

Stadt Rüsselsheim

Stadtteil Königstädten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“

U m w e l t b e r i c h t

Entwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (0 60 71) 4 93 33
telefax (0 60 71) 4 93 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB60029-P
Stand: Juni 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	2
1.a	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	3
1.b	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	7
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	10
2.a	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	11
2.b	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	25
2.c	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	26
2.d	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans	27
2.e	Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB.....	29
3.	Zusätzliche Angaben	29
3.a	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	29
3.b	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	30
3.c	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.....	30
3.d	Referenzliste der Quellen.....	32

Anlagen:

Anlagen

- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“ vom Planungsbüro für Städtebau Göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern vom Juni 2018
 - „Artenschutzbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten, Stadt Rüsselsheim“ vom Planungsbüro Landschaft – Stadt-Ökologie ÖKOPLANUNG, Darmstadt, vom 19.06.2018
 - Schalltechnischer Untersuchungsbericht „Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten EDEKA-Lebensmittelmartes, Bensheimer Straße in 65428 Rüsselsheim, und Beurteilung der Geräuscheinwirkung auf die Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft“ vom Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, vom 10.07.2016
- Ergänzende Stellungnahme zum „Schalltechnischen Untersuchungsbericht zum Neubau eines EDEKA-Lebensmittelmartes im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben und Erschließungsplan V+E Neubau EDEKA Königstädten in Rüsselsheim“ vom Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, vom 12.06.2018
- Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und Kampfmittelsondierung zum Bebauungsplan „Nahversorgung Königstädten“ vom Büro Geophysik Rhein-Main GmbH, Frankfurt am Main, 12.08.2016
 - Strategische Umweltprüfung (SUP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain „Konfliktanalyse zum Planvorhaben Neuer EDEKA im Gewerbegebiet Blauer See, Sondergebiet Einkauf – Nahversorgung“ erstellt am 09.05.2017

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanes die Aufgabe, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die inhaltliche Anforderung und Gliederung des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage zu § 2a Abs. 4 und § 2a BauGB.

Im vorliegenden Umweltbericht sind die folgenden Planbestandteile

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“ vom Planungsbüro für Städtebau Göringer_Hoffmann_Bauer, Groß-Zimmern vom Juni 2018
- Bestandskarte zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“ vom Planungsbüro für Städtebau Göringer_Hoffmann_Bauer, Groß-Zimmern vom Juli 2016, ergänzt Juni 2018
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“ vom Planungsbüro für Städtebau Göringer_Hoffmann_Bauer, Groß-Zimmern vom Juni 2018
- „Artenschutzbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten, Stadt Rüsselsheim“ vom Planungsbüro Landschaft – Stadt-Ökologie ÖKOPLANUNG, Darmstadt, vom 19.06.2018
- Schalltechnischer Untersuchungsbericht „Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten EDEKA-Lebensmittelmarktes, Bensheimer Straße in 65428 Rüsselsheim, und Beurteilung der Geräuscheinwirkung auf die Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft“ vom Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, vom 10.07.2016
- Ergänzende Stellungnahme zum „Schalltechnischen Untersuchungsbericht zum Neubau eines EDEKA-Lebensmittelmarktes im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben und Erschließungsplan V+E Neubau EDEKA Königstädten in Rüsselsheim“ vom Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, vom 12.06.2018
- Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und Kampfmittelsondierung zum Bebauungsplan „Nahversorgung Königstädten“ vom Büro Geophysik Rhein-Main GmbH, Frankfurt am Main, 12.08.2016

berücksichtigt.

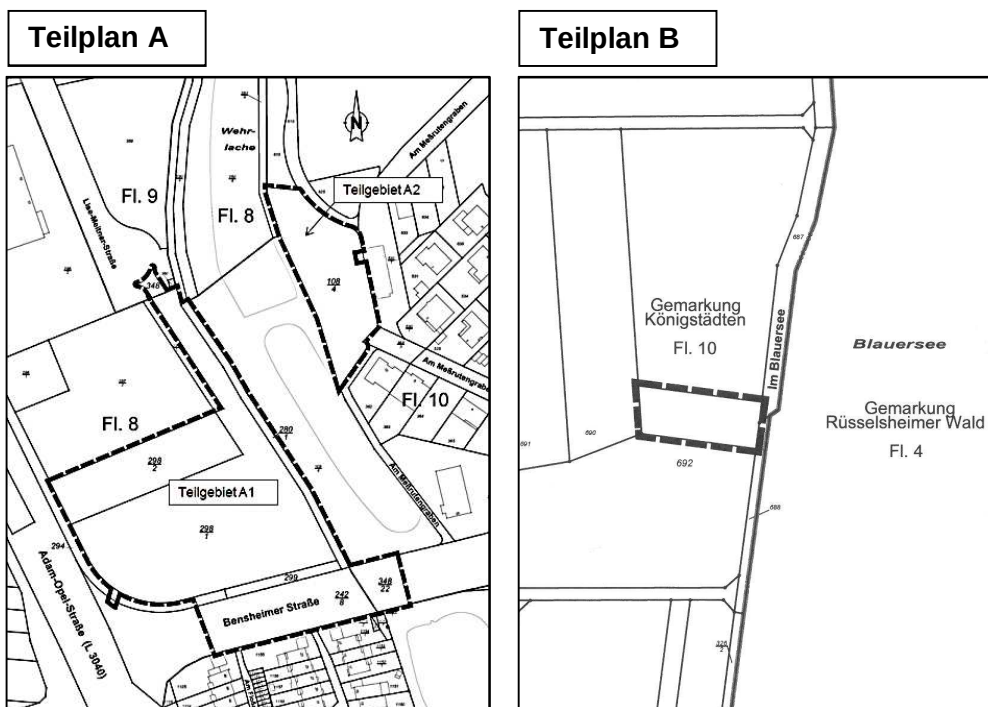
Als rechtliche Grundlage werden die nachfolgend aufgelisteten Gesetze herangezogen:

- In § 17 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung für Bauleitpläne verwiesen.
- Der § 1a des Baugesetzbuches regelt die Berücksichtigung von Umweltzielen und schreibt in § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes vor.
- In § 2a BauGB wird dargelegt, dass der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“ vom 15.02.2016 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Lebensmittel-Vollversorgers mit Backshop auf dem bislang unbebauten Areal nördlich des Kreuzungsbereichs Adam-Opel-Straße / Bensheimer Straße geschaffen werden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den Teilplänen A und B.

Teilplan A: Baugebietsfläche (Teilgebiet A1) Flächen für den Artenschutz (Teilgebiet A2)
Teilplan B: Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche



Die Flächen des Teilplanes A weisen folgende Größenausdehnung auf:

Teilgebiet A1 14.122 m² (ca. 1,41 ha)
Teilgebiet A2 2.684 m² (ca. 0,27 ha)

Die naturschutzrechtliche Kompensationsfläche des Teilplanes B umfasst 580 m² (ca. 0,06 ha).

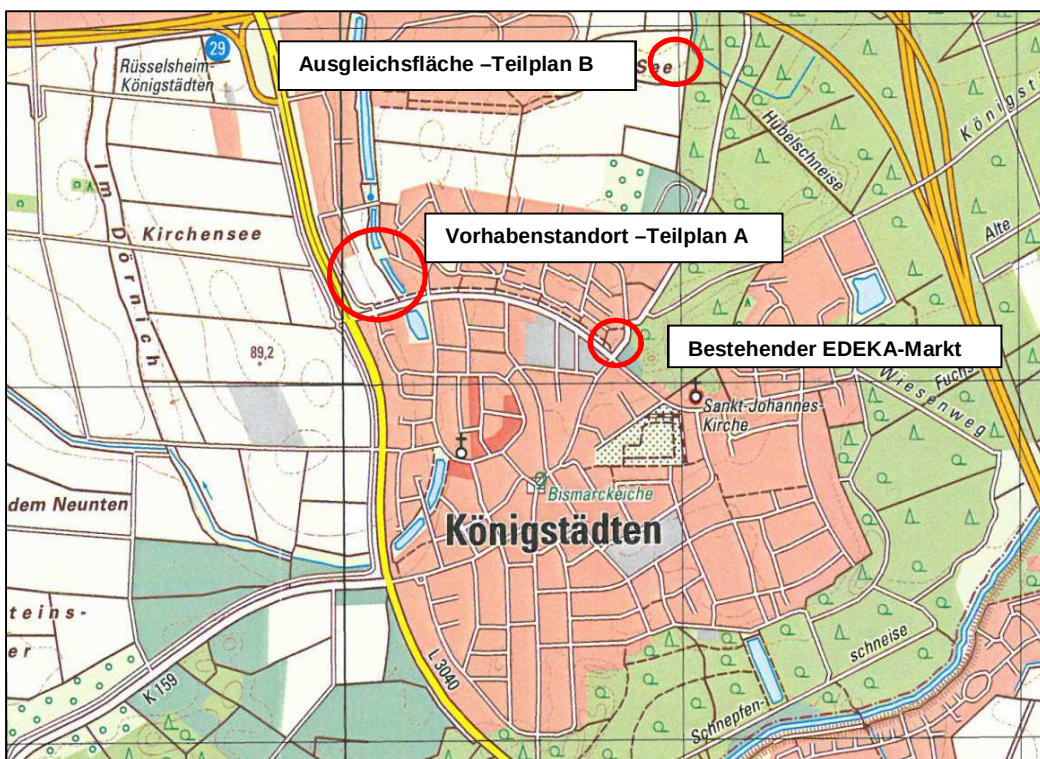
Teilplan A

Beim geplanten Vorhaben innerhalb des Teilplanes A handelt es sich um eine Verlagerung bzw. Erweiterung eines bestehenden Nahversorgungsmarktes der Firma EDEKA.

Der bestehende Markt liegt ca. 750 m entfernt vom Neubaustandort im Kreuzungsbe-
reich Konrad-Adenauer-Ring 65 / Ecke Bensheimer Straße.

Da dieser bestehende Markt eine nicht mehr marktgerechte Dimensionierung auf-
weist (735 m² Verkaufsfläche mit 43 Stellplätzen), sind die zwingend erforderlichen
Erweiterungen an diesem Standort nicht möglich. In nachfolgendem Übersichtsplan
wird die Lage des Plangebietes sowie die Lage des bestehenden Marktes nochmals
graphisch dargestellt.

Lage der Plangebiete sowie des bestehenden Marktes



Quelle: TK 25.000 Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Folgende **wesentliche** Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB werden im Bebau-
ungsplan getroffen.

- Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel für die Nahversorgung“ festgesetzt. Innerhalb des Gebietes ist nur ein Lebensmittel-Vollversorger inkl. Backshop bis zu einer Verkaufsfläche von 1.800 m² zulässig.
- Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen, wie Gehwege, Zufahrten und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

- Bezüglich der Höhe von baulichen Anlagen wird eine maximale Gebäudehöhe von 98,0 m ü.NN festgesetzt.
- Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von über 50 m zulässig.
- Bezüglich der Anlieferung des Marktes ist eine im Planbild festgesetzte „Überbaubare Grundstücksfläche - Anlieferungszone“ festgesetzt.
- Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird die Öffnungszeit des Lebensmittel-Vollversorgers werktags auf die Zeit von 7.00 Uhr bis 21.00 Uhr begrenzt. Darüber hinaus darf die Lkw-Anlieferung nur über die Lise-Meitner-Straße erfolgen. Eine Anlieferung ist in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht zulässig. Die Anlieferungsrampe ist nach Norden und nach Osten während der Ladevorgänge zu schließen und bis an die östliche Bauwerkskante hinweg zu überdachen.
- Die Fahrgassen der Stellplatzflächen sind zu asphaltieren.
- Unter der Festsetzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 1,5 m zu errichten. Diese Schallschutzwand liegt im südlichen bzw. südöstlichen Randbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und grenzt unmittelbar an die südlich verlaufende Bensheimer Straße an.
- Entlang der angrenzenden Bensheimer Straße sowie entlang der westlichen Gebäudekante des neuen Marktgebäudes werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzupflanzende Einzelbäume festgesetzt.
- Mindestens 15 % des Baugrundstückes sind grünordnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 10 % dieser Fläche sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Zum Schutz des gutachterlich festgestellten Nachtkerzenschwärmers wird eine „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft –Saumstreifen für Nachtkerzenschwärmer“ festgesetzt, die der Entwicklung und Sicherung von Lebensräumen dieser Art dient. So ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Teilplanes A (Teilgebietes A1) ein gräserbetonter Saumstreifen anzulegen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. Die zusätzlichen Regelungen zum innerhalb der Fläche aufzustellenden temporären Amphibien-schutzzaun (gemäß Artenschutzgutachten erforderlich) werden im Durchführungsvertrag vorgenommen. Diese Vorgehensweise wird bedingt durch den fehlenden „bodenrechtlichen Bezug“ dieser Maßnahme.
- Zum Schutz der gutachterlich festgestellten Zauneidechsen wird eine „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzbestand mit Zauneidechsenhabitat“ festgesetzt (Teilgebiet A2), die der Entwicklung von Lebensräumen für Zauneidechsen dient. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und zusätzlich sind drei Habitatflächen für Zauneidechsen anzulegen

und im Bestand zu unterhalten. Die Flächen sind durch Steinschüttungen, Sand- und Lehmhaufen zu gestalten.

- Weitere Festsetzungen aus Gründen des Artenschutzes erfolgen bzgl. der Arbeiten zur Baufeldfreimachung. Diese sind nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte diese zeitliche Beschränkung nicht einzuhalten sein, ist zwingend vorab eine Kontrolle und Dokumentation durch fachlich geeignetes Personal durchzuführen. Vor der Baufeldfreimachung sind vorhandene Zauneidechsen durch fachlich geeignetes Personal abzufangen und umzusiedeln. Das Abfangen ist in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. Juni zu gewährleisten. Die abgefangenen Zauneidechsen sind in ein funktionsgerecht vorbereitetes Habitat umzusiedeln (siehe Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzbestand mit Zauneidechsenhabitat).
- Ebenfalls aus Gründen des Artenschutzes sind zur Außenbeleuchtung nur Leuchten zu verwenden, die Insekten, Vögel und Fledermäuse möglichst wenig irritieren bzw. deren Orientierung erschweren. Zu verwenden sind Lampen mit warmweißem Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 300 Kelvin.
- Zur Aufrechterhaltung von Wanderbeziehungen für Reptilien und Amphibien beinhaltet der Bebauungsplan eine weitere artenschutzrechtliche Festsetzung. So ist im Übergangsbereich zur Lise-Meitner-Straße ein Durchlass zum östlich angrenzenden Horlachgraben einzubauen und dauerhaft zu erhalten.
- Bei der Anlage von Habitaten für Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer, dem erforderlichen Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen und der Errichtung einer dauerhaften Schutzeinrichtung handelt es sich um sogenannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures), die vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgen bzw. sichergestellt werden müssen. Entsprechend enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, wonach die im räumlichen Geltungsbereich des Teilplanes A gelegenen und festgesetzten Nutzungen erst dann errichtet werden dürfen, wenn die festgesetzte „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Gehölzbestand mit Zauneidechsenhabitat“ und – „Saumstreifen für Nachtkerzenschwärmer“ funktionsgerecht hergestellt ist.
- Für die gesamten Maßnahmen zum Artenschutz bedarf es einer Umweltbaubegleitung.

Teilplan B

- Um die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren, wurde der Teilplan B in den Bebauungsplan einbezogen. Die gesamte Fläche wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Wiesenlandschaft Blauer See“ festgesetzt.

Die einbezogene Fläche liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106/O/1 „Eulhecke Ost – Gewerbegebiet Blauer See“ und ist dort als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Der Bereich soll zur Ausmagerung 1-2 mal jährlich gemäht,

das Mähgut abgefahren sowie auf den Einsatz von Düngemaßnahmen und chemischen Pflanzenschutzmitteln verzichtet werden, um den floristischen und faunistischen Artenreichtum zu erhalten.

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

1.b Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, dargestellt.

Aussagen der Fachgesetze:

NATURSCHUTZRECHT

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes führt in der Regel zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht.

Unmittelbar anzuwenden sind auch die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Hessischen Ausführungsgesetzes im Zusammenhang mit dem Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sowie den gesetzlich geschützten Biotopen.

Hier sind die Aussagen des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten), des § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) sowie des § 13 HAGBNatSchG (gesetzlicher Biotopschutz) besonders zu berücksichtigen.

Ebenfalls besonders zu berücksichtigen sind die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne der §§ 32 bis 34 BNatSchG.

BODENSCHUTZ

Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert in § 1a Abs. 2 den sparsamen sowie schonenden Umgang mit Grund und Boden. Das Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 9 Abs. 1 die Untersuchung von altlastenverdächtigen Flächen und Sanierung von Altlasten als Ziel.

So erfüllt der Boden im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) die natürlichen Funktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, ist Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Was-

ser- und Nährstoffkreisläufen und dient gleichzeitig als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Entwicklungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften.

Darüber hinaus besitzt er Bodenfunktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen im Bereich Rohstoff-Lagerstätten, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen.

WASSERRECHT

Vorsorgegrundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist die Vermeidung von Verunreinigungen oder nachteiligen Veränderungen des Grundwassers. Dies beinhaltet gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und § 51 WHG insbesondere auch die Beachtung des Wasserschutzes in Trinkwasserschutzgebieten. Ziel ist zudem die Sicherung der Grundwasserneubildung durch die Versickerung von Niederschlagswasser.

Grundsatz und Ziel des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ist der Schutz oberirdischer Gewässer. So sind die Gewässer als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu sichern. Gemäß § 78 HWG ist die Ausweisung von neuen Bauflächen und Bauleitplänen im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten unzulässig.

IMMISSIONSSCHUTZRECHT

Ziel ist die Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftschadstoff- und Lärmemissionen (DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung, TA-Lärm, TA-Luft).

WALDGESETZ

Das Hessische Waldgesetz (HWaldG) fordert in § 1, den Wald als Lebensgemeinschaft von Tieren und Pflanzen sowie wegen seiner Wirkungen für den Klimaschutz zu schützen, zu erhalten und zu mehren. Dabei sind die Leistungen des Waldes und der Forstwirtschaft darauf auszurichten, die Umwelt und die Lebensgrundlagen des Menschen, den Naturhaushalt, die biologische Vielfalt, die Landschaft, den Boden, das Wasser, die Reinheit der Luft und das örtliche Klima zu schützen sowie einen Beitrag zum Schutz vor Lärm, Bodenabtrag und Hochwasser zu leisten.

In § 4 HWaldG wird die ordnungsgemäße Forstwirtschaft, die eine Grundpflicht einer jeden Waldbesitzerin bzw. Waldbesitzers darstellt, definiert. Hierbei wird u.a. als Kennzeichen ordnungsgemäßer Forstwirtschaft die Erhaltung der Waldökosysteme als Lebensraum einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt durch Aufbau gesunder, stabiler und vielfältiger Wälder sowie die funktionsgerechte Gestaltung der Waldränder aufgeführt.

DENKMALSCHUTZ

Das Hessische Denkmalschutzgesetz (HDSchG) hat gemäß § 1 Abs. 1 die Aufgabe, Kulturdenkmäler als Quelle und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden. Schutzwürdige Kulturdenkmäler i. S. d. Gesetzes sind Sachen, Sachgesamtheiten oder Sachteile, an deren Erhaltung aus künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, ge-

schichtlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Hierzu zählen auch Bodendenkmäler gemäß § 19 des Gesetzes. So handelt es sich hierbei um bewegliche oder unbewegliche Sachen, bei denen es sich um Zeugnisse, Überreste oder Spuren menschlichen, tierischen oder pflanzlichen Lebens handelt, die aus Epochen und Kulturen stammen, für die Ausgrabungen und Funde eine der Hauptquellen wissenschaftlicher Erkenntnisse sind.

AUSSAGEN DER FACHPLÄNE UND SONSTIGE ZU BERÜCKSICHTIGENDE VORGABEN:

Regionaler Flächennutzungsplan 2010 / Landesentwicklungsplan Hessen 2000

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) des Regionalverbandes Frankfurt Rhein-Main stellt das Plangebiet (Teilgebiet A1) als „Gewerbliche Baufläche - Bestand“ dar. Gemäß der Zielaussage des Regionalplanes Südhessen 2010 / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ist die Festsetzung eines Sondergebietes zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nicht innerhalb von Gewerbeflächen vorzunehmen.

Die Fläche des Teilgebietes A2 wird im RegFNP 2010 als „Wohnbaufläche- Bestand“ dargestellt. Der Teilplan B hingegen ist als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ dargestellt.

Auch der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 enthält die gleiche Zielaussage hinsichtlich des Verhältnisses von gewerblichen Bauflächen und Sondergebieten zur Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Resultierend aus den o.g. Zielaussagen dieser übergeordneten Planungsebenen bedarf es einer Beantragung auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Landes- und Regionalplanung sowie einer Änderung des RegFNP 2010 für ein Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² und einer Geschossfläche von ca. 3.000 m² für einen Lebensmittel-Vollsortimenter als Ersatz für einen nicht mehr zeitgemäßen Nahversorgungsmarkt.

