

Anlage 8

Stadt Rüsselsheim am Main
Stadtteil Bauschheim

Bebauungsplan Nr. 147
„Eselswiese“

WESENTLICHE
UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

für die
erneute öffentliche Auslegung

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer
im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
email info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC10017-P

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Darmstadt



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
 Postfach 100763, 64207 Darmstadt

Planungsbüro für Städtebau
 Im rauhen See 1
 64846 Groß-Zimmern

Aktenzeichen 34-c-2_BV-15.03.01-Ba_2022-028636

Bearbeiter/in [REDACTED]
 Telefon [REDACTED]
 Fax [REDACTED]
 E-Mail [REDACTED]

Datum 19. August 2022

Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim am Main im Landkreis Groß-Gerau
Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ im Stadtteil Bauschheim
hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1
BauGB
Ihre E-Mail vom 30. Juni 2022

Sehr geehrte Frau [REDACTED]

mit o.g. E-Mail haben Sie uns den Rahmenplan Eselswiese nebst Erläuterungsbericht sowie ergänzende Unterlagen übersandt. Die Planunterlagen sind unmaßstäblich und entsprechen u.E. nicht den Anforderungen des § 9 Baugesetzbuches, der Baunutzungs- und der Planzeichenverordnung. Ferner sind die Begrenzung der Verkehrsflächen der L 3482 sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen nicht enthalten (§ 23 Abs. 7 Hessisches Straßengesetz-HStrG). Von einer Mitwirkung im Sinne des § 23 Abs. 7 HStrG kann daher nicht ausgegangen werden.

Die Rahmenplanung bildet u.E. die Grundlage für die noch zu erstellende verbindliche Bauleitplanung.

Zum Rahmenplan Eselswiese nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr / Leistungsfähigkeit des Straßennetzes (§§ 32, 47 HStrG)

Die Verkehrsuntersuchungen vom 06.09.2021 und vom 08.12.2021 (Betrachtung alternative Erschließung) basieren auf dem Verkehrsmodell für die Stadt Rüsselsheim am Main. Dieses wurde mit den erhobenen Verkehrsmengen aktualisiert und bis ins Prognosejahr 2030 fortgeschrieben. Für den Prognose-Nullfall wurde im Verkehrsmodell das konkrete Projekt Quartier am Ostpark mit ca. 1.000 zusätzlichen Einwohnern und deren Verkehr berücksichtigt. Darüber hinaus wurde ein Verkehrszuwachs von 5 Prozent bis zum Prognosehorizont

Hessen Mobil
 Groß-Gerauer Weg 4
 64295 Darmstadt
 www.mobil.hessen.de

Telefon: (06151) 3306 0
 Fax: (06151) 3306 3150
 BIC: HELADEFXXX

Landesbank Hessen-Thüringen
 Zahlungen: HCC-Hessen Mobil
 USt-IdNr.: DE811700237
 IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512

Kto. Nr.: 1000 512
 BLZ: 500 500 00
 St.-Nr.: 043/226/03501
 EORI-Nr.: DE1653547

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

berücksichtigt. Weitere absehbare bauliche Entwicklungen, wie die Nachnutzung von über 120 Hektar Opel-Werksflächen (Rahmenkonzept Rüsselsheim West), wurden nicht explizit erwähnt. Für Veränderungen am Straßennetz des überörtlichen Verkehrs ist der Prognosehorizont 2035 zugrunde zu legen. Ferner fehlen die geplanten Maßnahmen am Straßennetz des überörtlichen Verkehrs. Für die A 60 und die anschließende A 67 (zwischen dem Mainspitzdreieck und dem Rüsselsheimer Dreieck) ist im Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen (Ifd. Nr. 547 der Anlage zu § 1 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über den Ausbau der Bundesfernstraßen Anlage zum Fernstraßenausbaugesetz – FStrAbG) ein Ausbau auf sechs Fahrstreifen mit der Dringlichkeit „vordringlicher Bedarf – Engpassbeseitigung“ festgelegt. Der Ausbau ist daher als indisponible Maßnahme in den Prognosefall 2035 des Verkehrsgutachtens aufzunehmen. Bei der Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung sind die Auswirkungen der o.g. weiteren baulichen Entwicklung mit einzubeziehen bzw. darzulegen, dass diese mit der angenommenen prozentualen Steigerung des Verkehrsaufkommens zum Prognosehorizont abgedeckt ist. Die Auswirkungen des Ausbaus auf das Verkehrsaufkommen im nachgeordneten Netz sind bei den Leistungsfähigkeitsbetrachtungen zu berücksichtigen.

2. Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV))

- Die Grenzen des Geltungsbereichs, und somit der Flächen für welche die Stadt Baurecht schafft, sind nicht ersichtlich. U.a. die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsgebiete, das Maß der baulichen Nutzung und Elemente wie beispielsweise die Bauverbotszone (§ 23 HStrG) sind nicht in den Planunterlagen enthalten und somit derzeit seitens Hessen Mobil nicht prüfbar.
In der Verkehrsuntersuchung vom 06.09.2021 wird von 14 ha Gewerbefläche und 1.500 Beschäftigten, einem 5 ha großen Mischgebiet mit ca. 400 Beschäftigten und ca. 600 Bewohnern sowie von einem 31 ha großen Wohngebiet mit 3.100 Bewohnern zur Ermittlung der Verkehrserzeugung ausgegangen und den weiteren Untersuchungen zugrunde gelegt. Im künftigen B-Plan sind u.a. Art und Maß der baulichen Nutzung, Vorgaben zu Stellplätzen u.dgl. so festzusetzen, dass die v.g. Annahmen gesichert und nicht überschritten werden.
- Im Stadium vor der Erarbeitung des o. g Bebauungsplans, u.a. während des Städtebaulichen Wettbewerbs, gab es mehrere Abstimmungen zwischen der Stadt Rüsselsheim und Hessen Mobil bzgl. der äußeren Erschließung des Bebauungsplangebietes.
Die vorliegenden Verkehrsuntersuchungen zeigen auf, dass das Plangebiet grundsätzlich auch ohne Anschluss an die L 3482 leistungsfähig im MIV erschließbar ist.
Ein neuer Knotenpunkt an der L 3482 kann aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht als Vollknoten ausgebildet werden. Alternativ wäre eine Verlegung der südlichen Anschlussrampe des Knotenpunkts Bauschheimer Weg in Richtung Osten, als Halbanchluss („rechts-rein-rechts-raus“-Regelung) denkbar. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage des aktualisierten Verkehrsgutachtens erfolgen. Sofern eine „Rechts-rein, Rechts-raus“ Lösung zum Tragen kommt, muss von der Stadt Rüsselsheim nachgewiesen werden, dass sich aufgrund der inneren

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Erschließung, insbesondere innerhalb des Rampenohrs, kein Rückstau bis zur Landesstraße bildet (Leistungsfähigkeitsnachweis).

Die technische Planung hierzu ist frühzeitig mit Hessen Mobil abzustimmen. Die für eine Anbindung erforderlichen Flächen sind über den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu sichern.

- Direkte Zufahrten vom Plangebiet zur L 3482 und deren Rampen können aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zugelassen werden.
- Entlang der L 3482 plant das Land Hessen zwischen der K 159 und der AS Bischofsheim der BAB A 60 bzw. der Einmündung der Gemeindestraße „Am Schindberg“ einen Radweg. Die Planung ist im weiteren Verfahren zu beachten.
- Gegen die Straßenbaulastträger der das Plangebiet tangierenden Straßen des überörtlichen Verkehrs bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Aufgrund des frühen Planungsstadiums bleiben weitere Einwendungen, Anregungen und Hinweise vorbehalten.

Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. [REDACTED]



Fraport AG · 60547 Frankfurt (Briefpost) · 60549 Frankfurt (Paketpost)

Aviation

Planungsbüro für Städtebau
Göringer_Hofmann_Bauer
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Nur per E-Mail: info@planung-ghb.de

Telefax

E-Mail

Ihr Zeichen

30.06.2022, PC10017-P Hil/wit

Unser Zeichen

AVN-AR1, KI

Telefon

Datum

06.07.2022

**Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim am Main
Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ im Stadtteil Bauschheim
hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Fraport AG
Frankfurt Airport
Services Worldwide
60547 Frankfurt/Main
Telefon +49 69 690-0
Telefax +49 69 690-70081
info@fraport.de
www.fraport.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt zum größten Teil innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG.

Sitz der Gesellschaft:
Frankfurt/Main
Amtsgericht Frankfurt/Main
HRB 7042

USt-IdNr.: DE 114150623

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Hess. Minister der Finanzen a.D.

Vorstand:

Das Gebiet liegt zum größten Teil innerhalb der Anflugsektoren 07C und 07R im Umkreis von 10 Kilometern bis 15 Kilometern Halbmesser um die Startbahnbezugspunkte 1 und 2. Die zulässige Höhe beträgt 100 Meter (Höhe bezogen auf die Startbahnbezugspunkte 1 und 2 der Start- und Landebahnflächen von 100 mÜNN, § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2b) LuftVG). Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannte Begrenzung überschreiten sollen.

Sofern die zulässigen Höhen nicht überschritten werden, bestehen gegen die angestrebte Nutzung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main keine Bedenken.

Commerzbank AG:
S.W.I.F.T-Code COBADEFF
BLZ 500 400 00, Kto. 588942300 EUR
IBAN DE67 5004 0000 0588 9423 00
Deutsche Bank AG:
S.W.I.F.T-Code DEUTDEFF
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 EUR
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 USD
IBAN DE44 5007 0010 0200 8407 00

Dresdner Bank AG:
S.W.I.F.T-Code DRESDEFF
BLZ 500 800 00, Kto. 330000600 EUR
IBAN DE34 5008 0000 0330 0006 00
BLZ 500 800 00, Kto. 330000602 USD
IBAN DE77 5008 0000 0330 0006 02
Frankfurter Sparkasse:
S.W.I.F.T-Code FRASDEFF
BLZ 500 502 01, Kto. 36814
IBAN DE05 5005 0201 0000 0368 14

Landesbank Hessen-Thüringen:
S.W.I.F.T-Code HELADEF
BLZ 500 500 00, Kto. 14690002 EUR
IBAN DE09 5005 0000 0014 6900 02
BLZ 500 500 00, Kto. 964333603 USD
IBAN DE24 5005 0000 0964 3336 03

Datum

06.07.2022

Seite

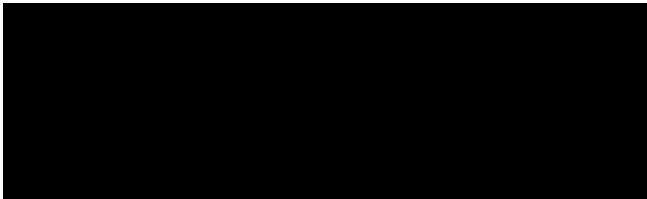
2

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde.

Das Plangebiet liegt schließlich auch außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Mit freundlichem Gruß

Fraport AG





Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Postfach 17 03 53 • 60077 Frankfurt am Main

Geschäftsbereich
Beratung

Planungsbüro für Städtebau
Göringer Hoffmann Bauer
Im rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

per Email an info@planung-ghb.de

Kopie an Stadt Rüsselsheim an [REDACTED]

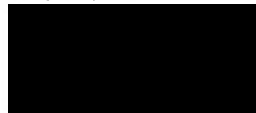
Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim
Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ im Stadtteil Bauschheim
Hier: Stellungnahme zu Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

25. Juli 2022

Ihr Zeichen: PC10017-P
Unser Zeichen: RB-GW/baya

Wirtschaftspolitik

Ansprechpartner:



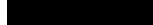
Hausanschrift:
Hindenburgstraße 1
64295 Darmstadt

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Bockenheimer Landstraße 21
60325 Frankfurt am Main
info@hwk-rhein-main.de
www.hwk-rhein-main.de

Präsidentin:



Hauptgeschäftsführer:



Konto:
Frankfurter Volksbank
(BLZ 501 900 00) Kto. 150754
IBAN: DE71 5019 0000 0000 1507 54
BIC: FFVBDEFF
Gläubiger-ID: DE02HWK00000861875

Sehr geehrte Frau [REDACTED],
sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren, die wir gemeinsam und in Abstimmung mit der Kreishandwerkerschaft Groß-Gerau abgeben.

Die Planungen betreffen Flächen am östlichen Rand der Bebauung in Rüsselsheim-Bauschheim. Dort soll auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Wohn-, Misch- und Gewerbequartier entstehen. In den gewerblich nutzbaren Flächen sollen Teilbereiche explizit für Handwerksbetriebe vorgesehen werden, insbesondere durch ein „Innovationszentrums Handwerk / Handwerkerhof“.

Aus Sicht der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main und der Kreishandwerkerschaft Groß-Gerau sind die Planungen sehr zu begrüßen. Neben Flächen für bezahlbaren Wohnraum werden in Rüsselsheim und der Metropolregion insgesamt auch Flächen für gewerbliche Nutzungen dringend benötigt. Dafür leiten die vorliegenden Planungen nach unserer Einschätzung einen wertvollen Beitrag.

Bei einem von der Stadt Rüsselsheim zu der genaueren Ausgestaltung und Vergabe der Gewerbeflächen veranstalteten Workshop waren die Kreishandwerkerschaft Groß-Gerau und die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main eingebunden. Wir hatten dabei auf notwendige Kleinteiligkeit und Bezahlbarkeit von Flächen für Handwerksbetriebe, auch unterschieden nach verschiedenen Gewerben aus dem Handwerk und deren spezifischen typischen Bedarfen hinsichtlich Produktions-, Lager- und Bürofläche und Stellplätze etc., hingewiesen, und Ihnen dazu bereits eine entsprechende Studie der Handwerkorganisation zukommen lassen. Ebenso hatten wir Sie auf eine Studie zu Handwerkerhöfen in

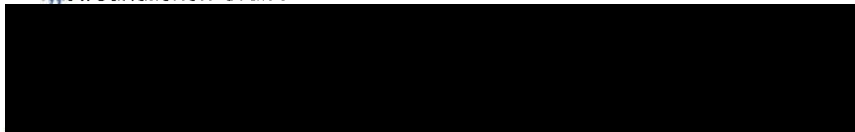
Weiterbildung im Handwerk?
Informieren Sie sich auf www.rhein-main-campus.de.

Seite 2 von 2

der Stadt Frankfurt am Main hingewiesen, die wir mit der Wirtschaftsförderung der Stadt sowie der IHK Frankfurt durchgeführt haben und die sich u.a. an dem erfolgreichen Konzept und langfristigen Vorgehen der Stadt München hinsichtlich der dortigen Handwerker- und Gewerbehöfe orientiert.

Wir würden uns freuen, wenn die Ergebnisse dieser Studien in den Planungen von und für Rüsselheim nutzenstiftend einfließen würden. Ansonsten bieten wir für die weitere Entwicklung des Gebietes gerne unsere Unterstützung und Mitarbeit an.

Mit freundlichen Grüßen



/ Geschäftsführer Recht und Beratung Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik



IHK
Darmstadt
Rhein Main Neckar

IHK Darmstadt | Postfach 10 07 05 | 64207 Darmstadt
GB B - RO

Planungsbüro für Städtebau
Göringer_Hofmann_Bauer
Im rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern



Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Ihre Ansprechpartnerin: [REDACTED]
Telefon: 06151 [REDACTED]
Telefax: 06151 [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]

Datum: 04.08.2022

Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim

- **Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“**

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

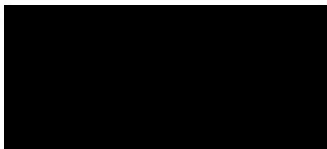
Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank, dass wir zu dem Bauleitplan Stellung nehmen können.

Wir haben keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan. Wir begrüßen die vorliegende Planung, da sowohl Wohn- als auch Gewerbeflächen dringend benötigt werden.

Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.

Freundliche Grüße



Geschäftsbereich Unternehmen und Standort

Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

Kreisverwaltung Groß-Gerau | Postfach 1464 | 64504 Groß-Gerau

**Planungsbüro für Städtebau
Im rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern**



**Regionalentwicklung und
Mobilität**
Regionalentwicklung, Bauen
und Umwelt
Besuchsanschrift
Wilhelm-Seipp-Str. 4
64521 Groß-Gerau

Datum
04.08.2022

Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim – Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ in Bauschheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Immissionsschutz, Gefahrenabwehr, Soziale Sicherung, Jugend und Schule, Bildung und Schule, Wirtschaft und Klima zugrunde. Die Stellungnahme vom Fachgebiet Landwirtschaft des Landkreises Darmstadt-Dieburg, welches im Kreis Groß-Gerau die Belange der Landwirtschaft und Feldflur vertritt, fügen wir als Anlage bei.

Der Fachdienst **Regionalentwicklung und Mobilität** nimmt wie folgt Stellung:

Zur Verringerung klima- und umweltschädlicher Auswirkungen des MIV im Stadtquartier Eselswiese regen wir an, Flächen für alternative Mobilitätsangebote, d.h. Sharing-Angebote (z.B. Carsharing, Bike-/Lastenradsharing) im B-Plan festzusetzen. Wir weisen an dieser Stelle auf das Carsharinggesetz – kurz CsgG – und das Landesgesetz Hessen (HStrG 2021, § 16a) hin. Mit diesen beiden Gesetzen werden Maßnahmen zur Bevorrechtigung des Carsharing ermöglicht.

Im Zuge der geplanten ÖPNV-Anbindung (Bushaltestellen) im Quartier, regen wir zwecks Verknüpfung mit anderen Verkehrsmitteln, die Errichtung von sog. Mobilitätsstationen, d.h. die Bündelung von ÖPNV, (E-)Carsharing sowie von Fahrradabstellanlagen und –verleihsystemen an mehreren Standorten im Plangebiet an.

Wie weisen auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – kurz GEIG – hin, das dem Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich dient und am 25.03.2021 in Kraft getreten ist. Das GEIG sieht vor, dass bei Neubau von Wohngebäuden mit mehr als 5 Stellplätzen jeder Stellplatz mit Schutz-/Lehrrohren für Elektrokabel ausgestattet werden muss. Bei Neubau von Nicht-Wohngebäuden mit mehr als 6 Stellplätzen, muss mindestens jeder dritte Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur (Schutz-/Lehrrohren) ausgestattet und zusätzlich ein Ladepunkt errichtet werden.

Postanschrift:
Wilhelm-Seipp-Str. 4
64521 Groß-Gerau
Bushaltestellen: „Landratsamt“,
„Hallenbad“ und „Kreisklinik“

Öffnungszeiten:
Montag, Dienstag,
Donnerstag und Freitag:
8:00 Uhr – 12:00 Uhr
Mittwoch: 14:00 Uhr – 18:00 Uhr
und Termine nach Vereinbarung

Bankverbindung: (1/3)
Kreissparkasse Groß-Gerau
IBAN: DE67 5085 2553 0000 0000 18
BIC: HELADEF1GRG
www.kreisgg.de

Zudem regen wir an, auch beim Neubau von Wohngebäuden mit weniger als 5 Stellplätzen, z.B. bei Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern, Kfz-Stellplätze zum Laden für E-Fahrzeuge festzuschreiben, dort wo sinnvoll. Wir weisen an dieser Stelle auch besonders auf § 12 des GEIG hin. Hier wurde eine Quartierslösung mitaufgenommen. Demnach können für Gebäude, die in räumlichem Zusammenhang stehen, Vereinbarungen über eine gemeinsame Ausstattung von Stellplätzen mit Leitungsinfrastruktur oder Ladepunkten getroffen werden.

Aus Sicht des **Radverkehrs** ist folgendes anzumerken:

Wir begrüßen es, dass sowohl im Wettbewerb als auch in der Rahmenplanung den Anforderungen an eine neue Mobilität (Vorrang Fuß- und Radverkehr, Förderung ÖPNV, Carsharing und E-Mobilität) nachgekommen wird.

Das Plangebiet sollte mit dem Fahrrad schnell und sicher erreicht werden können und zeitliche Vorteile gegenüber der Nutzung mit dem Pkw besitzen. Eine entsprechende Fahrrad-Vorrangroute mit Anschluss an die L3482 ist bereits Bestandteil des Rahmenplanes. Diese sollte an den von Hessen Mobil geplanten Radweg entlang der Landesstraße angebunden werden. Je nachdem auf welcher Seite dieser verläuft, ist auch eine Querungsstelle gem. Musterlösungen des Landes Hessen zu schaffen. Um den Radweg baurechtlich zu sichern, regen wir an, den späteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die L3482 inkl. Radweg und Querungsstelle zu erweitern.

Zur Förderung der Fahrradnutzung und im Sinne des Klimaschutzes ist ein ausreichendes und gut sichtbares, überdachtes Stellplatzangebot für Fahrräder (Fahrradbügel mit ADFC-Prüfsiegel) in Eingangsnähe zu schaffen, an denen der Rahmen des Fahrrades sicher angeschlossen werden kann. Noch besser wäre ein abschließbarer Raum, der für Bewohner*innen barrierefrei erreichbar ist, da verstärkt auch teurere Fahrräder angeschafft und abgestellt werden. Für die Planung der Anlagen verweisen wir auf den Leitfaden Fahrradabstellanlagen des Landes Hessen: https://www.nahmobil-hessen.de/wp-content/uploads/2020/05/200504_Leitfaden_Fahrradabstellanlagen_RZ_web_Einzelseiten.pdf

Die **Untere Wasserbehörde- und Bodenschutzbehörde** nimmt zu dem Erläuterungsbericht „Grobkonzept der Entwässerungsplanung“ folgendermaßen Stellung:

General gilt der Hinweis, dass alle Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis benötigen und zu beantragen sind. Darüber hinaus wird auf Seite 18 Versickerung über sickertfähiges Pflaster grundsätzlich ausgeschlossen. Dies kann nicht allgemein so festgestellt werden, sondern ist für jedes Grundstück einzeln zu prüfen. Dasselbe gilt für die Versickerung von Stellplätzen/Hofflächen über Rasengittersteinen. Auf Seite 28/29 wird auf die Möglichkeit der Schachtversickerung hingewiesen. Dies sind nur nach den aktuellen Regeln der DWA A-138 genehmigungsfähig. Auf Seite 38 wird die Wartung von Regenwasserbehandlungen auf privaten Grundstücken als negativ dargestellt. Dies ist gängige Praxis und kein Ausschlusskriterium um eine Versickerung nicht durchzuführen.

Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko gemäß § 73 Abs. 1 WHG. Der Träger der Bauleitplanung hat daher die in § 78 b WHG genannten Vorgaben angemessen zu berücksichtigen. Auf das DWA-Regelwerk M-553 (hochwasserangepasstes Planen und Bauen) wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die Errichtung von Wohnräumen, insbesondere Schlafräumen, in Kellergeschossen auszuschließen.

Im Hinblick auf die spätere Bauausführung wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten nach §78 c Abs. 2 WHG, vorbehaltlich der dort genannten Ausnahmen, verboten ist. Ein entsprechender Hinweis in den textlichen Festsetzungen wäre wünschenswert.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Rahmen unserer Zuständigkeit gemäß der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (ImSchZuV) geprüft. Gegen seine Aufstellung bestehen aus Sicht des **Immissionsschutzes** keine Bedenken, sofern der derzeit vorhandene landwirtschaftliche Betrieb (Sonnenhof) bzw. andere landwirtschaftliche Nutzungen bis zur Umsetzung der Planung innerhalb des Plangebietes nicht mehr vorhanden sind. Andernfalls bedarf ein Immissionsprognose, damit es durch die heranrückende Wohnbebauung zu keinen Einschränkungen des/r Landwirtschaftsbetriebs/e kommt.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der Kreisausschuss mit Ausnahme der gem. § 4 Abs. 1 a) bis d) ImSchZuV aufgelisteten Anlagen für sonstige Anlagen, die gewerblichen Zwecken dienen bzw. im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmen Verwendung finden, nicht zuständig ist.

Des Weiteren empfehlen wir für die neben dem Allgemeinen Wohngebiet geplante Spiel- und Sportfläche eine Immissionsprognose erstellen zu lassen. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass ggf. bei unsachgemäßem Betrieb Einfriedungen zum Schutz der direkten Anwohner vor Lärm erforderlich sein könnten.

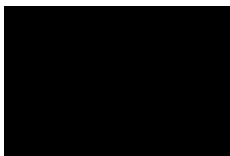
Die **Wirtschaftsförderung** begrüßt, dass mit der Entwicklung der Eselswiese in Rüsselsheim-Bauschheim neue Gewerbe- und Mischbauflächen entstehen sollen. Das Gewerbeflächenmonitoring für den Kreis Groß-Gerau zeigt, dass es aktuell einen Mangel an freien Gewerbeflächen im Kreisgebiet gibt. Viele Anfragen ansiedlungswilliger Unternehmen und Erweiterungswünsche des Bestandsgewerbes können nicht bedient werden. Die Entwicklung der Eselswiese eröffnet hier neue Möglichkeiten und stärkt den Wirtschaftsstandort Rüsselsheim sowie den gesamten Kreis Groß-Gerau.

Der Fachdienst **Klima** hat folgende Anmerkungen:

Allgemein und besonders für Pkt. 9.1. Wärmeversorgungsvarianten aus Nutzersicht gilt:
Aufgrund von der aktuellen Gaskrise ist eine Wärmeversorgung für die Zukunft mit Gas nicht zu empfehlen. Erstens sind die kalkulierte Preise nicht mehr aktuell (Kosten und Tarife von September 2021) und die Verfügbarkeit ist für die Zukunft fraglich. Diese Frage muss transparent und intensiv mit den künftigen Quartierbewohner*innen diskutiert werden. Dafür soll schnell ein Dialog in der Stadt angestoßen werden.

Wir begrüßen das Konzept mit den Erneuerbaren Energien – Gebietszentrale Nahwärmeversorgung mit Holz-Heizkraftwerk. Weiterhin begrüßen wir die Einführung der Solarpflicht, am besten verbunden mit einer Dachbegrünung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Anlage

Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg



Landkreis
Darmstadt-Dieburg
Zukunft. Regional. Leben.

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt

Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau
Regionalentwicklung und Mobilität
Wilhelm-Seipp-Straße 4
64521 Groß-Gerau

Fachbereich
Landwirtschaft und Umwelt
Fachgebiet
Landwirtschaft

 www.ladadi.de

Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)

Stadt Rüsselsheim, Stadtteil Bauschheim **Bebauungsplan Nr. 147 "Eselswiese"** **Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Zeichen/Schreiben vom
06.07.2022
Unser Zeichen
411.3 TÖB

Datum
04.08.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur für den Kreis Groß-Gerau bestehen zu o.g. Bebauungsplan „Eselswiese“ grundsätzliche Bedenken, da hier ca. 60 ha Landwirtschaftsfläche unwiderruflich versiegelt werden sollen.

