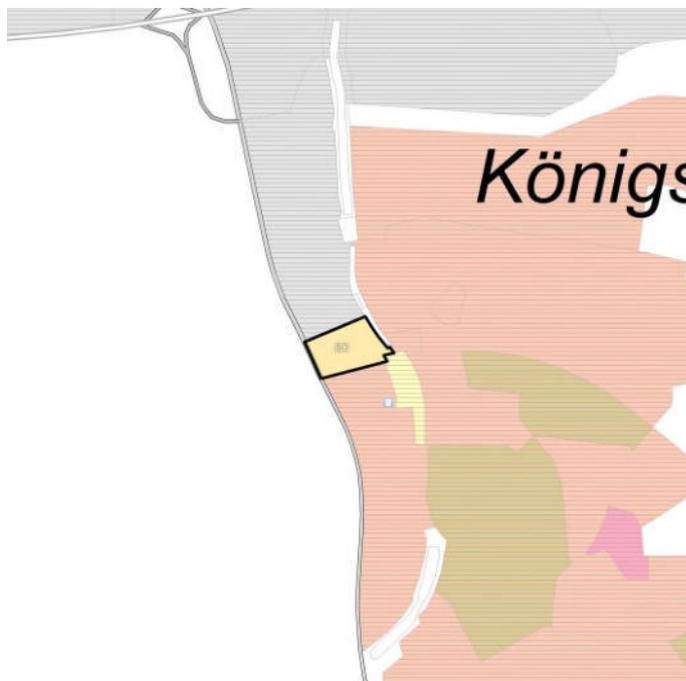
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

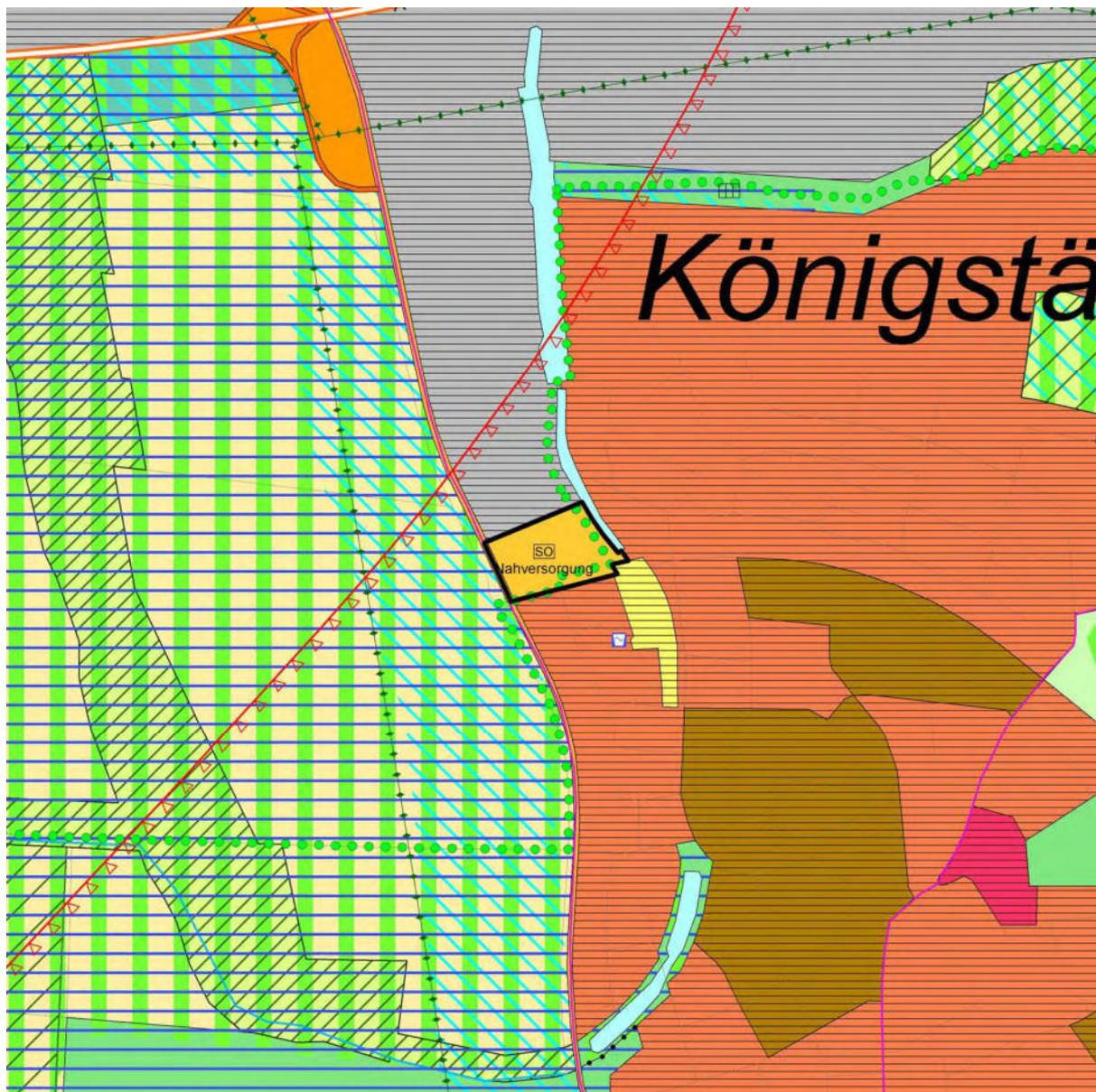
Luftbild (Stand 2017)



