

65428 Rüsselsheim

Rüsselsheim, den 29.9.2023

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

Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main					
III/F6 FB Stadt- und Grünplanung					
O.	FBL	6.1	6.2	6.3	381
K.	FBL	6.1	6.2	6.3	
Eing. 02. OKT. 2023					
☐ Weitere Veranlassung ☐ Entwurf/Antwortschreiben ☐ Rücksprache					

✓ NH, H. Zeh
✓ bfs, Hr. Hofme

Eingabe Offenlegung Bebauungsplanentwurf Nr. 147 „Eselwiese“, Rüsselsheim-Bauschheim

Sehr geehrte Damen und Herren,
als Anwohner an das geplante Neubaugebiet Eselwiese habe ich mich zuletzt in der Veranstaltung im Bürgerhaus Bauschheim am 18.9.2023 und gestern bei einer Einsichtnahme der Offenlegung im Stadtplanungsamt über die Gegebenheiten informiert und es sind mir noch einige Unstimmigkeiten aufgefallen, die beantwortet werden müssten.

Begründung und Sachverhalt:

Wir sind Eigentümer und Bewohner des Grundstückes [REDACTED] in Rüsselsheim-Bauschheim. In der Vergangenheit wurden wir bereits vier Mal, zuletzt bei dem Starkregen im August diesen Jahres, von der Straße her auf unserem Grundstück überschwemmt.

Da wir in einer Straßensenke liegen, läuft das Wasser auf der Straße auf Höhe unserer Garageneinfahrt zusammen, bildet einen See und überschwemmt danach unseren Hauseingang und unsere Garage, da der Kanal offenbar in der gesamten Straße das einfließende Wasser nicht mehr fasst.

Unser Straßenkanal mündet im Bereich Lengfeldstraße in den Kanal, der zur Kläranlage führt und der im Entwässerungsplan der Ingenieure Vössing, Ziff. 2.12, unter „Mischwasserkanal DN 250“ wie folgt angeführt wird:

„Der einzige gestattete Einleitungspunkt in die Städtische Kanalisation befindet sich im Süden, dort ist ein Anschluss an den Kanal DN 250 mit einer auf 300l/s begrenzten Einleitungsmenge möglich. Dies wurde im September 2021 vom Tiefbauamt der Stadt Rüsselsheim bestätigt“.

Die Ingenieure kommen weiterhin zu dem Schluss, das in diesen Anschluss das gesamte Schmutzwasser des Neubaugebietes (50 l/s) und das verbliebene Regenwasser (250 l/s) des gesamten Neubaugebietes eingeleitet werden kann.

Also für das gesamte Neubaugebiet mit Gewerbegrundstücken und Wohngrundstücken mit einer geplanten Einwohnerzahl von ca. 3000 Personen.

Für uns stellt sich nun die Frage, wie dies bei einem Kanal von DN 250 (ca. 23 cm Innendurchmesser) überhaupt möglich sein kann, wenn der Kanal noch nicht einmal bei Starkregen das Wasser unserer Straße fassen kann. Wir haben die Befürchtung, dass wir und unsere Nachbarschaft dann von der Straße her auf unserem gesamten Grundstück überschwemmt werden.

Wir weisen auch auf die gesetzlichen Vorschriften hin, dass das Straßenwasser, auch nicht bei Starkregen, in andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Dies ist eigentlich nur bei Unwetter mit den dort angegebenen Parametern möglich.

- 2 -

Weiterhin ist uns bei Einsicht in den Bebauungsplanentwurf aufgefallen, dass eine Kanalverbindung eines Teiles des Neubaugebietes zu unserer Straße „ [REDACTED] „ geplant sein könnte. Dies würde die Überschwemmungsgefahr unseres Grundstückes noch verschärfen.

Wir reichen unsere Eingabe heute fristgerecht per Einschreiben mit Rückschein ein.
Bitte überprüfen Sie unsere Bedenken und senden uns danach bitte eine schriftliche Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

A large black rectangular redaction box covering the signature area.

65428 Rüsselheim,

02.10.23

Stellungnahme zum Bebauungsplan 147 „Eselswiese“ Bauschheim

- Die zum Bebauungsplan gehörenden Anlagen sind einseitig! Es werden nur den Bebauungsplan befürwortende Gutachten vorgelegt. Die Diskussion der eingereichten, grundsätzlich ablehnenden Stellungnahmen wird nur mit einer „ablehnenden Bewertung“ des Magistrats beantwortet, während alle duldenden bis befürwortenden Argumente mit einem Gutachten belegt werden.
- Man könnte den Eindruck gewinnen, dass es sich bei den Gutachten um „bestellte“ Dokumente handelt, mit deren Fülle Widerstände und Fragen erstickt werden sollen. Alternativlosigkeit wird suggeriert.
- Ich kann das nicht mehr als „legal“, noch weniger aber als „legitim“ bezeichnen.
- So werden die Vorgaben des Urteils des Bundesverfassungsgerichts mit keinem Wort erwähnt, geschweige denn dass die Übereinstimmung des vorgelegten Bebauungsplans mit diesem oder anderen Basisdokumenten belegt würde. Die darin angesprochenen teilweise rigiden Vorgaben bleiben unbeachtet.
- Ein Beispiel für die Einseitigkeit ist für mich z.B. die Aussage, dass die Brunnenstraße für den künftigen Verkehr „geeignet“ sei. Punkt! Alternativen: Fehlanzeige. Diskussion: Fehlanzeige.
- In der Diskussion auftauchende Schwierigkeiten werden über den immer wieder auftauchenden „Trick“ überdeckt, daß eben noch zusätzliche, „später“ erfolgende Überlegungen zu machen seien. Eine weitere Vorlage zur Stellungnahme aber wird es nicht geben.
- Viele Vorgaben werden mit dem aus meiner Sicht entlarvenden Nachsatz beendet, dass die Baubehörde für deren Überwachung zuständig sei. Die Erfahrung macht mich da sehr skeptisch.
- Dass die Stellungnahmen der Naturschutzverbände durchfallen, ist man ja gewohnt.
- Es ist für mich unverständlich, mit welcher Leichtigkeit die grundsätzlichen Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde oder aus der Landwirtschaft abgebugelt werden.
Ich erinnere nur daran, dass das Votum der UNB erst durch ein Urteil des Verwaltungsgerichts gegen den Magistrat durchgesetzt werden musste (Main-Auen).
- Eine Gemeinwesen-Orientierung fehlt völlig! Es reicht nicht, Schule und Sporthalle einzuplanen. Es müssen „Gemeinschaftszentren“ eingeplant werden. Die entsprechenden aktuellen Bauschheimer Strukturen, die schon durch die Bebauungen der letzten Epochen sehr belastet wurden, können die neuen Bewohner nicht einfach mitversorgen.
- Gewerbegebiete: Es wird nicht belegt, dass für das Plangebiet die Notwendigkeit von Gewerbegebieten besteht. Der Nachweis, dass die bestehenden und – gerade über die Opel-Flächen noch anstehenden Gewerbefläche nicht ausreichen, fehlt schlicht. Die Behauptung eines Bedarfs ist kein sachliches Argument.
- Nicht zuletzt durch die Stellungnahme der Stadtwerke gibt es keine kongruente Konzeption für die Energieversorgung der Eselswiese. Solarenergie, die möglich wäre (Passivhaus-Standard), steht in Konkurrenz zu den Gründächern, die als Ausgleichsflächen dringend gebraucht werden.
- Die Kompensation durch Aufwertung von Waldflächen halte ich angesichts der Zustandsberichte des Waldes für Augenwischerei. Vor der Aufwertung stünde doch eher das Überleben des Waldes – oder?
- Wenn dann immer wieder argumentiert wird, dass man das neue Wohngebiet ja schon seit über 10 Jahren plane, wird übersehen, dass Klimaveränderungen, Schwinden der Biodiversität, etc. eine aktualisierte Diskussion dringend erforderlich machen.
- Eine „Kenntnisnahme“ der Vorlage durch die Stadtverordneten ist zu wenig.