Wir tragen nachfolgende Gründe sowie politischen Ziele zur Reduzierung von Flächenverbrauch vor:

1. **Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP)**

Die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf 2,5 ha/Tag ist in der 3. Änderung des LEP 2000, basierend auf der Nachhaltigkeitsstrategie Hessen, festgelegt worden. Ebenso weist der LEP die Planungsfläche als „Agrarischen Vorzugsraum“ aus. Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele sind angemessen zu berücksichtigen.

2. **Landwirtschaftsgesetz des Bundes**

Nach § 1 Landwirtschaftsgesetz des Bundes hat die Landwirtschaft „der Bevölkerung die bestmögliche Versorgung mit Ernährungsgütern“ zu sichern. Um das zu gewährleisten, ist aus unserer Sicht der Erhalt dieses Agrarischen Vorzugsraumes notwendig.

3. **Baugesetzbuch**

Nach § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und landwirtschaftliche Flächen sind zu schonen.

4. **Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, Weiterentwicklung 2021**

Die Bundesregierung hat am 10.03.2021 die umfassende Weiterentwicklung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen. Hier wird u.a. das Ziel definiert, Flächen nachhaltig zu nutzen und die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen bis 2030 auf durchschnittlich < 30 ha/Tag zu senken. Um das Ziel zu erreichen, sind

Postanschrift:

Der Kreisausschuss des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:

Kreishaus Darmstadt
Jägerstorstraße 207
64289 Darmstadt-Kranichstein
 06151 881-0

Fristenbriefkasten:

Jägerstorstraße 207
64289 Darmstadt

Sprechzeiten:

Mo. – Fr. 8 – 12 Uhr
Do. 14 – 17 Uhr

Bankverbindung:

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
BIC HELADEF1DIE
IBAN DE47 5085 0150 0000 5490 96

Sparkasse Dieburg
BIC HELADEF1DIE
IBAN DE21 5085 2651 0033 2001 14

UST-IdNr. DE111608693



Seite 2 des Schreibens vom 04.08.2022

- deshalb konsequent die planerischen, rechtlichen und ökonomischen Möglichkeiten zum Flächensparen umzusetzen.
5. **Hessische Nachhaltigkeitsstrategie**
Die Landesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, die Flächeninanspruchnahme (oder den Flächenverbrauch) in Hessen auf maximal 2,5 ha/Tag zu begrenzen.
 6. **Integriertes Umweltprogramm 2030** des BMU – Ziel beim Flächenverbrauch 20 ha/Tag bis 2030 mit Übergang zur Flächenkreislaufwirtschaft (Siedlungs- und Verkehrsfläche | Umweltbundesamt).
 7. **Flächenkreislaufwirtschaft (Netto-Null-Ziel)**
der Bundesregierung bis 2050 in Übereinstimmung mit dem Fahrplan für ein ressourcenschonendes Europa der Europäischen Kommission.
 8. **Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen (LFS), Aktualisierung 2021**
Der LFS dient als fachliche Basis zur Wahrnehmung landwirtschaftlicher Belange bei raumbeanspruchenden Planungen. Die Planungsfläche weist hier die höchste Einstufung (1a = rot) auf (HALM-Viewer (hessen.de)). Bei den betroffenen Ackerflächen handelt es sich überwiegend um Böden mit hohem Ertragspotenzial (BodenViewer Hessen). Sie sind beregungsfähig und äußerst effizient aufgrund der Agrarstruktur zu bewirtschaften.
 9. Der fortwährende Verlust von Agrarflächen und dem damit verbundenen, zum Teil drastischen Anstieg der Kauf- und Pachtpreise erschwert es den regionalen Landwirtschaftsbetrieben zunehmend, die für eine Existenz- und Zukunftssicherung notwendigen Flächen zu halten oder zu erwerben (BMEL - Flächennutzung + Bodenmarkt - Veränderungen am Bodenmarkt, 2022).
 10. Böden sind nicht erneuerbar noch vermehrbar. Sie sind die Grundlage für die Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln sowie nachwachsenden Rohstoffen. Landwirtschaftsflächen werden dringend für die Ernährungssicherung benötigt. Deshalb gilt es hier, die landwirtschaftliche Nutzung auch künftig zu sichern. Deren Vorrang muss erhalten bleiben und ist aus unserer Sicht über .die Schaffung von Arbeitsplätzen zu stellen.
Aktuell werden in Deutschland täglich 54 Hektar für „Siedlung und Verkehr“ umgewidmet. Aufgrund der zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen sind die Landwirtschaftsflächen zusätzlich vom Flächenverlust betroffen. Insgesamt gehen in Deutschland 126 ha/d für die Nahrungsmittelproduktion verloren. Dieser Flächenverlust ist dringend zu reduzieren (Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, EU-Bodenstrategie).

Im nächsten Verfahrensschritt sind bei dieser Planung u.a. nachfolgende Punkte zu berücksichtigen:

1. **Landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse**
Es ist ein Landwirtschaftlicher Fachbeitrag sowie eine Landwirtschaftliche Betroffenheits-/Existenzgefährdungsanalyse zu erstellen. Mit der Erstellung der Gutachten sind vom Regierungspräsidiums Kassel öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige im Agrarbereich (Sachverständigenverzeichnisse | Regierungspräsidium Kassel (hessen.de)) zu beauftragen.
2. **Brunnen**
Die Beregungsfähigkeit der verbleibenden Landwirtschaftsflächen ist zu gewährleisten. Hier besteht zwingend Abstimmungsbedarf mit dem zuständigen Beregungsverband.
3. **Wirtschaftsweg** (Bauschheim, Flur 4, Flurstücke 90/2, 90/3, 90/4, 79)
Der Hauptweg zur L 3482 ist zu erhalten sowie spätestens nach Beendigung der Bautätigkeiten zu ertüchtigen. Ebenso ist die Auffahrt nach links (Richtung Mainz) sowie die Querung zu den nördlich liegenden Ackerflächen zu erhalten. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass aufgrund



Seite 3 des Schreibens vom 04.08.2022

der modernen Landtechnik eine Mindestbreite von 3,50 m notwendig ist. Dieser Wirtschaftsweg ist weiterhin notwendig, um alle nördlich, östlich und südlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen zur Bewirtschaftung erreichen zu können bzw. um die Abfuhr der Ernteprodukte zu gewährleisten. So können Ortsdurchfahrten auf einem Minimum gehalten werden.

4. **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Für sämtliche notwendig werdende Kompensationsmaßnahmen sind keine weiteren „Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ zu beanspruchen. Wir verweisen hier auf die Ausführungen unter § 1, Abs. 2 sowie § 2 Abs. 7 der Kompensationsverordnung – KV vom 26.10.2018. Ausnahmslos ist dabei auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

5. **CEF-Maßnahmen, Streuobstwiese-Ausgleich**

Für alle gesetzlich festgelegten Ausgleichsmaßnahmen und deren Bewirtschaftungsauflagen auf landwirtschaftlichen Flächen regen wir an, dass bei der Maßnahmen- und Standortwahl neben der zuständigen Naturschutzbehörde frühzeitig der Ortslandwirt und die Bewirtschafter zu beteiligen sind.

6. **Festsetzungen**

Zum Punkt *Immissionsschutz* ist folgendes aufzunehmen:

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Mit deren Bewirtschaftung verbunden sind Immissionen u.a. durch Geruch, Staub, Lärm, Erschütterung, Beregnung und Steinschlag. Diese müssen entschädigungslos hingenommen werden.

Zum Punkt *Einfriedungen/Begrünung/Bepflanzung* ist folgendes aufzunehmen:

Es sind die Ausführungen im Hessischen Nachbarrecht und insbesondere die doppelten Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen zu berücksichtigen.

7. **Klare Abgrenzung des Wohngebietes zu angrenzenden Ackerflächen sowie Wirtschaftswegen**

Um Konflikte zwischen Anwohnern, Erholungssuchenden sowie Hundehaltern zu vermeiden, sehen wir es als notwendig an, dass hier eine klare Abgrenzung zwischen dem Wohngebiet und den angrenzenden Landwirtschaftsflächen sowie Wirtschaftswegen durch entsprechende Planungselemente im Bebauungsplan vorgenommen wird.

Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur wird aufgrund o.g. Ausführungen der Bebauungsplan in dem Flächenumfang **grundsätzlich abgelehnt**.

Diese Planung führt im erheblichen Maß zum Totalverlust des für die Landwirtschaft existenziellen Produktionsfaktors Boden. Unser Boden stellt den entscheidenden, unvermehraren und unverzichtbaren Produktionsfaktor für die Landwirtschaft dar. Insoweit ist es auch unmöglich, ausgleichende und schadensmindernde Maßnahmen im Sinne der Landwirtschaft bei der Umsetzung der Planung vorzunehmen.

Bei Fortführung der Planung sollte die **Nutzung der Landwirtschaftsflächen so lange wie möglich** beibehalten werden.

Die Ernährungs- und Versorgungsfunktion unserer Landwirtschaft (siehe nachfolgende Abbildungen vom Bundesinformationszentrum Landwirtschaft) ist als elementar anzusehen und würde in diesem Planungsgebiet vollständig verloren gehen. Die ansässigen Landwirtschaftsbetriebe sind auf dem Rüsselsheimer Markt vertreten und tragen zur regionalen Versorgung der Bevölkerung bei. Somit ist

Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg

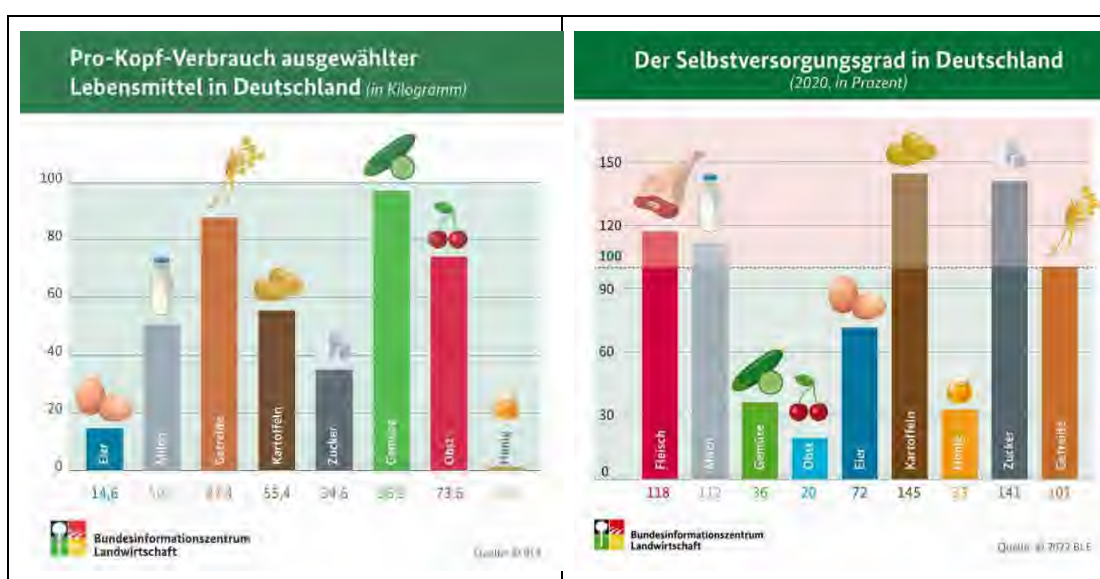


Landkreis
Darmstadt-Dieburg
Zukunft. Regional. Leben.

Seite 4 des Schreibens vom 04.08.2022

dieser Flächenverlust zwingend zu verhindern, da er auch dem **Flächenverlust von einem Landwirtschaftsbetrieb** entsprechen würde.

Nach den Erhebungen zur Landwirtschaftszählung 2020 vom Hessischen Statistischen Landesamt ergibt sich eine durchschnittliche Betriebsgröße von ca. 64 ha. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche des Kreises Groß-Gerau umfasst insgesamt 15.781 ha, hier sind 247 Landwirtschaftsbetrieben tätig.



Wir weisen darauf hin, dass die hier aufgeführten Punkte noch keine abschließende Stellungnahme darstellen, da in den vorgelegten Antragsunterlagen die betroffenen Belange der Landwirtschaft bislang nicht umfassend berücksichtigt werden.

Wir bitten um Zusendung der Abwägungsergebnisse.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. [Redacted Signature]

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

Planungsbüro für Städtebau
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Aktenzeichen	A III.3 Da 144-2022
Bearbeiter/in	██████████
Durchwahl	(06151) ██████████
Fax	(06151) ██████████
E-Mail	██████████@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	PC10017-P
Ihre Nachricht	30.06.2022
Datum	03.08.2022

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim, OT Bauschheim
Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
Hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich verschiedene Bodendenkmäler (Bauschheim 10, 24, 28, 32, 44, 52, 56, 57, 58).

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Im Vorfeld zur Bebauungsplanoffenlage wurde bereits eine geomagnetische Prospektion als archäologisches Gutachten umgesetzt. Dieses zeigt eine Präzisierung in der Lage verschiedener Bodendenkmäler, erlaubt jedoch keine Aussage zur Erhaltung der nachgewiesenen Denkmäler. Zum Teil ergeben sich auch Diskrepanzen zwischen den beim Denkmalfachamt vorliegenden Informationen und den Nachweisen aus dem Gutachten. Klar erkennbar sind in jedem Fall die Spuren der Flakstellung aus dem 2. Weltkrieg, die ebenfalls als Bodendenkmal geschützt sind.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Das Gutachten sollte methodisch in zwei Teile gegliedert sein, da auf dieser Grundlage unterschiedliche Fragen zum Umgang mit der Denkmalsubstanz geklärt werden sollen:

1) Archivrecherche Flakstellung: Da Teile der ehemaligen Flakstellung aus der historischen Überlieferung bekannt sind, ist im Rahmen des Gutachtens durch Recherche in entsprechenden

Archiven die Identifikation der sichtbaren Spuren zu klären, um eine Abschichtung der im Vorfeld der Zerstörung archäologisch zu untersuchenden Bereiche zu klären.

2) Anlage von Suchschnitten: Die Erhaltungsqualität und die aufgeführten Lagedifferenzen sind im Rahmen von Suchschnitten im Gelände zu prüfen.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

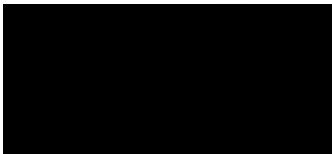
Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.

Art, Umfang und Detaillierung des Gutachtens sind im Vorfeld mit der Außenstelle Darmstadt der hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege Hessen abzustimmen.

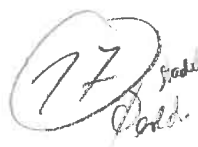
Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Rüsselsheim zur Kenntnis.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Bezirksarchäologe



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsbüro für Städtebau
Göringer, Hoffmann, Bauer
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: PC10017-P [redacted]
Ihre Nachricht: 30.06.2022
Unser Zeichen: ka

Ansprechpartnerin: [redacted]
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 [redacted]
Telefax: +49 69 [redacted]
[redacted]@region-frankfurt.de

5. August 2022

Rüsselsheim 5/22/Bp
Bebauungsplan Nr. 147 "Eselswiese" in Rüsselsheim im Stadtteil Bauschheim,
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Rüsselsheim am Main plant östlich des Stadtteiles Bauschheim im Bereich „Eselswiese“ die Entwicklung eines ca. 60 ha großen Baugebietes.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist dieser Bereich bereits zur Entwicklung vorgesehen und umfasst folgende Darstellungen:

Ca. 26 ha „Wohnbaufläche, geplant“, ca. 3 ha „Gemischte Baufläche, geplant“, ca. 13 ha „Gewerbliche Baufläche, geplant“, ca. 7 ha „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel – Einkaufszentrum 7 (Auflistung der zulässigen großflächigen Sortimente), geplant“ sowie ca. 10 ha „Grünfläche – Parkanlage“.

Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes wurde die Planung konkretisiert und im Anschluss eine Rahmenplanung entwickelt, die wiederum als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren dient.

In Abstimmung mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain und dem Regierungspräsidium Darmstadt wurde eine vom RPS/RegFNP 2010 abweichende Nutzungsverteilung der jeweiligen Gebietskategorien mit dem gänzlichen Verzicht auf eine Sonderbaufläche beschlossen. Die Stadt Rüsselsheim am Main beabsichtigt statt der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine Änderung der Gebietskategorie in diesem Bereich zu Gunsten von Grünflächen, Gewerbeflächen, gemischten Bauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf.

Wie bereits in unserer Stellungnahme zur Landesplanerischen Anfrage vom 18.12.2020 bestätigt, bestehen zu dem dadurch veränderten Zuschnitt der Bauflächen im Entwicklungsgebiet seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain keine Bedenken.



Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das neue Baugebiet zu schaffen, ist neben dem Abweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung auch ein RPS/RegFNP 2010-Änderungsverfahren notwendig. Nach einem positiven Zielabweichungsbescheid und der Vorlage eines Antrages der Stadt Rüsselsheim am Main auf Einleitung eines Änderungsverfahrens des RPS/RegFNP 2010, wird ein entsprechender Aufstellungsbeschluss der Verbandskammer zur Beschlussfassung vorgelegt.

Aus verkehrlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wir weisen jedoch auf folgendes hin:

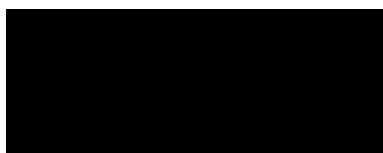
Die beiliegenden Verkehrsuntersuchungen enthalten verschiedene Erschließungsvarianten, die auf ihre Machbarkeit untersucht wurden. Aus den Unterlagen ist abzuleiten, dass unter Voraussetzung verschiedener Aus- und Umbaumaßnahmen im Straßennetz das Quartier „Eselswiese“ erschlossen werden kann. Für die ÖPNV-Erschließung ist eine Anbindung mit Buslinien möglich. Das Erschließungskonzept ist in den nachfolgenden Planungsstufen abschließend zu konkretisieren. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf das noch ausstehende Änderungsverfahren vom RPS/RegFNP 2010.

Des weiteren möchten wir darauf aufmerksam machen, dass der östliche Rand des Plangebietes im 400 m-Abstandsbereich einer Hochspannungsfreileitung liegt. Da der Rahmenplan in diesem Bereich eine gewerbliche Nutzung und Grünflächen vorsieht, gehen wir davon aus, dass dies auf die vorliegende Planung keinen Einfluss hat.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Polizeipräsidium Südhessen**Eisenstraße 60
65428 Rüsselsheim**

VNr. (bitte bei Antwort angeben)

Wenn Empfänger verzogen, zurück.
Polizeipräsidium Südhessen,

Eisenstraße 60, 65428 Rüsselsheim

Planungsbüro für Städtebau
görlinger_hoffmann_bauer
per E-Mail
info@planung-ghb.de

Sachbearbeiter/in:



Telefon: +49 [REDACTED]
Fax: +49 [REDACTED]
Datum: 27.07.2022

Stellungnahme zum Bebauungsplan N4. 147 „Eselswiese“ im Stadtteil Bauschheim

Der vorgesehenen Vollanschluss K11 (Planfall 5plus) an die L3482 erscheint aus Gründen der Verkehrssicherheit als sicherste Variante.

Beim Planfall 5plus kann der Schwerverkehr aus der geplanten rein gewerblichen Fläche in alle gewünschten Richtungen - vor allem die AS Bischofsheim - leistungsfähig abfließen, ohne den Verkehr innerhalb des Gewerbegebiets und am Knoten L3482/Brunnenstraße übermäßig zusätzlich zu belasten.

Durch den Wegfall des direkten Anschlusses der Brunnenstraße über K1 an die L3482 sollte in dem gewerblichen Gebiet keine zusätzliche Belastung entstehen, da die Verkehrsmengen auf diesem Teil des Knotens zu vernachlässigen sind.

Die Herstellung einer Radfahrverbindung am geplanten Knotenpunkt K11 an die Nordseite der L3482 wird begrüßt, da Hessen Mobil eine straßenbegleitende Radverbindung in diesem Bereich bereits hat.

Die Radverbindung in Richtung Rüsselsheim(-Böllenseesiedlung) wird auch bei Anbindung des Entwicklungsgebietes weiterhin entlang der Oppenheimer Straße führen.

Daher sind im Rahmen der Planungen die Belange der Radfahrenden zu berücksichtigen, um den Radverkehr zukünftig sicher und attraktiv durch den Knotenpunkt L3482 / Brunnenstraße zu führen, da dies die Hauptradverkehrsverbindung zwischen Bauschheim / der Eselswiese und der Böllenseesiedlung bleiben wird.

Durch den Vollanschluss K11 wird die Leichtigkeit des Verkehrs auf der L3482 zwischen Bischofsheim und Nauheim zwangsläufig leiden und sich - wie in der Verkehrsuntersuchung festgestellt - spürbar verschlechtern. Bei Nichtherstellung dieses Anschlusses wird jedoch der Verkehr auf der Brunnenstraße so erheblich beeinträchtigt, so dass eine weitere Zu- bzw. Ausfahrt aus der Eselswiese unumgänglich sein wird.

Die Herstellung des Vollanschlusses K11 ist zwingend erforderlich, um den Anschluss K3 an die Brunnenstraße - bei entsprechendem Ausbau - leistungsfähig zu gestalten.

Dazu ist es jedoch erforderlich auf der Straße Am Steinmarkt eine Rechtsabbiegerspur einzurichten, um den Verkehr in Richtung Ortsmitte abfließen zu lassen. Bereits heute kommt es in diesem Bereich zu Staubildung.

Aus der Verkehrsuntersuchung geht nicht hervor, wie der Anschluss an die bereits bestehende Bebauung im Westen der Eselswiese geplant ist. Es sollte jedoch zumindest eine Verbindung zur Straße "Im Grundsee" geben, um eine schnelle Anfahrt der Feuerwehr, die sich an der Brunnenstraße Ecke Im Grundsee befindet, in das neue Baugebiet zu gewährleisten. Denkbar wäre ebenso ein Anschluss an die Lengfeldstraße im Bereich des Friedhofs, um eine Verbindung zum alten Bauschheimer Ortskern herzustellen.

Bei Störungen oder Sperrungen im Bereich den Knotens K3 sollten Ausweichstrecken für das Entwicklungsgebiet „Eselswiese“ zur Verfügung stehen.

Die Hauptzufahrt des MIV in die Wohnbereiche der Eselswiese soll über den Knotenpunkt K3 und den sogenannten Entreeplatz erfolgen. Auch wenn die Eselswiese als autoarmes Quartier ausgebaut werden soll, so ist besonders in diesem Bereich auf die Anlage entsprechender Straßen zu achten, die es ermöglichen den Verkehr schnell abfließen zu lassen. Zudem sollten im Bereich des Entreeplatzes bzw. der gemischten Baufläche Parkmöglichkeiten geplant werden, die nicht ausschließlich für Bewohner vorgesehen sind, um auch "auswärtigen Besuchern" der Eselswiese die Möglichkeit zu geben, dort einzukaufen und Familie oder Freunde zu besuchen.

Die Anzahl der Sammelstellplätze in den Wohnbereichen sollte mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit betragen. Nur so kann verhindert werden, dass die umliegenden Bereiche im "alten" Bauschheim von Fahrzeugen, die eigentlich in die Eselswiese gehören, zugeparkt werden.

Auf die Verkehrsführung innerhalb des Baugebietes wird in der Verkehrsuntersuchung nicht eingegangen. Diese sollte jedoch ebenso gut durchdacht sein und vor Baubeginn abgestimmt werden, um von vornherein schon Verkehrsströme zu erkennen und lenken zu können. Hiermit kann ein maßgeblicher Grundstein für die Funktionalität und die gleichmäßige Belastung des umliegenden Straßennetzes gelegt werden.

[REDACTED]

[REDACTED]

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der Stadt Rüsselsheim
Marktplatz 4
65428 Rüsselsheim am Main

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.07/9-2022/1
Dokument-Nr.: 2022/1074559
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 30.06.2022
Ihr Ansprechpartner: [REDACTED]
Zimmernummer: [REDACTED]
Telefon/ Fax: 06151 [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]@rpda.hessen.de
Datum: 16. August 2022

Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim am Main im Landkreis Groß-Gerau Bebauungsplanentwurf Nr. 147 „Eselswiese“ im Stadtteil Bauschheim Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Stadt Rüsselsheim a.M. beabsichtigt, eine Bauleitplanung für eine Baulandentwicklung im Bereich „Eselswiese“ im östlichen bzw. nordöstlichen Bereich des Stadtteiles Bauschheim einzuleiten. Der Geltungsbereich umfasst rund 60 ha für Gewerbe, Wohnen und Grünfläche. Die o. g. Planung kann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB derzeit nicht als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten. Es handelt sich vorliegend um Zielverstöße in einem Umfang von ca. 8,3 ha.

Es bedarf bei einem Widerspruch dieser Größenordnung vom aktuell gültigen Regionalplan Süd Hessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) eines Zielabweichungsverfahrens, welches auch schon im Juli 2022 beantragt wurde. Der Antrag auf Zielabweichung befindet sich aktuell in der Beteiligung. Gegenstand des vorliegenden Antrages sind die Zielabweichungen, die sich aus der abweichenden Bau- und Grünflächenverteilung sowie dem Verzicht auf die „Sonderbaufläche“ ergeben.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

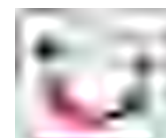
Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Tab. 1: Umstrukturierung der Flächen Innerhalb des RPS / RegFNP 2010 (Flächen in m²)

	RPS / RegFNP 2010	Rahmenplan Entwurf Mai 2020					
		zu Gewerbe- gebiet	zu Misch- gebiet	zu Wohn- Gebiet	zu Grün- Flächen	zu Flächen für Gemeinbe- darf	zu ökologisch bedeutsamer Flächennut- zung
Sonderbau- fläche	75.700	44.900	17.400		11.193	2.207	
Gewerbliche Baufläche	136.700	98.600		8.700	19.628	9.772	
Gemischte Baufläche	29.200		15.700	13.500			
Wohnbau- fläche	261.200			208.600	41.600		9.200
Grünfläche	102.000		28.700	43.100 8.200	8.016	13.984	
Summe	604.800	143.500	61.800	293.100	80.437	25.963	9.200
in ha	60,48	14,35	6,18	29,31	8,04	2,60	0,92

Quelle: Ergänzt nach Nassauische Heimstätte mit dem Rahmenplan mit Stand Mai 2020

Die in der Tabelle 1 rot markierten Bereiche (Auszug aus dem Zielabweichungsantrag der Stadt Rüsselsheim vom 26. Juli 2022) stellen die für das Zielabweichungsverfahren relevante Flächen dar.