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

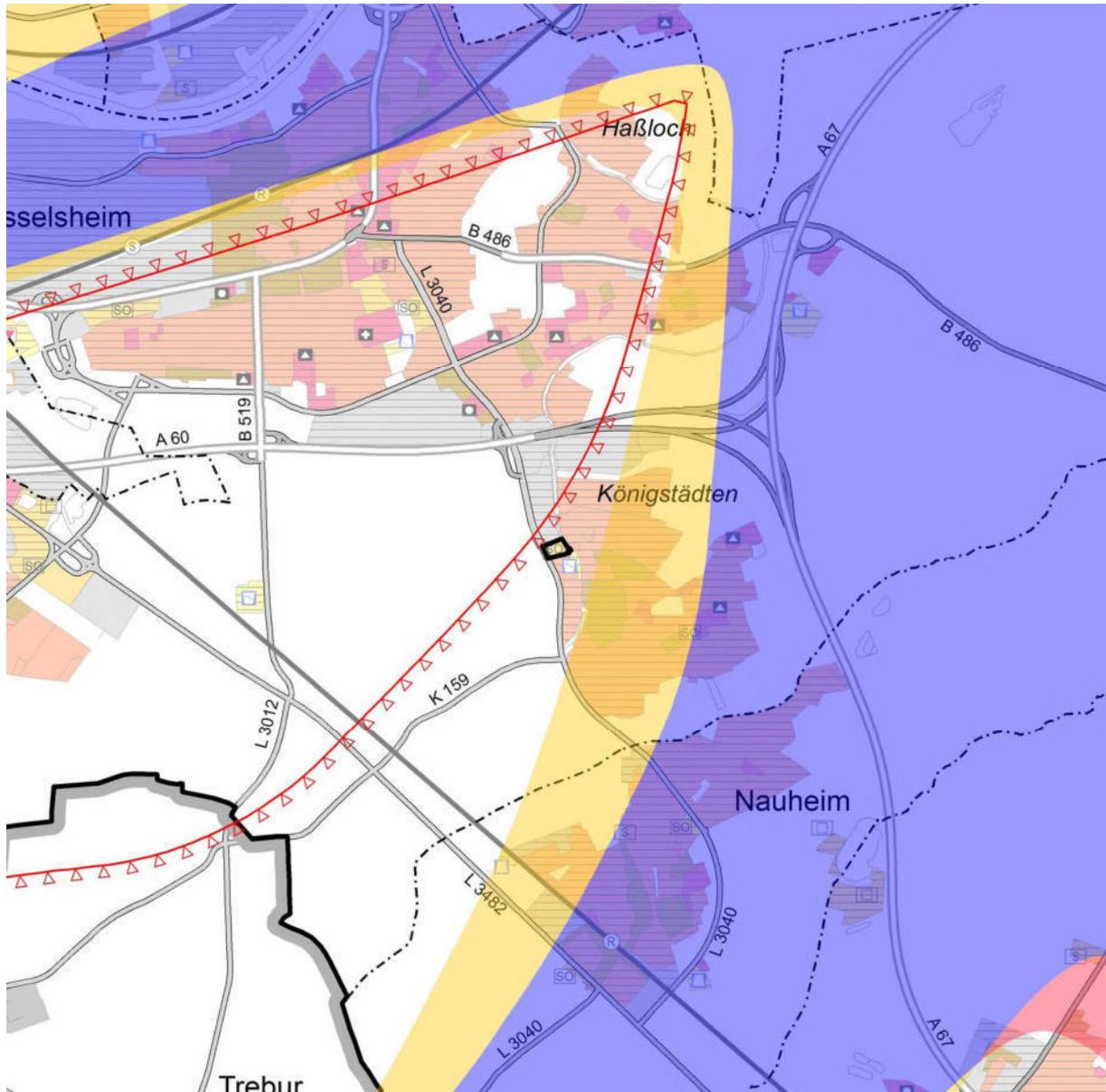
Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Siedlungsbeschränkungsgebiete und Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Siedlungsbeschränkungsgebiete gem. RegFNP Datengrundlage: RP Darmstadt (2011)

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

Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt - Schutzzone gem. FluLärmG und FluLärmFrankfV Datengrundlage: HMWVL (2011)

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

Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, weitere Information in der Begründung

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

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

Verkehr

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

Natur und Landschaft

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

Rohstoffsicherung

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

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honseilbrücke
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

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

A 2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha und liegt am westlichen Eingang des Stadtteiles Königstädten in einem als "Gewerbliche Baufläche, Bestand" dargestellten Bereich.