In einem separaten Verfahren wird diese Zulassung bzw. Änderung seitens der Stadt Rüsselsheim zeitgleich zum hier vorliegenden Bauleitplanverfahren beantragt.

Bestehender Bebauungsplan

Das Plangebiet (Teilgebiet A1) des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“ liegt überwiegend innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 106/O/1 „Eulhecke Ost - Gewerbegebiet Blauer See“. Wie bereits unter dem vorangegangenen Punkt kurz erläutert, ist als Art der baulichen Nutzung in diesem Bebauungsplan ein „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Zulässig sind hier Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,8 festgesetzt. Darüber hinausgehende planungsrechtliche Festsetzungen sind der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Pkt. 4 zu entnehmen.

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

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung ergibt sich unter Einbeziehung des vorhandenen Baurechts die Besonderheit, dass bei der zu erarbeiteten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht der derzeit vorhandene Bestand zu berücksichtigen ist, sondern die planungsrechtlichen Festsetzungen der o.g. rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der nachfolgenden Umweltauswirkungen - bezogen auf die einzelnen Schutzgüter - erfolgt auf verbal-argumentativer Ebene. Dabei wird bei der Bewertung in vier Stufen unterschieden:

geringe Bedeutung	/ Auswirkung
mittlere Bedeutung	/ Auswirkung
hohe Bedeutung	/ Auswirkung
sehr hohe Bedeutung	/ Auswirkung

Bei Bedarf erfolgt auch eine Bewertung in Zwischenstufen.

In nachfolgender Tabelle werden die unterschiedlichen Bedeutungs- und Auswirkungsstufen nochmals farbig dargestellt, um bei den anschließenden Bewertungen zu den einzelnen Schutzgütern einen schnellen Überblick der Auswirkungen der Planung zu erlangen. So wurde die Farbwahl dahingehend gewählt, dass hohe und sehr hohe Auswirkungen in Rottönen und geringen bzw. mittleren Auswirkungen in Grün- oder Gelbtönen dargestellt werden.

Wie bereits unter Pkt. 1 (Einleitung) dargelegt, wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, um die voraussichtlich eintretenden erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Ab wann eine Umweltauswirkung als erheblich eingestuft wird, ist von den Informationen über den Standort und von Vorhaben abhängig zu machen. Aus der Formulierung des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB, dass nur die „voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden“ sollen, ist zudem zu entnehmen, dass keine komplexe Zukunftsbetrachtung vorgenommen werden muss. Stattdessen reicht eine Prognosegenauigkeit nach vernünftigem planerischem Ermessen. Auch der in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB enthaltene Grundsatz der Angemessenheit zielt auf die Beschränkung der Untersuchung auf das Wesentliche. So bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detailierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Insbesondere ist durch die Einbeziehung der Informationen aus Landschaftsplänen oder anderen umweltrelevanten Fachplanungen der Ermittlungsaufwand deutlich einzuschränken.

Die zur artenschutz- und naturschutzrechtlich Kompensation in den Plangeltungsbe- reich einbezogene **Teilgebiet A2 und die Fläche des Teilplanes B** werden im Rah- men des hier vorliegenden Umweltberichtes nicht näher betrachtet, da durch diese Anlage keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, son- dern ausschließlich ökologische Wertsteigerungen einhergehen.

Für die Anlage des Himmelsteiches (Teilplan B) liegt bereits eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde vor. Zielsetzung ist die Schaffung einer kleinen Wasserflä- che mit temporären Wasserständen und entsprechenden feuchtigkeitsgeprägten Ve- getationsentwicklungen. Bei der geplanten Ausgestaltung wird kein Grundwasser angeschnitten.

Farbige Darstellung der Auswirkungsstufen

Geringe Bedeutung des Schutzgutes	Geringe Auswirkung auf das Schutzgut
Mittlere Bedeutung des Schutzgutes	Mittlere Auswirkung auf das Schutzgut
Hohe Bedeutung des Schutzgutes	Hohe Auswirkung auf das Schutzgut
Sehr hohe Bedeutung des Schutzgutes	Sehr hohe Auswirkung auf das Schutzgut

Hinweis: Bei den nachfolgend eingefügten Karten und Plänen wird die Lage des Plangebietes (Teilplan A) durch einen  verortet.

2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Beschreibung: Fläche

Unter dem Schutzgut „Fläche“ ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht hier der quantitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der qualitative, der schwerpunktmäßig im nachfolgenden Schutzgut „Boden“ abgearbeitet wird.

Wie bereits unter Punkt 1b (Bestehender Bebauungsplan) dargelegt, liegt die Fläche des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“ innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 106/O/1 „Eulenhecke Ost - Gewerbegebiet Blauer See“ sowie z.T. innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 59 „Keltersweiden-Bachgärten“.

Dies bedeutet, dass die Fläche des Plangebietes bezüglich des Schutzgutes „Fläche“ eine gute Voraussetzung aufweist, da der Bereich bereits für eine bauliche und verkehrliche Entwicklung vorgesehen ist bzw. bereits derzeit bebaut werden könnte.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass durch die vorliegende Planung kein erheblicher zusätzlicher Versiegelungseingriff bzw. Flächenentzug einhergeht.

Bewertung:

Einschlägig im Rahmen der Bewertung zum hier vorliegenden Schutzgut „Fläche“ sind insbesondere die Bestimmungen des § 1a BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. **Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut „Fläche“ wird aufgrund der vorgenannten Beschreibung als „gering“ eingestuft.**

Die durch die vorliegende Planung ermöglichte Beeinträchtigung des Schutzgutes „Fläche“ wird unter Einbeziehung der Überplanung von bestehenden Be-

bauungsplänen als „gering“ eingestuft. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind damit nicht gegeben.

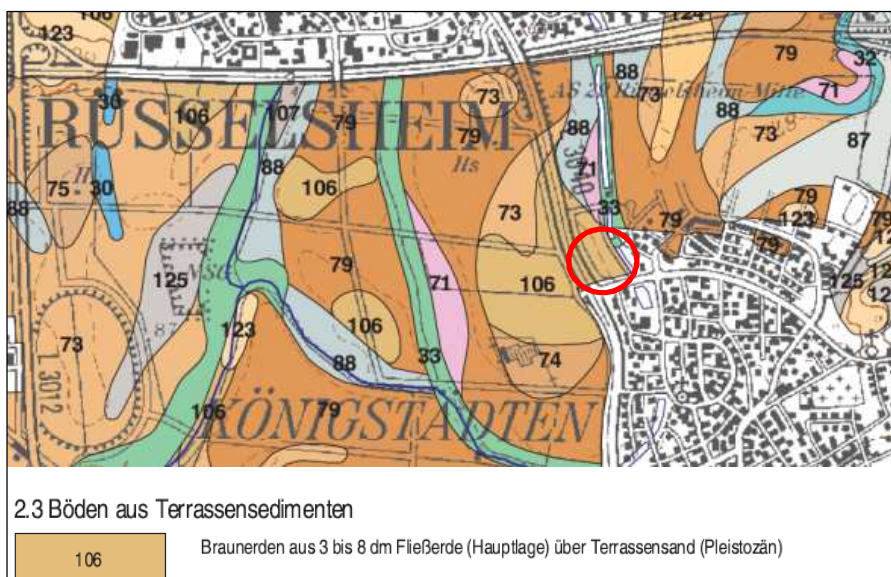
Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung
Fläche	gering	gering

Beschreibung: Boden und Wasser

Wie bereits unter Pkt. 1.b (Bodenschutz) kurz erwähnt, sind Boden und Wasser unersetzbare Ressourcen und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Mensch. So erfüllt der Boden vielfältige und essentielle natürliche sowie nutzungsrelevante Funktionen. Er schützt beispielsweise durch seine Filter- und Pufferfunktion das Grundwasser, er ist die Basis für qualitativ hochwertige landwirtschaftliche Produkte und für gesundes Wohnen. Darüber hinaus ist der Boden Archiv der Natur- und der Kulturgeschichte. Diese für die Gesellschaft und Ökosysteme existentiellen Funktionen des Bodens und des Wassers gilt es auch für die Zukunft zu sichern. Zudem wird das Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sowohl im Bundes-Bodenschutzgesetz als auch im Baugesetzbuch vorgegeben. Auch schreibt das Baugesetzbuch die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes vor, zu denen auch der Bodenschutz gehört.

Entsprechend der Bodenkarte des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie liegen die Flächen des Geltungsbereiches (Teilgebiet A1) innerhalb einer Zone, die unter die Kategorie der Böden aus Terrassensedimenten fallen. So herrschen hier Braunerden aus 3 bis 6 dm Fließerde (Hauptlage) über Terrassensand (Pleistozän) vor.

Auszug aus der Bodenkarte des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie



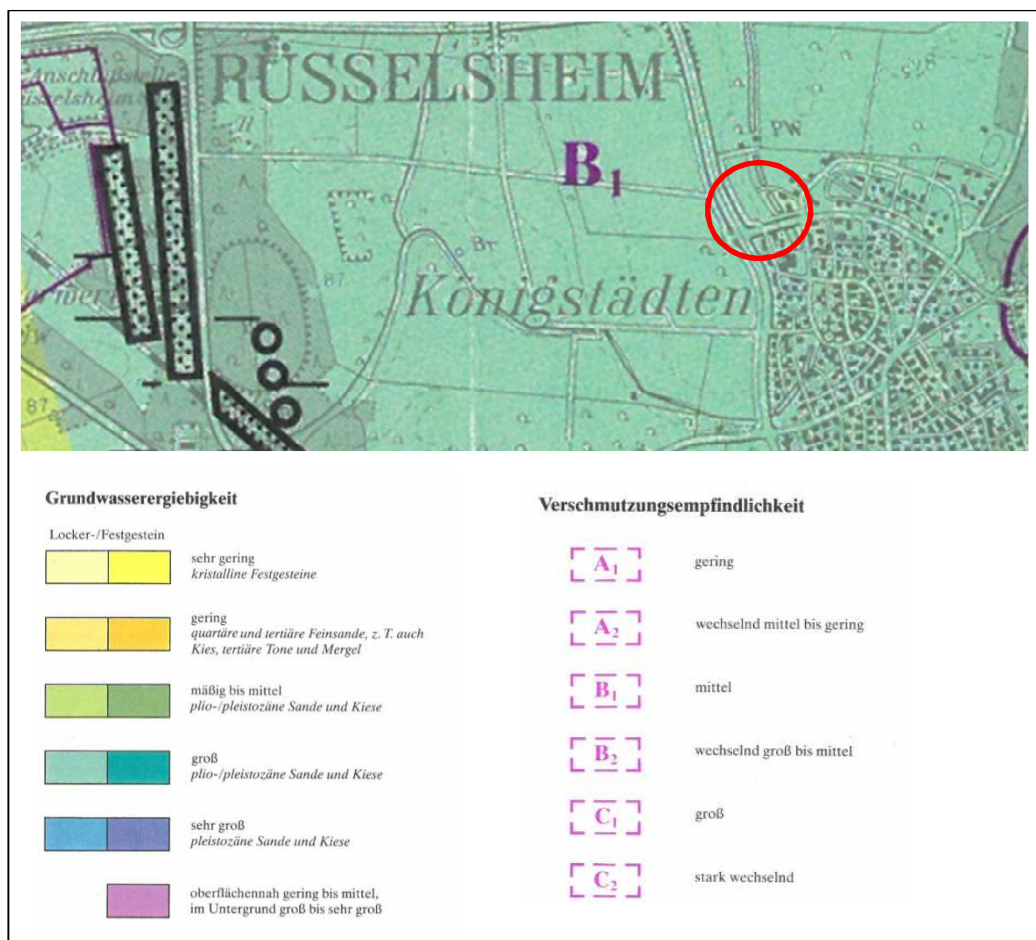
Ergänzend zu der eingefügten Bodenkarte des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie wurde die für die Bauleitplanung maßgebliche Analysekarte des Bo-

denviewers Hessen ausgewertet. Betrachtet man die Karte zur **Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung**, so ist zu erkennen, dass die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes hier nicht eingestuft ist bzw. keine Bewertung erhält. Dies resultiert aus der bestehenden rechtlichen Situation, da dieser Bereich bereits durch eine Bauleitplanung überplant ist.

Wie der nachfolgend eingefügten „Hydrologischen Standortkarte von Hessen“ zu entnehmen ist, liegt die Planungsfläche innerhalb einer Zone mit einer großen Grundwasserergiebigkeit. Bezüglich der Verschmutzungsempfindlichkeit wird den Flächen eine mittlere Empfindlichkeit attestiert. Das Stadtgebiet von Rüsselsheim liegt in den hydrologischen Groseinheiten „Quartär und Tertiär des Untermaingebietes“ sowie „Quartär des Oberrheingrabens“. Die Grenze beider Groseinheiten verläuft in Südwest-Nordost-Richtung durch das Stadtgebiet entlang der Randverwerfung zwischen Mainzer Becken und Oberrheingraben. Das oberflächennahe Grundwasser bewegt sich in den quartären Schichten in Ost-West-Richtung.

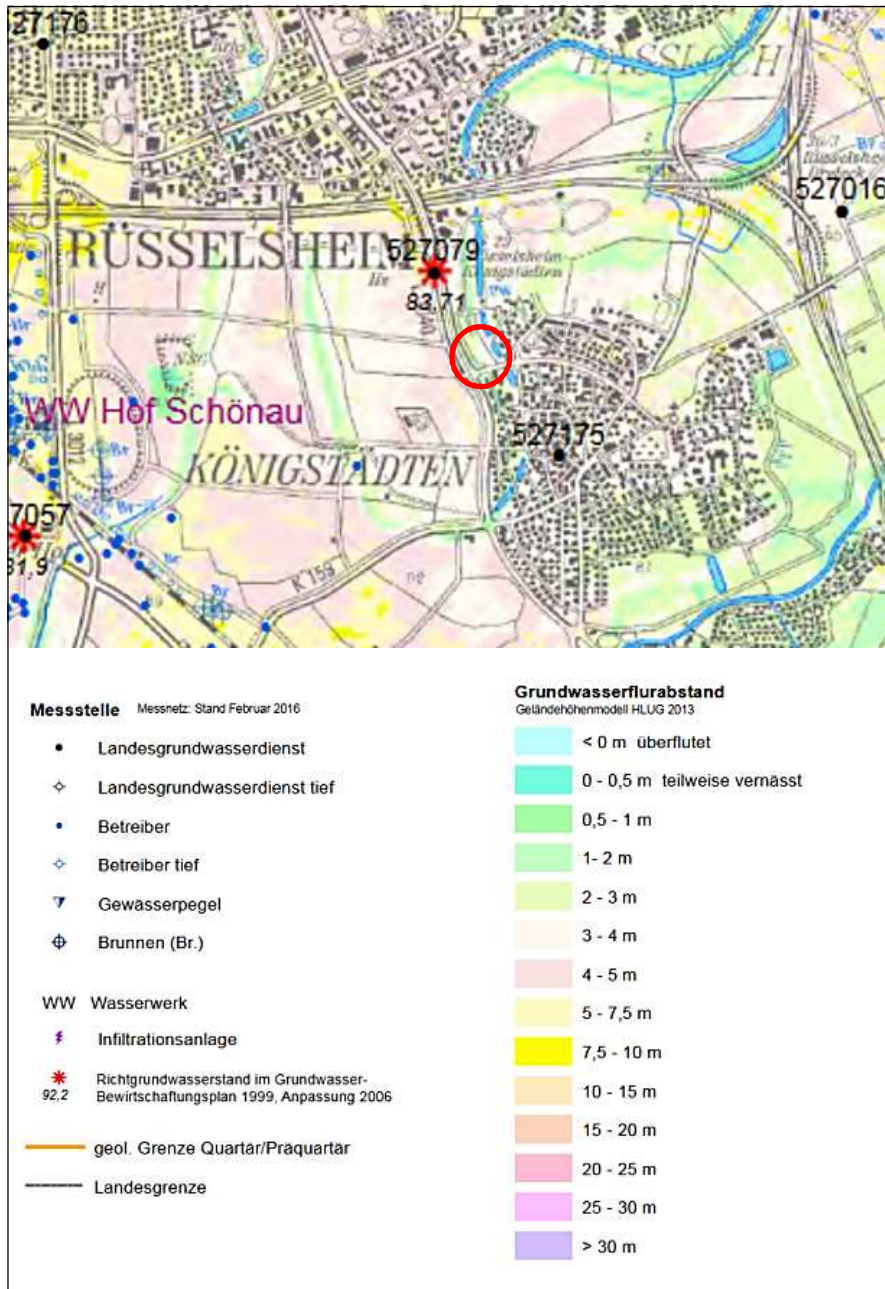
Das Untersuchungsgebiet selbst befindet sich im Einzugsbereich des Wasserwerkes Schönauer Hof und ist dem Trinkwasserschutzgebiet III B der Stadt Rüsselsheim zuzuordnen. Das Plangebiet liegt im Risiko-Überschwemmungsgebiet von Rhein und Main. Die mittlere Überflutungshöhe des Rheins liegt im Bereich der Horlache bei bis zu 1 m, in den übrigen Bereichen bei bis 0,5 m. Die mittlere Überflutungshöhe des Mains liegt östlich der Horlache bei 1,5 m bis 2 m.

Auszug aus der hydrologischen Standortkarte von Hessen



In nachfolgend eingefügter Übersichtskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie sind die Grundwasserflurabstände nochmals graphisch dargestellt.

Auszug aus dem „Hydrologischen Kartenwerk – Hessische Mainebene – Grundwasserflurabstand“



Bewertung:

Einschlägig im Rahmen der Bewertung zum hier vorliegenden Schutzgut „Boden“ sind insbesondere die Bestimmungen des § 1a BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. **Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut „Boden“ wird aufgrund der vorgenannten Beschreibung bzw. der bestehenden Bodenverhältnisse als „mittel“ eingestuft.**

Die Einstufung in diese mittlere Kategorie resultiert aus der Gegebenheit, dass es sich hier um einen Bodentyp handelt, der in der Region Rüsselsheim weit verbreitet ist. Auch erfolgt durch die z.T. noch stattfindende landwirtschaftliche Nutzung eine anthropogene Vorprägung der Böden.

Wesentlicher Wirkfaktor für das Schutzgut „Boden“ ist die durch den Bebauungsplan vorbereitete Neuversiegelung. Wie bereits erörtert, besteht derzeit für die Flächen des Plangeltungsbereiches (Teilplan A1) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“ Planungsrecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106/O/1 „Eulenhecke Ost - Gewerbegebiet Blauer See“ sowie den Bebauungsplan Nr. 59 „Keltersweiden-Bachgärten“. Vergleicht man die zulässigen Versiegelungs-/Befestigungsflächen der bestehenden Bebauungspläne (siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) mit dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“, so ergibt sich folgendes Bild:

Rechtswirksame Bebauungspläne:	ca. 11.020 m ²
V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“:	ca. 11.484 m ²

Für die hier vorliegende Bewertung des Schutzgutes „Boden“ bedeutet dies, dass sich die Bewertung der Auswirkungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes orientiert.

So werden die Auswirkungen der Planung - **auch für die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter** - nicht an der tatsächlich vorhandenen Bestandssituation gemessen, sondern an den planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes.

Betrachtet man sich nun die als Anlage beigefügte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und vergleicht die tatsächlich versiegelten und befestigten Flächen zwischen dem planungsrechtlichen Zustand der rechtswirksamen Bebauungspläne und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“, so wird ersichtlich, dass durch die Planung eine zusätzliche Flächenversiegelung in einer Größenversorgung von ca. 464 m² gewährleistet wird (siehe hierzu auch Ausführungen zum Schutzgut „Fläche“). Die Grün- und Freiflächenbereiche sind durch entsprechende Festsetzungen vor einer Versiegelung geschützt.

Die durch die vorliegende Planung ermöglichte Beeinträchtigung im Bereich des Bodens (Bodenversiegelung, Bodenverlagerung) wird im Rahmen der hier vorliegenden schutzgutorientierten Betrachtung einer „geringen“ Beeinträchtigungsstufe zugeordnet. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht gegeben.

Da innerhalb des Plangebietes keine besonderen bzw. empfindlichen Böden vorhanden sind, bedarf es auf Ebene der hier vorliegenden Bauleitplanung keiner weiteren Regelung zum Schutz dieser Böden.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung
Boden	mittel	gering

Analog zum Themenkomplex „Boden“ ist auch beim Schutzgut „Wasser“ als wesentlicher Wirkfaktor die Neuversiegelung zu nennen. Diese führt in aller Regel zum Verlust bzw. zur Verringerung von Grundwasser bzw. der Grundwasserneubildung.