Zusammenfassend bin ich für ein MORATORIUM !

„In der Politik oder in der Wirtschaft gehen einem Moratorium meist Gespräche oder Verhandlungen voraus. Nicht immer findet man aber eine Lösung. Dann vereinbart man, mit einer endgültigen Entscheidung zu warten. Das Problem oder die Aufgabe, die erledigt werden muss, wird nicht unter den Tisch gekehrt oder einfach vergessen. Sondern man will in der Pause einen Weg finden, um die Probleme zu lösen“

<https://www.hanisauland.de/wissen/lexikon/grosses-lexikon/m/moratorium.html> 25.09.2023



An den Magistrat
der Stadt Rüsselsheim am Main
Marktplatz 4
65428 Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim, 26. September 2023

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

Unsere Stellungnahme bezieht sich auf folgende Punkte der Begründung des Bebauungsplans:

- 11.2** Nichtmotorisierter Individualverkehr
- 16** Wärmeversorgung im Plangebiet

Zu 11.2

ENERGIEWENDE e. V. (EW) vermisst eine präzise Aussage darüber, wie angesichts der Vergrößerung von Bauschheim dem zu erwartenden Anwachsen des Radverkehrs zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Rechnung getragen werden soll, zumal das Fahrrad als Verkehrsmittel durch seine stark zunehmende Elektrifizierung überproportional an Bedeutung gewinnt. EW hat im Hinblick auf das „Eselswiese“-Projekt bereits am 19. Mai 2018 die Radverbindung vom Bahnhof Rüsselsheim nach Bauschheim befahren und gemeinsam mit 25 interessierten Bürgerinnen und Bürgern einer kritischen Prüfung unterzogen. Die danach ausgearbeitete Beurteilung sowie Empfehlungen für eine bessere Routenführung hat unsere Vorsitzende am 20. 06. 2019 dem Planungs-, Bau- und Umweltausschuss detailliert mündlich vorgetragen (s. z. B. Mainspitze vom 22.06.2019).

Insbesondere für die Bauschheimer Schülerinnen und Schüler, die eine der weiterführenden Schulen in der Kernstadt besuchen, muss eine verkehrstechnisch bequeme und sichere Radverbindung geschaffen werden, nicht zuletzt auch, um der Zunahme des Autoverkehrs durch Elterntaxis entgegenzuwirken. Damit würde auch dem Rüsselsheimer Radverkehrskonzept Rechnung getragen, das in Abschnitt 7.4 (Weiterentwicklung des Netzes und Fahrradstraßen) ausdrücklich auf diesen Mangel hinweist.

EW begrüßt in diesem Zusammenhang auch die Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau zum Bebauungsplan „Eselswiese“.

Zu 16

Wärmebedarf:

EW begrüßt die Empfehlung im Energiekonzept des Tübinger Planungsbüros ebök GmbH für die Wohnbebauung: Effizienzhausstandard EH 40 (alternativ Passivhaus oder EH 40 Plus) für Geschosswohnungen und Effizienzhausstandard EH 40 Plus (alternativ Passiv-

haus) für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser werden darin als „völlig konform zu den klimapolitischen Zielen der Stadt Rüsselsheim a. M.“ vorgeschlagen.

EW empfiehlt dringend, diese Bauweise als verbindlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Wärmeversorgung:

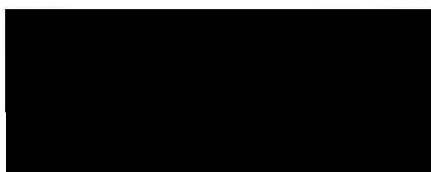
Im Bebauungsplan ist für die drei Nutzungsarten „Gewerbegebiete“, „Urbane Gebiete“ und „Allgemeine Wohngebiete“ eine zentrale Wärmeversorgung vorgesehen.

EW befürwortet zwar auch eine zentrale Wärmeversorgung, jedoch in kleinerem Umfang ohne die „Allgemeinen Wohngebiete“, weil viele Hausbesitzer in den „Allgemeinen Wohngebieten“ eine ihren Wünschen entsprechende Einzelheizung bevorzugen werden und deshalb die für einen wirtschaftlichen Betrieb notwendige Anschlussdichte mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erreicht werden kann. Weil außerdem das Netz ohne die „Allgemeinen Wohngebiete“ wesentlich kompakter wäre, schlägt EW ein Nahwärmenetz ausschließlich für die „Gewerbegebiete“ und „Urbanen Gebiete“ vor.

Das im Bebauungsplan vorgesehene Holz-Heizkraftwerk lehnt EW ab, weil Holz eine zunehmend wertvoller werdende Ressource ist und durch die Anlieferung unnötiger LKW-Verkehr in den neuen Ortsteil fließen würde. Das zentrale Wärmenetz sollte mangels regenerativer Alternativen möglichst mit Abwärme gespeist werden. Es bietet sich aufgrund des Gewerbegebietes an, die Abwärme eines maßgeschneiderten Rechenzentrums als Wärmequelle zu verwenden.

Begründung: Die Anzahl von Rechenzentren steigt ununterbrochen und damit auch der klimapolitische Druck, die in der Abwärme dieser Zentren enthaltene Energie, die fast genauso groß ist wie die zugeführte elektrische Energie, einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. In Deutschland gibt es bisher zwar nur wenige diesbezügliche Projekte. Aber der Blick auf die Entwicklung zum Beispiel in Stockholm, wo bereits 30 kleinere Rechenzentren ihre Abwärme in ein gemeinsames Wärmenetz einspeisen (www.ingenieur.de), zeigt klar, dass eine steigende Zahl der für Rechnen und Speichern erforderlichen Server in kleinen und mittleren Rechenzentren stationiert werden wird. Dieser Trend dürfte sich durch die Nutzung neuer technischer Möglichkeiten fortsetzen, wenn nicht gar verstärken. Flüssigkühlung der Server ermöglicht höhere Abwärmeparamperaturen und kann die Temperaturanhebung durch Wärmepumpen überflüssig machen. Steigende Batteriekapazitäten bei sinkenden Preisen werden die Notstromversorgung durch laute Dieselmotoren ablösen, was die Akzeptanz zumindest von kleinen und mittelgroßen Rechenzentren erhöhen wird.

ENERGIEWENDE Rüsselsheim e. V.



1. Vorsitzende

WURSTER WEISS KUPFER
RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT MBB

Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Marktplatz 4
65428 Rüsselsheim am Main

vorab per E-Mail: stadt-gruen-planung@ruesselsheim.de

unser AZ: 23/0235-WUR/ker
(Bitte angeben)

Stadt Rüsselsheim
wegen Bebauungsplan-Nr. 147 „Eselswiese“ in Bauschheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Vorlage auf uns lautender Vollmachten zeigen wir an, dass uns der

mit ihrer Vertretung
beauftragt haben. Gegenstand unserer Beauftragung ist die Offenlage des Bebauungsplans „Eselswiese“ der Stadt Rüsselsheim. Ziel der Planung ist die städtebauliche Erweiterung des Ortsteils Bauschheim.

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Bauschheim und wird im Norden durch die Landesstraße L 3482 und im Nordwesten durch die Brunnenstraße begrenzt. Im Süden und im Südosten grenzt das geplante Baugebiet an den Außenbereich mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung an. Das geplante Baugebiet hat eine Größe von ca. 65 ha. Auf dieser Fläche soll ein neuer Stadtteil bestehend aus Wohnen und Gewerbe sowie einem urbanen Gebiet entstehen. Die Planung umfasst außerdem eine Schule und zwei Kindertagesstätten.