Die Beschlussvorlage wird voraussichtlich im Oktober der Regionalversammlung zur Entscheidung vorgelegt. Da die o. g. Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB derzeit nicht als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann und somit aus **regionalplanerischer** Sicht aktuell Bedenken bestehen, kann eine positive Stellungnahme erst nach erfolgreich abgeschlossenem Zielabweichungsverfahren erfolgen.

Aus planungsrechtlicher Sicht weise ich darauf hin, dass der Bauleitplanung noch textliche Festsetzungen beizufügen sind und in der vorgelegten Begründung eine Auseinandersetzung mit den übergeordneten Planungsebenen stattfinden sollte. Im Rahmen dessen sollten Aussagen zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB getroffen werden und im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB noch begründet werden, ob der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann.

Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planung und Verfahren)** nehme ich wie folgt Stellung:

Das Plangebiet umfasst einen Bereich von rund 60 ha für Gewerbe und Wohnen, der aktuell landwirtschaftlich genutzt wird. Im RegFNP2010 sind die Flächen als bauliche Zuwachsflächen und Grünfläche dargestellt. Aufgrund der Überschreitung der Siedlungsflächenkontingente und der geänderten Verteilung von Grün- und Bebauungsfläche wird parallel ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Zu dem Bebauungsplan nehme ich aus Sicht des Naturschutzes wie folgt Stellung.

Das Vorhaben berührt keine Schutzgebiete und liegt in ausreichender Entfernung zum nächsten Natura 2000-Gebiet. Es überplant zwei nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützte Biotope (südlich vom Rosenhof Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt und Sandtrockenrasen östlich von Bauschheim), die weder zerstört noch beeinträchtigt werden dürfen. Dieses Verbot unterliegt nicht der Abwägung in der Bauleitplanung. Eine Ausnahme von dem Verbot kann gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG für den Bebauungsplan in Aussicht gestellt werden, sofern der Ausgleich der Beeinträchtigung gewährleistet ist. Dieses geht aus den Unterlagen aktuell nicht hervor und ist im weiteren Verfahren darzulegen.

Es ist sicherzustellen, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz i. S. d. § 44 BNatSchG entgegenstehen. Die Unterlagen sind durch eine faunistische Kartierung im Bereich der geplanten Bebauung samt angrenzender Flächen sowie durch eine artenschutzrechtliche Prüfung zu ergänzen. Hier sind die artenschutzrechtlichen Folgen für besonders und streng geschützte Arten zu ermitteln und die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich verbindlich festzulegen.

Es ist besonderes Augenmerk auf gefährdete Offenlandarten wie z.B. Feldlerche oder Rebhuhn zu legen, da der Bebauungsplan 60 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant, die als freie Feldflur einen wertvollen potenziellen Lebensraum für gefährdete Offenlandarten darstellen. Gerade Feldvogelarten der offenen Agrarfläche hatten in den letzten Jahrzehnten einen erheblichen Bestandsverlust zu verzeichnen. Vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind daher gemäß § 44 BNatSchG vorrangig zu erhalten und - sofern dies in begründeten Fällen nicht möglich ist - ökologisch-funktional auszugleichen.

Im weiteren Verfahren sind Aussagen zu treffen, wie Eingriffe vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden sollen.

Eine abschließende Stellungnahme bleibt der Vervollständigung der Unterlagen vorbehalten.

Zum o.a. Bebauungsplan nehme ich aus Sicht der **Abteilung Umwelt Darmstadt** wie folgt Stellung:

Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Deckungsnachweis

Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet

Das Vorhaben befindet sich in einem Wasserschutzgebiet der Zone IIIA, (Gewinnungsanlagen des Wasserwerks Hof Schöнау der Stadtwerke Mainz). Die entsprechende Verordnung vom 10. August 1984 (StAnz. 36/1984 S. 1745) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten. Ich bitte Sie dies als Hinweis in den Textteil des zukünftigen Bebauungsplans aufzunehmen.

In unmittelbarer Nähe zu den Trinkwassergewinnungsanlagen ist eine gewerbliche Baufläche geplant. Nach aktuellen Vorgaben wäre das Errichten und Betreiben von gewerblichen Betrieben, in welchen mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes und den dazu ergangenen Rechtsverordnungen zum unmittelbaren Betriebszweck umgegangen wird, z. B. Tankstellen, in der Wasserschutzgebietszone IIIA verboten.

Versickerung von Niederschlagswasser

Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

Die endgültige Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers kann erst im erforderlichen Genehmigungsverfahren erfolgen.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. Ich bitte Sie einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

In dem Plangebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 1-3 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 m, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind)/ In diesem Fall sollte bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form

eines hydrogeologischen Gutachtens durchgeführt werden und die daraus folgenden Ergebnisse sollten in zwingend notwendigen baulichen Vorkehrungen einbezogen werden.

Die erforderlichen baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – sollten in dem Bebauungsplan festgesetzt werden, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.

Bitte nehmen Sie die entsprechenden Untersuchungen, Festsetzungen sowie die Kennzeichnung vor.

UVP

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.

Oberflächengewässer

Hinweis:

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach den aktuellen vorliegenden Gefahrenkarten ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dammbruch überschwemmt werden kann.

Das Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt somit nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung

und der Sanierung zu treffen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Informationen hierzu sind auch über das Regierungspräsidium Darmstadt (<https://rp-darmstadt.hessen.de>) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat verwiesen.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Informationen hierzu sind auch über das Regierungspräsidium Darmstadt (<https://rp-darmstadt.hessen.de>) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat verwiesen.

Abwasser

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bauschheim der Stadt Rüsselsheim. Die Entwässerung des Stadtteils erfolgt über die Kläranlage Rüsselsheim/Bauschheim die vom Abwasserverband Rüsselsheim-Raunheim betrieben wird.

Die Zuständigkeit für die Kläranlage und für das Einzugsgebiet liegt bei der **Wasserbehörde des Kreisausschuss Groß-Gerau**.

Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Nachsorgender Bodenschutz

Die Altablagerung „Steglache“ mit der ALTIS-Nr.: 433.012.060-000.016 ist in der Auslobung für den städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb »Entwicklungsgebiet Rüsselsheim Eselswiese« beschrieben unter Ziffer B.09 Topographie und Geologie.

Die Altablagerung war ein ehemaliger Gemeindemüllplatz der bis ca. 1974 von der damals eigenständigen Gemeinde Bauschheim betrieben wurde. Abgelagert wurden Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle. Die Abfälle liegen direkt in der Senke

eines Teilstücks eines ehem. Main-Altarms und erreicht eine Mächtigkeit von ca. 4 m Ablagerungen. Zwischen 1991 und 2007 erfolgte eine Erkundung der Deponie sowie regelmäßige Grundwasseruntersuchungen im Umfeld. Diese belegten einen eindeutigen Einfluss der Altablagerung auf die Grundwasserqualität durch Aufsalzung. Umfang bzw. die Fracht der emittierenden Stoffe war aber so gering, dass eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu erwarten war und ein Sanierungsbedarf für die Deponie nicht bestand.

Wie im Text zur Auslobung richtig dargestellt wurde, darf diese Fläche nicht mit einer wohnbaulichen Folgenutzung überplant werden, da sie eine Abfallanlage ist. Auch andere Nutzungen, wie ein Park mit Flusslandschaft stehen im Konflikt mit der Altablagerung und sind nicht umsetzbar, da dies zu einer Gefahr für die Umwelt führen würde!

2. Vorsorgender Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz.

Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die im Umweltbericht einzugehen ist:

1. Bodenziele
 - o Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht
2. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen
 - o Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers <http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm>)
3. Vorbelastungen Boden
 - o Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz)
4. Zusammenfassende Bewertung Boden
 - o Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen
5. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes
 - o Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung
6. Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung
 - o Entspricht i.d.R. dem Ist-Zustand

7. Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung
 - o Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung
 - o Erarbeitung einer Bilanzierung
 - o Ableitung des Kompensationsbedarfs
8. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes
 - o Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs
 - o Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad
9. Bodenausgleichsmaßnahmen

Erhebliche Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die von der Planung ausgehen, sollten durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dazu kann auf Böden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfüllungsgrad der betroffenen Bodenfunktionen erhöht werden.

Ziel muss es sein eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu verbessern und aufzuwerten.

Beispiele:

- Entsiegelung,
- Rekultivierung von Abbaustäten, Altablagerungen usw.,
- Überdeckung von schwer zu beseitigenden Anlagen,
- Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., wenn diese keine bzw. nur geringwertige Bodenfunktionen besitzen,
- Oberbodenauftrag,
- Bodenlockerung,
- Nutzungsintensivierung,
- Wiedervernässung von ehemals nassen und feuchten Standorten,
- Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, ggf. Unterbinden der entsprechenden Wirkungspfade,
- erosionsmindernde Maßnahmen.

„Die ausschließliche Anwendung der Kompensationsverordnung von 2005 oder die Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation ist nicht ausreichend. Die Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden sind der Arbeitshilfe „Kompensation des

Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu entnehmen.

Dieses Regelwerk ist abrufbar unter

https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/arbeithilfe_kompensation_boden_bauleitplan_2.pdf“.

Die neue hessische Kompensationsverordnung vom 24.10.2018 fordert ebenfalls eine solche weitergehende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden.

10. Planungsalternativen Boden

Die Angaben im Umweltbericht müssen erkennen, inwieweit die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Flächen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann (Planungsalternativen).

11. Monitoring Boden

- o Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen

12. Allgemeine Zusammenfassung Boden

Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar:

<http://www.hlug.de/start/boden/planung.html>

Immissionsschutz

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

Für die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ist hinsichtlich meines Aufgabengebietes folgendes zu beachten:

Es sind im Bericht Angaben zu machen, ob und welche Auswirkungen die Planung auf benachbarte Flächen haben kann oder ob die Planung selbst Auswirkungen von entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen ausgesetzt sein kann.

Ergänzend sind je nach örtlichen Gegebenheiten Angaben zu Geräuschen (Gewerbe- und Verkehrslärm), Lufthygiene (Geruch, Staub), Erschütterungen, Licht, Strahlung, Elektromog und Klima zu machen.

Beim Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung in diesem Verfahren ist für den Bereich „Geräusche“ eine Schallimmissionsprognose u. a. für den Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm erforderlich.

Ansonsten genügt eine allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform).

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von je einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen sowie von Erdwärme, Sole und Lithium überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdrpda.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. 

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

Regierungspräsidium Darmstadt

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro für Städtebau
 Göringer Hoffmann Bauer
 Im Rauhen See 1
 64846 Groß-Zimmern

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- R 2546-2022
Ihr Zeichen:	Herr [REDACTED]
Ihre Nachricht vom:	03.02.2022
Ihr Ansprechpartner:	[REDACTED]
Zimmernummer:	0.23
Telefon/ Fax:	06151 [REDACTED]
E-Mail:	[REDACTED]@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	21.02.2022

Rüsselsheim, Stadtteil Bauschheim, "Eselswiese"**Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 147****Az.: PC10017-P****Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Regierungspräsidium Darmstadt
 Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
 64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
 Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
 Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
 Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
 Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
 Luisenplatz 2
 64283 Darmstadt
 Öffentliche Verkehrsmittel:
 Haltestelle Luisenplatz

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>
(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. [REDACTED]

 **Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.**

RMR Aktenzeichen: n.b.-20220701-0254

Bebauungsplan Nr. 147 "Eselswiese" im Stadtteil Bauschheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der vorgenannten Maßnahme werden weder unsere vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen unseres Hauses betroffen.

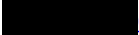
Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet.

Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

RMR - Abteilung Wegerecht

Abteilung TW - Wegerechte / Leitungsüberwachung
Godorfer Hauptstraße 186
50997 Köln

Telefon: 02236 / 8913-
Telefax: 02236 / 8913-
E-Mail: @rmr-gmbh.de

Für Anfragen zur Leitungsauskunft nutzen Sie bitte ab sofort nur noch die kostenfreie BIL Leitungsauskunft <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> !



Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund

Göringer Hoffmann Bauer
Im Rauen See 1
64846 Groß-Zimmern

Asset Management

Ihr Zeichen	BIL-Meldung Nr, 20220701-0254
Ihre Nachricht	01.07.2022
Unsere Zeichen	A-BB/4134/St/166.559/ 166.462/NWi
Name	[REDACTED]
Telefon	+49 231 [REDACTED]
Telefax	+49 231 [REDACTED]
E-Mail	[REDACTED]@amprion.net

Dortmund, 19. Juli 2022

Seite 1 von 2

**Scopingverfahren Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ im
Stadtteil Bauschheim in Rüsselsheim
380-kV-Höchstspannungsfreileitung Bischofsheim – Pkt. Gries-
heim, Bl. 4134 (Maste 7 bis 8)**

Amprion GmbH

Robert-Schuman-Straße 7
44263 Dortmund
Germany

T +49 231 [REDACTED]
F +49 231 [REDACTED]

www.amprion.net

www.twitter.com/Amprion

Aufsichtsratsvorsitzender

[REDACTED]

Geschäftsführung:

[REDACTED]

Sitz der Gesellschaft:

Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HRB 15940

Bankverbindung:

Commerzbank AG Dortmund
IBAN:
DE27 4404 0037 0352 0087 00
BIC: COBADEFFXXX
USt.-IdNr. DE 8137 61 356

Lobbyregister-Nr.:

R002477

EU-Transparenzregister-Nr.:

426344123116-68

Sehr geehrte Damen und Herren,

östlich des Planungsbereichs, wie er in der o. g. BIL-Anfrage mar-
kiert wurde, verläuft die im Betreff genannte Höchstspannungsfrei-
leitung der Amprion GmbH.

Die Leitungsführung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Lage-
plan, wobei wir darauf hinweisen, dass sich die tatsächliche Lage
der Leitungsachse und somit auch das Leitungsrecht allein aus der
Örtlichkeit ergeben.

Westlich und parallel zu unserer Höchstspannungsfreileitung ver-
läuft darüber hinaus eine weitere Hochspannungsfreileitung der
Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG (KMW). Wir bitten Sie diesbezüg-
lich, die KMW ebenfalls zu beteiligen.

Bezüglich unserer im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung
möchten wir auf folgendes Hinweisen:

Die 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen vom 27.03.2017,
inkraftgetreten am 11. September 2018, sieht unter dem Punkt 5.3.4-7
(Z) als Ziel der Raumordnung vor, dass bei der bauplanungsrechtlichen

Seite 2 von 2

Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen, oder in denen Gebäude vergleichbarer Sensibilität, insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen zulässig sind nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 400 m zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen (220-kV oder mehr) eingehalten werden soll.

Ausweislich der Festsetzungen des LEP soll dadurch insbesondere dem in § 1 Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Vorsorgeprinzip Rechnung getragen werden.

Wir bitten Sie, den demnach aus dem Vorsorgeprinzip abgeleiteten Auftrag zum Interessenausgleich und zur Konfliktminimierung zwischen Siedlungsstruktur, Infrastruktur und Freiraumschutz im Verfahren zu berücksichtigen.

Der geplante Bereich, der für eine Wohnbebauung vorgesehen ist, befindet sich gemäß der Darstellung im beigefügten Rahmenplan in einem Abstand von mehr als 400 m zur Leitungsmittellinie der im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung.
Dagegen bestehen unsererseits keine Bedenken.

Der nördliche Bereich des Planes ist für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Dieser Bereich befindet sich in einem Abstand von ca. 230 m zur Leitungsmittellinie unserer Höchstspannungsfreileitung.
Dagegen bestehen unsererseits ebenfalls keine Bedenken.

Wir bitten um weitere Beteiligung in diesem Bauleitplanverfahren.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Amprion GmbH

Anlage:
Lageplan

Verteiler:
K-E
Bl. 4134



NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH • Postfach 20 02 42 • D-60606 Frankfurt am Main

Planungsbüro für Städtebau
görlinger_hoffmann_bauer
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH

Solmsstr. 38
60486 Frankfurt am Main

Telefon 069 [REDACTED]

Internet www.nrm-netzdienste.de

Fax, E-Mail

069 213 - [REDACTED]
leitungsauskunft-gu@nrm-netzdienste.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
PC10017-P Hil/wit,
30.06.2022

Unser Zeichen
12479 - Hei

Telefon
069 213 - [REDACTED]



Datum
30.06.2022



Diese Stellungnahme erfolgt in Vertretung für die terranets bw GmbH

Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim, Bebauungsplan Nr. 147 "Eselswiese" im Stadtteil Bauschheim

Gashochdruckleitung Nr. 9500, DN 500 DP 64, Ltg.-km ca. 50,55

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bestätigen den Erhalt der oben genannten Anfrage über das BIL Portal.

Nach Einsichtnahme in die Unterlagen konnten wir feststellen, dass die Interessen der **terranets bw GmbH (ehemals Gas-Union Transport GmbH)** von ihrer Anfrage nicht betroffen sind. Somit bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die oben genannte Maßnahme gemäß eingereicherter Unterlagen. Im Änderungsfall ist eine Neuanzeige zwingend erforderlich.

Kompensationsmaßnahmen sind hier nicht einbezogen. Diese sind, wenn ausgewiesen, gesondert anzuzeigen.

Die Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für das von uns betreute **Netz Nord der terranets (ehemals Netz der Gas-Union Transport GmbH)**, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Seite 2

Freundliche Grüße

In Vertretung für die terranets bw GmbH
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Technisches Büro (N1 – RT1-3)



„Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.“



**Hessische
Gesellschaft für
Ornithologie und
Naturschutz e.V.**

Anerkannter Naturschutzverband nach Bundesnaturschutzgesetz
HGON, [REDACTED]

Rathaus
Fachbereich Stadt- und Grünplanung
z. H. [REDACTED]
Marktplatz 4
65428 Rüsselsheim am Main

Stellungnahme zur Rahmenplanung Eselswiese von [REDACTED] (HGON Mitglied), stellvertretender Vorsitzender des Naturschutzbeirates

Sehr geehrte Damen und Herren,
das Neubauprojekt Eselswiese ist aus Sicht des Verfassers in Gänze abzulehnen. Folgende Punkte und deren Folgen werden nur unzureichend oder gar nicht betrachtet und haben erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt, zukünftige Generationen sowie die Artenvielfalt.

1. Massive Versiegelung wertvoller Ackerböden

Das Neubaugebiet wird ausschließlich auf zurzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen, die überwiegend zur regionalen Nahrungsmittelproduktion genutzt werden, entstehen. Der aktuelle Krieg in der Ukraine zeigt, wie wichtig die regionale Nahrungsmittelproduktion ist. Wertvolle und fruchtbare Flächen für Baugebiete zu opfern ist nicht mehr zeitgemäß. Während man darüber diskutiert für den Naturschutz stillgelegte Flächen wieder für den Nahrungsanbau freizugeben aufgrund von Lebensmittelknappheit kann man nicht ernsthaft wollen, dass bestehende Flächen mit Beton versiegelt werden. Einmal versiegelte Flächen sind für zukünftigen Ackerbau unwiderruflich zerstört.

2. Auswirkung auf den Wasserhaushalt / Grundwasserneubildung

Der Klimawandel hat bereits jetzt massive Auswirkungen auf unsere Region. Den extrem trockenen Jahren 2018 - 2020 folgt nun ein weiteres Dürrejahr 2022. Der Wasserverbrauch im Rhein-Main-Gebiet ist jetzt schon zu hoch mit erheblichen Auswirkungen auf das Umland. Die Versiegelung der Eselswiese wird die Grundwasserneubildung rund um dieses Gebiet weiter einschränken, was erhebliche Konsequenzen für die umliegenden Gegenden hat, besonders den schon stark unter der Dürre leidenden Wald. Die Auswirkungen auf die Brunnen der noch umliegenden Landwirte ist ebenfalls nicht ausreichend geklärt.

Datum
28.08.2022

Aktenzeichen
/2022/01

Absender

[REDACTED]
■ t.hackler@gmx.de

Vorsitzender

[REDACTED]

**HGON-
Landesgeschäftsstelle**
Lindenstr. 5
61209 Echzell
☎ 06008-[REDACTED]
☎ 06008-[REDACTED]
■ info@hgon.de

Bankverbindungen

Sparkasse Oberhessen
>Spendenkonto<
IBAN:
DE07 5185 0079 0085 0026 94
BIC: HELADEF1FRI

Sparkasse Oberhessen
>Beitragskonto<
IBAN:
DE68 5185 0079 0085 0045 06
BIC: HELADEF1FRI

**Spenden sind steuerlich
abzugsfähig!**

Seite 1



3. Berücksichtigung neuer Entwicklungen

Durch die Aufgabe bereits versiegelter Flächen der Firma Stellantis (Opel) kann der Anforderung nach zusätzlich benötigtem Wohnraum sehr gut begegnet werden. Das Argument die Eselswiese bebauen zu müssen aufgrund von Wohnungsnot greift hier nicht mehr. Für die Eselswiese sollen 60 Ha neu versiegelt werden, von denen ca. 31 Ha für Wohnraum genutzt werden sollen.

Stellantis stellt 102 Ha bereits versiegelte Flächen zur Verfügung.

Die Nachbar Kommune Mörfelden-Walldorf hat gezeigt, dass auch Kommunen auf sich verändernde Randbedingungen reagieren können. Dort wurde das Baugebiet Walldorf-Südost, immerhin auch 37 Ha, nach einer Umweltprüfung aufgegeben.

Warum kann Rüsselsheim nicht so flexibel handeln?

4. Wichtiger Lebensraum für bedrohte und seltene Arten

Durch die Bebauung der Eselswiese geht wertvoller Lebensraum für teilweise erheblich gefährdete Arten wie Kreuzkröte, Knoblauchkröte, Wechselkröte, Rebhuhn, Feldlerche, Grauammer, Wiesen-Schafstelze, Feldsperling, Mehlschwalben, verschiedene Greifvögel und Fledermäuse, um nur einige zu nennen, verloren. Da es ohnehin immer weniger Rückzugsorte für gefährdete Arten im dichtbesiedelten Rhein-Main-Gebiet gibt und bisher auch keine entsprechenden Kompensationsmaßnahmen in Aussicht gestellt wurden, schmerzt der Verlust dieses Lebensraumes umso mehr und wird zum völligen Verschwinden vieler Arten beitragen.

Außerdem wird durch die zusätzliche Versiegelung die Vernetzung zwischen einzelnen Biotopen und Lebensräumen weiter unterbunden und die Verinselung gefördert.

Das Gegenteil sollte aber der Fall sein, um den genetischen Austausch der Arten zu fördern.

5. Verkehrssituation

Die neuen Bewohner und Gewerbetreibenden werden zu einem erheblichen Mehraufkommen an Verkehr und trotz zunehmender Elektromobilität mehr Schadstoffemissionen in diesem Gebiet führen. Dieses Problem mit einigen neuen Busverbindungen lösen zu wollen oder darauf zu setzen, dass die neuen Bewohner auf persönliche Bequemlichkeiten verzichten und in autofreien Zonen wohnen möchten, ist realitätsfern. Wo sollen die Fahrzeuge dann alle abgestellt werden?

Falls die bereits angedeutete Bahnanbindung an die Strecke zwischen Nauheim und Bischofsheim tatsächlich erfolgen sollte, treffen die Punkte 1 - 4 ebenfalls zu und der Verkehr wird noch mehr zunehmen. Außerdem wird weiterer Parkraum benötigt.

6. Sanddüne

Trotz aller geplanten Schutzmaßnahmen und teilweisen Erweiterungen der Sanddüne ist von einer Verschlechterung für das Gebiet auszugehen. Der Druck durch die Bevölkerung und die fehlende Sensibilisierung der neuzugezogenen Bewohner wird stark zunehmen. Die Belastung durch unbefugtes Betreten, spielende Kinder, Hunde, Katzen und andere Haustiere, Müllablagerungen,



Hessische
Gesellschaft für
Ornithologie und
Naturschutz e.V.

Abgase und Lärm wird diesen sensiblen Lebensraum für die dort ansässige Flora und Fauna extrem gefährden. Das Artenschutzgutachten belegt, welchen enormen Wert dieses kleine Gebiet hat und wie schützenswert es ist.

Statt das Gebiet um die Düne herum zuzubauen, müsste eher das Gegenteil der Fall sein und über einen besseren Schutz bzw. natürliche Verbreitung sowie Förderung nachgedacht werden.

Als Stadt Rüsselsheim von den neuen Eselswiesen Bewohnern zu verlangen, dass ALLE ohne Ausnahme dieses Gebiet schätzen und schützen, während man gleichzeitig als glänzendes Vorbild rundherum 60 Ha Fläche versiegelt, ist, um es noch vorsichtig zu formulieren, absolut blauäugig und vollkommen realitätsfern. Die erwähnte Aufklärung über das Gebiet wird dieses Problem nicht auflösen.

Am Ende bleibt mir noch die Erwähnung der FFH-Richtlinie, die ein Verschlechterungsgebot bzw. Besserungsgebot für die Lebensräume geschützter Arten vorschreibt. Wo wird diese Richtlinie bei der Entwicklung der Eselswiese befolgt?

Ebenso wird das Grundgesetz in Form des Artikels GG 20a Erhalt von natürlichen Lebensgrundlagen missachtet.

Die Eselswiese ist ein Paradebeispiel dafür, dass auf dem Papier der Klimanotstand ausgerufen wird, aber genau gegensätzlich gehandelt wird.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]



NABU Rüsselsheim-Raunheim Fürther Str. 33 65428 Rüsselsheim

An den

Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Fachbereich Stadt- und Grünplanung
Marktplatz 4
65428 Rüsselsheim am Main

05.08.2022

Stellungnahme zur Rahmenplanung / Bauleitplanung „Eselswiese“ – Stadt Rüsselsheim

1. Vorwort

a. Nachhaltige Wohnraumnutzung

Seit Beginn der Industrialisierung breiten sich menschliche Siedlungen exorbitant aus. Häuser, die seit mehreren hundert Jahren bewohnt und noch lange bewohnbar wären bei entsprechenden fortwährenden Sanierungen und Renovierungen, reichen nicht aus, jede Generation braucht und baut ihr eigenes Haus, da die Häuser der Eltern und Großeltern meistens nicht zur passenden Lebensphase „frei werden“, Mehrgenerationenwohnen ist größtenteils nicht mehr zeitgemäß und durch den fortschreitenden Hang und Zwang zur Mobilität ist das Verbleiben am „Kindheitsort“ mit Zugriff auf das Elternhaus nicht möglich. Dieses nicht nachhaltige und generationengerechte Wohnungs- und Grundstücksnutzungsverhalten führt zu einem immer größer werdenden Flächenverbrauch, obwohl in vielleicht 10-20 Jahren wieder sehr viele Häuser frei werden und dann auch oft leer stehen werden, vor allem in den alten Ortskernen (sog. Donut-Effekt), wie es in vielen ländlichen und östlichen Regionen bereits der Fall ist. In 10 Jahren, wenn die Eselswiese baufertiggestellt ist, werden etliche Häuser der 70er und 80er Jahre als günstigere Alternative zur Verfügung stehen, dies gilt es bei der städtischen Wohnraumplanung und Bevölkerungsentwicklung zu bedenken, es könnte in diesem Zeitraum schnell ein Überangebot an Wohnraum entstehen, zumal sich die Lebensbedingungen im Ballungsraum Rhein-Main zunehmend verschlechtern – Wasserknappheit, fehlende Erholungsflächen, Dichtestress, Lärm- und Umweltbelastungen, Wirtschaftskrisen könnten das Rhein-Main-Gebiet als Wohn- und Lebensregion zunehmend unattraktiver machen.

b. GG 20a Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen

Der Staat, in diesem Sinne die öffentliche Hand, also die Verwaltung, sind laut Grundgesetz Artikel 20a verpflichtet, den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (Wasser, Nahrung, Luft, Naturhaushalt) sicher zu stellen. Die geplanten Bautätigkeiten auf der sog. Eselswiese und Flächenversiegelungen stehen diesem Ziel entgegen (s. Kapitel 2).