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

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

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

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

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

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

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

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

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

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

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

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

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

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

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

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

A 7. Planerische Abwägung

Der bestehende Edeka-Markt im Stadtteil Königstädten entspricht mit einer Verkaufsfläche von nur 735 m² nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Die notwendigen Erweiterungen sind am bisherigen Standort am östlichen Rand des Baugebietes "Blauer See" nicht möglich. Durch eine Anpassung der Verkaufsfläche an bereits übliche Standards kann die Nahversorgung des Stadtteils Königstädten auch in Zukunft sichergestellt werden. Der Markt soll daher um rund 750 m an den westlichen Rand des Baugebietes in das dort dargestellte Gewerbegebiet verlagert und in größerem Umfang neu errichtet werden.

Es ist geplant, ein Gebäude mit ca. 1.800 m² Verkaufsfläche zu errichten, wovon ca. 70 m² auf den geplanten Backshop entfallen. Weitere Nebenflächen, wie etwa Lager- und Büroflächen beanspruchen ca. 1.100 m², wobei im Obergeschoss Räume für die Verwaltung des Marktes, Sanitär- und Sozialräume, Archiv, kleinere Abstellräume und Räume für Schulun-

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

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

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

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

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

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

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

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

Flächenausgleich:

Ein Flächenausgleich ist nicht erforderlich, weil durch die Änderung keine zusätzlichen Bauflächen in Anspruch genommen werden, sondern lediglich eine Umwidmung der Bauflächenkategorie erfolgt.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

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

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

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. (§ 1 BBodSchG)

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem

Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

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

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:
Zone IIIA/IIIB des Trinkwasserschutzgebietes 433-008 Wasserwerk Hof Schönau, Stadtwerke Mainz vom 10.08.1984
Vogelschutzgebiet "Streuobst-Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten"

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

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

Wasser

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

Luft und Klima

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

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

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

Landschaft

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

Mensch und seine Gesundheit

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

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Kulturhistorisches Landschaftselement Horlache

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

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

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

Auswirkungen der Planänderung

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

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

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

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

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

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

Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Eine Bewertung zu den Auswirkungen auf das Schutzgut "Klima" erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

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

FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die vorliegende Planung liegt innerhalb des 1000 m-Radius, somit ist eine FFH-Vorprüfung zu erstellen. Die Vorprüfung kam zum Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile von Natura 2000-Gebieten durch die Planung ausgeschlossen werden können (siehe Angaben im Formblatt zur FFH-Vorprüfung im Anhang).

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden

Abschließender Beschluss

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

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

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

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

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindli-

chen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

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

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

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

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

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

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

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

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

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 bis 9 verwendet.

Quellenverzeichnis

- [1] Luftbild 2017

- [2] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes
FrankfurtRheinMain
abgerufen am 03.07.2019

- [3] Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben und Erschließungsplan V + E 9
"Nahversorgung Königstädten" mit Umweltbericht
Planungsbüro für Städtebau
Juni 2018

- [4] Artenschutzbericht zum Bebauungsplan
Planungsbüro Landschaft - Stadt - Ökologie ÖKOPLANUNG
Juni 2018

- [5] Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenk-
mälern und Kampfmittelsondierung zum Bebauungsplan
Büro Geophysik Rhein-Main GmbH
August 2016

- [6] Schalltechnischer Untersuchungsbericht
Ingenieurbüro für Bauphysik
Juli 2016

- [7] Verträglichkeitsanalyse
Dr. Lademann & Partner
Juli 2016

- [8] Gutachterliche Stellungnahme zur Anbindung des geplanten Edeka-Marktes an die
Bensheimer Straße
Planungsgemeinschaft Verkehr
April 2018

- [9] Landschaftsplanerisches Gutachten der Stadt Rüsselsheim
2003

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

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



1. Anlass und Aufgabenstellung

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

2. Beschreibung der Planung

2.1 Art und Umfang der Planung

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

2.2 Wirkfaktoren, die von der Planung ausgehen können

1-1 Überbauung / Versiegelung
2-1 Direkte Veränderung von Vegetations- / Biotopstrukturen
3-1 Veränderung des Bodens bzw. Untergrundes
5-1 Akustische Reize (Schall)
5-2 Optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht)
5-3 Licht
6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente)

3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

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

4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

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

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

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

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

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

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

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

5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche

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

5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können

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

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

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

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

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

7. Literatur

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

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

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

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

RUESS_001_B-02453

Dokument vom: 23.09.2020
Dokument-Nr.: S-06381

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zuvorderst ist festzustellen, dass eine Anbindung des erweiterten EDEKA-Marktes an die Bensheimer Straße zu erhöhtem Verkehrsaufkommen zu den jeweiligen Ladenöffnungszeiten führen wird.