Die gesamte Fläche des geplanten Baugebiets wird heute intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Schwerpunkt der Nutzung liegt im Ackerbau. Nur ein äußerst geringer Flächenanteil wird als Grünland genutzt. Einen großen Teil der Fläche des geplanten Baugebietes haben die Stadt Rüsselsheim und der Projektträger erworben. Die Flächen werden überwiegend von vier landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben bewirtschaftet. Diese haben Teile der Fläche von der Stadt gepachtet. Der Verlust an Pachtfläche und damit an wirtschaftlicher Betriebsfläche wird die Betriebe empfindlich treffen. Eine eingehende Untersuchung der betriebswirtschaftlichen Auswirkungen des Flächenverlustes fand nicht statt. Die Begründung zum Bebauungsplan behauptet, dass eine existenzgefährdende Beeinträchtigung ausgeschlossen werden könne (Planbegründung Seite 25 und Seite 26). Ein Nachweis wird nicht geführt. Die gesamte im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Nutzfläche soll der Landwirtschaft entzogen werden.

I. Betroffenheit unserer Mandanten

1.

hat seinen Betrieb im historischen Ortsteil von Bauschheim. Neben der Hofstelle befindet sich der ,

Der landwirtschaftliche Betrieb wird in der 8. Generation geführt. Es handelt sich um einen typischen bäuerlichen Betrieb mit gemischter Nutzung und vielen Kulturen. Ein wichtiges Standbein des Betriebes ist der Anbau von Gemüse und die Vermarktung im Hofladen, an die Gastronomie und auf Märkten. Der Betrieb beschäftigt aktuell 4 Familienmitglieder und 6 festangestellte Mitarbeiter. Hinzu kommen saisonale Arbeitskräfte, sowie 2 Verkäuferinnen in Vollzeit und 6 in Teilzeit. Die gesamte Wirtschaftsfläche beträgt 90 ha. Davon befinden sich 22,5 ha im Eigentum. Ca. 65 ha Fläche sind hinzugepachtet. Allein im Baugebiet „Eselswiese“ muss unser Mandant mit einem Verlust von 14 ha Pachtfläche rechnen, die für seinen Betrieb bei Realisierung des Vorhabens dauerhaft verloren sind.

Hinzu kommt eine Vielzahl weiterer Beeinträchtigungen durch Rücksichtnahme der Betriebsabläufe auf die Wohnbebauung, betriebliche Beschränkungen zu Gunsten der Wohnbebauung, ein erhöhter Freizeitdruck durch Spaziergänger, Radfahrer und Hundehalter. Durch die erschwerte verkehrliche Erschließung rechnet der Betrieb mit einem erheblichen Mehraufwand an Fahrzeit und Fahrtkosten.

Nicht berücksichtigt sind in der von der Stadt vorgelegten Flächenbilanz auch die erheblichen notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. Für diese werden weitere umfangreiche Flächen benötigt. Damit droht ein weiterer Verlust von Pachtfläche. Hinzu kommt durch den Wegfall einer großen landwirtschaftlichen Nutzfläche ein erhöhter Druck auf die angrenzenden Flächen. Neben den bäuerlichen Mischbetrieben gibt es eine Vielzahl von Nachfragern wie beispielsweise Rollrasenhersteller und Betriebe, die ausschließlich Sonderkulturen anbauen. Aus der Summe der zu erwartenden Nachteile rechnet der Betrieb Jung mit einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz.

2. [REDACTED]

[REDACTED] existiert bereits seit Generationen als landwirtschaftlicher Betrieb in Bauschheim. 1966 siedelte der Betrieb aus und befindet sich südwestlich des geplanten Baugebiets. Im Betrieb arbeiten neben [REDACTED] noch drei Familienmitglieder mit. In der Erntesaison beschäftigt der Betrieb bis zu neun Mitarbeiter zusätzlich. Der Betrieb bewirtschaftet insgesamt 120 ha Nutzfläche. Davon befinden sich 16,592 ha im Eigentum. Zum Betrieb gehört ein großes Gewächshaus und außerdem noch ca. 0,5 ha Wald. Ein wirtschaftliches Standbein des Betriebes ist ebenfalls der Gemüseanbau. Der Betrieb pflanzt auf ca. 17 ha Fläche Kartoffeln. Weitere 11 ha sind intensiver Gemüseanbau mit über 60 Kräuter- und Gemüsearten. Auf der restlichen Betriebsfläche wird Getreide, Soja, Mais, Luzerne und Raps angebaut.

Die Vermarktung erfolgt sehr vielschichtig. Der Betrieb besucht regelmäßig die Wochenmärkte in Mainz und Rüsselsheim. Er beliefert die Gastronomie in der Nachbarschaft von Mainz und Rüsselsheim und die Großmärkte in Frankfurt und Mainz. Wichtig ist auch die gute Erreichbarkeit des Betriebes für die Kunden die die Produkte direkt am Hof erwerben.

[REDACTED] befürchtet im Wesentlichen die gleichen Nachteile wie der [REDACTED]. Die größte Sorge ist der erhebliche Verlust an Pachtflächen. Wesentliche Nachteile und Gefahren sieht der Betrieb im Konflikt zwischen Wohnen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie im Konflikt Freizeitnutzung der landwirtschaftlichen Flächen. Hinzu kommen erhebliche verkehrliche Erschwernisse durch die reduzierte und beschränkte Erschließung über die Landesstraße L 3482. Diese verursacht mehrmals täglich erhebliche Umwege. Durch den

sehr hohen Pachtanteil von über 80% ist der Betrieb durch Pachtverlust besonders existenzgefährdet. Für den Betrieb stellt sich die Frage, wie auf der Grundlage künftiger Beschränkungen der Betrieb weitergeführt werden kann. Neben einem Existenzgefährdungsgutachten ist auch ein Gutachten zur Umstellung der Betriebe auf nachhaltige Entwicklung erforderlich.

3. [REDACTED]

[REDACTED] existiert in Bauschheim in der 4. Generation. Dabei handelt es sich ebenfalls um einen landwirtschaftlichen Gemischtbetrieb. Der Betrieb ist ein reiner Familienbetrieb ohne fremde Arbeitskräfte. Schwerpunkt des Betriebes ist der Anbau von Gemüse und Kartoffeln. Hinzu kommen Schnittblumen und ein großer Anteil von Getreide. Wichtig für den Betrieb ist die Direktvermarktung von Gemüse, Kartoffeln und Schnittblumen. Diese werden auf den Wochenmärkten in Rüsselsheim und Flörsheim verkauft. Das Getreide wird an einen Händler abgegeben. Wichtig ist auch der Direktverkauf ab Hof.

Der Betrieb befindet sich außerhalb der Ortslage im Süden von Bauschheim. Der Betrieb wurde Mitte der sechziger Jahre ausgesiedelt. Die gesamte Bewirtschaftungsfläche beträgt 41,7 ha. 12 ha der Wirtschaftsfläche befinden sich im Eigentum; 29,7 ha sind hinzugepachtet. Im geplanten Baugebiet „Eselswiese“ bewirtschaftet der Betrieb Schad 11,36 ha Pachtfläche. Diese Pachtfläche wird der Betrieb verlieren. Dies entspricht 27,25 % der gesamten bewirtschafteten Fläche des Betriebes. Der Betrieb befürchtet, dass dieser Flächenverlust zu einer akuten Existenzgefährdung führt. In vergleichbaren Fällen hat die Rechtsprechung Flächenverluste ab 5% als potentiell existenzgefährdend angesehen. Eine entsprechende Untersuchung für den Betrieb Schad hat die Stadt Rüsselsheim nicht veranlasst. Außerdem gibt es keine Angebote der Stadt für Ersatzflächen.