NABU Rüsselsheim-Raunheim Fürther Str. 33 65428 Rüsselsheim

c. EU-FFH-Richtlinie

Gemäß der europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie gilt ein Verschlechterungsverbot bzw. Besserungsgebot für die Lebensräume geschützter Arten. Ebenso sind die Arten in einem „guten“ Erhaltungszustand zu halten, d.h. es muss das Überleben von genügend Nachkommen für einen genetisch vielfältigen Bestand gesichert werden. Die Bebauung der landwirtschaftlich genutzten Flächen der Eselswiese sowie ihrer Feldrandbereiche gefährdet in hohem Maße das Vorkommen von Kreuzkröte, Knoblauchkröte und Wechselkröte und zerstört ihren Lebensraum (s. Kapitel 4), ohne ihnen einen Ersatzlebensraum bieten zu können.

2. Flächenversiegelung

a. Unwiederbringlicher Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen zur regionalen Versorgung in Zeiten globaler Lieferkettenkrisen

Mit der Bebauung der Eselswiese verschwinden fast 60 ha Ackerland. Dieses dient vor allem dem Gemüseanbau und insbesondere der regionalen Lebensmittelversorgung (Hofläden, Wochenmärkte, lokale Supermärkte, ohne weite Transportwege). Ein ha Acker hat statistisch gesehen ca. 40 t Kartoffeln Ertrag (www.bmel-statistik.de/ernaehrung-fischerei/Versorgungsbilanzen/kartoffeln). Diese 40.000 kg ernähren bei einem jährlichen Durchschnittsverbrauch von 60 kg pro Kopf (www.bmel-statistik.de/ernaehrung-fischerei/Versorgungsbilanzen/kartoffeln) 666 Personen, also die 60 ha decken für ca. 40.000 Personen den jährlichen Bedarf an Kartoffeln (natürlich angenommen, es würden nur Kartoffeln angebaut) – dies entspricht allein 2/3 der Rüsselsheimer Bevölkerung, die hier fast autark mit Kartoffeln versorgt werden könnte. Welche Flächen sollen diese 40.000 Menschen ernähren, wenn sie entfallen? Die Anbauflächen der Eselswiese verschwinden unwiederbringlich, denn einmal mit Beton, Asphalt, Schotter und Pflaster versiegeltes Ackerland ist für den Anbau von Nutzpflanzen verloren. Der Ackerboden hat bis dahin jedes Bodenleben eingebüßt, die Mikroorganismen sterben ab, es gibt keine Humusneubildung, der Garant für Bodenleben. Eine Wiederbelebung / Entsiegelung des Bodens dürfte Milliarden kosten, bis der Boden wieder Ackerbauqualität hat, also wird es nicht passieren.

{Exkurs: Vielleicht gibt es dafür in Zukunft eine technologische Lösung wie künstliche Nährlösungen („Essen aus der Retorte“). Noch gibt es diese Lösung nicht, also muss importiert werden – aktuell wird die Kartoffel für den Anbau in Afrika ins Visier genommen - und das umso mehr in dem Maße, in dem immer weniger Ackerfläche zur Eigenversorgung zur Verfügung steht und die heimische Landwirtschaft „zu teuer“ wird. Hier gibt es auch eine Verantwortung für die eigene Ernährung und die Ernährung der Welt – nie gab es mehr hungernde Menschen wie 2022. Wir bauen, der globale Süden baut an – für die Ernährung des reichen Nordens, der seine guten Ackerflächen lieber für lukratives Bauland hergibt.}

Und aktuell in diesem Jahr sehen wir zugespitzt, wie schnell globale Lieferketten durch Krieg, Krisen oder Naturkatastrophen zusammenbrechen können. Gerade aus diesem Grunde dürfen qualitativ sehr gute Ackerflächen im Ballungsraum nicht weiter zunehmend der Bebauung zum Opfer fallen, sondern müssen für die unmittelbare Ernährung der Menschen der Umgebung verfügbar bleiben.



NABU Rüsselsheim-Raunheim Fürther Str. 33 65428 Rüsselsheim

b. Klimawandel / Wasserversorgung / Ressourcenverbrauch – wir graben uns selbst das Wasser ab

Nicht nur die Ernährungsressourcen im eigenen Umkreis nehmen ab und kreieren Abhängigkeiten und neue Probleme (Zunahme des Transports und des Verkehrs, Konflikte um Land in Entwicklungsländern), auch die Wasserressourcen in unserer Region sind mehr denn je am Limit. Dies ist weithin an und in sämtlichen Wäldern der hessischen Untermain- und Oberheinebene zu sehen.

Das Baugebiet „Eselswiese“ liegt in einem ehemaligen Feuchtgebiet (Lache) und würde eigentlich ein zu schützendes Niedermoor bilden, wären nicht die Entwässerungsmaßnahmen des frühen 20. Jahrhunderts unternommen worden, um mehr Ackerbaufläche zu gewinnen. Wünschenswert für den Wasserhaushalt der Region und für die Artenvielfalt wären daher eher eine Vernässung und Renaturierung des Gebietes anstelle einer Überbauung und damit einer Versiegelung der Flächen und damit einhergehender Unterbindung der Grundwasserneubildung. Zudem wirken sich Baukörper negativ auf den Flurabstand aus. Das Abpumpen und Abführen von „Bauwasser“ in die Kanalisation aus diesem Gebiet mit noch hohem Grundwasserspiegel wird die Umgebung weiter austrocknen.

3. Private Ortsrandeingrünung

Komplett abgelehnt wird unsererseits das Vorhaben, die südwestliche Ortsrandeingrünung in private Hände zu legen, also die Grundstücksflächen, die die Ortsrandeingrünung bilden sollen, privaten Anrainern zu übergeben. Die Ortsrandeingrünung muss in städtischer Hand bleiben und von Fachpersonal gepflegt werden. Dies gehört zu den Verpflichtungen der öffentlichen Hand gegenüber dem Naturerhalt. Eine Auferlegung zur Verpflichtung zum Erhalt von „öffentlich genutzten“ (Vögel, Igel, HundebesitzerInnen, ...) Grünflächen in privaten Besitz ist den privaten EigentümerInnen schwer einsichtlich, wie man am Fall „Hessenring“ im Nachbarort Bischofsheim merkte, in dem Trampoline, Zäune, Gemüse in die Ausgleichsfläche „Ortsrandbegrünung“ (in Form einer Vogelschutzhecke) eingebracht wurden. Mit illegalen Grünabschnitten ist leider immer zu rechnen in solchen Randzonen, die damit auch schnell an ökologischen Wert verlieren.

4. Naturschutz

Die zur Zeit größte Bedrohung der heimischen Flora und Fauna besteht im Verlust des natürlichen Lebensraumes, sei es durch Zerstörung desselben (z.B. durch Bebauung oder Rohstoffabbau) oder durch eine Degradation (z.B. durch Überdüngung, Herbizid- und Pestizideinsatz), die die ökologische Zusammensetzung der Pflanzenwelt oder das Verhältnis von Prädator / Beute, Parasit - Krankheitserreger / Opfer durcheinanderbringt, kurz, das natürliche Gleichgewicht verändert. Dem gegenüber sind die Gefährdung einer Art durch Nachstellung / Bejagung oder durch starke Umweltgifte in den Hintergrund getreten. Der Artenverlust tritt zunehmend schleichend und unbemerkt auf. Die Individuenzahlen sinken, die Artenvielfalt wächst in manchen Regionen, gerade in den Übergangszonen des Klimawandels, wie dem Rhein-Main-Gebiet, paradoxerweise. Wärmeliebende Arten sind (wieder) auf dem Vormarsch, die nicht an Hitze angepassten Arten wandern nördlich ab. Und dann gibt es noch die Arten, die nicht abwandern können. Zu diesen gehören die folgenden:



NABU Rüsselsheim-Raunheim Fürther Str. 33 65428 Rüsselsheim

a. Unwiederbringlicher Verlust von Lebensraum für Feldflurarten sowie Pionierarten

i. Kreuz-, Knoblauch und Wechselkröte

Diese auf der Eselswiese laut Umweltbericht recht häufig nachgewiesenen Amphibien finden ihren Lebensraum und ihre Laichplätze in den das landwirtschaftliche Beregnungswasser auffangenden sandigen Ackerfurchen. Da das Gebiet tonig durchzogen ist, besitzt der Boden eine gute Wasserhaltefähigkeit. Mit dem Einstellen der landwirtschaftlichen Tätigkeit und dem Vernichten der Ackerflächen finden die Amphibien keine Laichplätze und keinen sandigen Pionierlebensraum mehr. Nachstellungen durch Beutegreifer und Haustiere, Kaputfahren durch Baufahrzeuge werden die übrig gebliebenen erwachsenen Exemplare dezimieren. Es gibt neben dem Standort Eselswiese nur noch westlich Königstädten in den Ackerflächen Kreuzkröte und Co. In der Mainspitze gibt es keine weiteren größeren Vorkommen der Kreuz- und Wechselkröten. Somit wird ein komplettes Laichgebiet vernichtet. Dies ist nicht akzeptabel. Insbesondere unter Betrachtung der Tatsache, dass es keine gleichartig gestalteten Ausweich-/ Umsiedelungsflächen in der Gemarkung Rüsselsheim gibt. In der Mersheimer Lache ist bereits ein bekanntes Kreuzkrötenbiotop durch die Aktivitäten eines Landwirtes (Anlegen eines Pferdehofes) untergegangen.

ii. Brutvögel: Rebhuhn, Feldlerche, Grauammer, Wiesen-Schafstelze, Feldsperling u.a.:

Die vorgenannten nachgewiesenen Brutvögel (Grauammer-Sichtung durch ein Mitglied des NVB) werden ihre angestammten Brutplätze unwiederbringlich verlieren. Durch immer weiteren Flächenverlust, Verdrängung und Vergrämung durch störendes menschliches Verhalten. Man kann davon ausgehen, dass z.B. das Revier einer Feldlerche fast einen Hektar umfasst. Ballen sich die Reviere in den Restflächen, kann mit Abzug, mangelndem Bruterfolg etc. gerechnet werden. So werden die potentiellen Lebensräume immer kleiner, die Individuenzahl immer geringer, bis letztendlich kein „nennenswerter“ Bestand mehr vorhanden ist. Dies ist bei der Eselswiese bereits der Fall, durch die vorgegebene landwirtschaftliche Nutzung (vormals extensives Grün-/Weideland, nun intensiver Ackerbau). Dies widerspricht der FFH-Richtlinie. Die Feldflurarten (Feldlerche, Rebhuhn, Grauammer) könnten allerdings durch einfache, bewährte Maßnahmen in den weiteren umliegenden Brutgebieten weiter und besser gefördert werden, vorausgesetzt es gibt genug Insekten- und dann Körner-Nahrung – und es ist der Wille da, Maßnahmen wie Feldlerchenfenster, Blühflächenanlage, Grünlandextensivierung, offene, lockere Anbauweise bei Getreide mit Ackerfloraanteil oder Anlegen von Feldgehölzen umzusetzen. Hier wäre mit der örtlichen Landwirtschaft zu diskutieren, ob diese ob des großen Ertragsflächenverlustes überhaupt bereit wäre, noch bis zu 5-10 % Prozent ihrer verbliebenen Flächen an die „Natur“ abzutreten. Interessant war in der Unterlage „Landschaftsplanerische Sondierung“ zu lesen, dass im Landschaftsplan der Stadt genau solche Vorhaben 2003 bereits vorgeschlagen, aber nie umgesetzt wurden, vielleicht weil sie zu „zu viel“ Artenreichtum geführt hätten. Hoffen wir, dass auf den verbleibenden Rest- und Randflächen nun solche Vorhaben fachgerecht ausgeführt werden.

iii. „Gastvögel“

Es scheint so, dass in Umweltberichten sog. Gastvögel keinen besonderen Hinderungsgrund für ein Baugebiet darstellen und lapidar abgetan werden. Dies ist m.E. ein komplett falscher Ansatz: Auch wenn der gesichtete Rotmilan im „Wüsten Forst“ (wie bekannt) seinen Horst hat, benötigt er zur erfolgreichen Aufzucht seiner Jungen ein entsprechend großes Jagdrevier (das in der Mainspitze



NABU Rüsselsheim-Raunheim Fürther Str. 33 65428 Rüsselsheim

geschätzte 2 km² umfasst). Das Jagen auf freien Feldflächen ist für diesen Vogel also überlebenswichtig. Dies gilt auch für alle anderen Gastvögel, die sich auf dem Weiterflug ins eigentliche Brutgebiet befinden und sich auf der Zwischenrast erholen und ernähren müssen. Fällt dieser Ort aus und kann sich der Vogel nicht schnell genug umorientieren, ist es um ihn und um seine Nachkommen geschehen. Es ist also sehr kurzsichtig und ignorant, diese Vogelarten als nicht durch das Bauvorhaben betroffen anzusehen.

iv. „Nicht (mehr) nachgewiesene Vorkommen“ (insbesondere Feldhamster)

Auch hier wird ignoriert, dass das erloschene Vorkommen des Hamsters nicht auf dessen freiwilligen Verschwinden beruht, sondern eine Folge der übernutzten Umgebung ist (nicht zuletzt nicht nur der intensiven Landwirtschaft zuzuschreiben, sondern auch an Feldrändern buddelnden Hunden, Befahrung durch Fahrräder, kurz durch allerhand störende menschliche Einflüsse). Potentiell und bei den richtigen Maßnahmen (auch Auswilderungsprojekte, richtige Fruchtwahl, Bewirtschaftungsmethode) wären die landwirtschaftlichen Nutzflächen für den Feldhamster angestammte und bestens geeignete Habitate, die allerdings durch das Bauvorhaben für immer verloren sind.

b. Zu schaffendes NSG Sanddüne – ein gesetzlich geschütztes Biotop

Laut Umweltbericht weist die Sanddüne „Rosenhof“ eine hohe Artenvielfalt hinsichtlich Rote Liste-Flora und -Fauna auf. Im Einvernehmen und auf Empfehlung des Naturschutzbeirates wird eine größere Pufferzone (vgl. Empfehlung aus oben genannter „Landschaftsplanerische Sondierung“ zu einer Pufferzone von 25 m rund um die Sanddüne) im südöstlichen Teil der Sanddüne eingerichtet, eine sandige Zone, die den vorkommenden wärmeliebenden Käfern und Heuschrecken insbesondere dienlich sein wird. Allerdings ist der Schutz dieser Zone sehr ernst zu betreiben, am besten mit einem Maschendrahtzaun, dieser wird die Ausbreitung der Flora und Insekten- und Reptilienfauna nicht behindern. Denn bei einem umgebenden Wohngebiet wird es nicht ausbleiben, dass diese - für unbedarfte Augen - „Brachfläche“ ein Abenteuerland für Kinder und ein Gassigebiet für HundebesitzerInnen wird. Sehr schnell kann es zu einer Degradierung kommen, auch hinsichtlich Abfall, der keine Grenzen kennt. Hier ist eine groß angelegte Sensibilisierung der zukünftigen AnwohnerInnen schon vor Baubeginn nötig. Was zu enge Bebauung und Bedrängung an einem bestehenden Naturschutzgebiet anrichten, kann sich aktuell am NSG Bauschheimer Kalkhügel ablesen lassen. Hier wurden Mountainbike-Rampen eingebaut - bis ein solches Vor-/Vergehen bemerkt wird, ist der Schaden durch die Beschädigung der Flora und Vergrämung der Fauna schon längst entstanden, oft unumkehrbar.

c. Fehlende Kompensationsmaßnahmen

Ebenso kritisch muss gesehen werden, dass vermutlich keine weiteren Kompensationsmaßnahmen für die Eselswiese vorgesehen werden müssen, da nach Auskunft der UNB der größte Teil durch das Ökopunktekonto der Stadt Rüsselsheim (vornehmlich über Waldstillegung) und im Gebiet selbst (durch die Grünflächengestaltung) ausgeglichen werden kann. Leider liegt zur abschließenden Beurteilung dieses Punktes noch keine Ökobilanzierung vor.



NABU Rüsselsheim-Raunheim Fürther Str. 33 65428 Rüsselsheim

Insgesamt ist das Projekt Eselswiese – und insbesondere auch das mitgeplante Gewerbegebiet – noch nicht genutzte / verkaufte, leerstehende und freiwerdende (-> Opel Gelände) Gewerbeflächen gibt es in der Region und im Raum der Stadt Rüsselsheim zur Genüge – hinsichtlich des Klima- und Naturschutzes sowie des Ressourcenverbrauchs ein gut zu überdenkendes Projekt, das in seiner tatsächlichen Ausführung dann mindestens den höchsten Maßstäben hinsichtlich Klimaschutz und Artenschutz gerecht werden sollte.

Mit freundlichen Grüßen



NABU Rüsselsheim Raunheim

Dezernat III
III/68 UNB

Rüsselsheim am Main, 30. August 2022

An
III/F 6.2

im Hause

Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“; Vorentwurf - Rahmenplan
Bezug: Öffentliche Auslegung des Vorentwurfes; Anschreiben vom 30. Juni 2022
hier: naturschutzrechtliche Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Anschreiben vom 30. Juni 2022 und die öffentliche Auslegung nehmen wir zu dem vorgelegten Vorentwurf bzw. Rahmenplan für das geplante Baugebiet Eselswiese wie folgt Stellung:

A) Natur und Landschaft

A/O Eingriff in Natur und Landschaft –
Vermeidungsgebot und Alternativenprüfung § 13 und 15 BNatSchG

Die geplante Bebauung der 60 ha offenen landwirtschaftlichen Flächen stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar. Die Gestalt und Nutzung der Grundflächen, die belebte Bodenschicht, der Grundwasserspiegel, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild werden durch das geplante Baugebiet erheblich beeinträchtigt. Nach § 13 und § 15 BNatSchG besteht zunächst ein Vermeidungsgebot für diesen erheblichen Eingriff. Zumutbare Alternativen sind zu prüfen.

In diesem Zusammenhang weisen wir auf die zwischenzeitlich frei gewordenen 120 ha Opelkonversionsflächen hin, auf denen möglicherweise die geplanten Wohn- und Gewerbenutzungen der Eselswiese alternativ untergebracht werden können. Die Neuversiegelung von 60 ha wertvollem Ackerland in Bauschheim könnte somit vermieden werden. Damit würden auch die Vorgaben des Bodenschutzgesetzes erfüllt. Wir bitten deshalb um eine gründliche Prüfung des Vermeidungsgebotes und der dargestellten Alternative.

Sofern die Planung für die Bebauung der Eselswiese trotzdem – wie geplant – weiterbetrieben werden sollte, ist auf der Ebene des B-Planes zu prüfen, welche Versiegelungen vermieden werden können.

A/1 Gesetzlich geschützte Biotope - Bestandssicherung und Ausgleich

In dem vorgelegten Fachgutachten Flora/Fauna vom 20. März 2020 ist nur die Sanddüne Rosenhof als gesetzlich geschütztes Biotop beschrieben. Wir weisen darauf hin, dass im Bereich des Rahmenplans Eselswiese noch zwei weitere gesetzliche Biotope zu betrachten sind:

1. Allee an der L 3482

Die westlich Baumreihe der Spitzahornallee an der L 3482 ist in der Darstellung des Rahmenplans enthalten. Bei näherer Betrachtung ist der östliche Teil dieser Baumreihe auch Teil des Geltungsbereiches des Rahmenplanes. Wir bitten deshalb diese Allee als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 13 HAGBNatSchG in die vorliegende Planung mit aufzunehmen. Da an der L 3482 eine Ein- und Ausfahrt in das Baugebiet geplant ist, wird es hier auch zu einem Eingriff in den Baumbestand kommen. Daher sind zunächst alternative Erschließungen zu prüfen. Nur wenn solche Alternativen abschließend geprüft und verworfen sind, kommt eine Ausnahme oder Befreiung (§ 30 Abs. 4 BNatSchG) in Betracht. Wir weisen für diesen Fall darum, dass die Allee hier soweit wie möglich erhalten werden muss. Die Bäume, die im engeren Einfahrtsbereich gefällt werden müssen, sind ortsnahe wieder zu ergänzen.

2. Streuobstbestände

Im Landschaftsplan der Stadt Rüsselsheim aus dem Jahre 2003 sind im südwestlichen Bereich der Eselswiese Streuobstbestände kartiert. Im vorliegenden Gutachten sind hier Gärten und einzelne Obstbäume kartiert worden. Nach unserer Auffassung sind die im Landschaftsplan kartierten Streuobstreihen immer noch vorhanden und stellen sich heute als verbuschtes Streuobst (Biotop Nr. 03.132) dar. Sie unterliegen als Streuobstbestand dem gesetzlichen Biotopschutz und sind dementsprechend im Falle einer Bebauung gleichartig zu ersetzen.

Wir weisen darauf hin, dass für einen Eingriff in ein gesetzlich geschütztes Biotop eine Befreiung (§ 67 BNatSchG) oder eine Ausnahme (§ 30 BNatSchG) bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist.

A/2 Flora und Fauna

Das vorgelegte Fachgutachten „Flora-, Fauna- und Biotopkartierung „Eselswiese“ vom März 2020 ist fachlich eine gute Arbeitsgrundlage. Wir bitten im Hinblick auf die Fortschreibung und notwendige Aktualisierung der Bestandskartierung um folgende Ergänzungen:

1. Ergänzung und Kartierung der beiden oben beschriebenen gesetzlich geschützten Biotope „Allee an der L 3482“ und der Streuobstbestände.
2. Fortlaufende Aktualisierung des Gutachtens (Nachkartierung der Grauammer (Hinweis Frau Menges) und weiterer Arten bei neuen Erkenntnissen.
3. Zusätzliche Kartierung der Ackerflächen außerhalb des Geltungsbereiches für die geplanten CEF- und FCS-Maßnahmen; d.h. die Ackerflächen bis zur Güldenlache und bis zum Flutgraben.
4. Zusätzliche Kartierung der Biotopstrukturen an der Auffahrt von der Brunnenstraße auf die L3482, die zu dem Gebiet dazu kommen sollen.

5. Analyse des Einflusses der Bebauung und Freizeitnutzung auf die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie auf die verbleibende Fauna und Flora (Thema Haustiere wie Katzen und Hunde)

Wir gehen davon aus, dass die Bestandskartierungen aktualisiert werden und bei Offenlage des Bebauungsplanes nicht älter als 5 Jahre sind.

Aufbauend auf dem vorgelegten Fachgutachten sind nun die notwendigen Fachprüfungen und die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu planen:

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
2. Vereinfachte Prüfung für seltene oder gefährdete Arten (vaP)
3. Festlegung und Umsetzung der notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen. Hier empfehlen wir die Einrichtung eines „Runden Tisches Artenschutz“ mit dem Fachplaner und allen lokalen Akteuren aus den Bereichen Landwirtschaft und Naturschutz.
4. Rechtliche Sicherung der geplanten artenschutzrechtlichen Maßnahmen

A/3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Grundsätzlich sind die vorgeschriebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen für die gesetzlich geschützten Biotop abzuarbeiten. Es ist zu prüfen, welche Eingriffe im Baugebiet vermieden und minimiert werden können. Alternativen sind zu prüfen.

Nachfolgend sind alle unten aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich zu prüfen, zu planen und auszuschöpfen, um die Eingriffe bereits innerhalb des Geltungsbereiches soweit wie möglich ausgleichen zu können. Neben dem reinen naturschutzrechtlichen Ausgleich sind diese Maßnahmen wichtige Beiträge für eine bessere Lebensqualität und ein besseres Klima im Baugebiet.

Nach der vorzulegenden Biotopwertbilanzierung nach der Hessischen Kompensationsverordnung wird es voraussichtlich zu einem Biotopwertdefizit kommen, das durch Ökopunkte der Stadt ausgeglichen werden kann.

Vorschläge für Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan:

a) für den Naturhaushalt und das Klima, § 1 BNatSchG:

Wasser, § 1 Absatz 3 Nr. 3 BNatSchG:

1. Nachhaltiges Regenwassermanagement in den Eselswiesen (Rückhalt, Versickerung und Verdunstung)
 - a. Rückhalt: Die Retention von Niederschlägen in sowohl unter- als auch oberirdischen Speichern gilt als übliche Maßnahme, um Spitzenabflüsse zu reduzieren. Auch bei der konventionellen Entwässerung von urbanen Gebieten werden als sogenannte End-of-pipe-Lösung Regenrückhaltebecken gebaut. Um allerdings mit einer Retention nicht nur die Gewässer, sondern auch die Kanalisation zu entlasten, ist ein dezentraler Rückhalt direkt am Ort des Niederschlagswasseranfalls erforderlich. Nur so ist eine Risikominimierung bei Stark- und Extremereignissen möglich.