Es ist davon auszugehen, dass zusätzlicher Verkehr sowohl über die Adam-Opel-Straße, hauptsächlich aus den umliegenden Gemeinden, als auch über die Bensheimer Straße selbst, durch ortsansässige Verkehrsteilnehmer, dem Markt zugeleitet wird. Gleiches gilt selbstverständlich auch für den abfließenden Verkehr.

In der gutachterlichen Stellungnahme zur verkehrstechnischen Anbindung des Marktes werden zwei Alternativen vorgestellt.

Die Anbindung im Rahmen einer untergeordneten Einmündung mit dem Mittelstreifen als Querungsunterstützung für linksabbiegende Pkw und der Bau eines kleinen Kreisverkehrs, um die entsprechende Anbindung zu gewährleisten.

Grundsätzlich wäre gegen eine Anbindung im Rahmen einer Einmündung aufgrund der derzeit relativ geringen Straßennutzung nichts einzuwenden, jedoch gerade die Nutzung des Mittelstreifens zum teilweise in Etappen stattfindenden Linksabbiegen, um auf das EDEKA-Gelände aus Fahrtrichtung Adam-Opel-Straße zu gelangen ohne eine entsprechend großzügig dimensionierte Linksabbiegerspur, wird in mehreren Punkten aus polizeilicher Sicht sehr kritisch bewertet.

- Der teilweise begrünte Mittelstreifen bietet gerade beim Linksabbiegen eine nicht unerhebliche Sichtbehinderung
- Hinzu kommt, dass, wie o.g., eine große Zahl der Marktbesucher aus lokalen Kunden bestehen wird, die demnach nicht nach rechts in Richtung Adam-Opel-Straße ausfahren werden, sondern den geöffneten Mittelstreifen zum Linksabbiegen nutzen werden wollen, was zwangsläufig zu Konflikten mit dort bereits befindlichen oder anfahrenen Linksabbiegern aus der Gegenrichtung kommen wird.
- Weiterhin steht es bei Verkehrsspitzen zu vermuten, dass wartende Linksabbieger, aus Fahrtrichtung Adam-Opel-Straße kommend, einen Rückstau verursachen werden, der wiederum bis zur freien Rechtsabbiegerspur des Knotenpunktes Adam-Opel-Straße/ Bensheimer-Straße reichen kann und so gleichermaßen die Unfallgefahr der Rechtsabbieger, aus südlicher Richtung von der Adam-Opel-Straße kommend, im Bereich der Auffahrnfälle erhöhen würde.

Selbst bei entsprechender Beschilderung (z.B. Ausfahren nur nach rechts) zeigt die Erfahrung, dass Verkehrsteilnehmer den geöffneten Mittelstreifen auch bei der Ausfahrt vom Marktgelände verbotswidrig zum Linksabbiegen nutzen werden und sich so das Risiko von Verkehrsunfällen deutlich erhöht würde.

Dahingegen ist aus unfallverhütender Sicht, der in der Bensheimer Straße geplante Bau eines kleinen Kreisverkehrs in Verbindung mit Fußgängerüberwegen und der Fahrradwegführung, wie im Verkehrsgutachten beschrieben, unmittelbar am Anschluss zu den Parkflächen des EDEKA-Marktes als positiv zu bewerten, da dieser geschwindigkeitsreduzierend auf den Verkehrsfluss der Bensheimer Straße wirken würde und so die Unfallgefahr besonders an den Knotenpunkten der Bensheimer Straße zur Adam-Opel-Straße und dem zum Konrad-Adenauer-Ring/ Rathausstraße senke könnte. Gleichzeitig findet eine geregelte Ab- und Zuführung des Verkehrs vom bzw. auf das Gelände des EDEKA-Marktes statt, unabhängig von möglichen Sichtbehinderungen durch die Begrünung des Mittelstreifens und der präferierten Fahrtrichtung der Verkehrsteilnehmer.

Fazit:

Aus polizeilicher Sicht scheidet somit die Anbindung des Marktes im Rahmen einer untergeordneten Einmündung aus den o.g. Gründen aus und die Anbindung durch den Bau eines kleinen Kreisverkehrs wird dringend empfohlen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000). Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird die grundsätzliche Erschließbarkeit von Flächen geprüft, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur für das geplante Änderungsgebiet gegeben ist.

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

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

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

**Stellungnehmer: BUND Ortsverband Rüsselsheim/Raunheim Herrn
Jochen Müller
Gruppe: TöB**

RUESS_001_B-02454

**Dokument vom: 01.10.2020
Dokument-Nr.: S-06394**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Vorbemerkung

Der vorliegende Planentwurf unterscheidet sich aus unserer Sicht deutlich von anderen Plan-Entwürfen in Rüsselsheim aus der letzten Zeit. Er ist sehr differenziert und weitgehend sachlich. Das ist aus Umwelt- und Naturschutz- Sicht nicht selbstverständlich.