Darüber hinaus befürchtet auch der [REDACTED] vergleichbare Nachteile wie die beiden [REDACTED]. Wesentliche Nachteile sieht auch der [REDACTED] im Konflikt zwischen Wohnen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Hinzu kommt der Konflikt Freizeitnutzung im Bereich der landwirtschaftlichen Betriebsflächen. Der Betrieb befürchtet erhebliche verkehrliche Erschwernisse für die Erschließung und große Umwege. Durch den erheblichen

Verlust an landwirtschaftlicher Fläche befürchtet der Betrieb auch außerhalb des Geltungsbezugs des Bebauungsplans Verluste an Pachtflächen, da sich durch den Flächenverlust die Nachfrage und der Druck auf landwirtschaftliche Flächen erheblich verstärkt.

Seit mehr als einem Jahr fanden regelmäßige Gespräche zwischen der Stadt (Umweltamt, dem Fachbereich Stadtentwicklung, der Liegenschaftsverwaltung, usw.) und den Landwirten statt. Nennenswerte Ergebnisse wurden nicht erzielt. Alle Wünsche, Anregungen und Forderungen der landwirtschaftlichen Betriebe wurden von der Stadtverwaltung abgelehnt.

II. Einwendungen

Namens und im Auftrag unserer Mandanten erheben wir die folgenden

E i n w e n d u n g e n:

1. Rechtliche Vorgaben

Die rechtlichen Vorgaben an die städtebauliche Planung sind im BauGB detailliert und präzise geregelt. Sie geben den rechtlichen Rahmen vor, innerhalb dessen sich Baulandplanung zu bewähren hat. Eine erste Schranke für die städtebauliche Planung stellt der Nachweis der Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB dar. Danach haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Den Nachweis der städtebaulichen Erforderlichkeit muss die Gemeinde im Bebauungsplanverfahren führen. Als Zielsetzung der Bauleitplanung formuliert § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung auch unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet. Bebauungspläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Ausdrücklich fordert § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Der Grundsatz der nachhaltigen Entwicklung und der gesetzlich fixierte Vorrang von Maßnahmen der Innentwicklung in § 1 Abs. 5 BauGB wird durch § 1 a BauGB ergänzend konkretisiert. Nach Abs. 2 der Vorschrift soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu grenzen. Landwirtschaftlich als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

2. Rechtliche Beurteilung

Den dargestellten rechtlichen Vorgaben wird die Planung auch nicht ansatzweise gerecht. Sie widerspricht offensichtlich dem Vorrang der Innenentwicklung und der Verpflichtung der Stadtplanung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden:

2.1 Bedarf und Bevölkerungszuwachs

Die Planbegründung sieht die Entwicklung von Rüsselsheim sehr euphorisch. Im Rückblick verzeichnet sie einen Bevölkerungszuwachs seit 2013 um etwa 10%. Ausgehend von der Wachstumsentwicklung in der Vergangenheit wird der Zuwachs für die Zukunft prognostiziert. Für den Landkreis Groß-Gerau liegt eine Bevölkerungsfortschreibung (IWU-Studie 2020) vor. Danach prognostiziert der Gutachter für den Landkreis einen Zuwachs von 2018 bis 2030 von 4,5%. Nach der Begründung entspricht dies nicht der realen Entwicklung für Rüsselsheim. Der Zuwachs von Rüsselsheim sei höher anzusetzen. Insgesamt prognostiziert die Planbegründung einen „deutlich steigenden Bedarf an Wohnbauflächen“ (Planbegründung Seite 17).

Diese bereits sehr optimistische Prognose der Planbegründung bedarf der Überprüfung. Hier liegen tatsächliche Angaben noch überwiegend vor Corona zugrunde. Bezugswert ist das Jahr 2020. Angesichts der aktuellen Entwicklung im Immobilienmarkt in der Bundesrepublik Deutschland ist eine Fortschreibung des Trends der Vergangenheit nicht möglich. Die aktuelle

Entwicklung ist durch drastisch steigende Zinsen und durch drastischen Rückgang der Bauaktivitäten gekennzeichnet. Die wohnungsbaupolitischen Ziele der Bundesregierung sind offensichtlich nicht erreicht worden und werden auch entgegen aller Beteuerungen nicht erreicht werden. Die Wohnbedarfsuntersuchung, die der Planbegründung und der Planung zugrunde liegt, bedarf daher grundsätzlicher Überprüfung. Die der Planbegründung zugrundeliegende Prognose ist überholt und nicht mehr belastbar und verwendbar.

2.2 Vorrang der Innenentwicklung/Alternativen

Seit Jahren gilt im BauGB der Vorrang der Innenentwicklung. Nach Ziff. 5.3 der Planbegründung sei die Innenentwicklung in Rüsselsheim in der Vergangenheit weitgehend ausgenutzt worden. Weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten im Stadtgebiet für Wohnnutzung werden derzeit von der Stadt nicht gesehen (Planbegründung S. 18). Unter Ziff. 5.4 der Planbegründung geht die Stadt Rüsselsheim auf die Umstrukturierung eines erheblichen Teils des ehemaligen Werksgeländes der Firma Opel ein. Nach Angaben des Mutterkonzerns von Opel sollen 120 ha für eine anderweitige Entwicklung zur Verfügung stehen. Nach dem Rahmenplan „Rüsselsheim West“ aus dem Jahr 2021 könnten Flächen in einer Größenordnung von 9 bis 16 ha für den Wohnungsbau und 70 bis 85 ha für gewerbliche Flächen zur Verfügung stehen. Die Planbegründung betont, dass diese Flächen jedoch erst am Anfang einer möglichen planerischen Entwicklung stehen, so dass für die kurzfristig geplante Entwicklung diese Flächen nicht in Betracht kommen.

Die Behandlung des Themas Opel-Flächen zeigt, dass die Stadt Rüsselsheim den Vorrang der Innenentwicklung nicht nur nicht ernst nimmt, sondern nachgerade ignoriert. Die Ablehnung der Entwicklung der Opel-Flächen zieht sich wie ein roter Faden durch die Begründung. Nur negative Aspekte werden erwähnt. Dem gegenüber werden das Potential dieser sehr zentral gelegenen innerstädtischen Flächen und die damit verbundenen Vorteile ignoriert. Natürlich ist es einfacher, Baugebiete auf der grünen Wiese durch Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung zu bebauen als Gewerbebrachen freizulegen und zu bebauen. Dies war auch dem Gesetzgeber bei der Festlegung des Vorrangs der Innenentwicklung bekannt. Gleichwohl hat er diesen Vorrang ins Gesetz aufgenommen, weil der Flächenverbrauch gerade in Siedlungsbereichen wie Rhein-Main mit hoher Nachfrage extreme Ausmaße angenommen hat.

Weder die fachlichen und technischen Schwierigkeiten noch die zeitliche Dimension sind daher geeignet, die neue Versiegelung der „Eselswiese“ den Vorrang gegenüber der Konversion und der Reaktivierung der Opelflächen vorzuziehen. Der zeitliche Aspekt ist der einzige Punkt, den die Stadt zur Begründung anführt. Dies trägt die Entscheidung nicht. Seit dem Aufstellungsbeschluss für die „Eselswiese“ sind bereits 7 Jahre vergangen. Im Hinblick auf die Planung, die Bodenordnung, die Erschließung und die Bebauung ist zeitnah mit einer Bebauung nicht zu rechnen. Aktuell hat die Stadt noch nicht alle Grundstücke erworben. Letztendlich relativiert dies erheblich den Vorteil der „Eselswiese“. Selbstverständlich ist die Stadt gehalten, die sich aufdrängende Alternative Opel-Areal vorzuziehen. Im Hinblick auf diese sich aufdrängende Alternative mit einer Flächengröße von 120 ha ist die Neuinanspruchnahme der „Eselswiese“ nicht vertretbar.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Nach der Planbegründung soll die Anbindung des neuen Baugebiets über zwei zentrale Verbindungen erfolgen. Die Erschließung des Gewerbegebietes wie auch die Erschließung des Wohngebietes bzw. der urbanen Gebiete erfolgt einerseits über die Brunnenstraße, die von der Ortsmitte in Bauschheim zur Kernstadt nach Rüsselsheim führt. Die zweite Verbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über einen reduzierten Anschluss an die L 3482. Diese neue Anbindung an die L 3482 ist jedoch auf eine reine „rechts-rein-rechts-raus“-Anbindung beschränkt. Die Ein- und Ausfahrt in das neue Baugebiet ist nur von Norden kommend und die Ausfahrt aus dem Neubaugebiet ist nur nach Süden (Richtung Darmstadt) möglich.