Bei Betrachtung der Ausführungen zum Schutzgut „Boden“ wird ersichtlich, dass im Vergleich zu den rechtswirksamen Bebauungsplänen nur eine geringfügige Erhöhung der Versiegelung/Befestigung und der damit einhergehenden Reduzierung an versickerungsfähigen Boden einhergeht.

Unter Einbeziehung der vorgenannten Informationen und Aussagen aus den hydrologischen Karten wird die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut „Grundwasser“ als „mittel bis hoch“ eingestuft.

Diese Einstufung erfolgt im Wesentlichen unter Einbeziehung der hoch anstehenden Grundwassersituation und der Lage im Wasserschutzgebiet III B.

Unter Zugrundelegung der erläuterten Parameter werden die durch die Planung ermöglichten Auswirkungen auf das Grundwasser als „gering“ eingestuft. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut werden nicht vorbereitet.

Diese Einstufung resultiert in erster Linie aus der Sachlage des bestehenden Planungsrechts. So erfolgt durch die hier vorliegende Planung und die zusätzlich geringfügige Erweiterung der Versiegelungsfläche und der damit einhergehenden Minderung an natürlichen Versickerungsflächen nur eine sehr kleine Änderung im Bereich des Schutzgutes „Wasser“, was zu o.g. Einstufung führt.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes		Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung
Grundwasser	mittel	hoch	gering

Auswirkungen auf angrenzende Oberflächengewässer werden durch die hier vorliegende Planung nicht vorbereitet.

Beschreibung Klima:

Landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Freiflächen mit geringem Gehölzbestand sind gute Kaltluftentstehungsgebiete. Ob diese Flächen allerdings Funktionen im Rahmen der Kaltluftversorgung der bebauten Ortslage übernehmen, liegt zum überwiegenden Teil in der Topographie des Geländes begründet. Täler und Gewässerverläufe übernehmen die von den Hängen abfließende Kalt- bzw. Frischluft und transportieren diese in so genannten Luftleit- und Luftsammelbahnen sowie Kalt- und Frischluftabflussbereichen. Somit kann die entstehende Frisch- bzw. Kaltluft zum Teil weit in den bebauten Siedlungsraum hineingetragen werden.

„Die östlich an das Plangebiet angrenzende Horlache befindet sich im Bereich einer nord-süd-verlaufenden Ventilationsbahn der Main-Altläufe. Die ehemals vorhandene

Frischluftezufuhr von den kaltluftproduzierenden Außenbereichen zu den bebauten Gebieten von Königstädten wurde bei Umsetzung der Bebauungspläne „Blauer See 2“ und „Eulhecke Ost“ weitgehend aufgehoben. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Baustruktur ist die Wechselwirkung zwischen kaltluftproduzierenden, unversiegelten Flächen und den Baugebieten im Plangebiet nicht von Bedeutung. Ein Luftaustausch mit Frischluftezufuhr mit benachbarten Landwirtschaftsflächen kommt durch die Höhenlage und die Trennwirkung der streckenweise in Damm-lage verlaufenden Straßen BAB A 60 und Landesstraße 3040 nicht zustande. Lokale Windsysteme sind mit Ausnahme des als Ventilationsbahn in Nordsüdrichtung wirkenden Horlachgrabens nicht vorhanden. Im Bereich der Grün- und Freiflächen findet eine gewisse Kaltluftproduktion statt, insbesondere auf Flächen, die weniger Vegetationsentwicklung besitzen. Aufgrund der topographischen Situation kann diese aber nur eingeschränkt in die Wohngebiete von Königstädten abfließen“

Hinweis: Ausführungen aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 106/O/1 „Eulhecke Ost – Gewerbegebiet Blauer See“, Dezember 2008

Bewertung:

Durch die Planung bzw. den o.g. rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 106/O/1 wird unter klimaökologischen Gesichtspunkten eine Verringerung von Kaltluftproduktionsflächen in unmittelbarer Ortsrandlage vorbereitet.

Wie bereits unter den Schutzgütern „Boden“ und „Wasser“ dargelegt, erfolgt durch die hier vorliegende Planung eine geringfügige Mehrversiegelung in einer Größenordnung von ca. 500 m². Da das Gebiet ohnehin keine wesentlichen Funktionen im Rahmen der Kaltluftversorgung übernimmt, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen negativen Auswirkungen. Durch die planungsrechtlich festgesetzten Begrünungsmaßnahmen erfolgt eine Minimierung des durch die Versiegelungsflächen eintretenden erhöhten Rückstrahlungspotentials.

Unter Bezugnahme auf die erläuterten Klimaparameter wird die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut „Klima“ in eine „geringe“ Stufe eingeordnet.

Auch bei den Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ erfolgt die Einstufung in die „geringe“ Bewertungskategorie. Dies bedeutet, dass durch die hier vorliegende Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das örtliche sowie überregionale Klima vorbereitet werden

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung
Klima	gering	gering

Beschreibung: Vegetation und Fauna

Wie der Bestandsdokumentation und der Bestandsbeschreibung in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen ist, unterliegen die Flächen

innerhalb des Geltungsbereiches unterschiedlichen Nutzungen und Vegetationsausformungen.

So ist zu erkennen, dass die Fläche des Teilgebietes A1 ehemals überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Juli 2016) unterlag der überwiegende Teil des Plangeltungsbereichs einer ackerbaulichen Nutzung. Die nördlichen Teilflächen des Geltungsbereichs sind als Ackerbrache bzw. als streifenartiger Grünlandbereich zu beschreiben. In Angrenzung zur östlich angelegten Horlache bestehen kleinräumig brachgefallene Flächen, die als Altgrasbestände und Hochstaudenfluren zu beschreiben sind.

Der entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Gehölzbestand ist als Baumhecke aus überwiegend Schlehe, Kirsche, Weißdorn, vereinzelt Erlen sowie Holunder und Weide einzustufen. Gerade der Weißdorn hat hier eine baumartige Größe erreicht. Im Saum wachsen reichlich Brennnesseln sowie nitrophil geprägte Hochstaudenfluren.

Die außerhalb des Plangebietes liegenden Bäume im Bereich der Adam-Opel-Straße sowie Bensheimer Straße sind überwiegend Lindenbestände.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches bestehen keine Vegetationsformen, die unter den besonderen Schutz des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes fallen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wies die Untere Naturschutzbehörde auf das Erfordernis eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages hin. So wurde das Büro Ökoplanung, Dr. Fritz damit beauftragt, einen Artenschutzbericht zu erstellen. Zielsetzung dieser Beauftragung war eine abschließende Beurteilung mit Potentialabschätzung hinsichtlich der Gebietsnutzung und -eignung für besonders und streng geschützte Arten unter dem Aspekt der direkten Zugriffsverbote und des Störungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG. Vonseiten der Unteren Naturschutzbehörde wurde besonders auf Brutvogelarten innerhalb der Randgehölze, Zauneidechsenvorkommen und die Vernetzung mit der Horlache, im Hinblick auf Amphibienwanderungen und Aktivitäten von Fledermäusen, hingewiesen.

Wie dem artenschutzrechtlichen Gutachten zu entnehmen ist, wurde eine etwa 1,8 ha große Fläche (Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes sowie Randflächen) untersucht. Darüber hinaus wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aus verfügbaren Daten über das Gebiet und sein nahes Umfeld eine Potentialanalyse durchgeführt. Hierin wurden nur realistische Brutarten aufgenommen.

Insgesamt werden 29 Vogelarten, davon 17 Arten für die angrenzende Baumhecke und 3-4 Arten für das aufgegebene Ackerland aufgeführt. Darüber hinaus wurden Zauneidechsen mit Ruhestätten im Vorhabengebiet vorgefunden. Andere planungsrelevante Arten wurden nicht nachgewiesen.

Als weitere planungserhebliche Art wurde der Nachtkerzenschwärmer, eine Nachtfalterart, vorgefunden.

Resultierend aus den vorgefundenen Arten bedarf es bei der Umsetzung der Planung sogenannter „Vermeidungs- und funktionserhaltender Maßnahmen“. In Tabelle 4 des als Anlage beigefügten Artenschutzgutachtens werden die Maßnahmen dezidiert aufgelistet. Zusammenfassend handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind aus Gründen des Artenschutzes nur zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar durchzuführen
- Vor Baufeldfreimachung ist ein Abfangen und Umsiedeln der streng geschützten Reptilienart „Zauneidechse“ vorzunehmen. Die abgefangenen Zauneidechsen sind in ein funktionsgerecht vorbereitetes Habitat umzusiedeln. Das Abfangen ist ab März bis etwa Ende Juni des Jahres vorzunehmen.
- Anlage eines temporären Amphibienzauns innerhalb der festgesetzten „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Saumstreifen für Nachtkerzenschwärmer“ (Hinweis: Diese Maßnahme wird im Durchführungsvertrag geregelt).
- Zur Aufrechterhaltung von Wanderbeziehungen für Reptilien und Amphibien ist im Übergangsbereich zur Lise-Meitner-Straße ein Durchlass zum östlich angrenzenden Horlachgraben einzubauen.
- Anlage von Habitaten für die Zauneidechse auf dem Flurstück Gemarkung Königstädten Flur 10 Nr.108/4 (Teilgebiet A2).
- Schaffung einer Saumzone entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze des Teilgebietes A1 zur Berücksichtigung des Lebensraumes des Nachtkerzenschwärmers.
- Einrichtung einer Umweltbaubegleitung zur Sicherung und Bergung übersehbarer Arten während der Baufelderschließung.
- **Generelle Empfehlung** zur Anlage von Blühstreifen und Gebüschinseln zur Schaffung von geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten für besonders gefährdete Vögel im Offenland sowie den bereits erwähnten Nachtkerzenschwärmer.
- Um die Störungswirkungen aus Bau und Betrieb des Lebensmittel-Vollversorgers auf artenschutzrechtlich relevante Arten im angrenzenden Baumgehölzstreifen auszugleichen, wird **empfohlen**, die überalterte Baumhecke durch gezielte, artenschutzfachlich abgestimmte und abschnittsweise Schnitt- und Verjüngungsmaßnahmen zu revitalisieren (Der Gehölzbestand liegt nicht im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes).
- **Empfehlung** zur Anlage von Dach-/ und Wandbegrünungen sowie die Pflanzung von Einzelbäumen.
- **Empfehlung** zur Verwendung von insektenfreundlichen Lampen.

