

An den

Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Bereich Stadtplanung

Marktplatz 4
65428 Rüsselsheim

Es schreibt Ihnen:

Die Ortsbeauftragte
des BUND-Kreisverbandes
Groß-Gerau für Rüsselsheim

Rüsselsheim, den 2.10.2023

Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit geben wir Ihnen im Auftrag und im Namen des BUND - Hessen e.V. folgende Einwendungen und Anregungen zum Planentwurf vom 20.07.2023:

Wir schließen uns vollständig allen ablehnenden Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerschaft gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an. Insbesondere die Stellungnahmen

lfd. Nr. 14, des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt, Schreiben vom 04.08.2022

lfd. Nr. 16, NABU Rüsselsheim-Raunheim, Rüsselsheim a. M, Schreiben vom 05.08.2022

lfd. Nr. 17 Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz (HGON), Echzell, Schreiben vom 28.08.2022

und auch die Bedenken, Fragen und Anregungen aus

lfd. Nr. 18 Beregnungs- und Bodenverband Rüsselsheim-Bauschheim, Schreiben vom 03.08.2022

lfd. Nr. 19 Ortslandwirt von Rüsselsheim, Raunheim & Kelsterbach, Rüsselsheim-Bauschheim, Schreiben vom 03.08.2022,

sogar die lfd. Nr. 21 Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main, Untere Naturschutzbehörde, Rüsselsheim am Main, Schreiben vom 30.08.2022

bringen dermaßen viele, sehr gut begründete Argumente gegen das geplante Vorhaben, dass wir dem kaum noch etwas hinzuzufügen haben. In Zeiten der fortschreitenden Klimakrise sind wir entsetzt über die Ignoranz, mit der die stichhaltigen Einwände zum allergrößten Teil verworfen werden.

Die maßgeblichen Rechtsvorschriften zur Bebauungsplanung, als da sind das Raumordnungsgesetz und das Baugesetzbuch stellen bezüglich Flächensparsamkeit und Vermeidung von Flächenversiegelung klare Anforderungen, insbesondere § 2 Abs. 2 Nrn. 2 und 4 - 6 ROG sowie §§ 1 Absätze 5 und 6 Nr. (7) sowie 1a BauGB, (s. Anlage, die betreffenden Stellen sind per Fettschrift markiert) Das sind die gesetzlichen Maßstäbe, an denen sich die Planung zu orientieren hat und es erscheint uns nahezu ausgeschlossen, dass das mit dem Projekt "Eselswiese" auch nur ansatzweise passen könnte. Die Anforderungen des Gesetzes sind da aber klar - die Inanspruchnahme neuer (Natur-)Flächen ist nur da zulässig, wo eine Innenentwicklung nicht möglich ist.

In der Begründung findet sich zwar auch eine Auseinandersetzung mit dieser Thematik. Diese beschränkt sich aber ausschließlich auf allgemeine Aussagen über die Bevölkerungsentwicklung, demzufolge ist dort nur von dem Wohnungsbaubedarf die Rede, weshalb aber auch Gewerbeflächen erforderlich sein sollten, wird überhaupt nicht erörtert. Ein großer Teil des vorgesehenen Baugebiets ist Gewerbefläche, dafür darf nicht ohne die Feststellung zwingender Notwendigkeit wertvolles Ackerland der besten Qualitätsstufe (vgl. Stellungnahme des Kreisausschusses Darmstadt-Dieburg, FB Landwirtschaft und Umwelt Ziff. 8) zerstört werden!

Der erhöhte Wohnbedarf wird einfach aus der bisherigen Zunahme der Rüsselsheimer Wohnbevölkerung abgeleitet. Die diesbezüglichen Ausführungen sind absolut lapidar, werden kaum quantifiziert und unkritisch von Bundestrends abgeleitet, wobei der Umstand, dass in Rüsselsheim z. B. bei Stellantis ständig Arbeitsplätze abgebaut werden, gar nicht berücksichtigt wird. Welcher konkrete Bedarf an neuem Wohnraum mit welcher Dringlichkeit bestehen soll, bleibt völlig offen, die Dimensionierung des Projekts damit unerfindlich. Die Begründung lässt selbst die eigene Feststellung außer Acht, dass die Wohnflächengröße je Einwohner in Rüsselsheim nicht nur unter den Werten anderer Gemeinden liegt und tendenziell sogar rückläufig ist (Begründung Ziff. 5.2 - Wohnungsmarktentwicklung), was als zusätzlicher Bedarf fehlinterpretiert wird statt als Ausdruck der städtischen Wohnungssituation mit großen Anteilen von Geschosswohnungsbauten.

Mit dem gesetzlichen Vorrang der Innenentwicklung vor der nachrangigen Inanspruchnahme des Außenbereichs wäre es erforderlich, erst einmal die bereits zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb der bereits im Zusammenhang bebauten Bereiche zu nutzen und solche hat die Stadt Rüsselsheim mit den freigewordenen Opel-Flächen in einem Umfang, der den des geplanten Baugebiets „Eselswiese“ deutlich übersteigt. Damit ist schon von Gesetzes wegen der Zugriff auf diese Außenbereichsflächen ausgeschlossen.

Dass auf den Opel-Flächen noch allerhand an Untersuchungen und Planung passieren muss, ist unbestritten und dass das nicht von heute auf morgen passiert, desgleichen - aber das bedeutet doch nur, dass eine Nutzung der Opel-Flächen vielleicht erst in ein paar Jahren möglich ist, aber dann ist sie möglich und dann stehen bis zu 120 ha Flächen für die Bebauung zur Verfügung. Will man jetzt die Eselswiese unbedingt schon vorab entwickeln, dann wäre das doch eigentlich nur zulässig, wenn ein so großer Notbedarf an Wohnungen bestünde, dass mit dem neuen Wohngebiet nicht einmal die 3, 4 oder 5 Jahre zugewartet werden kann, die für die Entwicklung der Opel-Flächen erforderlich sein können.

Erst recht gilt das für das Gewerbegebiet; wenn die benannten gesetzlichen Vorschriften irgendetwas bedeuten sollen, dann muss die Entwicklung von Gewerbeflächen auf den bereits genutzten Innenstadt-Flächen geschehen und nicht auf Äckern.

Insgesamt ist damit festzustellen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen der Erschließung des Baugebiets „Eselswiese“ entgegenstehen, deren Notwendigkeit ist nicht hinreichend dargetan und sie stünde im Widerspruch zum gesetzlichen Nachrang der Außen- gegenüber der Innenentwicklung, sie hat daher zu unterbleiben. Statt dieses unzulässige Projekt zu forcieren, sollte die Stadt Rüsselsheim ihre Kräfte auf die Neubeplanung der freigewordenen und derzeit brachliegenden Opel-Flächen konzentrieren.

Mit freundlichen Grüßen

Ortsbeauftragte des BUND-Kreisverbandes Groß-Gerau für Rüsselsheim