Der Hinweis auf ÖPNV, Fußläufigkeit und Fahrrad dürfte eher Alibicharakter haben.

Die „enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Wohn- ...flächen“(S. 15) ist in Frage zu stellen, da „die Hecke .. das anschließende Wohngebiet vom Änderungsbereich (trennt)“ S.18).

Ein Zugang zum neuen Markt ist also nur „außenherum“ möglich, was aus unserer Sicht die These von der Erhöhung des Verkehrsaufkommens stützt.

Dies Entwicklung kann man nur als kurzfristig beschreiben, da das Leitziel einer nachhaltigen Verkehrspolitik die Verminderung von motorisiertem Verkehr sein müsste.

3. Umweltaspekte

3.1 Bodenverbrauch

Im Zusammenhang mit der Regionalplanänderung muss dafür gesorgt werden, dass das freiwerdende Gelände des bisherigen Marktes wieder renaturiert wird, was bisher noch nicht thematisiert wurde.

Es kann nicht sein, dass ein zusätzlicher Bodenverbrauch für den Investor zu einem Gewinn wird — wenn dieses Gelände etwa für Wohnungsbau verkauft würde. Die Nutzung un bebauten Ackerlandes muss durch die Renaturierung bebauten Landes wenn schon nicht ausgeglichen, so doch relativiert werden.

Dies wird ja auch in B 2.3 angesprochen: „Minimierung der Neuversiegelung“ (S.21, Pkt 1) oder „Eingriff und Ausgleich“ (S.21, Pkt 5).

3.2 Wasser

Besonders wichtig erscheinen uns die Stichpunkte zum Thema Wasser : Regenwasserbewirtschaftung, Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen — das wäre beispielhaft, wenn es umgesetzt würde.

3.3 Lichtemissionen

Besonders positiv aufgefallen ist uns die Betonung einer insektenfreundlichen Beleuchtung. Dies ist die erste Planung in Rüsselsheim, in der dieser Punkt so dezidiert angesprochen wird.

3.4 „Himmelsteich“

Unseres Erachtens ist ein „Himmelsteich“ eine Maßnahme, die in Zeiten von großer Trockenheit, von wenig Niederschlägen, nicht unproblematisch ist. Die „Wasserversorgung“ muss künstlich sichergestellt werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Wie bereits im Erläuterungsbericht unter Punkt A 7 (Planerische Abwägung) dargelegt, werden infolge der Verlagerung des Edeka-Marktes Flächen in Anspruch genommen, für die bereits Baurecht für ein Gewerbegebiet besteht. Auch die Erschließung sowie Ver- und Entsorgungsnetze sind gesichert.

Durch die Änderung werden im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 keine zusätzlichen Bauflächen dargestellt, sondern nur die Bauflächenkategorie umgewidmet. Ein Flächenausgleich ist daher gemäß der Flächenausgleichsrichtlinie (Beschluss der Verbandskammer vom 11.12.2019) nicht erforderlich.

Die angesprochene "Minimierung der Neuversiegelung" (Umweltbericht B 2.3) bezieht sich auf die im Bebauungsplan festgesetzte "überbaubare Grundstücksfläche".

Dagegen wurde die Notwendigkeit eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung untersucht. Da der Kompensationsbedarf innerhalb des Änderungsbereiches nicht vollständig erbracht werden konnte, werden im Umfeld zusätzliche "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt. Bei dem u.a. geplanten "Himmelsteich" handelt es sich um ein Stillgewässer, das durch keinen oberflächigen Zustrom gespeist wird sondern Wasser ausschließlich aus Niederschlägen (also dem Himmel) sowie durch Grundwasser bezieht. Eine künstliche Wasserversorgung ist nicht vorgesehen.

Da der neue Markt von Südosten erschlossen wird, ist er von den östlich und südlich angrenzenden Wohngebieten, trotz der Hecke im Osten, auch ohne PKW gut zu erreichen. Der Eindruck einer "Alibifunktion" ist nicht nachvollziehbar.

Die Umsetzung der konkreten Maßnahmen wie die Installation von insektenfreundlicher Beleuchtung und der Wasserführung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

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

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

**Stellungnehmer: IHK Darmstadt
Gruppe: TöB**

RUESS_001_B-02455

**Dokument vom: 02.10.2020
Dokument-Nr.: S-06409**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Anlass des Änderungsverfahrens ist die Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelvollversorgers mit Backshop auf bislang unbebaute Gewerbeflächen nordöstlich des Kreuzungsbereiches Adam-Opel-Straße / Bensheimer Straße. Der Markt besteht bislang in der Konrad-Adenauer-Straße in Königstädten. An diesem Standort habe er jedoch keine Möglichkeit zur geplanten Vergrößerung / Modernisierung, weshalb eine Verlagerung notwendig sei. Damit das Vorhaben planungsrechtlich abgesichert ist, soll nun anstelle gewerblicher Bauflächen ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellt werden. Ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan wurde bereits positiv durch die Regionalversammlung beschieden.