Wie dem Festsetzungskatalog des § 9 des Baugesetzbuches zu entnehmen ist, ist nicht für alle vorgeschlagenen Maßnahmen eine Übernahme in den Bebauungsplan bzw. in eine Festsetzung gegeben. So werden die erforderlichen Maßnahmen, die inhaltlich in den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB fallen, planungsrechtlich festgesetzt. Die nicht in diesen Katalog fallenden Maßnahmen werden durch sonstige rechtliche Regelungen gesichert. Im vorliegenden Fall handelt es sich hierbei um vertragliche Regelungen im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt.

Bewertung:

Bei Betrachtung des Plangebietes wird ersichtlich, dass es sich um einen Bereich handelt, der starke anthropogene Vorprägungen mit sich bringt. Dies resultiert aus der Tatsache, dass für diesen Bereich bereits Baurecht besteht und durch den hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan lediglich eine Änderung zur Art der baulichen Nutzung einhergeht.

Da die Fläche in Teilbereichen keiner intensiven Nutzung mehr unterliegt, entwickeln sich in aller Regel Vegetationsbestände, die eine gewisse ökologische Wertigkeit besitzen. Festzuhalten bleibt allerdings, dass hinsichtlich der Vegetationsausprägung keine naturschutzrechtlich geschützten Vegetationsbestände überplant werden.

Vorgesehen ist in diesem Zusammenhang die Errichtung einer Kreisverkehrsanlage, um ein ungehindertes An- und Abfahren zu dem geplanten Markt sicherzustellen, welcher sich auch geschwindigkeitsdämpfend auf den Verkehr in der Bensheimer Straße auswirkt.

Der Bebauungsplan setzt die hierfür benötigten Flächen als öffentliche Verkehrsflächen bzw. Verkehrsgrünflächen fest, so dass im Rahmen der anschließenden Ausführungsplanung noch ein Gestaltungsspielraum verbleibt, der auch die Begrünung der Flächen selbst miteinschließt. Allerdings kann festgehalten werden, dass unter Zugrundelegung des Vorentwurfes im Zusammenhang mit der Planung des Kreisverkehrs die hier bestehenden Einzelbäume bedingt durch die benötigten Verkehrsflächen zum Teil entfallen müssen. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist dann eine Wiederanpflanzung von Einzelbäumen insbesondere unter verkehrstechnischen und Sicherheitsaspekten zu prüfen. Somit ergeben sich durch diese Vorgehensweise ebenfalls keine erheblichen Eingriffe und negativen Auswirkungen.

Bezüglich des Arteninventars gemäß artenschutzrechtlicher Untersuchung und Prognose treten als wertrelevante Arten hier die Vögel, Zauneidechsen und eine Falterart in den Vordergrund. Im Artenschutzbericht wird darüber hinaus festgelegt, dass es für die wertrelevanten Arten verschiedener Maßnahmen zur Störungsvermeidung und Funktionserhaltung bedarf.

Im Gegensatz zur naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung, welche auf den letzten rechtmäßigen Zustand des Geländes bezogen wird (bestehendes Baurecht), ist die Beurteilung und Berücksichtigung des Artenschutzes auf die tatsächlich vorhandene Situation anzuwenden.

Resultierend aus diesem Sachverhalt wird die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut „Vegetation und Fauna“ in eine „mittlere“ Stufe eingeordnet. Die Einstufung resultiert ausschließlich aus den artenschutzrechtlichen Gegebenheiten des Ist-Zustandes.

Neben der artenschutzrechtlichen Betrachtung wurde auch eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft erarbeitet. Im Ergebnis dieser Bilanzierung verbleibt innerhalb des Geltungsbereichs eine ökologische Wertminderung von ca. 1.800 Wertpunkten. Da das durch den Eingriff in Natur und Landschaft entstandene Defizit an Biotoppunktwerten innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann, wurde ein zweiter Geltungsbereich „Teilplan B“ in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert (siehe Ausführungen unter Punkt Nr.1a).

Durch die Einbeziehung der Fläche des Teilplanes B und die darin planungsrechtlich festgesetzten Maßnahmen kann ein vollständiger naturschutzrechtlicher Ausgleich gewährleistet werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation, dem Ergebnis der faunistischen und artenschutzrechtlichen Beurteilung und den vorgeschlagenen Maßnahmen werden die Auswirkungen der Planung auf das hier zu beurteilende Schutzgut „Vegetation und Fauna“ in eine „mittlere“ Auswirkungsstufe eingeordnet. So sind bei Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen keine erheblichen nachhaltigen Störungen und Auswirkungen für Flora und Fauna zu erwarten.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung
Vegetation / Fauna	mittel	mittel

Beschreibung: Landschaftsbild / Ortsbild

Die Fläche des Plangeltungsbereiches wird im Süden von der Bensheimer Straße und im Westen von der Adam-Opel-Straße begrenzt und weist somit bereits eine Vorprägung auf. Weiter nördlich liegen bereits durch gewerbliche Baumaßnahmen vorgeprägte Flächen. Südlich der Bensheimer Straße grenzen Wohnbauflächen an.

Nach Osten wird die Planungsfläche optisch eingebunden durch die bereits mehrfach beschriebene lineare Baumheckenstruktur, die innerhalb eines dort verlaufenden Grünzuges, der sogenannten Horlache, verläuft.

Der überwiegende Teil der Fläche liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 106/0/1 „Eulenhecke Ost - Gewerbegebiet Blauer See“. Als Art der baulichen Nutzung wird hier ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,8, die Geschossflächenzahl mit 1,8 festgelegt. Die maximale Firsthöhe ist mit 24,0 m festgeschrieben. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sowie Gewerbeanlagen.

Die einbezogene Verkehrsfläche der Bensheimer Straße liegt ebenfalls innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes. Hier handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 59 „Keltersweiden-Bachgärten“ der die einbezogenen Flächen gesamtheitlich als Verkehrsfläche festsetzt.

Bewertung:

Durch den hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“ soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen Lebensmittel-Vollversorger an diesem Standort planungsrechtlich zu ermöglichen. Dabei ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur ein Lebensmittel-Vollversorger inklusive Backshop bis zu einer Verkaufsfläche von 1.800 m² zulässig. Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für die Flächen des ruhenden Verkehrs, aber auch für weitere bauliche Nebenanlagen ist eine Festsetzung aufgenommen, wonach die zulässige Grundfläche im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden darf.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan eine Regelung zur maximalen Gebäudehöhe. Diese beträgt maximal 98,0 m ü.NN. Dies bedeutet, dass bei einer derzeit geplanten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe von 88,125 m eine maximale Höhe von 9,875 m zulässig ist. Vergleicht man nun diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, so wird ersichtlich, dass durch die hier vorliegende Planung keine erhebliche Zunahme an Baumasse ermöglicht bzw. die Höhe der baulichen Anlagen gewährleistet wird. So würde das Orts- und Landschaftsbild aufgrund der möglichen gewerblichen Bebauung bereits stark vorgeprägt.

So wird die Bedeutung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ als „gering“ eingestuft.

Die durch die Planung hervorgerufenen Auswirkungen werden, analog zur Bedeutung, ebenfalls in die Stufe „gering“ eingeordnet. Somit werden durch die vorliegende Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen – im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan - auf das Schutzgut vorbereitet.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung
Landschaftsbild	gering	gering

Beschreibung: Mensch und Kulturgüter

Das Schutzgut „Mensch“ bezieht sich auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen, soweit dies von spezifischen Umweltbedingungen beeinflusst wird. Die im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch“ zu beurteilenden Funktionen sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie die Erholungs- und Freizeitnutzung.

So stellt die freie Landschaft den Raum für die naturbezogene Erholung dar und bietet den Erholungssuchenden Identifikation mit ihrer Umgebung.

Aufgrund der Tatsache, dass für die hier zur Disposition stehende Fläche bereits Bau-recht besteht, steht die Fläche für die naturraumbezogene Erholung nicht mehr zur Verfügung. Aufgrund der Lage des Gebietes und der unmittelbar östlich angrenzenden Grünzone der Horlache ist die Planungsfläche auch derzeit für Erholungssuchende als untergeordnet zu betrachten.

Aus Gründen des Immissionsschutzes beinhaltet der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr.106/O/1 eine Festsetzung bezüglich der maximal zulässigen Schallemissionen. So werden für die Tageszeit von 6.00 Uhr und 22.00 Uhr und die Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr Emissionskontingente als flächenbezogene Schallleistung festgesetzt. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten.

Rüsselsheim ist lt. Lärm-minderungsplan 2002 eine durch Lärm stark belastete Stadt. Die Tageswerte liegen in Königstädten zwischen 55 und 60 dB(A), nachts bei 50 bis 55 dB(A). Durch die Autobahn A66 und die L 3040 bestehen für das Gebiet starke

Vorbelastungen durch Lärm, obwohl ein 4,5 m hohe Lärmschutzwall der Autobahn abschirmt. Auch durch den Flugverkehr des Flughafens Frankfurt a.M. bestehen ebenfalls Vorbelastungen.

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden sich lt. Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Bereiche mit archäologischen Fundstellen, sodass die Möglichkeit weiterer Fundstellen im Plangebiet besteht. Resultierend hieraus wurde eine geophysikalische Prospektion durchgeführt, die als Anlage dem Umweltbericht beigelegt ist. Als Ergebnis dieser Untersuchung kann festgehalten werden, dass magnetische Anomalien erfasst worden sind, „... die möglicherweise auf archäologische Bodendenkmäler hinweisen. Dabei handelt es sich jeweils um Hinweise auf verfüllte Gruben.“ Diese Bereiche finden sich im südwestlichen und mittleren Teil des Plangebietes. Es werden insbesondere Reste aus der Zeit der Bandkeramik (5000 v. Chr.) und aus der Zeit der Völkerwanderung (400 n. Chr.) vermutet.

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

Gleichzeitig mit der geophysikalischen Prospektion wurde das Gebiet auf Kampfmittelverdachtspunkte hin untersucht. Die geomagnetische Prospektion ergab laut vorliegender Untersuchung eine „...Vielzahl von Störpunkten, die händisch bzw. mit sprenggeschützten Bagger aufzudecken sind.“ Die Kampfmittelräumung erfolgt rechtzeitig vor Baubeginn bzw. Durchführung der archäologischen Ausgrabung.

Zur Gesamtsituation der hier vorliegenden Planungsfläche bleibt im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch und Kulturgüter“ zu erläutern, dass die Planungsfläche aufgrund der Lage und der angrenzenden Nutzungen als anthropogen überprägter Standort anzusehen ist. Diese Einstufung wird zusätzlich unterstützt durch die Gegebenheit des bestehenden Planungsrechts als Gewerbegebietsfläche.