- b. Versickerung im Gebiet selbst auf privaten Flächen und im öffentlichen Grün (Dachbegrünung, Retentionsdächer, Zisternen, naturnahe Mulden, Brauchwassernutzung)
 - i. Bei geeigneten Untergrundverhältnissen ist die Versickerung von Niederschlagswasser eine einfache und zuverlässige Variante der RWB. Gerade im Rahmen der Grundstücksentwässerung sind Mulden und Rigolen seit Jahrzehnten im Einsatz. Nach 1990 wurden auch vernetzte Systeme, zum Beispiel Mulden-Rigolen-Systeme, zur Abflussreduzierung bei schlecht durchlässigen Böden eingesetzt. Im Straßenraum können auch Tiefbeete verwendet werden. Durch eine geschickte Geländegestaltung lässt sich zudem noch ein höherer Hochwasser- und Überflutungsschutz herstellen, als bei konventioneller Entwässerung.
 - c. Verdunstung: Der bekannteste Baustein zur Erhöhung der Verdunstungsleistung eines Baugebiets ist vermutlich das Gründach. Neben den extensiv und intensiv bewirtschafteten Gründächern, von denen letzteres eine deutlich höhere Verdunstungskomponente aufweisen können, bietet sich auch die Aufstockung von Tiefgaragendächern mit Speicheraufbauten an.
 - d. Fassaden- und Dachbegrünungen als Regenrückhaltung und Einleitung von Regenwasser in Zisternen, oder Versickerungsanlagen auf Privatgrundstücken, Überschüssige Mengen in Versickerungsbereiche innerhalb Grünanlagen
 - i. Oberflächenwasser im öffentlichen Bereich in Grünflächen (Straßenbegleitgrün) versickern lassen
 - ii. Mulden-Rigolen-Systeme
 - iii. Ausbau von Wegen in Grünanlagen mittels versickerungsfähigen Belägen (z.B. Versickerungsfähige Pflastervarianten. Aufgrund der Unterhaltungsintensität nicht mit wassergebundener Wegedecke
- 2. Ableitung von Regenwasser, das nicht im Gebiet selbst versickert werden kann, in benachbarte alte Mainläufe durch Ausnutzung der Topographie (zum Beispiel in die Ersache u.a.) → insbesondere bei Starkregenereignissen
- 3. Versorgungssicherheit mit Trinkwasser? (Klage RP Darmstadt)
- 4. Speicherung und Wiederverwendung: Bewirtschaftung von Klar-, Grau- und Schwarzwasser zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs, der Entnahme des Grundwassers
- 5. Hochwasser/Überschwemmungsgebiet
- 6. Eventuell auch intensive Dachbegrünung zur Regenwasserversickerung an Gebäuden (z.B. Quartiersgaragen intensiv begrünt und mit Aufenthaltsqualität) und gleichzeitig als zugängliche Freifläche für Bewohner*innen

7. Regenrückhalt innerhalb der Grünzüge, unter Berücksichtigung der sicherheitstechnischen Anforderungen an Wasser- / Spiel- / Aufenthaltsflächen

Boden, § 1 Absatz 3 Nr. 2 BNatSchG:

1. Bodenschutzgesetz: Sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden (Wertvolle Ackerflächen (Ernährungssicherheit)) → In die Höhe und nicht in die Fläche bauen (Suffizientes Bauen)
2. Befestigte Flächen begrenzen und wasserdurchlässig gestalten (Versickerungsfähige Pflastervarianten: Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine → ungern wassergebundene Wegedecke)
3. Keine Schottergärten (Wettbewerbsziel)
4. Altlasten (Steglache), die entsprechenden Behörden sind in den Prozess miteinzubeziehen (Regierungspräsidium Darmstadt)

Flora, § 1 Absatz 3 Nr. 5 BNatSchG:

(trägt zur Verbesserung des Klimas, des Wasserhaushaltes bei und schafft Lebensräume für Fauna):

1. Grünplanung im Geltungsbereich:
2. Baum- und Gehölzpflanzungen im privaten und im öffentlichen Bereich (standortgerecht (klimaangepasst), insekten- und vogelfreundlich)
3. Ortsrandeingrünung auf städtischen Flächen
4. Fassadenbegrünung
5. Dachbegrünung (intensive und ggf. extensive Dachbegrünung, Beispiel Parkhäuser intensive Dachbegrünung als Begegnungsfläche nutzbar machen)
6. Naturnahes öffentliches Grün, Parks extensiv (evtl. Festsetzung von Flächenanteilen, um auch Freizeitnutzung einzubeziehen)
7. Mülltonnenplätze sind einzufrieden (Hecken, Dachbegrünung und / oder Fassadenbegrünung)
8. (funktionaler Ausgleich durch Ortsrandeingrünung)
9. Ausbildung von sowohl extensiven als auch intensiveren Bereichen. Der Anteil an extensiven Flächen, sollte nach Möglichkeit überwiegen. Die Begrünungsarten und Pflanzenauswahl ist standortgerecht und zukunftsorientiert an das sich verändernde Klima anzupassen, sowie artenreich und pflegeextensiv zu gestalten.

10. Straßenbegleitgrün

- a. Zukunftsträchtige Baumquartiere (ausreichend Wurzelraum und als Retentionsfläche)
- b. Ökologisch hochwertige, standortangepasste und größten Teils extensiv zu bewirtschaftende Begrünungen im Straßenraum inkl. Berücksichtigung als Frischluftleitbahnen
- c. Pflanzungen auch im Bereich der Wasserrückhalteflächen

11. Vorzonen sind grün zu gestalten, außer notwendigen Zufahrten und Zuwegungen.

12. Verbot von Kunstrasen.

Fauna, § 1 Absatz 3 Nr. 5 BNatSchG:

1. Nisthilfen an und in Gebäuden (Vögel, Fledermäuse, Insekten)
2. Zusätzliche Artenschutzmaßnahmen im Gebiet entwickeln um die Biodiversität zu erhalten und zu fördern: z.B. Wildbienenhilfen, Sandlöcher für bodenbrütende Wildbienenarten, Wasserflächen als Tränken für Insekten, Vögel und andere Tierarten anlegen, liegendes und stehendes Totholz als Nahrungsquelle und Lebensraum, Steinhaufen als Rückzugsort
3. Zäune mit Durchlässen am Boden (Bodenfreiheit mind. 7cm) → Lieber Heckenstrukturen und niedrige Zäune
4. Lichtverschmutzung vermeiden, § 41a BNatSchG Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen; sowie § 54 Abs. 4d BNatSchG:
 - a. siehe bspw. Beleuchtungsrichtlinie Fulda (Farbtemperatur, Beleuchtungsstärke, Asymmetrie, kein Abstrahlen nach oben oder Umgebung, keine Bodenstrahler, kein Anstrahlen von Begrünung, auf notwendige Zeiten beschränken)
 - b. technische Nachrüstung einer zentralen Steuerung ist zu gewährleisten
5. Vogelschutz an Glasflächen
 - a. Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten (§§ 39 und 44 BNatSchG) ist in den Fassadenteilen für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 1,5 m² (auf jeden Fall aber ab 3 m²) ausschließlich die Verwendung von Glasscheiben mit sichtbaren Markierungen zulässig. Ebenso möglich ist das Anbringen von Netzen oder Gittern
 - b. Nicht zulässig sind Glasscheiben mit UV- Markierung und Greifvogelsilhouetten. Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Dies ist besonders in Hinblick auf sich in den Fensterscheiben spiegelnde Bepflanzung entscheidend, da das Kollisionsrisiko und dadurch das Tötungsrisiko durch die Umgebung erhöht wird. Der derzeit als Stand der Technik geltende Leitfaden „Vogelfreundliches

Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, et al, 2012, (http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf) bzw. seine jeweiligen Aktualisierungen ist zu beachten.

6. Private Vorzonen im Wohngebiet zum Straßenbereich offen gestalten, ohne bauliche Anlagen wie Zäune o.ä. Hecken o.ä. können erlaubt werden. Die Einfriedigungen von privat zu privat als lebende Einfriedigungen (z.B. Hecke).

Luft/ Klima, § 1 Absatz 3 Nr. 4 BNatSchG:

1. Freihalten von Frischluftbahnen / Kaltluftentstehungsgebiete berücksichtigen (Klimagutachten)
2. Möglichst hohe Begrünungsanteile und Wahl heller Farben für Fassaden (Schutz vor Hitze) als Klimaanpassungsmaßnahme
3. Minimierung der Versiegelung, Verwendung von Rasengittersteinen o.ä. auf Oberflächenparkplätzen sowie versickerungsfähigen Oberflächen auf Plätzen
4. Regenwassermanagement: Rückhaltevorräte (z.B. Zisternen) sollten zur Bewässerung der Begrünung in Trockenperioden vernetzt werden.
5. Nutzung nachhaltiger Baustoffe und energetische Optimierung der Bebauung. Hierzu zählt insbesondere die Reduzierung des Anteils freistehender Einfamilienhäuser und eine Verdichtung der Bebauung unter paralleler Erweiterung der zwischenliegenden Grünflächen (Energiekonzept)
6. Ausrichtung der Gebäude zwecks Solarnutzung optimieren. Insbesondere die für Grundstücke im Besitz der Stadt geforderte Passivhausbauweise für EFH/ZFH erfordert eine SO/S/SW-Ausrichtung der Hauptfensterfront. Die Orientierung zu Straßen oder Zugangswegen lässt eine solche nur teilweise zu. (Energiekonzept).
7. Festsetzungen für eine hohe Freiraumqualität durch Bauleitplanung der priv. Gärten festlegen
8. Solar, Photovoltaik und Gründach in Kombination, so dass Strom und Wärme vor Ort produziert, Biodiversität vor Ort gefördert wird und Niederschlagswasser zurückgehalten wird.
9. Mit dem Freiwerden von Flächen des Opel-Altwerks sind alternative Gewerbeflächen verfügbar geworden. Es ist zu prüfen, ob Teile des für Gewerbe vorgesehenen Gebietes zur ausgleichenden CO₂-Bindung und zur Senkung des Freizeitdrucks auf benachbarte Ökosysteme z.B. für einen Tiny Forest in Kombination mit Urban Gardening und einer Freizeitanlage vorgesehen werden können (vgl. Grüne Lunge Frankfurt). Auch zur Kaltluftgenerierung für den sonst in Sommernächten negativ beeinträchtigten Ostteil von Bauschheim (Bereich Brunnenstraße, siehe

Klimagutachten) wäre hierfür das nördliche Areal neben dem GLOBUS geeignet.

10. Übernahme der Empfehlungen aus dem Energiekonzept:

a. Erhöhung der städtebaulichen Dichte

Durch verdichtetes Wohnen wird ein ressourcenschonender Städtebau erreicht mit weniger Landverbrauch, weniger Energiebedarf und damit geringeren CO₂-Emissionen. Freistehende Einfamilienhäuser sollten in Doppelhäuser umgewandelt werden, besser noch in Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser. Um die gleiche Personendichte zu erhalten, können mehr Erholungsflächen oder auch eine PV-Freiflächenanlage realisiert werden.

b. Effizienzhaus-Standard als Mindeststandard

Mit der BEG-Förderung ist der Energiestandard EH40 wirtschaftlich günstiger als der gesetzliche Mindestenergiestandard GEG und als der Energiestandard EH55, der seit Februar 2022 nicht mehr gefördert wird. Der Energiestandard EH40Plus hat tendenziell höhere jährliche Kosten. Anmerkung: Für den EH40Plus-Standard wird eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, PV-Anlage und Batteriespeicher verlangt.

Empfehlungen:

- Städtische Flächen – Mehrfamilienhäuser: EH40
- Städtische Flächen – Einfamilien-/Reihenhäuser: EH40Plus
- Städtische Flächen – Schule/Kitas: PH (ca. EG40 mit Lüftung mit WRG)
- Gewerbe: voraussichtlich keine Festlegung möglich, möglichst hohe Standards durch entsprechende Bauberatung
- Wohnungsbaugesellschaften: EH40
- private Flächen (Rückkäufer): voraussichtlich keine Festlegung möglich, möglichst hohe Standards durch entsprechende Bauberatung

c. Zentrale Wärmeversorgung mit Holz-Heizkraftwerk und ergänzendem kalten Nahwärmenetz

Die Nahwärmeversorgung mit einem Holz-Heizkraftwerk ist aus Nutzersicht eine wirtschaftliche Variante mit geringen CO₂-Emissionen. Die Vorteile gegenüber einer dezentralen Wärmeversorgung sind:

- kein LKW-Verkehr im Gebiet für Pelletlieferungen,
- keine Geräuschemissionen durch Pelletlieferungen / Luft-Wärmepumpen,
- Möglichkeit, das Gebiet zentral auf einen klimafreundlicheren/ ressourcenschonenderen Wärmeträger oder eine effizientere Wärmetechnik umzustellen, sobald diese verfügbar sind.

Zur Schonung der Ressource Holz sollte diese Nahwärmevariante gegebenenfalls ergänzt werden durch

- kaltes Nahwärmenetz mit Quelle Grundwasser für ein Teilgebiet mit überwiegender RH-Bebauung
- Abwärmenutzung aus Gewerbekühlung falls ausreichend vorhanden und wirtschaftlich nutzbar

Für die zentrale Wärmeversorgung ist eine hohe Anschlussdichte zwingend notwendig. Empfehlung: Anschluss- und Benutzungszwang für das Gesamtgebiet.

b) für das Landschaftsbild, § 1 BNatSchG:

1. Ortsrandeingrünung

Die artenreiche Ortsrandeingrünung ist bereits im Rahmen der Auslobung für den Wettbewerb als wichtiges Ziel festgelegt worden. In unsere Stellungnahme vom 19. Juli 2021 hatten wir bereits unsere Vorstellungen für die Ortsrandeingrünung näher dargestellt:

Wir fordern deshalb erneut, für das Baugebiet Eselswiese eine ordentliche Eingrünung mit einer mehrreihigen Feldhecke aus einheimischen Gehölzen, auch mit Bäumen 2. Ordnung, wie Feldahorn oder Hainbuche, vorzusehen, die im Höhenverhältnis zur dahinterliegenden Bebauung steht. Die Breite des Pflanzstreifens sollte 10 Meter betragen und bereits im Rahmen der Erschließung auf öffentlichen Eigentum angepflanzt werden, um die Ausgleichsmaßnahme gemäß Hess. KompensationsVO rechtlich zu sichern.

Ein gutes Beispiel für eine gelungene Ortsrandeingrünung im Stadtteil Bauschheim ist der Grünzug Keesgraben entlang der Baugebiete „Birkenwäldchen, Bauschheim Nord-West und Bauschheim Süd-West“. Bei der Ortsrandeingrünung handelt es sich um einen funktionalen Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild und damit um ein zentrales Planungselement des Bebauungsplanes. Die Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen lehnen wir ab, da nach unserer Auffassung ihre Umsetzung und Pflege nicht gesichert ist.

Gemäß § 2 „Durchführung von Kompensationsmaßnahmen“ sind nach Absatz 1 Kompensationsmaßnahmen so anzulegen, „dass sie ihre Funktion auf Dauer erfüllen können. Sie sind in dem für die Funktionssicherung erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern. In besonderen Fällen kann die Naturschutzbehörde eine Sicherung durch Dienstbarkeit fordern. Die tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen für die Kompensationsmaßnahme ist durch den Vorhabenträger im Rahmen des Zulassungsverfahrens nachzuweisen.“

Ein Negativbeispiel ist die Ortsrandeingrünung für das Baugebiet „Am Hessenring“ in Bischofsheim, wo öffentlich hergestellte Gehölzstrukturen an die privaten Anlieger mit einer vertraglichen Pflegverpflichtung verkauft worden sind. Nun werden die Gehölzstrukturen von den Anliegern zweckentfremdet und sogar zerstört, um mehr Gartenfläche zu gewinnen. Dies lehnen wir nachdrücklich ab.

2. Anschluss an umgebende Feldwege

Wir bitten in der Rahmenplanung zu gewährleisten, dass die Straßen und Wege, die sich an die umgebenden Feldwege anschließen, so gestaltet sind, dass Kraftfahrzeuge nicht auf die Feldwege fahren können; d.h. dass hier nur Fuß- und Radverkehr möglich ist. Damit sollen „Schleichverkehre“ auf den Feldwegen und in den Außenbereich vermieden werden.

3. Umlaufender Radweg

Im Rahmenplan ist ein Radweg rundum die Eselsweise geplant, der sich allerdings in großen Teilen außerhalb des Geltungsbereichs befindet. Wir weisen darauf hin, dass der vorhandene Weg parallel zur Steglache ein naturbelassener Feldweg ist. Sollte geplant sein, diesen Feldweg zu befestigen, ist damit ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Wir erwarten, dass dieser zusätzliche Eingriff dann auch in die Biotopwertbilanzierung der Eselsweise einfließt, da er eine Strukturmaßnahme für das Gebiet darstellt.

Wir weisen vorsorglich auch darauf hin, dass es sich vorrangig um Wirtschaftswege der Landwirtschaft handelt. Mögliche Konflikte bei einem erhöhten Fuß- und Radverkehr sind nicht auszuschließen.

4. Gebäudehöhen

Südöstlich der Sanddüne bitten wir die Auswirkungen der Gebäudehöhen auf die geschützte Sanddüne zu berücksichtigen, damit die sonnen- und wärmebedürftige Sanddüne nicht beschattet wird.

5. Lichtverschmutzung in die Landschaft verhindern

Wir bitten darum, dass im Übergang zur freien Landschaft keine Leuchten aufgestellt werden, die eine Lichtverschmutzung für die Feldgemarkung bedeuten.

6. Biotopvernetzung zwischen Eselswiese und Erschlache

Im vorgelegten Fachgutachten „Flora-, Fauna- und Biotopkartierung „Eselswiese“ vom März 2020 wurde bereits der südwestlich angrenzende Teil zwischen der Eselswiese und der Erschlache näher betrachtet. Auch im Wettbewerb wird bereits eine Biotopvernetzung zwischen diesen beiden Landschaftsteilen vorgeschlagen, die wir sehr begrüßen. Im Gutachten sind besonders die Leitstrukturen für die Fledermäuse dargestellt, die erhalten und entwickelt werden sollten.

Hinweise zur Planung der Elektromobilität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f.)

Es ist fraglich, ob für das Baugebiet Eselswiese überhaupt so viele Stellplätze berücksichtigt werden müssen, da grundsätzlich eine autoärmeren Mobilität aus klimatechnischer Sicht ratsamer wäre. Es ist darauf zu achten die Quartiersgaragen mit ausreichender Anschlussleistung inklusive der Berücksichtigung von Gleichzeitigkeitsfaktoren für die Ladeinfrastruktur zu versehen. Es ist zwingend nötig Platz in und an Wänden, zwischen oder vor den Parkplätzen für Ladeinfrastruktur einzuplanen und bereits beim Errichten mit den nötigen Leerrohren für Strom und im besten Falle auch Internet zu versehen.

DC Ladestationen wurden bisher nicht berücksichtigt. Dies ist gerade aufgrund der Leistungsanforderungen nicht ratsam. Ladestationen an Supermärkten (meist 22 – 100 kW Leistung) wurden ebenfalls bisher nicht berücksichtigt.

Auf Basis der bisherigen groben Planzeichnungen kann nicht entnommen werden, dass für den Fall des öffentlichen Parkens zusätzliche Flächen für Ladeinfrastruktur eingeplant wurde. Dies ist zwingend zu beachten, da die benötigten Flächen nicht zu Lasten des Umweltverbunds gehen sollten.

Energiebedarf:

Hinsichtlich des Energiebedarfs wurde eine Trend- und eine Sparvariante erarbeitet. Die Sparvariante wird für eine langfristige Abschätzung der Energiemengen und den daraus resultierenden Leitungs- und Leistungsanforderungen für nicht plausibel gehalten. Es sollten alle Parameter nach oben abgeschätzt werden, da es in der Zukunft sehr hohe Kosten verursachen könnte, einen erneuten Netzausbau vorzunehmen, sollte doch mehr Energie bzw. mehr Leistung benötigt werden.

Quartiersladepunkte:

Beim Abschätzen der Energiemengen sind im Energiekonzept auf Seite 47 Daten auf Basis nationaler Plattform Elektromobilität 2018 übernommen worden. Auf dieser Basis wird davon ausgegangen, dass ca. 85% der Ladungen zuhause oder beim Arbeitgeber stattfinden. Dies ist grundsätzlich, auf die Gesamtheit aller Elektrofahrzeuge gesehen, eine richtige Annahme. Betrachtet man jedoch nur die Gruppe der Fahrzeuge die entweder am Arbeitsplatz oder zuhause laden können ist unsere Erfahrung, dass mehr als 85% der geladenen kWh an diesen beiden Orten geladen werden. Die Gesamtannahme der NPM wird dadurch verfälscht, dass es auch Fahrzeuge ohne einen sicheren Ladepunkt beim Arbeitgeber oder zuhause gibt. Diese werden ausschließlich öffentlich an AC oder DC Ladeinfrastruktur geladen. Um eine Abschätzung nach oben zu treffen ist es daher ratsam, die 15% anderweitigen Ladens zu ignorieren und die Energiebemessung mit 100% der geladenen kWh beim Arbeitgeber oder am privaten Quartiers-Stellplatz abzuschätzen.

Ladepunkte beim Arbeitgeber:

In einem weiteren Schritt wurde abgeschätzt, dass ca. 2/3 der geladenen Energiemengen zuhause (Quartiersgarage) und 1/3 der geladenen Energiemengen am Arbeitsplatz geladen würden. Diese Annahme ist stark vereinfacht. Um auch hier einen Puffer zu verwenden, da dort auch nicht nur private, sondern teilweise auch gewerblich genutzte Fahrzeuge geladen werden können, sollte mit einer Ladeaufteilung von 50/50 (zuhause/Arbeitsplatz) gerechnet werden.

Der grundsätzliche kWh-Bedarf eines Fahrzeugs ist mit 20 kWh/100 km richtig nach oben abgeschätzt worden.

Anpassung der Rechnung:

Wird nun auf Basis der hier vorgeschlagenen Korrekturen neu gerechnet, so ergeben sich folgende Zahlen für den abgeschätzten Energiebedarf der Elektromobilität im Baugebiet Eselswiese:

Eingangsparameter:

- 1.750 Stellplätze im Wohngebiet zuzüglich
- Gewerbegebiet: 600 Arbeitnehmer mit Elektro-Pkw im Gewerbegebiet
- Km und Energiebedarf pro Pkw:
 - Laufleistung: 37,3 km /PKW/Tag -> 13.615 km / Jahr
 - Energiebedarf: 20 kWh / 100 km
- Ladeanteile:
 - Quartiersstellplätze 100% der Energie
 - Gewerbegebiet 50% der Energie eines Fahrzeugs

Rechnung:

Energiebedarf durch Quartiersstellplätze bei 100% Elektrifizierung

$1750 * 13.615 \text{ km} / 100 \text{ km} * 20 \text{ kWh} = 4.765.250 \text{ kWh} = 4.770 \text{ MWh/a}$

Energiebedarf durch 600 Arbeitnehmer mit E-Pkw bei Annahme Ladeanteil bei Arbeitgeber (50 Prozent Ladeanteil)

$600 * 13.615 \text{ km} / 100 \text{ km} / 2 * 20 \text{ kWh} = 816.900 \text{ kWh} = 820 \text{ MWh}$

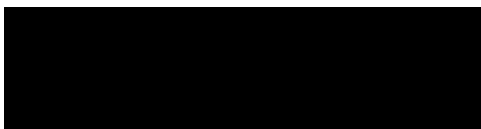
Gesamtenergieabschätzung Elektromobilität

$4.770 \text{ MWh} + 820 \text{ MWh} = 5.590 \rightarrow 5.600 \text{ MWh}$

Entgegen der vorgeschlagenen Trendvariante (2.500 MWh) schätzen wir die zukünftig für Elektromobilität benötigte Energie pro Jahr auf 5.600 MWh.

Es ist wichtig an dieser Stelle lieber eine Abschätzung nach oben zu treffen, da erneuter Tiefbau für den Netzausbau teuer ist und weiterhin von einer Zunahme der Mobilität auszugehen ist.

Mit freundlichen Grüßen



53



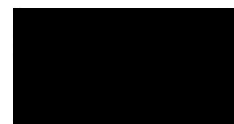
Nauheim
die Musikgemeinde

Fachdienst 4
Bauen, Liegenschaften und Umwelt

Gemeindevorstand Nauheim · Postfach 11 61 · 64561 Nauheim

Planungsbüro für Städtebau
göringer_hoffmann_bauer
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Gemeindevorstand
Weingartenstraße 46-50
64569 Nauheim
T (0 61 52) 63 90
F (0 61 52) 63 92 80
info@nauheim.de
www.nauheim.de



Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: FD 4-610.10/9-4.40

Nauheim, 19.07.2022

Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim am Main
Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ im Stadtteil Bauschheim
hier: Stellungnahme zu Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Zusendung der Planunterlagen zum o. g. Bebauungsplanverfahren.

Aus den Planunterlagen geht hervor, dass rund 1500 Wohneinheiten sowie eine Gewerbefläche geschaffen werden sollen.

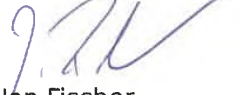
Folgende Bedenken tragen wir vor:

1. Aufgrund des möglicherweise zu erwartenden Durchgangverkehrs (Auseinanderliegen von Wohnort und Arbeitsstätte) könnte es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen für Nauheim, insbesondere auf der L 3040 / L 3482 sowie der Rüsselsheimer Straße, Königstädter Straße und der Schillerstraße kommen.
2. An den Knotenpunkten L 3040 / L 3482 entstehen durch das Verkehrsaufkommen bereits heute in der Morgen- und Abendspitze Wartezeiten und Rückstaulängen. Durch den zu erwartenden Durchgangsverkehr der rund 1500 Wohneinheiten sowie der Gewerbefläche könnte an diesen Knotenpunkten sodann eine nur ausreichende Verkehrsqualität entstehen, welche zum einen das Streckennetz überlasten und somit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gefährden würde. Zum anderen würden erhebliche Lärm- und Emissionsbelastigungen für die Anwohner der angrenzenden Wohnbebauung entstehen, bedingt u.a. durch die Wartezeit und Rückstauungen an der sich dort befindenden Ampelanlagen.
3. Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass zur Erschließung unseres Gewerbeparks Nauheim Süd in Abstimmung mit Hessen Mobil eine neue Ampelanlage auf der Darmstädter Landstraße (L3094) errichtet wird. Somit ist auch in diesem Bereich durch den zusätzlichen Durchgangsverkehr ein Rückstau zu erwarten.

4. Des Weiteren halten wir den Grundzug der Planung für nicht vereinbar mit den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes und des Baugesetzbuches, wonach ein sparsamer und ressourcenschonender Flächenverbrauch zwingend ist. Gleiches gilt für die Einhaltung des Gebotes der Innen- vor Außenentwicklung.
5. Durch die großflächige Versiegelung und Bebauung der Flächen sehen wir uns auch hinsichtlich der klimatischen Entwicklungen als beeinträchtigt. Aus unserer Sicht fehle es an entsprechenden Grundlagen zur Bewertung der Auswirkungen auf Luftstromschneisen und entsprechende Erwärmungsströmungen bei sich entsprechend anpassenden Klimaentwicklungen.