Durch die Änderung gehen dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe Flächen verloren. Dies sehen wir im Ballungsraum kritisch, weshalb wir nach wie vor der Planung kritisch gegenüber stehen. Wir bitten für den Regionalverbandsraum eine vorrausschauende Gewerbegebietsentwicklung anzustreben, die ausreichend kurzfristig verfügbare Gewerbeflächen zur Verfügung stellt. Auch Überlegungen wie Innenstädte und Ortskerne weiterhin als Stätte der Begegnung und des Austausches dienen können, wenn sich der Handel immer weiter zurück zieht, sollten angestrengt werden.

Wir schließen mit unserer Stellungnahme nicht aus, dass Unternehmen weitere Bedenken haben, die uns nicht bekannt sind.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Wie bereits in der Begründung erläutert, entspricht der bestehende Edeka-Markt mit einer Verkaufsfläche von nur 735 m² nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung ist eine Erweiterung am bisherigen Standort nicht möglich. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden sechs weitere Standorte im Stadtteil Königstädten untersucht, die sich jedoch aus den verschiedensten Gründen (Flächengröße, -verfügbarkeit, Eingriff in Wald) nicht für die geplante Verlagerung eignen. Für die Ansiedlung eines größeren Penny-Marktes konnte seinerzeit noch eine Lösung in der Mitte der Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zu dem kleinen Einkaufszentrum aus den 60er Jahren gefunden werden. Diese Möglichkeit bot sich hier nicht. Der geplante Standort schließt jedoch unmittelbar an Wohnbebauung an, ist aus den Wohngebieten fußläufig zu erreichen und demnach als siedlungsstrukturell integriert zu bezeichnen.

Der Sicherung der Nahversorgung durch einen Lebensmittel-Vollversorger an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort in städtebaulich integrierter Lage im Ortsteil wird daher gegenüber der angeregten Freihaltung dieser Fläche für Gewerbe der Vorrang eingeräumt. Im RPS/RegFNP 2010 werden noch ausreichend gewerbliche Bauflächen dargestellt, wie auch die Stadt Rüsselsheim bestätigt. Es ist davon auszugehen, dass in Zukunft im Bereich des Opel-Betriebsgeländes gewerblich nutzbare Flächen zur Verfügung stehen werden. Auch im Stadtteil Bauschheim werden im Gebiet "Eselswiese" geplante Gewerbeflächen dargestellt.

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

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

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

RUESS_001_B-02458

**Dokument vom: 12.10.2020
Dokument-Nr.: S-06470**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

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

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

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

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

Stellungnehmer: Handelsverband Hessen-Süd e.V.
Gruppe: TöB

RUESS_001_B-02461

Dokument vom: 07.10.2020
Dokument-Nr.: S-06449

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

In der Sache geht es um die Änderung der Planaussage des ausgewiesenen Gebietes von "Gewerbliche Baufläche, Bestand" zu "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant" sowie Umzug, Erweiterung und Modernisierung des bereits ansässigen EDEKA Marktes von 735 m² auf 1.050 m² Verkaufsfläche.

Der Handelsverband Hessen-Süd geht von einer ausreichenden Versorgung der Einwohner bei einer Verkaufsfläche von 435 m² auf 1.000 Einwohner aus. Das Einzugsgebiet umfasst laut der Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens von Dr. Landemann & Partner vom 27. Juli 2016 ca. 28.100 Einwohner. Ohne die Einbeziehung des geplanten Vorhabens und nur der Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Bedarf, beträgt die Verkaufsfläche laut der Verträglichkeitsanalyse 370 m² pro 1.000 Einwohner und wird auch nach der Verwirklichung des geplanten Vorhabens unter dem Bundesdurchschnitt bleiben.

Die Verträglichkeitsanalyse von Dr. Lademann und Partner führt aus, dass "das Vorhaben prospektive Umsatzumverteilungsquoten von durchschnittlich 4 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und damit unterhalb des 10%- Schwellenwerts bleiben wird [...]" welcher in der Rechtsprechung als Anhaltswert gesehen wird, ab welchem mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind.

"Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen ist - vor allem bedingt durch die Nähe - der Penny-Lebensmitteldiscounter der Zone 1 (Stadtteil Königstädten). Der strukturprägende Anbieter ist in die Wohnsiedlungsgebiete des Stadtteils Königstädten eingebettet. Seine Rolle als wohngebietsorientierter Grundversorger mit discountorientierten Angeboten für mehr als 9.000 Einwohner im Nahbereich wird er auch nach Vorhabenrealisierung erfüllen. Negative Wirkungen auf das Versorgungsniveau sind nicht zu erwarten. Vielmehr trägt das Vorhaben selbst dazu bei, die Angebotsvielfalt im Rüsselsheimer Stadtteil Königstädten (Zone 1) qualifiziert und langfristig sicher zu stellen. Die ermittelten Umsatzrückgänge sind hier ohne versorgungsstrukturelle Relevanz."