Im Rahmen des Planverfahrens bedurfte es weiterhin einer Betrachtung zum Immissionsschutz, um zu klären, ob die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen gegeben ist.

So wurde vom Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim eine schalltechnische Untersuchung zur Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten EDEKA-Lebensmittelmarktes und eine Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf die Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft erarbeitet. Abgeleitet aus diesem Gutachten bedurfte es planungsrechtlicher Festsetzungen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ und „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Schallschutzwand“ festgesetzt wurden. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass die Summe der gewerblichen Geräusche, ausgehend von dem geplanten EDEKA-Markt die Vorgaben (Emissionskontingente) des Bebauungsplanes Nr. 106/O/1 „Eulenhecke Ost / Gewerbegebiet Blauer See“ eingehalten wird. Ebenfalls werden an allen Emissionsorten außerhalb und innerhalb des Plangebietes die Vorgaben der TA Lärm inkl. des Spitzenpegelkriteriums im Tag-

und Nachtzeitraum erfüllt. Als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 12 BauGB werden folgende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen:

- Die Öffnungszeiten des Lebensmittel-Vollversorgers sind werktags auf die Zeit von 7.00 Uhr bis 21.00 Uhr begrenzt.
- Die Lkw-Anlieferung des Lebensmittel-Vollversorgers darf nur über die Lise-Meitner-Straße erfolgen. Eine Anlieferung in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr ist nicht zulässig.
- Die Anlieferungsrampe ist nach Norden und nach Osten während der Ladevorgänge zu schließen und bis an die östliche Bauwerkskante hinweg zu überdachen. Die Überdachung ist nach innen mit einem bewährten Absorptionsgrad AW = 90,5 absorbierend auszuführen.
- Die Fahrgassen der Stellplatzflächen sind zu asphaltieren.
- Für die „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Schallschutzwand“ wird festgesetzt, dass gemäß der zeichnerischen Festsetzung eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 1,5 m zu errichten ist. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante der unmittelbar angrenzenden Stellplatzflächen.

(siehe „Schalltechnischer Untersuchungsbericht vom 10.07.2016“ sowie „Ergänzende Stellungnahme zum Schalltechnischen Untersuchungsbericht vom 12.06.2018“- Anlage des Umweltberichtes)

Sonstige Schadstoffemissionen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung werden im Vergleich zur derzeit möglichen Nutzung des Geländes keine zusätzliche Erhöhung erfahren. Darüber hinaus wird die Einhaltung des notwendigen Umweltstandards im Zuge des Bauantrages überprüft. Auch wird bei der Realisierung des neuen Verbrauchermarktes, gegenüber dem bestehenden Markt, eine deutlich bessere Technik hinsichtlich der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie und Stoffen einhergehen. Somit werden hier keine zusätzlichen negativen Beeinträchtigungswirkungen generiert.

Für den derzeit vorhandenen Markt besteht ein gut funktionierendes System zur ordnungsgemäßen Entsorgung der Abfälle. Durch die Standortverlagerung und Vergrößerung des Marktes werden sich keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen bezüglich der Abfallentsorgung ergeben.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen werden aufgrund der vorgesehenen Nutzung (Lebensmittelmarkt) nicht begründet. So handelt es sich bei der geplanten Bebauung um eine Nutzung, bei der kein erhöhtes Risiko von Unfällen, wie z.B. bei Industrie- und Produktionsanlagen, besteht.

Bewertung:

Resultierend aus den Erläuterungen zum hier vorliegenden Schutzgut „Mensch und Kulturgüter“ wird das Schutzgut „Mensch und Kulturgüter“ wie folgt bewertet:

Die Bedeutung des Plangebietes wird in eine „mittlere“ Erheblichkeitsstufe eingeordnet. Dies resultiert in erster Linie aus den Ergebnissen der geophysikalischen Prospektion.

Die Beeinträchtigungen bzw. die Auswirkungen auf das Schutzgut werden ebenfalls als „mittel“ angesehen. Somit ergeben sich für das Schutzgut keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	Auswirkung auf das Schutzgut durch die Planung
Mensch / Kulturgüter	mittel	mittel

Wechselwirkungen:

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die bezüglich der Umweltauswirkungen durch die Planung relevant sein können, sind zunächst insofern gegeben, als Veränderungen der Nutzung des Plangebietes fast in jedem Fall gleichzeitig mehrere Umweltgüter betreffen. So beeinflusst die geplante bauliche Nutzung bzw. die Entwicklung des Plangebietes naturgemäß nicht nur die Bodenfunktionen bisher unbefestigter Flächen, sondern hat auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sowie auf die potenzielle Entwicklung von Vegetationsbeständen.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern des Plangebietes, die bei der schutzgutbezogenen Betrachtung nicht berücksichtigt wurden, sind derzeit nicht erkennbar.

Auswirkungen auf Natura 2000- Gebiete sowie auf sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht gegeben.

2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Wie den vorangegangenen Ausführungen zu entnehmen ist, werden durch den hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur sehr geringfügige Auswirkungsänderungen zum geltenden rechtskräftigen Bebauungsplan einhergehen. Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten keine Rechtskraft erlangen, gelten die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Planes fort.

Sollte weiterhin das Gelände nicht genutzt werden, erfolgt eine fortschreitende Sukzessionsdynamik der Vegetationsbestände. Die verschiedenen Phasen der Sukzession sind verbunden mit Änderungen in der Vegetationszusammensetzung und der damit einhergehenden Aneignungsfähigkeit zugehöriger faunistischer Bestände.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Entsprechend der landschaftsplanerischen Zielsetzung zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, zur Berücksichtigung schutzbedürftiger angrenzender Nutzungen, zur Einbindung der geplanten Baulichkeiten in das Orts- bzw. Landschaftsbild, zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten und den damit einhergehenden Maßnahmen, enthält der Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen (siehe Kap. 1a).

Im Einzelnen handelt es sich um nachfolgend stichpunktartig aufgelistete Inhalte:

- Begrenzung der Gebäudehöhe (Landschaftsbild)
- Verortung der Anlieferungszone (Lärmschutz)
- Reglementierung der Öffnungszeiten des Lebensmittel-Vollversorgers (Lärmschutz)
- Reglementierung der Anlieferungszeit (Lärmschutz)
- Regelungen zur Anlieferungsrampe, der Überdachung bzw. des Absorptionsgrades (Lärmschutz)
- Regelungen zu den Fahrgassen der Stellplatzflächen (Lärmschutz)
- Errichtung einer Schallschutzwand (Lärmschutz)
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Strukturanreicherung und Minimierung des Rückstrahlungspotentials)
- Begrünung der Baugrundstücksfläche (Strukturanreicherung, Minimierung der Flächenversiegelung und Minimierung des Rückstrahlungspotentials)
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen (Berücksichtigung der Vorschriften des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes)

Zur Kompensation des vorbereitenden Eingriffs bleibt Folgendes auszuführen:

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbleibt durch den vorbereiteten Eingriff eine durch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte ökologische Wertminderung von ca. 1.800 Ökowertpunkten. In Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wird der naturschutzrechtliche Ausgleich der o.g. Ökowertpunkte dahingehend gewährleistet, dass in den Bebauungsplan ein sogenannter zweiter Geltungsbereich einbezogen wurde. Konkret handelt es sich um Flächen in der Gemarkung Königstädten, Flur 10 Nr. 692 (teilweise) mit einer Gesamtausdehnung von ca. 580 m². Der Bereich wird als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Wiesenlandschaft „Blauer See““ festgesetzt. Durch die planungsrechtliche Festsetzung wird gewährleistet, dass hier ein sogenannter „Himmelsteich“ entsteht, der durch Regenwasser gespeist wird und sich sukzessive entwickeln soll. Durch diese Maßnahme wird die o.g. Wertminderung vollständig kompensiert.

2.d In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans

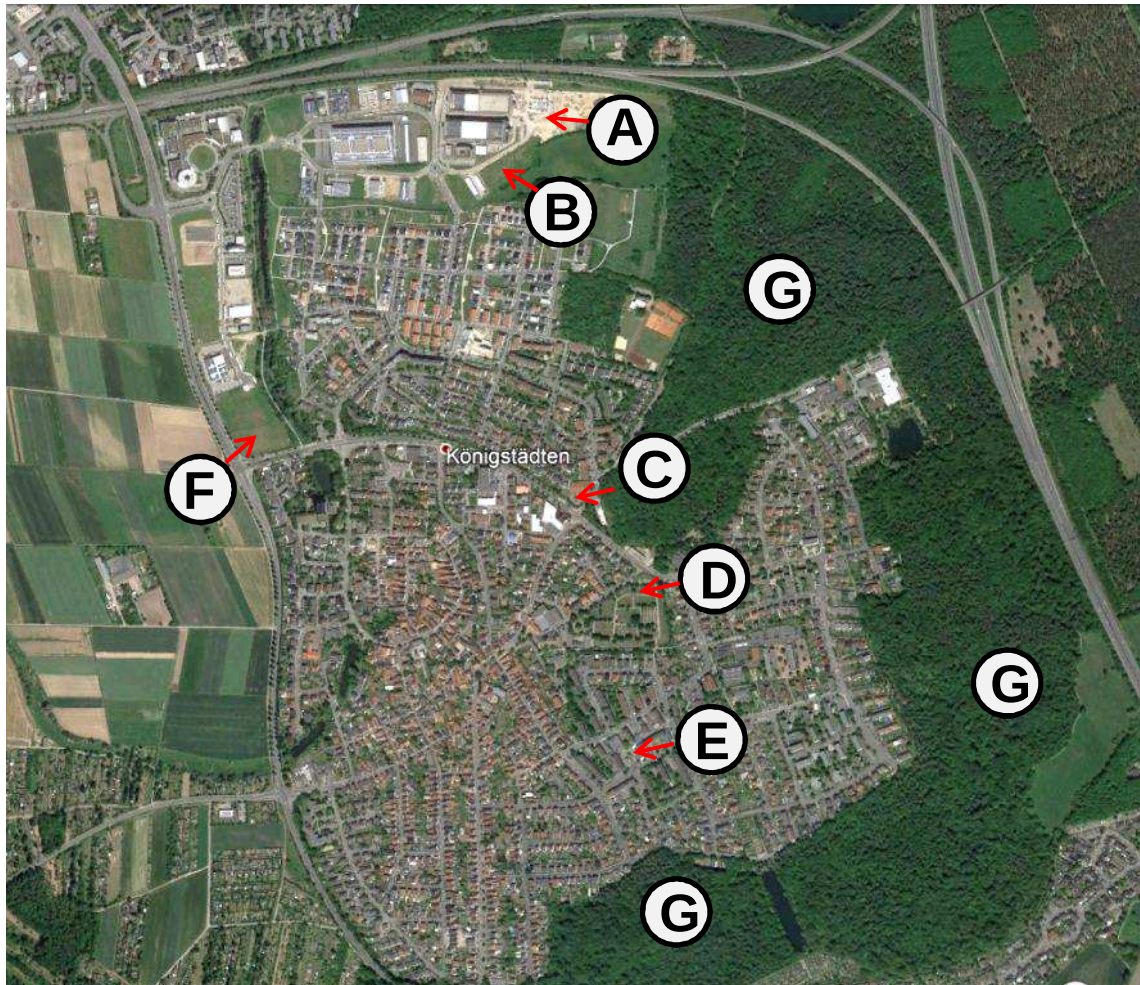
Wesentlich andere Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich bei Betrachtung der vorliegenden Fläche und unter Einbeziehung der Anschlusspunkte der verkehrlichen Erschließung (Lise-Meitner-Straße und Bensheimer Straße) nicht.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in dem notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Da die Fläche nördlich der Bensheimer Straße im räumlichen Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplan 106/O/1 liegt und somit bereits planungsrechtlich Baurecht für ein Gewerbegebiet besteht, kann durch den hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan somit auf bereits überplante Flächen zugegriffen werden. Somit ist es unter planerischen Gesichtspunkten sinnvoller, diese Fläche mit den erläuterten Nutzungen zu überplanen, als ggf. neue Flächen zu erschließen. Durch die Ausführungen des hier vorliegenden Umweltberichts wird erkennbar, dass die Auswirkungen auf Natur und Landschaft nur sehr geringfügig - im Vergleich zum rechtswirksamen Bebauungsplan - sind. Somit erfolgt mit der Wahl dieses Standortes eine konsequente Anwendung des §1a Abs. 2 BauGB.