Nach dieser planerischen Konzeption wird die Hauptlast des Erschließungsverkehrs sowohl für Wohnen wie auch für Gewerbe weiterhin über die Brunnenstraße abgewickelt werden müssen. Dies führt zu einer erheblichen Mehrbelastung der Ortsmitte von Bauschheim. Der gesamte Verkehr nach Westen kann attraktiv und direkt nur über die Brunnenstraße geführt werden. Die Brunnenstraße dient nicht nur dem innerörtlichen Verkehr von Bauschheim, auch ein erheblicher Teil des landwirtschaftlichen Verkehrs wird darüber abgewickelt. Nach der Planbegründung (S. 80) entsteht nach dem Rahmenplan ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 10.000 Fahrzeugen. Der Hauptanteil dieses Verkehrs wird über die Brunnenstraße abgewickelt werden müssen.

Die Konzentration des Hauptverkehrs auf eine bereits stark belastete innerörtliche Straße genügt den Anforderungen an die Größe und Funktion des Baugebiets nicht. Nach der Planbegründung sollen 2.000 Wohneinheiten neu geschaffen werden. Dies entspricht mehreren tausend Neubürgern in Bauschheim. Diese werden erheblichen Verkehr zusätzlich erzeugen. Hinzu kommt die geplante gewerbliche Nutzung im Ostteil des Baugebiets. Auch hier ist eine uneingeschränkte Anfahrt und Abfahrt über die Landesstraße L 3482 nicht möglich. Auch gewerblicher Verkehr wird – entgegen der Vermutung in der Planbegründung – zu einem erheblichen Anteil nicht über die Landesstraße sondern über die Brunnenstraße geführt werden müssen.

Die verkehrsplanerische Konzeption der Anbindung des neuen Baugebiets erweist sich als unzulänglich und nicht ausreichend leistungsfähig. Im Mittelpunkt des Konzeptes steht der motorisierte Individualverkehr. Dass diese Planung dem Aspekt der Verkehrswende und des Klimaschutzes entsprechen soll (Planbegründung S. 80) ist nicht nachvollziehbar. Die eingeschränkte Benutzbarkeit der L 3482 führt zu erheblichen Mehrbelastungen der Brunnenstraße und der damit angrenzenden Wohnbebauung. Sie führt auch zu Problemen des landwirtschaftlichen Verkehrs, soweit dieser auf die Brunnenstraße angewiesen ist. Eine weitere nachteilige Folge der reduzierten Anbindung sind erhebliche Umwege, die die motorisierten Verkehrsteilnehmer nehmen müssen. Auch dies entspricht nicht aktuellen Überlegungen der Verkehrswende.

Für die Landwirtschaft hat dies außer der Mehrbelastung der Straßen erhebliche Umwege zur Folge. Dadurch, dass die Überquerbarkeit der L 3482 entfallen soll, sind die landwirtschaftlichen Grundstücke der Landwirte aus Bauschheim die östlich der Landesstraße liegen nur mit erheblichen Umwegen und erheblichen Erschwernissen erreichbar. Auch die Zufahrt zu den Marktstandorten ist mit erheblichen Umwegen verbunden. Die beiläufige Erwähnung des landwirtschaftlichen Verkehrs in der Planbegründung unter Ziff. 11.3 zeigt, dass der Gesichtspunkt der Landwirtschaft und der verkehrlichen Erreichbarkeit der Felder und Äcker keine Bedeutung für die planende Stelle hatte. Auch die angekündigten landwirtschaftlichen Wegeverbindungen im Süden und Osten des Baugebiets werden nicht realisiert. Die Landwirtschaft wird insoweit auf die geplanten Fuß- und Radwege verwiesen. Diese Wege sollen (auch) dem landwirtschaftlichen Verkehr dienen, soweit dieser die Hauptfunktion dieser Verkehrsfläche nicht beeinträchtigt. Auch hier muss nach der planerischen Konzeption die Landwirtschaft gegenüber dem Fußgänger- und Radfahrverkehr (Freizeitnutzung) zurückstehen.

Entgegen der bisherigen Planung, muss daher aus Sicht der betroffenen Landwirte auch künftig die Querung der L 3482 und die Auffahrt in beide Richtungen möglich sein. Nur dann ist eine Erschließung möglich, die sowohl auf die Bewohner von Bauschheim wie auch auf die Landwirtschaft in angemessener Weise Rücksicht nimmt.

2.4 Abgrenzung Wohnen/Landwirtschaft/Immissionen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB sind bei der Aufstellung der Baulandpläne insbesondere die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen. Der Belang der Land- und Forstwirtschaft wird vor allem durch die Umwidmungssperre des § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB aufgewertet. Landwirtschaftlich genutzte Flächen dürfen danach nur überplant werden, wenn keine Möglichkeit der Innenentwicklung besteht. Darauf wurde unter 2.2. bereits ausführlich eingegangen.

Ungeachtet der Umlegungssperre muss die Gemeinde im Rahmen der städtebaulichen Abwägung auch auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht nehmen. Das Betriebsinteresse und das mögliche Erweiterungsinteresse der landwirtschaftlichen Betriebe ist zu berücksichtigen. Dem Belang der Landwirtschaft wird auch dadurch Rechnung getragen, dass bestehende landwirtschaftliche Betriebe vor einer heranrückenden Wohnbebauung zu schützen sind. Immissionskonflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnbebauung sollen nach Möglichkeit gar nicht erst entstehen können, sondern sollen vermieden werden.

Mögliche Konflikte zwischen Landwirtschaft und der geplanten Wohnbebauung werden in der Planbegründung und in den Planunterlagen auch nicht ansatzweise gesehen, geschweige denn bearbeitet und abgewogen. Obwohl im Vorfeld der Planung zahlreiche Gespräche zwischen Vertretern der Landwirtschaft und der Stadtplanung stattfanden, wird der Gesichtspunkt des Immissionsschutzes ignoriert, ebenso Fragen des landwirtschaftlichen Verkehr- oder des Flächenverlustes.

Landwirtschaft und Wohnbebauung sind selbstverständlich Gegenstand von Konflikten. Mit der intensiven Landwirtschaft sind Immissionen verbunden, die zu nicht unerheblichen Störungen der Wohnqualität führen können. Dazu gehören beispielsweise Lärm, Staub, Gerüche. Dabei findet Landwirtschaft nicht nur während der üblichen Tageszeiten statt. Häufig sind land-

wirtschaftliche Arbeiten auch während des Wochenendes oder an Sonn- und Feiertagen notwendig. Viele auch lärmintensive Maßnahmen werden des Nachts durchgeführt, weil die Ernte zeitnah eingebracht werden muss. Dies alles kann zu erheblichen Konflikten im Umfeld von Wohngebieten führen. Deshalb ist auf eine ausreichende Trennung von landwirtschaftlichen Flächen und den Wohngebieten zu achten. Eine strikte Abgrenzung ist nötig. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen, die in der Legende des Bebauungsplans als „Ortsrandeingußung“ bezeichnet werden, sind völlig unzureichend. Diese Maßnahmen und die vereinzelt vorgesehenen Bäume reichen für eine Trennung nicht aus. Dass die Konfliktlage zwischen Wohnen und Landwirtschaft nicht gesehen wurde, belegen auch der Umweltbericht und das Immissionsgutachten. Beide gehen mit keinem Wort auf die Belange der Landwirtschaft und die durch die Landwirtschaft verursachten Immissionen ein.