Die aktualisierte Verkehrsuntersuchung Bauschheim/Eselswiese vom 06. September 2021 geht auf den zu erwartenden Durchgangsverkehr für die Gemeinde Nauheim nicht ein. Es sollte daher eine neue Berechnung der Verkehrsströme erstellt werden, die insbesondere auf den Knotenpunkt L 3040 / L 3482 sowie auf das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen für Nauheim, in der Rüsselsheimer Straße, Königstädter Straße und der Schillerstraße eingeht.

Mit freundlichem Gruß



Jan Fischer
Bürgermeister

Ortslandwirt

Von Rüsselsheim, Raunheim & Kelsterbach

Waldhof 3, 65428 Rüsselsheim-Bauschheim, Mobil: [REDACTED], Mail: [REDACTED]@gmx.de

Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Fachbereich Stadt- und Grünplanung
Marktplatz 4
65428 Rüsselsheim am Main

Datum 03.08.2022

Betr.: Stellungnahme zum Baugebiet Eselswiese.

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Absprache mit den betroffenen und verbleibenden Landwirten der Gemeinde Rüsselsheim am Main Ortsteil Bauschheim ist hier unsere Stellungnahme zum Baugebiet „Bebauungsplan Nr. 147 Eselswiese in Rüsselsheim Stadtteil Bauschheim“.

Wir die Betroffenen Landwirte müssen leider feststellen, dass trotz aller Versprechungen der Politik der Flächenverbrauch immer schneller und gefühlt in größeren Schritten voranschreitet, mit fast 60 Ha kommt da ein riesiges Baugebiet auf den Stadtteil zu, dessen Folgen und Größen für viel Mitbürger nicht vorstellbar sind. Es entsteht ein Baugebiet genau so groß oder größer als unser Nachbarort Astheim! Wir die Bauschheimer Landwirte haben große Bedenken ob und wie wir in Zukunft auf unseren Flächen noch produzieren können. Eine regionale Versorgung der Bevölkerung wird immer schwieriger.

Aus unsere Sicht sollte:

- Der Flächenverbrauch auf ein Minimum reduziert werden.
- Alle Alternativen (Nachverdichtung, 120 Ha Opelgelände usw.) geprüft und bevorzugt werden.
- Die Ausgleichsmaßnahmen für das Baugebiet sollten ausschließlich auf der Fläche des Gebietes erfolgen.
- Es sollte geprüft werden ob bei steigenden Zinsen und hohen Nebenkosten das Baugebiet so groß sein muss.
- Erst einmal Geprüft werden ob es noch genügend Wasser für Bewohner und Gärten gibt?

Für uns unverzichtbar:

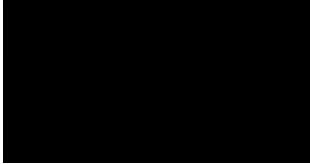
- Ein Eintrag, dass das Baugebiet an landwirtschaftliche Flächen grenzt und es zu Geruch, Staub, Lärm, Erschütterung, Beregnung und Steinschlag kommen kann.
- Die L 3482 muss durch das Baugebiet für uns erreichbar und überquerbar sein (Flächen über der L3482) auch hier ist zu berücksichtigen, dass einige Betriebe auch nachts und an Sonn- und Feiertagen zu ihren Feldern müssen. Lange Umwege durch das Ort sind kontraproduktiv und nicht zumutbar! Eine gerade Streck mit einer Breite von 3,5 Meter ist dabei von großem Vorteil.
- Eine Auf- und Abfahrt an der L. 3482 solle auch weiterhin in Richtung Groß-Gerau und Mainz wie die ganze Zeit möglich sein, da sonst lange und zum Teil sehr enge Umwege gefahren werden bei denen mehr Anwohner belästigt werden und es dadurch zu mehr Konflikten kommen kann.
- Das Baugebiet sollte eine klare Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen haben! Wir erwarten einen riesen Ansturm von Spaziergängern und Hundebesitzern die soweit wie möglich aus dem Feld fern gehalten werden sollten. Es ist jetzt zum Teil schon unzumutbar alle 20 bis 50 Meter auf die Seite fahren zu müssen, weil ein Großteil der Leute nicht in der Lage ist etwas Platz zu machen und denkt, dass die Wege ja nur zum spazieren da sind. Wenn man mit dem Auto kommt wir man oft beschimpft und angeschaut wie ein Verbrecher!
- Eingriffe in das Grundwasser, wie zum Beispiel Absenkungen und Ähnliche sollten auf jeden Fall vermieden werden, einige Brunnen haben durch den gesunkenen Grundwasserstand eh schon sehr stark gelitten.

Vorschläge von uns:

- Um das Grundwasser zu schonen, sollte über eine Aufspiegelung nachgedacht werden. Was spricht dagegen, wenn die Kläranlage eh um- und ausgebaut werden muss eine 4 Reinigungsstufe anzubauen und das geklärte Wasser nicht einfach in den Rhein abfließen zulassen, sonder wenn es notwendig ist zum Beispiel im Bauschheimer Wald und ähnliches zu verregnen. Die Gemeinde Bischofsheim prüft nach unseren Informationen gerade auch solche Maßnahmen. Ein grüner Wald kühlt die Luft und das Wasser läuft nicht ungenutzt davon.
- Wenn nach Beginn der Bebauung festgestellt wird, dass es doch zu sehr viel Konflikten auf den Feldwegen kommt, sollte man aus unserer Sicht im Gespräch bleiben und bei Bedarf über Maßnahmen wie zum Beispiel Verbreiterung gewisser Hauptwege nachdenken.
- Mindestens im Frühjahr zu Brut und Setz Zeit sollte über eine Anleinpflcht für Hunde nachgedacht werden (gilt in einigen Nachbargemeinden das ganze Jahr), in dieser Zeit liegt bei vielen Betreiben Flies und Folie auf den Äckern um die Kulturen vor Frost zu schützen. Durch freilaufende Hunde werden viele Schäden verursacht und einige Bahnen müssen schon nach einem Jahr entsorgt werden, sonst halten sie 2 bis 4 Jahre (Je nach Kultur). Ein noch größerer Ansturm durch mehr Hunde würde die Schäden stark erhöhen. Eine Kontrolle der Anleinpflcht durch die Stadt setzen wir natürlich voraus.
- Ausbau des Feldweges entlang der der Hecken zur L. 3482, es hätte den Vorteil das, dass Neubaugebiet umfahren werden könnte und eine Querung der Landstraße auch ohne Anbindung des Neubaugebietes für die Landwirtschaft weiterhin möglich ist. Dies würden die Planungen vereinfachen und es müsste keine Verbindung vom Neubaugebiet zu Feld geben. Es wäre weniger Lärm und Schmutz im Wohngebiet.

- Das A und O für uns ist natürlich mit Ihnen im Gespräch zu bleiben und Probleme am besten schon in der Entstehung zu erörtern und zu lösen. Dafür stehen meine Berufskollegen und Ich gerne zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Berechnungs.- und Bodenverband Rüsselsheim-Bauschheim

Waldhof
65428 Rüsselsheim-Bauschheim
Tel.: 06142 / [REDACTED]
Fax: 06142 [REDACTED]
e-mail. [REDACTED]@gmx.net

Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Fachbereich Stadt- und Grünplanung
Marktplatz 4
65428 Rüsselsheim am Main

Datum 03.08.2022

Bert.: Stellungnahme Neubaugebiet „Eselswiese“ Bebauungsplan Nr. 147 in Rüsselsheim am Main Ortsteil Bauschheim aus Sicht des Berechnungs- und Bodenverband

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir der Berechnungs- und Bodenverband Rüsselsheim Bauschheim (BBV) kümmern uns um die Belange rund um die Berechnung in Bauschheim und Ginsheim. Landwirtschaftliche Maschinen werden von uns für die Mitglieder in dem Verband angeschafft, verwaltet und abgerechnet. Es sind Maschinen wie Mähdrescher usw. die sich für einzelne Betreibe nicht rechnen und nur über die Fläche der Gemeinschaft Sinn ergeben. Der Druck auf die berechnungsfähigen Böden nimmt auch immer mehr zu, große Betreibe die Rasen, Spargel und Gemüse anbauen können einfach mehr Pacht bieten und die gemischten bäuerlichen Betreibe mit vielen Kulturen haben bei knapper werdenden Flächen oft das Nachsehen.

Leider müssen wir immer wieder feststellen, dass mit der Ressource Ackerland in unseren Augen sehr großzügig umgegangen wird. Da wird ein Hektar mal gebraucht, hier ein Parr Bäume gepflanzt, da noch ein Radweg benötigt, usw. und immer geht wertvolles Ackerland unwiederbringlich verloren. In Anbetracht des Klimawandels und der derzeit politischen Lage kann nach unserer Meinung so keine Eigenversorgung geschweige denn eine Regionalversorgung sichergestellt werden. Bekenntnisse in diese Richtung laufen viel zu oft ins leere!

Der BBV Rüsselsheim Bauschheim soll wieder ca. 60 Ha in seinem Verbandsgebiet verlieren, dies ist die Größe eines durchschnittlichen Landwirtschaftlichen Betriebs in unserer Region. Für unsere Mitglieder bedeutet der Flächenverlust nicht nur weniger Lebensgrundlage sondern auch steigende Kosten, die Auslastung von Maschinen sinkt und dadurch steigen die Kosten, der Verwaltungsaufwand vom BBV wird teuer (Kosten werden auf die Hektar bewirtschaftete Fläche umgelegt) um einiges zu nennen. Viele Brunnen die in dem Gebiet liegen sind noch nicht lange erstellt worden und die 20 Jahre Abschreibungszeit sind noch nicht vorbei und unsere Mitglieder bleiben auf 6000,- bis 8000,- Euro Erstellungskosten pro Brunnen sitzen. Den Rückbau noch außen vor gelassen.

Für uns stellen sich noch folgende Fragen:

- Sind alle Alternativen zum Baugebiet geprüft und umgesetzt worden (Opelgelände, Rückverdichtung usw.)?
- Wo geht das Regenwasser hin? Eine Versickerung im Gebiet ist für uns wichtig! Das ablaufen in Gräben und dann in Flüssen ist keine Alternative. Wir brauchen das Wasser!
- Woher kommt das Wasser für die Bewohner und Gärten, die Grundwasserstände sind eh schon am Limit?
- Gibt es Pläne oder Ideen, das Grundwasser wenn nötig aufzuspiegeln? Die könnte zum Beispiel im Bauschheimer Wald geschehen und mit Wasser aus der Kläranlage gemacht werden, wenn es eine 4 Reinigungsstufe gibt.
- Wird auf Steingärten verzichtet? Für viele Insekten sind Steingärten wie eine Wüste und sie finden keine Nahrung, das Insektensterben wird dann aber unserm Berufsstand zugeschoben.
- Ist Lichtverschmutzung ein Thema in Ihren Plänen? Viel Insektenarten Reagieren sehr stark darauf!
- Wer Trägt die Kosten für den Rückbau der Brunne, die gestiegen Maschinen und Verwaltungskosten?
- Müssen um Lärm und Einträge in das Grundwasser zu vermeiden Brunnen neu gebohrt werden?
- Wie wird gegen nennen wir es mal Wilde Brunnen vorgegangen die einfach zu Bewässerung in Gärten gebohrt werden?
- Soll es Grundwasserabsenkungen oder Ähnliches werdend der Baupause geben?
- Gibt es Planungen für tiefer gehende Bauwerke, die den Grundwasserfluß beeinträchtigen könnten?

Bei weiteren Fragen stehen wir für Gespräche gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Von: [REDACTED]@googlemail.com>
Gesendet: Sonntag, 17. Juli 2022 20:10
An: [REDACTED]@ruesselsheim.de>
Betreff: Re: Eselswiese / Verkehrsplanung / Brunnenstrasse

Guten Abend [REDACTED],

die Unterlagen zur aktuellen Bauleitplanung sind ja nun öffentlich einsehbar und ich habe versucht mich dort einzulesen. Nicht so einfach als "normaler" Bürger...

Ich möchte nochmals dringlichst darauf hinweisen auch an die Alt-Bauschheimer zu denken!

Planfall 2 mit einer Umgehungsstrasse wurde verworfen, wenn ich das richtig verstanden habe. Was ist mit der Idee einer Einbahnstrasse für die Brunnenstrasse? Hierüber habe ich nichts gefunden. Wieso führt man den Verkehr nicht einfach so wie die Buslinie läuft?

Das wäre selbst für mich als Anwohner der Ortsmitte nicht sehr "bequem" aber dennoch erheblich besser als der viele Verkehr!

Dafür müsste man nicht mal warten bis der Bau der Eselswiese beginnt. Vielleicht würde es auch mal den ein oder anderen Bewohner unseres Ortes mehr aufs Rad bringen, weil das dann einfacher wäre als mit dem Auto nur in eine Richtung zu fahren.

Durch eine Einbahnstrasse entlang der Brunnenstrasse/ Wolfinger Strasse würde sich, wie schon erwähnt, auch relativ einfach ein Radweg integrieren lassen. Sollte dies auf gar keinen Fall infrage kommen, könnten Sie mir bitte erklären warum?

In der Planung sind auch die Knotenpunkte für Radfahrer mit erhöhtem Konfliktpotential ausgewiesen, allerdings wurden hier nur Kreuzungen bedacht. Die Brunnenstrasse an für sich ist also kein Konflikt?

[REDACTED], ich lade Sie nochmals gerne ein - kommen Sie mal Samstags vormittags zu mir, sehen Sie sich den Verkehr an, versuchen Sie mit dem Rad ohne Angst Richtung Globus zu fahren.

Ich bitte Sie nochmals, eine autoarme Eselswiese mit Strassen für spielende Kinder klingt toll, aber bitte vergessen Sie nicht die "alten" Bewohner!

Herzlichen Dank fürs Lesen!

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Darmstadt



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
 Postfach 100763, 64207 Darmstadt

Planungsbüro für Städtebau
 Im rauhen See 1
 64846 Groß-Zimmern

Aktenzeichen 34-c-2_BV-15.03.01-Ba_2022-028636(4)

Bearbeiter/in

Telefon

Fax

E-Mail

Datum

13. Oktober 2023

Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim am Main
Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ im Stadtteil Bauschheim
hier: Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihre E-Mail vom 25. August 2023

Sehr geehrter Herr Hoffmann,

zu dem oben genannten Bebauungsplan werden seitens Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement die im Folgenden erläuterten Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen (A) und Hinweise (B) vorgebracht:

(A) Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr / Leistungsfähigkeit des Straßennetzes (§§ 32, 47 HStrG)

Die bisherigen Forderungen aus unserer Stellungnahme vom 19.08.2022 im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Hinblick auf die Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung wurden in folgenden Punkten erfüllt:

- Einbeziehung weiterer Entwicklungsflächen, einschließlich der 120 ha Opel-Werksflächen (Rahmenkonzept Rüsselsheim West).
- Der Erweiterung des Prognosehorizonts von 2030 auf 2035.
- Die Berücksichtigung des Ausbaus der Autobahnen A 60 und A 67 zwischen dem Mainspitzdreieck und dem Rüsselsheimer Dreieck aus dem Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen (Ild. Nr. 547 der Anlage zu § 1 Abs.

Hessen Mobil
 Groß-Gerauer Weg 4
 64295 Darmstadt
 043/226/03501
 www.mobil.hessen.de
 DE1653547

Telefon: (06151) 3306 0
 Fax: (06151) 3306 3150
 BIC: HELADEFXXX

Landesbank Hessen-Thüringen
 Zahlungen: HCC-Hessen Mobil
 USt-IdNr.: DE811700237
 IBAN-Nr.: DE 67 500 500 00000 1000 512

Kto. Nr.: 1000 512
 BLZ: 500 500 00
 St.-Nr.:
 EORI-Nr.:

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement

1 Satz 2 des Gesetzes über den Ausbau der Bundesfernstraßen Anlage zum Fernstraßenausbaugesetz – FStrAbG).

Darüber hinaus wurde die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte und des Streckenzugs der L 3482 für den untersuchten Planfall 5 mit Verlegung der südlichen Anschlussrampe an die L 3482 nach Osten nachgewiesen.

Folgende Punkte sind im Hinblick auf das Verkehrsgutachten allerdings weiterhin zu überarbeiten:

- Es ist sicher zu stellen, dass die innere Erschließung, insbesondere innerhalb des neuen Rampenohrs, nicht zu einem Rückstau bis zur L 3482 führt, falls die "Rechts-rein, Rechts-raus" Lösung umgesetzt wird. Hierzu ist Hessen Mobil ein entsprechender verkehrlicher Leistungsfähigkeitsnachweis zur Prüfung vorzulegen.
- Hierzu sind für den geplanten Anschluss des Gebietes an die verlängerte südliche Anschlussrampe (K 47) in der aktualisierten Verkehrsuntersuchung Aussagen über Knotenstrombelastung, Steuerungsform und Leistungsfähigkeit des geplanten Knotenpunktes zu treffen. Diesbezügliche (belastbare) Aussagen sind zu ergänzen.

(B) Fachliche Hinweise

Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV))

- In der Anlage 19 (Bestandskarte - Nr.147) sind immer noch die südlichen Anschlussrampen der L 3482 (KP Bauschheimer Weg) dargestellt. Diese Rampen werden jedoch rückgebaut, da der Anschluss nach Osten verschoben wird. Der Rückbau ist entsprechend hierzu zu kennzeichnen.
- In der Anlage 3 (Bebauungsplanentwurf -Nr.147) ist der Baumbestand entlang der L 3482 in dem potenziell beanspruchten Abschnitt als "Gesetzlich geschütztes Biotop" gekennzeichnet (nachrichtliche Übernahme). Nach der Biotop- und Nutzungstypenkartierung zur Rad- und Gehwegplanung im Zuge der L 3482 zwischen Bischofsheim AS (Am Schindberg) und Rüsselsheim (K 159) wurde – nördlich der Landesstraße – ausschließlich der Abschnitt zwischen Umspannwerk und Einmündung des Wirtschaftsweges als geschütztes Biotop erfasst. Da diese Zuordnung auch die Planung von Hessen Mobil betrifft, bitten wir, diese nachrichtliche Übernahme zu überprüfen und nach Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde gegebenenfalls anzupassen.
- Gegen die Straßenbaulastträger der das Plangebiet tangierenden Straßen des überörtlichen Verkehrs bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Hessen Mobil steht für ein klärendes Gespräch bei Bedarf gerne zur Verfügung.

Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag





Fraport AG · 60547 Frankfurt (Briefpost) · 60549 Frankfurt (Paketpost)

Aviation

Planungsbüro für Städtebau
Göringer_Hofmann_Bauer
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Telefax

E-Mail

@fraport.de

Nur per E-Mail: info@planung-gbh.de

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom 25.08.2023
PC10017-P Hof/wo

Unser Zeichen

AVN-AR1, KI-BS

Telefon

Datum

28.09.2023

Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim am Main
Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ im Stadtteil Bauschheim
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.a. Bauleitplanung verweisen wir auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 06.07.2022.

Mit freundlichen Grüßen

Fraport AG

Fraport AG
Frankfurt Airport
Services Worldwide
60547 Frankfurt/Main
Telefon +49 69 690-0
Telefax +49 69 690-70081
info@fraport.de
www.fraport.de

Sitz der Gesellschaft:
Frankfurt/Main
Amtsgericht Frankfurt/Main
HRB 7042

USt-IdNr.: DE 114150623

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Hessischer Minister der Finanzen
Michael Boddenberg

Vorstand:
Dr. Stefan Schulte
(Vorsitzender)
Anke Giesen
Julia Kranenberg
Dr. Pierre Dominique Prüm
Prof. Dr. Matthias Zieschang

Commerzbank AG:
S.W.I.F.T-Code COBADEFF
BLZ 500 400 00, Kto. 588942300 EUR
IBAN DE67 5004 0000 0588 9423 00
Deutsche Bank AG:
S.W.I.F.T-Code DEUTDEFF
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 EUR
BLZ 500 700 10, Kto. 2008407 USD
IBAN DE44 5007 0010 0200 8407 00

Dresdner Bank AG:
S.W.I.F.T-Code DRESDEFF
BLZ 500 800 00, Kto. 330000600 EUR
IBAN DE34 5008 0000 0330 0006 00
BLZ 500 800 00, Kto. 330000602 USD
IBAN DE77 5008 0000 0330 0006 02
Frankfurter Sparkasse:
S.W.I.F.T-Code FRASDEFF
BLZ 500 502 01, Kto. 36814
IBAN DE05 5005 0201 0000 0368 14

Landesbank Hessen-Thüringen:
S.W.I.F.T-Code HELADEF
BLZ 500 500 00, Kto. 14690002 EUR
IBAN DE09 5005 0000 0014 6900 02
BLZ 500 500 00, Kto. 964333603 USD
IBAN DE24 5005 0000 0964 3336 03



Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Postfach 17 03 53 • 60077 Frankfurt am Main

Geschäftsbereich
Recht und Beratung

Planungsbüro für Städtebau
Göringer Hoffmann Bauer
Im rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

per Email an info@planung-ghb.de
Kopie an Stadt Rüsselsheim an [REDACTED] [@ruesselsheim.de](mailto:ruesselsheim.de)

Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim
Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ im Stadtteil Bauschheim
Hier: Stellungnahme zu Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

4. Oktober 2023

Sehr geehrter Herr Hoffmann,
sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: RB-GW/baya

Wirtschaftspolitik

Ansprechpartner:
Armin Bayer
Telefon +49 69 97172-214
Telefax +49 69 97172-5214
bayer@hwk-rhein-main.de

Hausanschrift:
Fritz-Bauer-Straße 1
64295 Darmstadt

wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren, die wir - wie bereits per 22.7.2022 zur frühzeitigen Beteiligung - gemeinsam und in Abstimmung mit der Kreishandwerkerschaft Groß-Gerau abgeben.

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Bockenheimer Landstraße 21
60325 Frankfurt am Main
info@hwk-rhein-main.de
www.hwk-rhein-main.de

Präsidentin:
Susanne Haus

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Christof Riess

Konto:
Frankfurter Volksbank
(BLZ 501 900 00) Kto. 150754
IBAN: DE71 5019 0000 0000 1507 54
BIC: FFVBDEFF
Gläubiger-ID: DE02HWK00000861875

Die Planungen betreffen Flächen am östlichen Rand der Bebauung in Rüsselsheim-Bauschheim. Dort soll auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Wohn-, Misch- und Gewerbequartier entstehen. In unserer Stellungnahme von 2022 hatten wir die Planungen explizit begrüßt, insbesondere, dass in den gewerblich nutzbaren Flächen Teilbereiche explizit für Handwerksbetriebe vorgesehen werden sollten sowie ein „Innovationszentrums Handwerk / Handwerkerhof“. Dies sehen wir grundsätzlich weiter so, haben aber folgenden Anmerkungen zu den Planungen:

Allgemeines

In den Planungsunterlagen des Vorentwurfs und einem die Planungen begleitenden Workshop war explizit die Rede von einem „Gewerbegebiet für Entwicklung, wissensintensive Dienstleistungen und innovatives Handwerk“ sowie zu Überlegungen zu einem Handwerkerhof. Dies hatten wir sehr begrüßt und dazu weitergehendes Informationsmaterial und Studien zur Verfügung gestellt. Die Stadt Rüsselsheim hatte in ihrer Abwägung ausgeführt, unsere Anregungen würden bei der weiteren Gewerbeplanung berücksichtigt. Dennoch taucht in den aktuellen Fassungen der Begründung (106 Seiten), der textlichen Festsetzungen (36 Seiten) sowie des Umweltberichtes (63 Seiten) der Begriff „Handwerk“

Weiterbildung im Handwerk?
Informieren Sie sich auf www.rhein-main-campus.de.

gar nicht mehr auf, geschweige denn „Handwerkerhof“ oder „Innovationszentrum“. Darüber sind wir sehr verwundert und fragen uns, wie dies mit den Aussagen im bisherigen Prozess sowie der Abwägung überein passt.

Festsetzungen zu Urbanem Gebiet (MU)

Wie die Planungsunterlagen ausführen, muss die Nutzungsmischung in einem Urbanen Gebiet im Gegensatz zu einem Mischgebiet (MI) nicht in etwa gleichgewichtig sein, sondern kann auch von einer Nutzungsart deutlich dominiert werden, bspw. mit 90 % Wohnnutzung zu 10 % Gewerbe. Um dennoch einen signifikanten Anteil an Gewerbe im MU sicherzustellen, sollten Mindestanteile an Gewerbenutzung im MU festgesetzt werden, bspw. 30%. Ggf. könnte dies auch über die verschiedenen Teilbereiche mit MU-Festsetzung mit variierenden Mindestanteilen abgestuft werden.

Festsetzungen zu Einzelhandel

Im Plangebiet werden Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art ausgeschlossen. Dies begrüßen wir grundsätzlich. Dennoch sollte sogenannte untergeordnete Direktvermarktung von im Gebiet produzierten oder weiterverarbeiteten Produkten ermöglicht werden. Die Planungsunterlagen sollten dies klarstellen.

Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept sieht unter Abweichung von der Stellplatzsatzung sowohl für die Wohn- wie auch die gewerblich nutzbaren Flächen vor, dass Fahrzeuge nicht am Wohngrundstück, sondern in im Plangebiet verteilten Gemeinschaftsstellplätzen abgestellt werden. Insbesondere soll dadurch für die Wohngebiete verkehrsberuhigte Quartierzonen geschaffen werden. Die Planung der Gemeinschaftsstellplätze oder „Quartiersgaragen“ muss von vornherein Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge in ausreichender Menge an Ladepunkten sowie an Ladegeschwindigkeit („Schnelllader“) mitberücksichtigen, um langfristig auf Akzeptanz zu stoßen.