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

"Bei einer Umsatzumverteilungsquote von etwa 3 %, die sich für die Fachmarkttagglomeration an der Adam- Opel-Straße bei max. 4 % bewegt, ist nicht von einer Gefährdung der Betriebe in Zone 2 auszugehen. Dies gilt auch für die Angebote im Umland (innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets). Raumstrukturelle Verwerfungen sind bei einem Umsatzrückgang unterhalb von 3 % nicht zu erwarten. Der Zentralitätszuwachs wird sich nach Vorhabenrealisierung überschlüssig betrachtet für den Stadtteil Königstädten im periodischen Bedarf bei etwa +15 %- Punkten bewegen und auf maximal 56 % ansteigen. Auch nach Vorhabenrealisierung wird damit eine rechnerische Vollversorgung (=Zentralitätswert von 100 %) nicht erreicht. Mit der Realisierung des Verlagerungs- und Neubauvorhabens ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden. U.E. wird durch die geplante Neuaufstellung die qualifizierte Grundversorgung im Stadtteil zukunftsfähig abgesichert, da mit der erweiterten Fläche den Ansprüchen der Verbraucher an eine verbesserte Convenience etc. sowie seitens des Handels zu Gunsten großzügiger Verkehrsflächen entsprochen wird. Vollsortimenter benötigen dabei auch Flächen zur Präsentation und um sich vom ebenfalls ständig steigenden Flächenbedarf der Discounter (1.500 - 4.000 Artikel) mit einem vielfältigeren Warenangebot in Breite und Tiefe abzusetzen (i.d.R. 10.000 Artikel). Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der überschaubaren Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von bis zu 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden."

"Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische

Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie zentraler Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht."

"Nach den Zielen der Regionalplanung sind Vorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausschließlich auf die Zentralen Versorgungsbereichen zu lenken, die in der Beikarte 2 des RegFNP flächenscharf dargestellt sind. Für den Untersuchungsraum weist der RegFNP allerdings keine Zentren aus. Insofern sind im Untersuchungsraum keine geeigneteren Standortbereiche vorhanden, die den ermittelten Bedarf (Zentralität liegt in Königstädten derzeit bei rd. 41 %) an Verkaufsflächen decken könnten. Damit steht im Sinne des RegFNP keine städtebaulich integrierte Lage zur nachhaltigen Absicherung eines bestehenden Edeka-Markts in Rüsselsheim-Königstädten zur Verfügung. Das Vorhaben trägt mit seiner Sortimentsstruktur (90 % nahversorgungsrelevante Sortimente) dazu bei die wohngebietsbezogene Versorgung für den Stadtteil Königstädten nachhaltig zu sichern. Der Vorhabenstandort ist aus den angrenzenden Wohngebieten im modal split gut erreichbar. Eine Anbindung an den ÖPNV ist über Bushaltestellen an der Bensheimer Straße sowie dem Konrad-Adenauer-Ring ebenfalls erfüllt."

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

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

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

Der Handelsverband schließt sich ferner der Begründung des Antragstellers vom Juni 2017 an, wonach das Versorgungsgleichgewicht nicht tangiert wird, da die Verträglichkeitsanalyse von Dr. Landemann & Partner vom 27. Juli 2016 auch Einzelhändler in zentralen Lagen mit Sortimentsüberschneidungen sowie die Nachbargemeinde Nauheim als Teil des Einzugsgebietes betrachtet. Auswirkungen auf das Ergebnis der Analyse haben sich daraus nicht ergeben.

Grundlegende umweltbenachteiligende Aspekte sowie das Umdenken der Bevölkerung diesbezüglich sollte in die Neuerrichtung des Marktes einfließen. Der Einzelhandel ist mehr und mehr gefordert, seine Prozesse neu zu gestalten und sich den neuen Herausforderungen, Trends und Innovationen zu stellen. Um auf die Bedürfnisse der Kunden zeitgemäß und flexibel reagieren zu können, braucht es offene Organisationen, Kooperationen und Netzwerke mit vor und nachgelagerten Partnern im Wertschöpfungsprozess. Dies kann z. B. durch eine höhere Anzahl an Elektrotankstellen, mehr Fahrradstellplätze mit der Möglichkeit den Rahmen sicher anzuschließen, einem umfangreichen Sortiment an Unverpackter und loser Ware sowie die Einbindung lokaler Direktvermarkter erreicht werden. Die Erweiterung des Sortiments mit einem vielfältigeren Angebot in den Bereichen Bio, Vegan, Gluten- und Laktosefrei würde ebenfalls wesentlich zum Zuspruch der Kunden und zur erfolgreichen Zukunftsfähigkeit des Marktes führen.