2.5 Freizeitdruck

Ein weiteres Konfliktfeld ist der „Freizeitdruck“ auf die Landwirtschaft in der Nähe des Baugebietes. Es wurde darauf hingewiesen, dass die zunächst geplanten landwirtschaftlichen Wege nunmehr als Fuß- und Radwege festgesetzt werden sollen. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nur zulässig, soweit dadurch die Hauptfunktion nicht beeinträchtigt wird. Auch insoweit werden die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt. Eine angemessene Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft ist damit nicht gegeben.

Hinzu kommt die intensive Nutzung des landwirtschaftlichen Wegenetzes durch Fußgänger, Fahrradfahrer und insbesondere Hundehalter. Auch diese Nutzung führt zu Konflikten, da die landwirtschaftliche Nutzung mit großen Maschinen oft kaum möglich ist und Fußgänger zum Ausweichen oder die Fahrzeuge zum Warten zwingt. Auch Hunde stellen ein Problem für die Landwirtschaft dar, wenn diese nicht angeleint sind. Vor allen Dingen im Frühjahr bringen viele Betreiber Vliese und Folien auf den Äckern aus, um die Kulturen vor Frost zu schützen. Durch freilaufende Hunde werden Schäden verursacht und die Bahnen müssen häufig schon deutlich früher entsorgt werden. Eine ganzjährige Anleinplicht für Hunde auf landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb vorzusehen. Anderenfalls entsteht den Landwirten ein weiterer wirtschaftlicher Schaden.

2.6 Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Inanspruchnahme von 65 ha zur Bebauung und durch die Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen entsteht ein erheblicher Ausgleichsbedarf. Dieser kann nicht alleine durch Ökopunkte der Stadt ausgeglichen werden. Deshalb sind umfangreiche Ausgleichsflächen vorgesehen. Da dafür im Baugebiet keinerlei Flächen zur Verfügung stehen, müssen diese Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebiets umgesetzt werden. Damit entsteht ein erheblicher weiterer Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche. Die Landwirte werden nicht nur im Baugebiet Pachtflächen im großen Umfang verlieren. Entsprechende weitere Verluste bzw. Beschränkungen der Nutzbarkeit von Flächen außerhalb des Baugebietes sind zu befürchten. Auch Gespräche führten zu keinem greifbaren Ergebnis. Bis heute steht nicht fest, in welchem Umfang Ausgleichsflächen notwendig sind. Ebenso wenig ist bisher erkennbar, wo diese Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt und welcher Flächenverlust damit letztlich verbunden ist. Wirtschaftliche Nachteile zu Lasten der Betriebe sind auszugleichen.

Auch dies zeigt: Die städtische Planung nimmt keinerlei Rücksicht auf landwirtschaftliche Belange. Diese sind für sie von völlig untergeordneter Bedeutung.

2.7 Existenzgefährdung

Nach der Planbegründung soll für keinen der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe mit einer Gefährdung seiner Existenz zu rechnen sein. Dies ist eine mehr als spekulative Aussage. Bislang hat sich bei der Stadt Rüsselsheim niemand die Mühe gemacht, im Einzelnen die Nachteile für die betroffenen Betriebe zu analysieren und zu bewerten. Insbesondere fand keine gutachterliche Untersuchung der nachteiligen Auswirkungen durch die Stadt statt.

Das zentrale Problem für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe ist der Verlust an Pachtfläche. Durch den Kauf landwirtschaftlicher Flächen durch die Stadt im Baugebiet wird den landwirtschaftlichen Betrieben ein wesentliches Standbein ihrer wirtschaftlichen Existenz entzogen. Alle drei Betriebe haben nur einen geringen Anteil Eigentum an ihrer Betriebsfläche. Um eine wirtschaftliche Betriebsgröße zu erreichen, sind sie daher auf Zupacht angewiesen. Dabei reichen nur einjährige Pachtverträge, wie sie die Stadt aktuell abgeschlossen hat, nicht aus. Die Betriebe brauchen langfristige Pachtverträge mit Pachtzeiten von 15-25 Jahren. Nur

dann rechnen sich Investitionen. Weitere Investitionen sind nur dann vertretbar und finanzierbar, wenn die ausreichende Wirtschaftsfläche zur Verfügung steht. Betrachtet man die nachteiligen Auswirkungen der städtischen Planung in ihrer Gesamtheit, so ist die Sorge der Landwirte vor einer Gefährdung ihrer wirtschaftlichen Existenz begründet. Auf die Betriebe kommt neben den Flächenverlust eine Vielzahl von nachteiligen Auswirkungen, wie Umwege, Konflikte mit der Wohnbebauung, Freizeitdruck zu. Im Hinblick auf diese nachteiligen Auswirkungen ist mehr als fraglich, ob die Betriebe ihre bisherige Existenz aufrechterhalten können.

2.8 Kompensationsmaßnahmen

Bereits im Vorfeld der Offenlage haben die landwirtschaftlichen Betriebe dem Stadtplanungsamt Forderungen unterbreitet. Sie haben eine Vielzahl von Vorschlägen gemacht, wie sie sich vorstellen können, ihre Betriebe langfristig zu sichern. Folgende Vorschläge sind von Bedeutung:

- a. Langfristige Verpachtung städtischer Eigentumsflächen bei angemessener (reduzierter) Pacht.
- b. Schutz der Kulturen durch Anschaffung von Kulturschutznetzen, Anleinpflanzung für Hunde.
- c. Unterstützung bei der Anschaffung schallgedämpfter Beregnungsaggregate.
- d. Erneuerung der bestehenden Bewässerungssysteme.
- e. Beratungsangebote für Pflanzenschutz, Düngung und Bewässerung zur besseren Ausnutzung von Ressourcen, zur Aufwertung der verbleibenden Flächen, zur Etablierung neuer Anbaumethoden.
- f. Fondslösung zur Unterstützung der Landwirte bei der Umstrukturierung durch die Stadt.

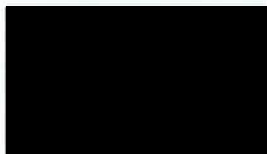
3. Zusammenfassung

Die vorstehenden Einwendungen zeigen die Notwendigkeit von:

- 3.1 **Überprüfung des gesamten Planungskonzepts unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innenentwicklung und der Alternative Konversion Opel-Werk.**
- 3.2 **Überarbeitung des Erschließungskonzepts mit einem direkten Vollanschluss an die L 3482 zur Entlastung der Brunnenstraße, des Ortsteils Bauschheim und Verbesserung der landwirtschaftlichen Erschließungssituation.**
- 3.3 **Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Landwirtschaft und notwendige Schutz- und Vorsorgemaßnahmen.**
- 3.4 **Langfristige Pachtverträge zur Existenzsicherung.**

Ungeachtet der grundsätzlichen Einwände stehen unsere Mandanten selbstverständlich auch zukünftig für Gespräche mit der Stadt zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt

Anlagen: Vollmachten



ADFC Kreis Groß-Gerau e.V. | Berliner Platz 19 | 65428 Rüsselsheim am Main

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer
Im Rauhen See 1

64846 Groß-Zimmern

Berliner Platz 19
65428 Rüsselsheim am Main

Tel. 06142-920765
Fax 06142-920764
info@adfc-kreisgg.de
kreisgg.adfc.de
@adfc.kreisgg

Bankverbindung / Spendenkonto

BIC: HELADEF1GRG
IBAN: DE30 5085 2553
0016 0203 31

Steuernummer

021 250 01075

Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim am Main

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

06.10.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Folgenden nehmen wir Stellung zum oben genannten Bebauungsplan der Stadt Rüsselsheim am Main. In unserer Stellungnahme beziehen wir uns im Wesentlichen auf das Mobilitätskonzept und die Verkehrsuntersuchung und setzen hierbei den Schwerpunkt auf den Radverkehr.