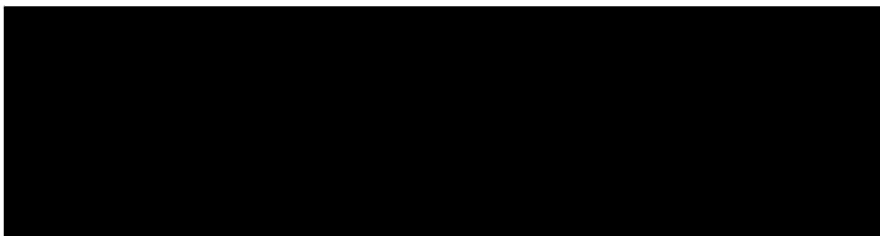
Die Anfahrbarkeit der einzelnen Grundstücke auch im WA muss trotzdem weiter grundsätzlich gegeben sein zur Andienung durch u.a. Handwerkerfahrzeuge für Wartungs- oder Montageeinsätze. Laut Mobilitätskonzept (dort S. 67) soll *„Straßenbegleitendes Parken im Baumstreifen der Sammelstraßen für Mobilitätseingeschränkte, Besucher:innen, Lieferverkehr [...] unter Parkraumbewirtschaftung möglich sein.“* Lieferverkehr muss hier weit verstanden werden und auch Handwerksverkehre mit umfassen bzw. um diese ergänzt werden. Handwerksverkehre unterscheiden sich deutlich von Lieferverkehren von Logistikern und KEP-Dienstleistern, obwohl teilweise identische Fahrzeugtypen („Sprinter“)

Verwendung finden. Bei Handwerksverkehren steht nicht der Lieferaspekt im Sinne von An- und Ablieferung von Waren, kurzer Verweil- bzw. Parkdauer und Weiterfahrt im Vordergrund. Vielmehr sind Handwerkverkehre dadurch gekennzeichnet, dass mit den Fahrzeugen Mitarbeitende, Material und Werkzeuge zum Einsatzort gebracht werden und dort länger verweilen, um Arbeiten wie Wartungen oder Reparaturen durchzuführen. Benötigte Materialien oder spezifische Werkzeuge sind i.d.R. im Detail nur begrenzt vorher absehbar, teilweise erst vor Ort im Laufe der Arbeiten erkennbar und damit begrenzt planbar. In der Praxis führen Handwerksbetriebe daher ein Sortiment an gängigen Materialien und Werkzeugen in den Fahrzeugen als „rollende Werkstatt und Lager“ mit, das daher nah am Einsatzort zur Verfügung stehen muss.

In den Gebieten mit Gewerbenutzung, also den Gewerbegebieten und Urbanen Gebieten, muss zudem die An- und Ablieferung mittels (schwerer) LKW sichergestellt sein. Um das Thema Handwerkerhöfe nochmals aufzugreifen: Bei diesen Höfen handelt es sich um „gestapeltes Gewerbe“ über mehrere Etagen, wobei im Unter- und/oder Erdgeschoß Stell-, Lade- und Rangierplätze vorhanden sind. Es wäre daher dringend zu prüfen, wie dies mit dem Ansatz von entfernt gelegenen Quartiersgaragen, den das Mobilitätskonzept geht, kompatibel gemacht werden kann.

Als Hinweis sei noch abschließend gesagt, dass nach unserer Kenntnis ein zentrales Ergebnis einschlägiger Studien und Projekte ist, dass die Anbindung mit Alternativen zum eigenen Kfz, also dichtes, gut getaktetes ÖPNV-Angebot, Carsharing, gut ausgebaute, beleuchtete und sichere Rad- und Fußwege, B+R, etc. vor dem Einzug der ersten neuen Bewohner fertig und nutzbar sein muss, da sonst doch vor allem auf das eigene Auto zurückgegriffen wird (bzw. werden muss) und eine „Umgewöhnung“ auf die Alternativen nicht stattfindet.

Mit freundlichen Grüßen





IHK Darmstadt | Postfach 10 07 05 | 64207 Darmstadt
GB B - RO

Planungsbüro für Städtebau
Göringer Hoffmann Bauer
Im rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

info@planung-ghb.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Ihre Ansprechpartnerin

Telefon:

Telefax:

E-Mail: @darmstadt.ihk.de

Datum: 12.10.2023

Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim

- **Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“**

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank, dass wir erneut zu dem Bauleitplan Stellung nehmen dürfen.

Die Stadt Rüsselsheim beabsichtigt im Stadtteil Bauschheim auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ein neues Quartier zu entwickeln. Die Planflächen werden aufgeteilt in Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen. Im Quartier sollen zukünftig ca. 2.430 – 3.130 Arbeitsplätze entstehen und Wohnraum für ca. 3.950 Personen bieten. Im Norden entstehen Gewerbeflächen, im Westen ein Urbanes Gebiet und in der Mitte und im Süden des Plangebietes allgemeine Wohngebiete. Das Plangebiet soll intensiv durchgrünt werden und in Teilen autoarm sein.

Wie bereits in vorangegangener Beteiligung geäußert, begrüßen wir die Planung. Die Schaffung von Gewerbeflächen ist aktive Wirtschaftsförderung, auf die unsere Mitgliedsbetriebe dringend angewiesen sind. Auch die Bereitstellung von Wohnbauflächen ist für unsere Unternehmen in Bezug auf Fachkräftebindung ein wichtiges Anliegen.

Wir äußern daher keine Bedenken, möchten jedoch folgende Anmerkungen mit der Bitte um Berücksichtigung vorbringen:

Verkehr/Mobilität

Wir freuen uns, dass die Stadt Rüsselsheim eine zukunftsgerichtete Stadtplanung betreibt und auch innovative Konzepte wie beispielsweise die Ausweisung von autoarmen Quartieren umsetzt. Damit diese jedoch auch den Ansprüchen der Quartiersnutzer entsprechen, ist es notwendig gesamtheitlich und strategisch zu planen und zu steuern. Ob das Gewerbegebiet für

Industrie- und Handelskammer Darmstadt
Rhein Main Neckar
Rheinstraße 89
64295 Darmstadt

Telefon:
06151 871-0
Telefax:
06151 871-101

E-Mail:
info@darmstadt.ihk.de
Internet:
<http://www.darmstadt.ihk.de>

Stadt- und Kreis-Sparkasse
Darmstadt
Konto: 55 44 64
BLZ: 508 501 50

Unternehmen aufgrund des innovativen Ansatzes des geringen Stellplatzangebotes attraktiv oder unattraktiv wird, steht und fällt mit einer guten Planung. Dies sollte auch ein Monitoring sowie Alternativen beinhalten, sollte die Praxis das Konzept ad absurdum führen. Unserer Auffassung nach ist es unerlässlich, dass noch bevor die ersten Nutzer die Quartiere beziehen, sowohl der ÖPNV funktioniert als auch die Quartiersgaragen zur Verfügung stehen. Hinsichtlich des ÖPNV's geben wir zu bedenken, dass die Taktung an die Arbeitszeiten der Unternehmen angepasst sein sollte. Bestenfalls wird für die Quartiere durch die Stadt Rüsselsheim ein Mobilitätsmanagement zur Verfügung gestellt, das sämtliche Verkehre und Mobilitätsformen sowie die notwendige Infrastruktur beinhaltet. Als Beispiel nennen wir Garagen für Lastenräder und Ladestellen für E-Bikes.

Hinsichtlich der Ladesäulen, stellt sich die Frage, wer Betreiber sein wird? Stehen diese für zukünftige Entwicklung in ausreichender Kapazität zur Verfügung?

Um das Quartier von Warenlieferverkehren zu entlasten, könnte eine zentrale Errichtung von White-Label-Locker Boxen hilfreich sein. Wir möchten gerne die Stadt Wien als gutes Beispiel benennen. Gerne steht Ihnen Catrin Geier für Fragen hinsichtlich Mobilität und Verkehr für einen Austausch zur Verfügung.

Festsetzungen zu Urbanem Gebiet

Die Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ soll ganz im Sinne des Stadtleitbildes der Leipzig Charta ein Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Kultur ermöglichen. Eine Funktionsmischung, die im Gegensatz zum Mischgebiet, kein ausgewogenes Verhältnis der Nutzungen erfordert. Damit jedoch der Charakter eines Urbanen Gebiets, entsteht ist es sinnvoll Nutzungen zu gliedern. Beispielsweise könnte in den Erdgeschossflächen rund um den Entreeplatz eine gewerbliche Nutzung festgesetzt werden. Dies würde auch zur Belebung des Platzes beitragen.

Festsetzungen zu Gewerbegebiet

Der Ausschluss von selbständigem Einzelhandel begrüßen wir, jedoch sollte als Ausnahme die Direktvermarktung von im Gebiet produzierten oder weiterverarbeiteten Waren ermöglicht werden.

Allgemeines

Aus Sicht der Betriebe ist die Installation eines Gebietsmanagers im Quartier wünschenswert. Aufgabe sollte u.a. die Vernetzung der Unternehmer im Quartier sein. So könnten durch Kooperationen der Unternehmer untereinander Synergieeffekte entstehen, die zu mehr Nachhaltigkeit im Quartier beitragen. Unternehmen spiegeln uns immer wieder, dass ein fester Ansprechpartner im Quartier zur Standortzufriedenheit beiträgt (One-Stop-Shop).

Gerne stehen wir auch weiterhin für einen Austausch zur Verfügung und begleiten die Quartiersentwicklung.

Mit unserer Stellungnahme schließen wir nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.

Freundliche Grüße



Geschäftsbereich Unternehmen und Standort

Der Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau

Kreisverwaltung Groß-Gerau | Postfach 1464 | 64504 Groß-Gerau

**Planungsbüro für Städtebau
Im rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern**



Regionalentwicklung und Mobilität

Regionalentwicklung,
Wirtschaft und Umwelt

Besuchsanschrift

Wilhelm-Seipp-Str. 4
64521 Groß-Gerau

Zimmer

■■■■■

Auskunft

■■■■■

Telefon

■■■■■

Fax

■■■■■

E-Mail

■■■■■

Aktenzeichen

IV/1.1 hu

Datum

20.10.2023

Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim – Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ in Bauschheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde und Klimaschutz zugrunde. Die Stellungnahme vom Fachgebiet Landwirtschaft des Landkreises Darmstadt-Dieburg, welches im Kreis Groß-Gerau die Belange der Landwirtschaft und Feldflur vertritt, liegt Ihnen bereits vor.

Der Fachdienst **Regionalentwicklung und Mobilität** nimmt wie folgt Stellung:

Das Mobilitätskonzept Eselswiese empfiehlt im Geltungsbereich des B-Plans mehrfach die Bereitstellung von verschiedenen Mobilitätsangeboten wie Carsharing, Bikesharing und Fahrradabstellanlagen im öffentlichen Raum. Darüber hinaus empfiehlt es die Verknüpfung dieser Mobilitätsangebote mit dem ÖPNV, u.a. zur Reduzierung des MIV. Die genannten Mobilitätsangebote bzw. deren Verknüpfung miteinander lassen sich beispielsweise durch die Einrichtung von sog. Mobilitätsstationen verwirklichen. Die Ausweisungen solcher konkreten Flächen im öffentlichen Raum können wir im B-Plan nicht erkennen. Lediglich, dass Flächen dafür im öffentlichen Raum zulässig sind. Wir erachten dies als zu wenig im Sinne einer Verkehrswende und bitten um entsprechende Prüfung, ob und wo Flächen für Mobilitätsstationen konkret im B-Plan festgesetzt werden können.

Wir bitten weiterhin den B-Plan (A7 – textliche Festsetzungen / 10.2 Begründung) in Bezug auf Carsharing dahingehend zu präzisieren, in dem explizit auf § 16a HStrG hingewiesen wird. Dieser Paragraph erlaubt Sondernutzungen für stationsbasiertes Carsharing auf öffentlichen Straßen. Durch die Einbindung von Carsharing-Stellplätzen ist z.B. eine Reduzierung von notwendigen Pkw-Stellplätzen (Stichwort Stellplatzsatzung) möglich. Hierdurch kann auch ein Anreiz für einen privaten Autoverzicht geschaffen werden.

Postanschrift:

Wilhelm-Seipp-Str. 4
64521 Groß-Gerau

Bushaltestellen: „Landratsamt“,
„Hallenbad“ und „Kreisklinik“

Öffnungszeiten:

Montag, Dienstag,
Donnerstag und Freitag:
8:00 Uhr – 12:00 Uhr
Mittwoch: 14:00 Uhr – 18:00 Uhr
und Termine nach Vereinbarung

Bankverbindung:

Kreissparkasse Groß-Gerau
IBAN: DE67 5085 2553 0000 0000 18
BIC: HELADEF1GRG
www.kreisgg.de

(1/2)

Hinsichtlich der Bereitstellung von Lademöglichkeiten für Fahrzeuge weisen wir auf das GEIG und auf unsere Stellungnahme vom 04.08.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hin.

Es gibt keine **wasserrechtlichen** Bedenken bzgl. des Bebauungsplans Nr.147. Den Anregungen der UWB aus der frühzeitigen Beteiligung wird entsprochen.

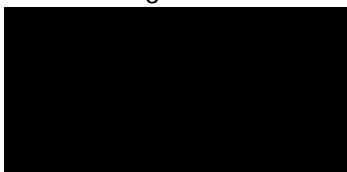
Der Fachdienst **Klimaschutz** hat folgende Anmerkungen:

- Anlage 5 (Entwurf der Begründung) bezieht sich auf Seite 101 auf ein „Holzkohlekraftwerk“. Hier dürfte ein Schreibfehler vorliegen. Das Energiekonzept des Büros ebök vom Mai 2022 (Version 2 von September 2022) empfiehlt in Kapitel 2.4 („Empfehlung Wärmeversorgung“), dort Seite 12, ein „Holzhackschnitzel-Heizkraftwerk mit ORC- oder Dampfkraft-Prozess zur Wärme- und Stromerzeugung“.
- Aus dem Entwurf des Bebauungsplans und den Unterlagen geht mit Blick auf eböks o. g. genanntes Energiekonzept u. a. nicht hervor, wo sich das etwaige Holzheizkraftwerk (und / oder etwaige andere zentrale Wärmeversorgung) befinden könnte. Laut Anlage 5 (Entwurf der Begründung), Seite 102, werden „weitere Festsetzungen hierzu derzeit im Bebauungsplan nicht getroffen, da erst im weiteren Verfahren eine Entscheidung über die zentrale Wärmeversorgung erfolgt.“ Gemeint ist hier wohl das etwaige Holzheizkraftwerk und ggf. auch weitere Teile des o. g. Energiekonzepts. Es sollte allerdings bereits klargestellt und begründet werden, ob und inwiefern der Entwurf des Bebauungsplans mit dem o. g. Energiekonzept (auch den Teilen zur Wärmeversorgung) kompatibel ist. Es könnte außerdem bereits auch eine Einordnung erfolgen, z. B. zum möglichen Standort der potenziellen zentralen Wärmeversorgung. eböks o. g. Energiekonzept enthält z. B. hierzu Empfehlungen, z. B. auf S. 13.
- Es sollte geprüft werden, ob auch der zentrale Parkplatz im Wohngebiet W25 mit Photovoltaik belegt werden kann. Es sollte außerdem geprüft werden, ob die Voraussetzungen des § 12 Hessisches Energiegesetz („Photovoltaikanlagen auf nicht landeseigenen Stellplätzen“) vorliegen. Nicht nur zur Schattenbildung könnte auch eine begrünte Überdachung des Parkplatzes in Frage kommen.

Zum Abschluss haben wir noch eine Bitte an Sie. Der Kreis Groß-Gerau baut derzeit sein digitales Bebauungsplankataster aus. Ziel ist es, für den gesamten Kreis Groß-Gerau die rechtskräftigen Bebauungspläne und deren Begründungen digital im internen Geographischen Informationssystem zur Verfügung zu stellen. Dazu wurde in den letzten Monaten eine große Zahl alter Bebauungspläne eingescannt, was mit einem beträchtlichen Aufwand verbunden war. Damit die zukünftigen, rechtskräftigen Bebauungspläne nicht auch nachträglich gescannt werden müssen, wäre es wünschenswert, wenn ab sofort die neuen Bebauungspläne neben der Papierform auch im pdf-Format, optional auch als tif-Datei, vorgelegt werden würden. Sie können uns die Pläne und Begründungen gerne per Email an die folgende Adresse senden: regio@kreisgg.de.

Im Gegenzug stellen wir Ihnen gerne auch die uns bereits vorliegenden digitalen Bebauungspläne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg



Landkreis
Darmstadt-Dieburg
Zukunft. Regional. Leben.

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt

Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Fachbereich Stadt- und Grünplanung
Marktplatz 4
65428 Rüsselsheim
stadt-gruen-planung@ruesselsheim.de

Fachbereich
Landwirtschaft und Umwelt
Fachgebiet
Landwirtschaft

 www.ladadi.de

Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)

Stadt Rüsselsheim, Stadtteil Bauschheim **Bebauungsplan Nr. 147 "Eselswiese"** **Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Ihr Zeichen/Schreiben vom
25.08.2023 Planungsbüro für Städtebau
Unser Zeichen
411.3 TÖB

Datum
09.10.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur für den Kreis Groß-Gerau bestehen weiterhin zum Bebauungsplan „Eselswiese“ grundsätzliche Bedenken, da hier ca. 60 ha Landwirtschaftsfläche unwiderruflich verloren gehen.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 04.08.2022 im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, da die dort vorgetragenen Punkte nach wie vor für die Belange der Landwirtschaft aktuell sind.

Die Planungsunterlagen sind hinsichtlich der Festsetzungen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB) nicht vollständig.

Nach Durchsicht der aktuellen Unterlagen sind aus unserer Sicht folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse

Bisher wurde kein Landwirtschaftlicher Fachbeitrag sowie eine Landwirtschaftliche Betroffenheits-/Existenzgefährdungsanalyse erstellt. Aufgrund der sehr hohen Flächeninanspruchnahme halten wir dies für notwendig. Hier verweisen wir auf flächenmäßig vergleichbare Planungen wie den Kiesabbau.

2. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach einer überschlägigen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist mit einem erheblichen Ausgleichsdefizit (ca. 4 Mio. Wertpunkte) zu rechnen, das im weiteren Verfahren durch externe Festsetzungen und Maßnahmen bewältigt werden soll.

Hier wurde ein wesentliches Element der Planung, die Festsetzungen zum Ausgleich, in den Unterlagen nicht dargestellt (§ 1a Abs. 3 BauGB). Gegebenenfalls ist ein enorm hoher Flächenbedarf für Ausgleichsmaß-

Postanschrift:

Der Kreisausschuss des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:

Kreishaus Darmstadt
Jägerstorstraße 207
64289 Darmstadt-Kranichstein
 06151 881-0

Fristenbriefkasten:

Jägerstorstraße 207
64289 Darmstadt

Sprechzeiten:

Mo. – Fr. 8 – 12 Uhr
Do. 14 – 16 Uhr

Bankverbindung:

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
BIC HELADEF1DAS
IBAN DE47 5085 0150 0000 5490 96

Sparkasse Dieburg
BIC HELADEF1DIE
IBAN DE21 5085 2651 0033 2001 14

USt-IdNr. DE111608693

Kreisausschuss des
Landkreises Darmstadt-Dieburg



Landkreis
Darmstadt-Dieburg
Zukunft. Regional. Leben.

Seite 2 des Schreibens vom 09.10.2023

nahmen aufgrund o.g. Ausgleichsdefizites notwendig. Sofern landwirtschaftlich genutzte Flächen davon betroffen sind, sehen wir eine erneute Beteiligung unserer Fachbehörde als erforderlich an.

3. **CEF-Maßnahmen, Streuobstwiese-Ausgleich**

Laut den Unterlagen sind im Rahmen des weiteren Verfahrens noch zusätzliche Flächen und Festsetzungen bezüglich des Artenschutzes und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs in den Bebauungsplan zu inkludieren. Auch hier wurde ein wesentliches Element der Planung, die Festsetzungen zum Ausgleich, in den Planungsunterlage nicht dargestellt (§ 1a Abs. 3 BauGB). Hier regen wir weiterhin an, dass bei der Maßnahmen- und Standortwahl neben der zuständigen Naturschutzbehörde der Ortslandwirt und die Bewirtschafter zu beteiligen sind.

4. **Fachgutachten Bodenkompensation**

Es wird ausgeführt, dass ein Defizit von insgesamt 257,43 Bodenwerteinheiten (514.694 Biotopwertpunkte) verbleibt und dieses zum Kompensationsdefizit aus der naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung gerechnet und zusammen mit diesem im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleich kompensiert werden kann.

Hier sollte dargestellt werden, inwieweit sich diese Art der Bodenkompensation auf die agrarstrukturellen Belange auswirkt und welche Alternativen es zur Kompensation gibt.

5. **Wirtschaftsweg** (Bauschheim, Flur 4, Flurstücke 90/2, 90/3, 90/4, 79)

Der Hauptweg zur L 3482 ist notwendig, um alle nördlich, östlich und südlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen zur Bewirtschaftung erreichen zu können bzw. um die Abfuhr der Ernteprodukte zu gewährleisten. Ortsdurchfahrten können minimiert werden.

6. **Festsetzung A 8 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Rad- und Gehweg / Landwirtschaftlicher Verkehr**

Hier sehen wir erhebliches Konfliktpotenzial. Hier sollte eine andere Lösung gefunden werden.

7. **Festsetzungen**

Der Punkt *Immissionsschutz* sollte aufgenommen werden. An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Mit deren Bewirtschaftung verbunden sind Immissionen u.a. durch Geruch, Staub, Lärm, Erschütterung, Beregnung und Steinschlag. Diese müssen entschädigungslos hingenommen werden.

Generell sollte bei den Ausführungen zu *Einfriedungen/Begrünung/Bepflanzung* auf die Ausführungen im Hessischen Nachbarrecht und insbesondere die doppelten Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen hingewiesen werden.

8. **Obere Landwirtschaftsbehörde**

Das Dezernat V 51.1 Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz vom Regierungspräsidium Darmstadt wurde bei diesem Verfahren inklusive des Zielabweichungsverfahrens nicht beteiligt. Wir regen an, dies nachzuholen.

Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur wird der Bebauungsplan in dem Flächenumfang weiterhin **grundsätzlich abgelehnt**.

Bei Fortführung der Planung sollte die **Nutzung der Landwirtschaftsflächen so lange wie möglich** beibehalten werden. Eine abschnittsweise Erschließung des Planungsgebietes analog der „Köllschen Gärten“ in Stockstadt am Rhein wird aus agrarstruktureller Sicht angeregt.

Wir bitten um Zusendung der Abwägungsergebnisse.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Rösel



hessenARCHÄOLOGIE



Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

Planungsbüro für Städtebau
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Aktenzeichen A III.3 Da 203-2023

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht 25.08.2023

Datum 04.10.2023

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim
Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
Hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß der Stellungnahme vom 03.08.2022 zur ersten Offenlage des o.g. B-Plans befinden sich im Geltungsbereich Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG.

Zwischenzeitlich wurden die im Vorfeld abgestimmten bzw. in der genannten Stellungnahme geforderten facharchäologische Gutachten (geophysikalische Prospektion, Historische Auswertung, Suchschnitte) durchgeführt und vorgelegt. Das Gutachten hat drei Bodendenkmäler in Lage und Erhaltungsqualität bestätigt bzw. konkretisiert.

Die Überplanung und damit die Zerstörung von Bodendenkmälern steht grundsätzlich im Widerspruch zu den Zielen des HDSchG (§ 1 Abs. 1 HDSchG). Sie ist nur im Ausnahmefall zuzulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange dies verlangen (§ 18 Abs. 3 Nr. 3 HDSchG) und das zu zerstörende Bodendenkmal zumindest als Sekundärquelle gesichert wird.

Die hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Änderung des B-Plans unter Aufnahme des folgenden Passus für die unterschiedlichen Geltungsbereiche des B-Plans in die Hinweise des Textteils zu:

Die Außenstelle Darmstadt der hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege Hessen kann vor diesem Hintergrund dem Bebauungsplan und damit der Überplanung der Bodendenkmäler zustimmen, wenn sichergestellt wird, dass diese im Vorfeld der Bebauung im Rahmen einer archäologischen Untersuchung gesichert werden. Art und Umfang ist mit der Außenstelle Darmstadt der hessenArchäologie im Vorfeld abzustimmen und wird im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach § 18 Abs. 1 HDSchG konkret festgelegt. Die mit der archäologischen Untersuchung verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Veranlassers der Planungen bzw. Bebauung (§ 18 Abs. 5 HDSchG).

Landesamt für Denkmalpflege
Hessen
Außenstelle Darmstadt
Berliner Allee 58, 64295 Darmstadt

poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de
<https://denkmal.hessen.de/>
T +49 6151 397783-0
F +49 6151 9574539



Für die übrigen Bereiche des Bebauungsplans gilt die Meldepflicht von Bodendenkmälern nach § 21 HDSchG im üblichen Passus.

Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Rüsselsheim zur Kenntnis und zur Sicherstellung eines Genehmigungsverfahrens nach Eingang eines Bauantrages.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Bezirksarchäologe



Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsbüro für Städtebau
Göringer, Hoffmann, Bauer
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: PC10017-P, Hof/wo
Ihre Nachricht: 25.08.2023
Unser Zeichen: ka

Ansprechpartnerin: [REDACTED]
Abteilung: Planung
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
[REDACTED]@region-frankfurt.de

4. Oktober 2023

Rüsselsheim 2/23/Bp Bebauungsplan Nr. 147 "Eselswiese" im Stadtteil Bauschheim Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Rüsselsheim am Main plant östlich des Stadtteiles Bauschheim im Bereich „Eselswiese“ die Entwicklung eines ca. 60 ha großen Baugebietes.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist dieser Bereich bereits zur Entwicklung vorgesehen und umfasst folgende Darstellungen:

Ca. 26 ha „Wohnbaufläche, geplant“, ca. 3 ha „Gemischte Baufläche, geplant“, ca. 13 ha „Gewerbliche Baufläche, geplant“, ca. 7 ha „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel – Einkaufszentrum 7 (Auflistung der zulässigen großflächigen Sortimente), geplant“ sowie ca. 10 ha „Grünfläche – Parkanlage“.

Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes wurde die Planung konkretisiert und im Anschluss eine Rahmenplanung entwickelt, die wiederum als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren dient.

In Abstimmung mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain und dem Regierungspräsidium Darmstadt wurde eine vom RPS/RegFNP 2010 abweichende Nutzungsverteilung der jeweiligen Gebietskategorien mit dem gänzlichen Verzicht auf eine Sonderbaufläche beschlossen. Die Stadt Rüsselsheim am Main beabsichtigt statt der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine Änderung der Gebietskategorie in diesem Bereich zu Gunsten von Grünflächen, Gewerbeflächen, gemischten Bauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf.

Zu dem dadurch veränderten Zuschnitt der Bauflächen im Entwicklungsgebiet bestehen seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain weiterhin keine Bedenken.

-2-

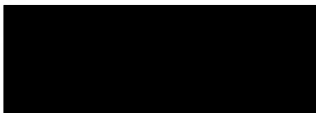


Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das neue Baugebiet zu schaffen, wurde von der Stadt Rüsselsheim am Main eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung des RPS/RegFNP 2010 beantragt. Diese wurde durch den Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 21. Oktober 2022 mit Nebenbestimmungen zugelassen.