Aus Sicht des Handelsverbandes bestehen daher keine grundsätzlichen rechtlichen Bedenken zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen FNP 2010.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Handelsverband Hessen-Süd e.V. der Verträglichkeitsanalyse von Dr. Landemann und Partner (Juli 2016) zustimmt. Der Hinweis in Bezug auf die Elektrotankstellen und die Abstellmöglichkeit für Fahrräder betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Im Rahmen der Umsetzung konkreter Maßnahmen ist in diesem Fall die Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim

am Main zu beachten. Sie legt fest, wieviele Fahrradplätze vorzusehen sind.

Auch die Anregungen zur Sortimentsgestaltung betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.

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

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

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

RUESS_001_B-02462

**Dokument vom: 02.10.2020
Dokument-Nr.: S-06410**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** nehme ich zu der vorgelegten Planung wie folgt Stellung:

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

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** nehme ich wie folgt Stellung:

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

Aus Sicht der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** nehme ich wie folgt Stellung:

Grundwasser

Die Inhalte meiner Stellungnahme vom 4. November 2019 behalten weiterhin Gültigkeit. Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange bestehen somit keine Bedenken gegen die Änderung.

Bodenschutz

Gegen die oben genannte Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

Immissionsschutz

Die Prüfung der Unterlagen zu o.g. Planung hat ergeben, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Ich verweise jedoch auf meine Stellungnahme vom 4. November 2019 und erachte es weiterhin für notwendig, den Schalltechnischen Untersuchungsbericht Nr. 17.0416 vom 10.07.2017 wie beschrieben zu ergänzen.

Von dem Dezernat „Oberflächengewässer“ werden gegen die o. a. Planung keine Bedenken erhoben.

Bergaufsicht

Durch das o.g. Vorhaben werden bergbauliche Belange nicht berührt. Es stehen daher aus Sicht der Bergbehörde weiterhin keine Sachverhalte entgegen.

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 bereits

ausführliche Aussagen dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht erneut beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst noch einmal direkt zu beteiligen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Raumordnung und Landesplanung

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

Naturschutz und Landespflege

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

Grundwasser

Die Stellungnahme vom 4.11.2020 enthielt einen Hinweis auf die Lage im Wasserschutzgebiet. Im Umweltbericht wird unter Punkt B 2.3 (Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich) aufgeführt, dass die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Bodenschutz und Immissionsschutz

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

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

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

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

RUESS_001_B-02463

**Dokument vom: 06.10.2020
Dokument-Nr.: S-06431**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zum RPS/RegFNP 2010:

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

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

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

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes von "Gewerbliche Baufläche, Bestand" in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant" bestehen seitens der **Unteren Wasserbehörde** keine grundsätzlichen Bedenken.

Unter Punkt B 2.3 wird angeführt: „Zum vollständigen Ausgleich des Eingriffes wird die Neuanlage eines Himmelsteiches in 1 km Entfernung im Teilgebiet B festgesetzt“. Hierzu weisen wir darauf hin, dass die Herstellung eines Gewässers nach den §§ 67 und 68 Wasserhaushaltsgesetz der Planfeststellung/ggf. der Plangenehmigung bedarf. Eine Festsetzung im Flächennutzungsplan beseitigt diese gesetzliche Vorgabe nicht.

Zum Bebauungsplan:

Parallel zu diesem Verfahren wurde in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“ mit Schreiben vom 12.11.2018 (Anlage beigelegt) eine detaillierte Stellungnahme abgegeben, die weiterhin Gültigkeit besitzt.

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

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

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die angesprochene Festsetzung zu dem sogenannten "Himmelsteich" bezieht sich auf den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan der Stadt Rüsselsheim. Er wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zur weiteren Diversität an Lebensräumen angelegt. Die Genehmigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz ist auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung zu klären.

Die genannte Stellungnahme zum Bebauungsplan bezieht sich auf die verbindliche Planungsebene. Die Hinweise sind im Rahmen der Bauausführung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

Wie bereits in der Begründung erläutert, entspricht der bestehende Edeka-Markt mit einer Verkaufsfläche von nur 735 m² nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung ist eine Erweiterung am bisherigen Standort nicht möglich. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden sechs weitere Standorte im Stadtteil Königstädten untersucht, die sich jedoch aus den verschiedensten Gründen (Flächengröße, -verfügbarkeit, Eingriff in Wald) nicht für die geplante Verlagerung eignen. Der geplante Standort schließt unmittelbar an Wohnbebauung an, ist aus den Wohngebieten fußläufig zu erreichen und demnach als siedlungsstrukturell integriert zu bezeichnen.

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

Die als Anlage ergänzte "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung" wird zur Kenntnis genommen.