Grundsätzlich favorisieren wir für die Anbindung des Gebietes „Eselswiese“ an die nördlich davon gelegenen Ortsbereiche (insbesondere den Einkaufsmarkt) eine kreuzungsfreie Querung der Brunnenstraße (z.B. Brücke).

Für das Gebiet „Eselswiese“ favorisieren wir insgesamt eine Tempobeschränkung auf 30 km/h – auch im Gewerbegebiet. Wenngleich dafür aktuell die straßenverkehrsrechtlichen Voraussetzungen fehlen, so sind wir optimistisch, dass diese bis zur Umsetzung des Gebietes „Eselswiese“ vorhanden sind. Das erhöht die Verkehrssicherheit und reduziert die Emissionen.

Im Mobilitätskonzept wird ein „Vorrang für Fuß- und Fahrradverkehr vor motorisiertem Individualverkehr“ als Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2019 genannt. Die geplanten Verkehrsflächen lassen jedoch den Schluss zu, dass der motorisierte Verkehr bevorzugt wird.

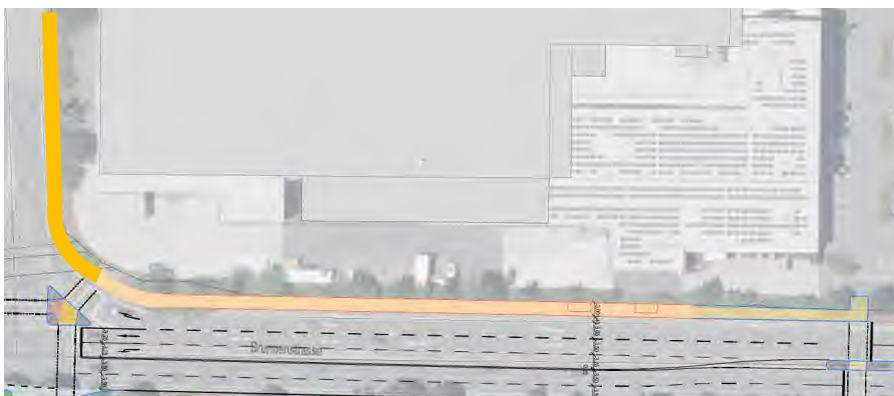
Um den beschlossenen Vorrang insbesondere für den Radverkehr zu verdeutlichen, sollte der Radverkehr im Verlauf der sogenannten Vorrangroute diesen Vorrang erhalten – auch im Bereich der Querungen und Knotenpunkte. Wir favorisieren hierfür die Einrichtung von Fahrradstraßen und/oder – auf das Wohngebiet bezogen – einer Fahrradzone.



Im Mobilitätskonzept ist zudem zu lesen: „Hinsichtlich der Mobilität wird eine hohe Autoaffinität bei den Alteigentümer:innen und den Bewohner:innen der Einfamilienhausbebauung erwartet. Auch die erste Auswertung der Interessent:innen lässt hohen Autobesitz vermuten.“ Wenn kommuniziert wird, dass das Gebiet „Eselswiese“ die Nutzung eines eigenen Kraftfahrzeuges nur eingeschränkt zulässt, wird es auch Interessent:innen geben mit einer geringer ausgeprägten Autoaffinität. Die Interessent:innen müssen sich also an die Gegebenheiten im Gebiet „Eselswiese“ anpassen und nicht umgekehrt. Die Berücksichtigung der Autoaffinität würde zudem dem oben erwähnten Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2019 (Vorrang für Fuß- und Fahrradverkehr vor motorisiertem Individualverkehr) widersprechen.

Bezüglich des ruhenden Radverkehrs favorisieren wir überdachte und beleuchtete Fahrradabstellanlagen, sowie Fahrradboxen (auch mit Lademöglichkeiten für Elektrofahräder) - sowohl in den Wohnbereichen, den öffentlichen Einrichtungen, als auch im Gewerbegebiet.

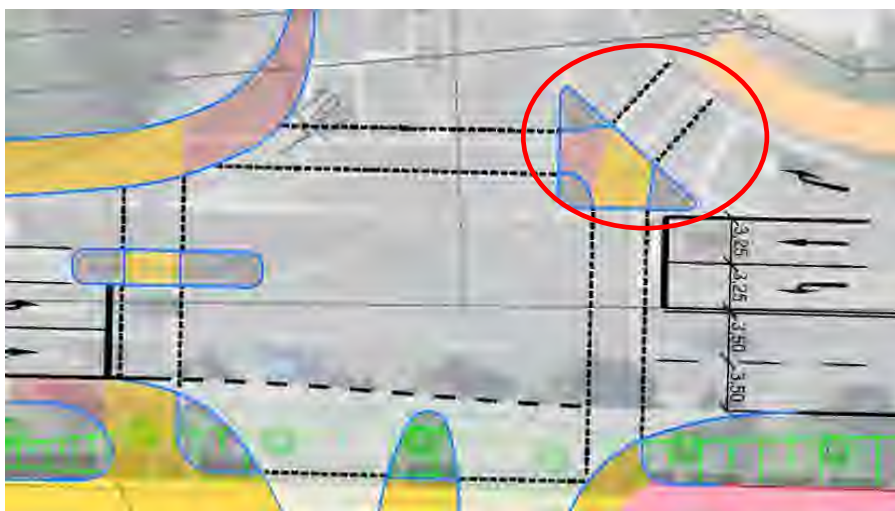
Gemäß Verkehrsuntersuchung ist nördlich der Brunnenstraße im Bereich des Einkaufsmarktes ein Geh- und Radweg vorgesehen. Dieser Wege sollte als Gehweg in der Straße Am Steinmarkt westlich des Einkaufsmarktes bis zur Bushaltestelle „Am Steinmarkt“ fortgeführt werden, um Zu Fuß Gehenden einen sicheren Zugang zum Einkaufsmarkt zu ermöglichen, was zur Attraktivitätssteigerung der Nahmobilität (hier: Fußverkehr) führt.



Quelle: Verkehrsuntersuchung, Seite 20, Abbildung 6

Ergänzend sei zu erwähnen, dass der Knotenpunkt Brunnenstraße / Am Steinmarkt und die Aufteilung des Straßenquerschnittes der Straße Am Steinmarkt zu Gunsten von Rad- und Fußverkehr überplant werden und auf den Stand der Technik gebracht werden muss, damit alle Wegebeziehungen für Zu Fuß Gehende und Radfahrende ermöglicht werden.

Wir favorisieren einen Rückbau bzw. eine Umgestaltung der Rechtsabbiegerspur von der Brunnenstraße in die Straße Am Steinmarkt. Die Geradeauspur sollte auch den Verkehr in die Straße Am Steinmarkt aufnehmen können. Durch den damit zusammenhängenden Rückbau der Dreiecksinsel reduzieren sich die Signalanforderungen für Zu Fuß Gehende und Radfahrende, was zur Attraktivitätssteigerung der Nahmobilität führt. Der Rückbau der Rechtsabbiegerspur passt in die bereits genannte, erforderliche Überplanung des gesamten Knotenpunktes Brunnenstraße / Am Steinmarkt.



Quelle: Verkehrsuntersuchung, Seite 21, Abbildung 7

In der Verkehrsuntersuchung wird auf Seite 22 im Abschnitt „Knotenpunktarm Brunnenstraße Richtung Bauschheim“ in Absatz 2 erwähnt: *„Vorgeschlagen wird, den bestehenden schmalen Radfahrstreifen aufzugreifen und im Seitenraum einen gemeinsamen Geh- und Radweg zu schaffen.“* Diesen Vorschlag begrüßen wir (insbesondere für schwächere Radfahrende). Der Geh- und Radweg sollte aber ein Angebot ohne Benutzungspflicht sein. Radfahrende sollen auch die Fahrbahn nutzen können.