Damit der o.g. Bebauungsplan als entwickelt angesehen werden kann, ist darüber hinaus eine Änderung der Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 erforderlich. Die Verbandskammer hat am 14.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für das parallel laufende Änderungsverfahren gefasst. Die frühzeitige Beteiligung mit Bürgerinformation fand vom 04.01. bis 03.02.2023 statt. Der Auslegungsbeschluss (Offenlage) wird der Verbandskammer voraussichtlich in der Sitzung am 22.11.2023 zur Beschlussfassung vorgelegt.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt 64278 Darmstadt
E-Mail: thomas.schuh@ruesselsheim.de

Magistrat der Stadt
Rüsselsheim
Marktplatz 4
65428 Rüsselsheim

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.07/9-2022/2**
Dokument-Nr.: **2023/1310763**
Ihr Zeichen: PC 10017-P Hof/wo
Nachricht vom Planbüro: 25. August 2023
Ihr Ansprechpartner: [REDACTED]
Zimmernummer: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]@rpda.hessen.de
Datum: 6. Oktober 2023

**Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim am Main
Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ im Stadtteil Bauschheim
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Meine Stellungnahme vom 16. August 2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Datenschutz)

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Rüsselsheim am Main
Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ Stadtteil Bauschheim
§ 4 Abs. 2 BauGB

- 2 -

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Rüsselsheim a.M. eine Baulandentwicklung im Bereich „Eselswiese“ im östlichen bzw. nordöstlichen Bereich des Stadtteiles Bauschheim.

Auf der ca. 60 ha großen Fläche des geplanten neuen Stadtteils sollen Wohn- und Gewerbegebiete sowie „Urbane Gebiete“ entstehen. Außerdem sind eine Schule und zwei Kindertagesstätten geplant. Gleichzeitig sollen großzügige Grünflächen geschaffen und vorhandene Biotope gesichert werden.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

In Vorbereitung des Bebauungsplans „Eselswiese“ wurde auf der Grundlage des Antrags der Stadt Rüsselsheim am Main vom 26. Juli 2022 ein Verfahren zur Zulassung einer Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z3.4.1-4 und Z3.4.2-4, Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 HLPG durchgeführt. Mit Beschluss vom 21. Oktober 2022 hat die Regionalversammlung Südhessen dem Antrag auf Zielabweichung zugestimmt. Die Zulassung der Abweichung wurde jedoch mit folgenden Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) verbunden:

Der im Südosten des Plangebiets im Bereich der der Steglache (ehemaliger Gemeindemüllplatz) vorgesehene Landschaftspark ist in Abstimmung mit den für Wasser- und Bodenschutz zuständigen Behörden so umzuplanen, dass Gefahren für die Umwelt, insbesondere das Grundwasser, sicher ausgeschlossen werden können.

Hierzu ist die Stellungnahme der Umweltschutzabteilung und der Oberen Naturschutzbehörde zu beachten.

II. Abteilung IV/Da– Umwelt Darmstadt

Bezüglich der von der Abteilung Umwelt Darmstadt zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz

a. Nachsorgender Bodenschutz

Der Inhalt meiner im Rahmen der Landesplanerischen Anfrage abgegebenen Stellungnahme zu den Belangen des nachsorgenden Bodenschutzes behält weiterhin Gültigkeit.

Hierin heißt es wie folgt:

„Die Altablagerung „Steglache“ mit der ALTIS-Nr.: 433.012.060-000.016 ist in der Auslobung für den städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb »Entwicklungsgebiet Rüsselsheim Eselswiese« beschrieben unter Ziffer B.09 Topographie und Geologie.

Die Altablagerung war ein ehemaliger Gemeindemüllplatz der bis ca. 1974 von der damals eigenständigen Gemeinde Bauschheim betrieben wurde. Abgelagert wurden Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle. Die Abfälle liegen direkt in der Senke eines Teilstücks eines ehem. Main-Altarms und erreicht eine Mächtigkeit von ca. 4 m Ablagerungen. Zwischen 1991 und 2007 erfolgte eine Erkundung der Deponie sowie regelmäßige Grundwasseruntersuchungen im Umfeld. Diese belegten einen eindeutigen Einfluss der Altablagerung auf die Grundwasserqualität durch Aufsalzung. Umfang bzw. die Fracht der emittierenden Stoffe war aber so gering, dass eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu erwarten war und ein Sanierungsbedarf für die Deponie nicht bestand.

Wie im Text zur Auslobung richtig dargestellt wurde, darf diese Fläche nicht mit einer wohnbaulichen Folgenutzung überplant werden, da sie eine Abfallanlage ist. Auch andere Nutzungen, wie ein Park mit Flusslandschaft stehen im Konflikt mit der Altablagerung und sind nicht umsetzbar, da dies zu einer Gefahr für die Umwelt führen würde!“

b. Vorsorgender Bodenschutz:

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt eine Inanspruchnahme von ca. 65 ha bislang unversiegelter Fläche mit Bodenfunktionserfüllung, die zu einem Verlust oder zu Beeinträchtigungen führt.

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in den mir vorgelegten Planunterlagen (u.a. Umweltbericht, Stand 05.2023, Gutachten Schutzgut Boden, Stand 06.04.2023) zum Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ hinreichend betrachtet.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:

Das Ergebnis zur Kompensation des Schutzgutes Boden durch das Büro Umwelt- und Landschaftsplanung Andrea Becker, Darmstadt, zeigt, dass trotz aller eingriffsminimierenden und ausgleichenden Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ein ermitteltes **Defizit** in Höhe von insgesamt **ca. 258 BWE** verbleibt.

Der ermittelte Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden in Höhe von ca. 258 BWE ist alleine durch plangebietsinterne Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht auszugleichen.

In Ermangelung eines bodenschutzrechtlichen Instruments zur Bevorratung von Bodenwerteinheiten – vergleichbar zum Öko-Konto für den naturschutzfachlichen Ausgleich – verbleibt ein bodenschutzbezogener Ausgleichsbedarf.

Zielsetzung aus Sicht des Bodenschutzes sollte zunächst sein, dieses Defizit über weitere bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Bodenschutzkonzept, Bodenkundliche Baubegleitung

- Vor Beginn der Baumaßnahme ist ein geeignetes Bodenschutzkonzept zu erstellen, dass die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gegen das Entstehen baubedingter schädlicher Bodenveränderungen sowie die Aufgaben der projektbegleitenden Bodenkundlichen Baubegleitung festlegt. Mit dem Konzept soll sichergestellt werden, dass die Ziele des Vorsorgenden Bodenschutzes sowohl im Rahmen der Planung des Vorhabens als auch bei der Umsetzung der Planung in ausreichendem und zuverlässigem Maße berücksichtigt werden.
- Die Bodenkundliche Baubegleitung soll möglichst frühzeitig in die Planung des Vorhabens eingebunden werden und bei der Erstellung des Leistungsverzeichnisses und der Ausschreibungsunterlagen beteiligt werden.
- Grundsätzlich soll die beauftragte bodenkundliche Baubegleitung die Umsetzung des Vorhabens vor Ort begleiten. Ziel ist die Vermeidung bzw. Minderung möglicher Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen durch unsachgemäßes Arbeiten im Zuge von Baumaßnahmen. Die bodenkundliche Baubegleitung muss deshalb im Rahmen der Bauüberwachung vor Ort auf den Baustellen regelmäßig präsent sein, um den Umgang mit den Böden überwachen zu können.
- Die beauftragte Bodenkundliche Baubegleitung soll von dafür ausgebildeten Personen mit der entsprechenden Fachkunde vorgenommen werden. Sie muss die erforderliche Sachkunde aufweisen und darf grundsätzlich nicht durch eine Person, die für die Bauleitung oder – Überwachung verantwortlich ist, ausgeführt

Rüsselsheim am Main
Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ Stadtteil Bauschheim
§ 4 Abs. 2 BauGB

- 5 -

werden, um Interessenskonflikte zu vermeiden und die Unabhängigkeit der Baubegleitung zu gewährleisten.

- Mindestens drei Wochen vor Beginn der ersten Bauarbeiten ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz die bodenkundliche Baubegleitung namentlich zu benennen und der Nachweis über die erforderliche Sachkunde zu erbringen. Die bodenkundliche Baubegleitung kann schutzgutübergreifend durch die ökologische Baubegleitung wahrgenommen werden, wenn die entsprechende Sachkunde nachgewiesen werden kann.
- Im Zuge der Bauüberwachung hat die bodenkundliche Baubegleitung ein Bautagebuch führen, in dem alle bodenrelevanten Belange dokumentiert werden. Das Bautagebuch ist der Bodenschutzbehörde auf Verlangen vorzulegen. Über Unregelmäßigkeiten oder besondere Vorkommnisse ist die Bodenschutzbehörde kurzfristig zu informieren.
- Die Bodenkundliche Baubegleitung berichtet dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz in regelmäßigen Abständen über den Fortgang der bodenrelevanten Tätigkeiten bei der Bauausführung und der Einhaltung der im Genehmigungsantrag vorgesehenen und in diesem Bescheid festgesetzten Bodenschutzmaßnahmen. Die erforderlichen Mindestinhalte der Berichte sowie deren Häufigkeit sind mit dem Dezernat Bodenschutz abzustimmen bzw. sind im Konzept für die Bodenkundliche Baubegleitung festgeschrieben.
- Innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss der Bodenarbeiten einschließlich etwaiger Wiedereinbau- oder Rekultivierungsmaßnahmen ist von der Bodenkundlichen Baubegleitung ein Abschlussbericht in Form eines Abnahmeprotokolls in Text, Karte und Fotodokumentation zu verfassen und dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz zur Prüfung vorzulegen. Mängel sind im Abnahmeprotokoll zu dokumentieren und in Abstimmung mit der Behörde geeignete Maßnahmen zu deren Beseitigung zu ergreifen.

2. Sonstige Dezernate

Aus Sicht der Dezernate **Wasserversorgung/Grundwasserschutz, Oberflächengewässer** und **Immissionsschutz** bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

III. Abteilung IV/Wi– Umwelt Wiesbaden

1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von je einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen sowie von Erdwärme, Sole und Lithium überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Zu dem BBP – für den 2022 eine Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen wurde - nehme ich wie folgt Stellung:

Wie bereits in meiner vorhergehenden Stellungnahme mitgeteilt, berührt das Vorhaben keine Schutzgebiete und liegt in ausreichender Entfernung zum nächsten Natura 2000-Gebiet. Außerdem waren die Unterlagen durch eine artenschutzrechtliche Prüfung zu ergänzen sowie der Nachweis für den erforderlichen Ausgleich für die Überplanung gesetz-

Rüsselsheim am Main
Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ Stadtteil Bauschheim
§ 4 Abs. 2 BauGB

- 7 -

lich geschützter Lebensräume zu erbringen und Aussagen zu treffen, wie Eingriffe vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden sollen. Diese Punkte sind trotz der neu vorgelegten Unterlagen weiterhin offen.

Gemäß „Flora-, Fauna- und Biotopkartierung“ der Götte Landschaftsarchitekten GmbH vom März 2020 und der Begründung zum BBP vom Mai 2023 sind mit den Sandtrockenrasen, der Allee und dem Streuobst drei nach § 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 25 Abs. 1 HeNatG gesetzlich geschützte Lebensräume von der Planung betroffen, welche nach § 30 Abs. 2 BNatSchG weder zerstört noch beeinträchtigt werden dürfen. Das Verbot unterliegt nicht der Abwägung in der Bauleitplanung. Eine Ausnahme von dem Verbot kann gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG für den Bebauungsplan in Aussicht gestellt werden, sofern der Ausgleich der Beeinträchtigung gewährleistet ist. Das geht aktuell weder aus der „Überschlägigen Bilanzierung“ vom Oktober 2022 noch aus den übrigen Unterlagen hervor und ist im weiteren Verfahren darzulegen.

Wie bereits mitgeteilt, ist sicherzustellen, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz i. S. d. § 44 BNatSchG entgegenstehen.

Aus der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung der „Landschaftsplanerischen Sondierung“ vom April 2019 geht hervor, dass im Plangebiet europarechtlich geschützte Tiere vorkommen (u.a. Knoblauchkröte, Kreuz- und Wechselkröte, Feldlerche, Rebhuhn). Aus den Unterlagen geht weiterhin hervor, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung in Bearbeitung ist. Hier sind die artenschutzrechtlichen Folgen für besonders und streng geschützte Arten zu ermitteln und die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich verbindlich festzulegen. Vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind gemäß § 44 BNatSchG vorrangig zu erhalten und - sofern dies in begründeten Fällen nicht möglich ist - ökologisch-funktional auszugleichen.

Nach der „Überschlägigen Bilanzierung“ vom Oktober 2022 ist die Rede von einem erheblichen Ausgleichsdefizit, das im weiteren Verfahren über das Ökokonto und über einen zweiten Geltungsbereich bewältigt werden soll.

Eine abschließende Stellungnahme bleibt der Vervollständigung der Unterlagen vorbehalten.

C. Hinweise

Auf die Belange des **Kampfmittelräumdienstes** habe ich bereits in meiner vorherigen Stellungnahme hingewiesen.

Planungsrechtlich weise ich darauf hin, dass der BBP erst rechtskräftig gemacht werden kann, nachdem die Änderung des FNP genehmigt und durch Veröffentlichung in Kraft gesetzt worden ist. Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro für Städtebau
Göringer Hoffmann Bauer
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- R 2997-2023
Ihr Zeichen:	Herr Uwe Hoffmann
Ihre Nachricht vom:	25.08.2023
Ihr Ansprechpartner:	██████████
Zimmernummer:	████
Telefon/ Fax:	████████████████████
E-Mail:	██████████@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	26.09.2023

Rüsselsheim,
Stadtteil Bauschheim
"Eselswiese"
Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 147
Az.: PC10017-P Hof/wo
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg).

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467).

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

© 2006 The Authors

hil@planung-ghb.de

Von: toeb_beteiligungsverfahren <toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de>
Gesendet: Freitag, 6. Oktober 2023 12:19
An: info@planung-ghb.de
Cc: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme RMV - Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim am Main /
Bebauungsplan Nr. 147 "Eselswiese" im Stadtteil Bauschheim

Ihr Zeichen: PC10017-P

**Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim
Bebauungsplan Nr. 147 "Eselswiese"
Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH**

Sehr geehrte Frau Hoffmann,
sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände vorzubringen haben. Für die Bauleitplanung möchten wir jedoch folgende Anregung geben.

1. Flächenbedarfe Bushaltestellen

Für den barrierefreien Ausbau der Bushaltestellen sind die notwendigen Flächen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Wir regen an, diese außerdem mit einem Witterungsschutz sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste auszustatten. Des Weiteren regen wir an, die Zuwegungen und Straßenquerungen barrierefrei zu gestalten.

Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link:

<https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen>

2. ÖPNV-Erschließung

Bezüglich der ÖPNV-Erschließung mit einem zusätzlichen Haltepunkt an der Strecke der Linie RB75 liegen aus der gemeinsam zwischen RMV und Stadt Rüsselsheim durchgeführten Untersuchung noch keine Ergebnisse vor. Die finale Linienführung der Buslinien zur Erschließung des Gebietes ist daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch unklar.

Wir regen daher an, die geplanten Bushaltestellenstandorte im gesamten Planungsgebiet, die bisher nur einseitig vorgesehen sind, jeweils beidseitig vorzusehen, um eine entsprechende Linienführung der Buslinien flexibel zu ermöglichen.

Weiterhin regen wir an auch, im Verbindungsstück zwischen dem Anschluss zur L3482 und der Haupteerschließungsring (zwischen Gewerbestandorten G5, G6.1, G6.2 bzw. G7) den Standort einer weiteren beidseitigen Bushaltestelle als Möglichkeit vorzusehen und im Bebauungsplan zu verankern.

3. Schulisches Mobilitätsmanagement

Frühzeitig möchten wir an dieser Stelle auf das Programm des ivm zum schulischen Mobilitätsmanagement hinweisen, um entsprechende Maßnahmen vorsehen zu können. Informationen hierzu können unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://www.ivm-rheinmain.de/kommunaler-service/schulisches-mobilitaetsmanagement/>

4. Betriebliches Mobilitätsmanagement

Ebenso möchten wir an dieser Stelle auf das Programm des ivm zum betrieblichen Mobilitätsmanagement hinweisen, um entsprechende Maßnahmen vorsehen zu können. Informationen hierzu können unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://www.ivm-rheinmain.de/kommunaler-service/audit-betriebliches-mobilitatsmanagement/>

In diesem Zusammenhang weisen wir auch auf die RMV-JobTicket-Angebote hin:

<https://www.rmv.de/c/de/fahrkarten/sortiment-verkauf/fahrkarten-im-ueberblick/fahrkarten-fuer-spezielle-personengruppen/jobticket>

Wir bitten Sie, unsere Anmerkung zu berücksichtigen, und wünschen für die Umsetzung der Planung viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

Bereichsleiter
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

[Redacted Name]

Bereich
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 5 | 65719 Hofheim/Ts.
Tel.: 06192/ 294-212 | Mail: toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de

www.rmv.de | www.facebook.com/RMVdialog | www.twitter.com/rmvdialog

Geschäftsführer und Sprecher der Geschäftsführung: Prof. Knut Ringat
Geschäftsführer: Dr. André Kawai
Aufsichtsratsvorsitzender: Landrat Ulrich Krebs
Handelsregister Frankfurt a.M. HRB 34128
USt.-IdNr.: DE 113847810

Hinweise zur Datenverarbeitung: www.rmv.de/datenschutz

Think before print.



Von: info@planung-ghb.de <info@planung-ghb.de>

Gesendet: Freitag, 25. August 2023 09:08

An: toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de <toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de>

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim am Main / Bebauungsplan Nr. 147 "Eselswiese" im Stadtteil Bauschheim

PC10017-P
Hof/wo

25.08.2023

**Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim am Main
Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ im Stadtteil Bauschheim**

hier: Stellungnahme zu Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Mitteilung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Rüsselsheim hat uns die Bearbeitung des oben genannten Bauleitplanes übertragen.

Die Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Planunterlagen sind im unten genannten Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Rüsselsheim unter www.ruesselsheim.de/bauleitplanung abzurufen.

Wir bitten um Ihre Stellungnahme bis zum **06.10.2023**.

Gleichzeitig teilen wir Ihnen mit, dass der Entwurf des Bauleitplanes in der Zeit vom **28.08.2023** bis einschließlich **09.10.2023** im Rathaus der Stadt Rüsselsheim am Main, Marktplatz 4, 2. Obergeschoss, im Schaukasten vor Zimmer 100, während der allgemeinen Dienstzeiten zur Einsicht bereitgehalten werden.

Bei Bedarf können Planunterlagen in Papierform bei unserem Büro angefordert werden.

Mit freundlichen Grüßen



Hoffmann



im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 38
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

Diese E-Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten.
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben,
informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte
Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet.



Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund

Planungsbüro für Städtebau
Göringer Hoffmann Bauer
Im rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Asset Management

Ihr Zeichen	BIL-Meldung Nr.: 20230828-0177
Ihre Nachricht	28.08.2023
Unser Zeichen	A-BB/4308/Zi/184321
Name	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]
Telefax	[REDACTED]
E-Mail	[REDACTED]@amprion.net

Dortmund, 15. September 2023

Seite 1 von 2

**Projekt: PC10017-P – Bebauungsplan Nr. 147 „Eselwiese“
hier: Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwick-
lung einer verbindlichen Bauleitplanung
380-kV-Höchstspannungsfreileitung Bischofsheim – Pkt. Gries-
heim, Bl. 4134 (Mast 7 bis 9)**

Amprion GmbH

Robert-Schuman-Straße 7
44263 Dortmund
Germany

T +49 231 5849-0
F +49 231 5849-14188

www.amprion.net

www.twitter.com/Amprion

Aufsichtsratsvorsitzender:

Uwe Tigges

Geschäftsführung:

Dr. Hans-Jürgen Brick (Vorsitzender)
Dr. Hendrik Neumann
Peter Rüth

Sitz der Gesellschaft:

Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HRB 15940

Bankverbindung:

Commerzbank AG Dortmund
IBAN:
DE27 4404 0037 0352 0087 00
BIC: COBADEFFXXX
USt.-IdNr. DE 8137 61 356

Lobbyregister-Nr.:

R002477

EU-Transparenzregister Nr.

426344123116-68

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Geltungsbereich des o. g. Bauleitplanes – wie in der BIL-Meldung 20230828-0177 eingetragen – liegt ca. 220 m westlich der Leitungssache und somit außerhalb des 2 x 39,00 m = 78,00 m breiten Schutzstreifens der im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung unseres Unternehmens.

Zur Übersicht haben wir die Leitungsführung mit Maststandort in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen. Die Leitungsführung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen können Sie unseren beigefügten Lageplänen im Maßstab 1 : 2000 entnehmen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Weitere Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Seite 2 von 2

Gegen die geplante Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken, vorausgesetzt die geplanten Wohnbauflächen werden in einem Abstand von mindestens 400 m ausgewiesen.

Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

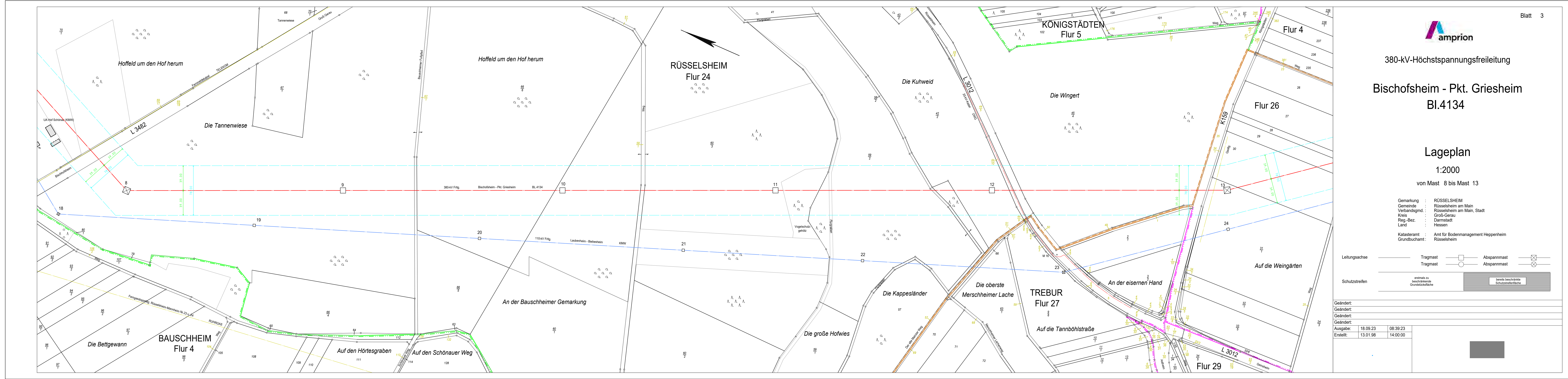
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Amprion GmbH

Anlagen

Verteiler:
Bl. 4308





Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund

Planungsbüro für Städtebau
Göringer_Hoffmann_Bauer
Im Rauhen See 1
64846 Groß-Zimmern

Asset Management

Ihre Zeichen	Hoffmann
Ihre Nachricht	25.08.2023
Unsere Zeichen	A-BB/4134/Ger/184.253/Sch
Name	[REDACTED]
Telefon	[REDACTED]
Telefax	[REDACTED]
E-Mail	[REDACTED]@amprion.net

Dortmund, 05. Oktober 2023

Seite 1 von 2

**Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim am Main
Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ im Stadtteil Bauschheim
hier: Stellungnahme zu Bauleitplänen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und
Mitteilung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
380-kV-Höchstspannungsfreileitung Bischofsheim – Pkt. Griesheim,
Bl. 4134 (Maste 7 bis 8)**

Amprion GmbH

Robert-Schuman-Straße 7
44263 Dortmund
Germany

T +49 231 5849-0
F +49 231 5849-14188

www.amprion.net

www.twitter.com/Amprion

Aufsichtsratsvorsitzender

Uwe Tigges

Geschäftsführung:

Dr. Hans-Jürgen Brick (Vorsitzender)
Dr. Hendrik Neumann
Peter Rüth

Sitz der Gesellschaft:

Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HRB 15940

Bankverbindung:

Commerzbank AG Dortmund
IBAN:
DE27 4404 0037 0352 0087 00
BIC: COBADEFFXXX
USt.-IdNr. DE 8137 61 356

Lobbyregister-Nr.:

R002477

EU-Transparenzregister-Nr.:

426344123116-68

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der im Betreff genannten Bauleitplanung haben wir gegenüber der
Vössing Ingenieurgesellschaft mbH mit Schreiben vom 21.03.2019 eine
Stellungnahme abgegeben. Eine Kopie dieses Schreibens fügen wir als
Anlage bei. Der dort aufgeführte Verweis auf den LEP NRW wird
weiterhin durch die Planung berücksichtigt.

Gegen die Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 147, wie in der uns
eingereichten Festsetzungskarte im Maßstab 1 : 1000 mit Stand vom
23.05.2023 eingetragen, bestehen aus unserer Sicht weiterhin keine
Bedenken.

Wir bitten Sie, uns im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte ebenfalls
zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Seite 2 von 2

Mit freundlichen Grüßen

Amprion GmbH

Anlage:
Lageplan 1 : 2000

Verteiler:
Bl. 4134
(geh. z. Schr. v. 21.03.2019)



380-kV-Höchstspannungsfreileitung

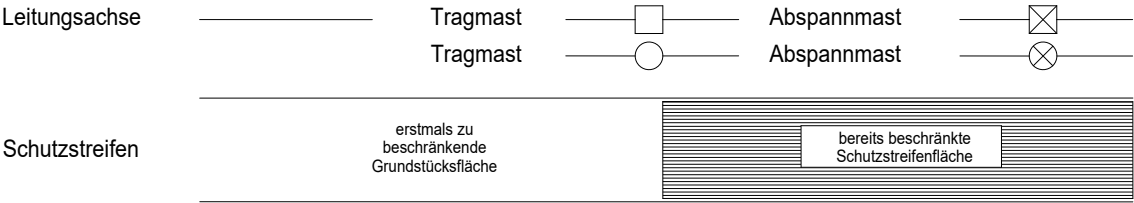
Bischofsheim - Pkt. Griesheim
Bl.4134

Lageplan

1:2000

von Mast 6 bis Mast 8

Gemarkung :	RÜSSELSHEIM	BAUSCHHEIM
Gemeinde :	Rüsselsheim am Main	Rüsselsheim am Main
Verbandsgmd. :	Rüsselsheim am Main, Stadt	Rüsselsheim am Main, Stadt
Kreis :	Groß-Gerau	Groß-Gerau
Reg.-Bez. :	Darmstadt	Darmstadt
Land :	Hessen	Hessen
Katasteramt :	Amt für Bodenmanagement Heppenheim	Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Grundbuchamt :	Rüsselsheim	Rüsselsheim



Geändert:			
Geändert:			
Geändert:			
Geändert:			
Ausgabe:	05.10.23	06:59:24	
Erstellt:	13.01.98	14:00:00	