Im Vorfeld der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden auch andere Standorte im Stadtteil Königstädten betrachtet. Diese nachfolgend aufgeführten Standorte 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.

Die einzelnen Standorte als auch eine Kurzbeschreibung sind im nachfolgenden Textabschnitt aufgeführt.



Auszug Luftbild (Quelle: google earth) mit Übersicht der einzelnen Standortalternativen

- (A)** Standort: im Nordosten des Gewerbegebietes „Blauer See“
- neu erschlossenes Gewerbegebiet
 - rechtswirksamer Bebauungsplan; Festsetzung der Flächen als „Gewerbegebiet“ mit Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
 - Lage im Gewerbegebiet im äußersten Nordosten des Stadtteils Königstädten
> Randlage zum bestehenden Siedlungskern und zur Wohnbebauung
 - schlechtere innerörtliche Erreichbarkeit
 - fehlende Verfügbarkeit, gewerbliche Bebauung vorgesehen
- (B)** Standort: im Nordosten des Gewerbegebietes „Blauer See“
- neu erschlossenes Gewerbegebiet
 - rechtswirksamer Bebauungsplan; Festsetzung der Flächen als „Gewerbegebiet“ mit Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
 - Lage im Gewerbegebiet im äußersten Nordosten des Stadtteils Königstädten
> Randlage zum bestehenden Siedlungskern und zur Wohnbebauung
 - schlechtere innerörtliche Erreichbarkeit
 - fehlende Verfügbarkeit
 - keine ausreichende Flächengröße

- Ⓒ Standort Konrad-Adenauer Straße / Bensheimer Straße
 - bebaute Ortslage mit bestehendem Edeka Markt
 - fehlende Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund unmittelbar angrenzender Wohnbebauung
- Ⓓ Standort Friedhof Bensheimer Straße / Auerbacher Straße
 - Erweiterungsflächen für Friedhof sowie als öffentlicher Parkplatz
 - rechtswirksamer Bebauungsplan „Die Strut“; Festsetzung der Flächen als „Fläche für Gemeinbedarf – Friedhof“ sowie als „Park- und Einstellflächen“
 - Störempfindlichkeit unmittelbar angrenzender Wohnbebauung und Friedhof
 - keine ausreichende Flächengröße
- Ⓔ Standort „Einkaufszentrum Königstädten“
 - Bebauter Komplex mit einer Mischung aus mehrgeschossiger Randbebauung mit Gewerbe und Dienstleistung im Erdgeschoss und Wohnen in übrigen Geschossen, Zentraler Parkplatzbereich, Ladenzeile
 - > Fehlende bauliche Entwicklungsmöglichkeiten, keine ausreichenden Flächen
- Ⓕ Standort im Südosten des Gewerbegebietes Blauer See (geplanter Standort)
 - neu erschlossenes Gewerbegebiet
 - rechtswirksamer Bebauungsplan; Festsetzung der Flächen als „Gewerbegebiet“ mit Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
 - Lage im Gewerbegebiet im Südwesten unmittelbar an Landesstraße und Bensheimer Straße > zentralere Lage zu bestehendem Siedlungskern
 - gute innerörtliche Erreichbarkeit
 - ausreichende Flächengröße
- Ⓖ Standort Waldrand im Osten und Süden
 - Ausschluss aufgrund erforderlicher Eingriffe in Waldflächen

2.e Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Bau eines Lebensmittelvollversorgers) für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar, sodass dieser Aspekt keiner weiteren Betrachtung bedarf.

3. Zusätzliche Angaben

3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Umweltprüfung dieses Planverfahrens kann auf den Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sowie auf eine örtlich erhobene Bestandsaufnahme und Informationen bzw. Kartenmaterial des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain zurückgreifen.

Wie unter Pkt. 1 des vorliegenden Umweltberichtes dargelegt, wurden im Rahmen des Planverfahrens verschiedene Gutachten bzw. Stellungnahmen erarbeitet, deren Inhalte in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind.

Angesichts des klar umrissenen Planungsziels, der übergeordneten Planungsebenen und der erarbeiteten Gutachten wird die Zusammenstellung der Unterlagen als ausreichend angesehen. Schwierigkeiten sind insofern nicht zu benennen.

3.b Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Kontrolle der Durchführung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen obliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde bzw. der Naturschutzbehörde.

Wie dem faunistischen Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung zu entnehmen ist, ist aus Sicht des Gutachters eine Umweltbaubegleitung bezüglich der Artenschutzproblematik erforderlich.

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Ziel der hier vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittel-Vollversorgers mit Backshop auf dem bisher unbebauten Areal nordöstlich des Kreuzungsbereiches Adam-Opel-Straße / Bensheimer Straße. Bei der Planung handelt es sich um eine Verlagerung des Marktes im Bereich Konrad-Adenauer-Straße an den hier vorliegenden Standort.

Gemäß § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs die Aufgabe, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichts ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Strukturiert nach Schutzgütern wird der vorhandene Zustand aufgezeigt und die sich derzeit abzeichnenden Umweltauswirkungen des Vorhabens dargelegt und bewertet.

Gleichzeitig erfolgt eine Gegenüberstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen und der auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Ziel des Umweltschutzes sind die Vermeidung, die Minimierung sowie der Ausgleich der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben, der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden, die Sanierung von Bodenbelastungen, die Vermeidung von Verunreinigungen oder von nachteiligen Veränderungen des Grundwassers, die Beachtung des Wasserschutzes sowie die Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffe und Lärmemissionen.

In nachfolgender Übersichtstabelle werden nochmals die Bedeutung der Schutzgüter und die Beeinträchtigung / Auswirkung auf das jeweilige Schutzgut durch die Planung zusammengefasst.

Schutzgutbewertung:

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

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

Resultierend aus der erörterten Schutzgutbewertung ergibt sich, dass durch die vorliegende Planung **keine erheblichen negativen Auswirkungen** auf die entsprechenden Schutzgüter einhergehen. Dass bei der vorliegenden Planung überwiegend nur geringe Beeinträchtigungen einhergehen, liegt in erster Linie an der Gegebenheit, dass es sich bei der Fläche des Plangebietes um einen Bereich handelt, der bereits planungsrechtlich überplant ist. So liegt der überwiegende Teil der Fläche des Geltungsbereiches im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 106/O/1 „Eulenhecke Ost - Gewerbegebiet Blauer See“. Dieser Bebauungsplan setzt die Fläche als Gewerbegebiet fest. Dies bedeutet zusammenfassend, dass durch den hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Flächen zurückgegriffen wird, die bereits planerisch bearbeitet bzw. überplant sind.

Den angestrebten Zielen des Umweltschutzes wird im vorliegenden Bebauungsplan 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 immissionsschutzrechtlichen 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.

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

Da innerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen, innerhalb derer Aufwertungsmaßnahmen möglich wären, erfolgt der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich durch die planungsrechtliche Festsetzung einer Fläche im sogenannten Teilplan B. So wird auf Flächen des Flurstücks Gemarkung Königstädten, Flur 10, Nr. 692, eine ca. 580 m² große Fläche, als sogenannter zweiter Geltungsbereich in den Bebauungsplan einbezogen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dieser Bereich als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Wiesenlandschaft „Blauer See““ festgesetzt.

Zielsetzung innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines temporär wasserführenden Himmelsteichs. Durch die Anlage kann die o.g. ökologische Wertminderung innerhalb des Teilplanes A vollständig kompensiert werden.

Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan V+E 9 „Nahversorgung Königstädten“ keine Rechtskraft erlangen, gelten die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Planes weiter fort.

Sollte weiterhin das Gelände nicht genutzt werden, erfolgt eine fortschreitende Sukzessionsdynamik der Vegetationsbestände.

3.d Referenzliste der Quellen

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010
Regierungspräsidium Darmstadt, Regionalverband FrankfurtRheinMain

Landesentwicklungsplan Hessen 2000
Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung

Geoportal Hessen
Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sowie
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

Bodenkarte von Hessen
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie

Hydrologisches Kartenwerk – Hessische Mainebene – Grundwasserflurabstand
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie

Standortkarte von Hessen – Hydrologische Karte
Hessisches Ministerium für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz

Hessische Kompensationsverordnung (KV)
Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlicher Raum und Verbraucherschutz

Umweltbericht zum Bebauungsplan 106/O/1 „Eulhecke Ost – Gewerbegebiet Blauer See“
Dipl. Ing. Günter Rademacher, Bad Soden

Topographische Karte 1:25000
Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

sowie die unter Punkt Nr.1 aufgelisteten Planbestandteile