In der Verkehrsuntersuchung wird auf Seite 22 im Abschnitt „Knotenpunktarm Am Steinmarkt“ in Absatz 3 erwähnt: *„Im Knotenpunktbereich ist eine Überleitung des Radverkehrs auf einen baulichen Radweg vorgesehen, der heute auf dem Randstreifen der Straße Am Steinmarkt geführt wird.“* Diesen Vorschlag begrüßen wir. Der Radweg sollte aber ein Angebot ohne Benutzungspflicht sein. Radfahrende sollen auch die Fahrbahn nutzen können.

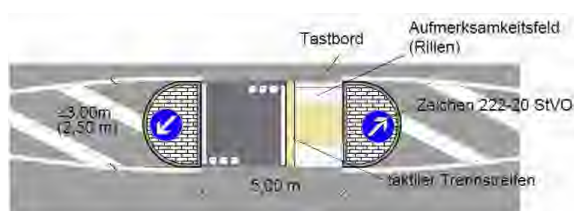
In der Verkehrsuntersuchung wird auf Seite 22 im Abschnitt „Knotenpunktarm Am Steinmarkt“ in Absatz 3 erwähnt: *„Aus Gründen der Leistungsfähigkeit für den Kfz-Verkehr kann hier keine Freigabe für Fußgänger geschaffen werden.“* Die Sicherheit für Zu Fuß Gehende sollte grundsätzlich Vorrang vor der Leistungsfähigkeit für den Kfz-Verkehr haben. VwV-StVO zu §1: *„Oberstes Ziel ist dabei die Verkehrssicherheit.“*



Gemäß Plan 11 (Erschließungsvorschläge) der Verkehrsuntersuchung wird zwischen dem nord-östlichen Bereich des Gebietes „Eselsweise“ und der Fläche des Einkaufsmarktes zur Querung der Brunnenstraße eine Querungshilfe für Zu Fuß Gehende vorgeschlagen. Wir schlagen vor, diese Querungshilfe auch für den Radverkehr vorzusehen.

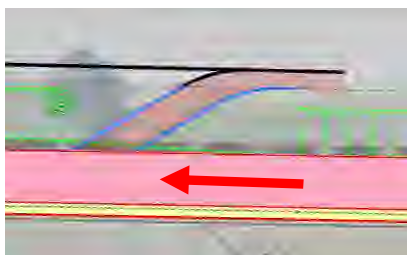


Quelle: Verkehrsuntersuchung, Plan 11



Quelle: Qualitätsstandards und Musterlösungen, Musterblatt QH-1, Land Hessen

In der Verkehrsuntersuchung wird auf Seite 23 im Abschnitt „Knotenpunktarm Brunnenstraße Richtung Rüsselsheim“ in Absatz 3 erwähnt: „Eine Weiterführung an der Brunnenstraße kann weiter nördlich durch eine Überleitung erfolgen. Hierzu ist die bereits als Trampelpfad genutzte Fläche knapp südlich des Anschlusses zur L3482 baulich herzurichten.“ Diese bauliche Anbindung sollte derart gestaltet werden, dass auch Radverkehr aus östlicher Richtung die Anbindung nutzen kann.



Quelle: Verkehrsuntersuchung, Plan 11

Für Fragen bezüglich unserer obigen Stellungnahme stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



(Vorsitzender)



Natur- und Vogelschutzverein Rüsselsheim - Bauschheim e.V.

seit 1956

Vereinsgelände Im Schacht / www.google.de/maps
www.nvb-bauschheim.de / E-Mail: info@nvb-bauschheim.de



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

Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main					
III/F6 FB Stadt- und Grünplanung					
O.	FBL	6.1	6.2	6.3	
K.	FBL	6.1	6.2	6.3	
Eing. 04. OKT. 2023					
☐ Weitere Veranlassung ☐ Entwurf/Antwortschreiben ☐ Rücksprache					

Pls. Hofmann
NH

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: Vorstand

Datum: 02.10.2023

Betreff: Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ im Stadtteil Bauschheim; hier: Einsprüche zur
Offenlegung Neubaugebiet Eselswiese im Stadtteil Bauschheim

Sehr geehrte Damen und Herren des Magistrats der Stadt Rüsselsheim,
sehr geehrte Damen und Herren des Fachbereichs Stadt- und Grünplanung.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) zum Bebauungsplan-Entwurf und der Aufstellung einer Satzung über die örtlichen Bauvorschriften im Planbereich 147 „Eselswiese“ möchten wir, der Natur- und Vogelschutzverein Bauschheim e.V., die nachstehend näher beschriebenen Bedenken bzw. Anregungen vorbringen.

Grundsätzlich halten wir die stadt-parlamentarische Entscheidung, unversiegeltes und unersetzbares Ackerland- umzuwandeln, zu Gewerbe- und Wohnbebauung freizugeben und urban zu erschließen, für eine gravierende Fehlentscheidung der gewählten Bürgervertreter! Es ist schwer, sehr schwer, diesen irreparablen Mehrheitsbeschluss auszuhalten, dulden zu müssen.

Ein Blick zurück: Der soziale Wohnungsbau ist seit Ende der 1980er Jahre in Deutschland zum Erliegen gekommen. Die damaligen verantwortlichen Regierungsparteien schafften 1990 die sogenannte „Wohngemeinnützigkeit“ ab. Als Argument diente unter anderem damals, dass der freie Wohnungsmarkt dafür Sorge, kostengünstigen Wohnraum zu erstellen und zur Vermietung anbieten zu können. Seither ist es nicht mehr möglich, Unternehmen, die günstigen Wohnraum für Menschen mit kleinen oder mittleren Einkommen anbieten, durch Steuererleichterungen und Zulagen zu fördern.

Heute steht dieser Mangel an *-bezahlbaren-* Wohnungen oben auf der sozialpolitischen Agenda! Besonders seit der Finanzkrise von 2008 steigen die Mieten rasant. Wer von den Volksvertretern der 1990er Jahren konnte erahnen oder hatte den „Weitblick“, dass der damalige Beschluss, sich von der Gemeinnützigkeit zu trennen, solche Auswirkungen haben könnte? Niemand? Die Sozialverbände protestierten und beanstandeten diesen Beschluss.

So ist auch die Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit seit einigen Jahren nur im Gespräch. Eine offene Frage ist: Wäre eine entsprechende Subventionierung von Bauunternehmen mit dem Wettbewerbsrecht der EU in Einklang zu bringen?

Egal wie man diese Frage beantworten könnte, es fehlt den heutigen Verantwortlichen erneut an „Weitblick“, stetig schrumpfende kostbare Agrar-Anbauflächen zur regionalen Bevölkerungs-ernährung vorrangig zu erhalten und zu schützen.



Natur- und Vogelschutzverein Rüsselsheim - Bauschheim e.V.

seit 1956

Vereinsgelände Im Schacht / www.google.de/maps
www.nvb-bauschheim.de / E-Mail: info@nvb-bauschheim.de



1. Die bisherige Einwendungen gegen eine Flächenversiegelung und totale Vernichtung von Flächen zum Anbau von Lebensmitteln sind nicht beantwortet und berücksichtigt.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird leider nur pauschal darauf verwiesen, dass die Bebauung des Bauschheimer Flur 4 „Eselswiese“ mehr oder minder grundsätzlich Vorrang habe gegenüber dem Erhalt von Existenzen der historischen örtlichen landwirtschaftlicher Erzeugerbetriebe. Als einer der Gründe hierfür wird vorgeschoben, geeigneten Raum gegen eine allgemeine „Wohnungsnot und bezahlbarer Wohnraum“ für unterschiedliche sozialen Bürgersichten vorhalten zu müssen.

Ein „traditionelles Gewerbe“ wird faktisch zusätzlich unter Druck gesetzt, vielleicht sogar möglicherweise durch weitere Faktoren: Zum Beispiel hat die jetzige hessische Landesregierung (2018-2023) das Ziel ausgegeben, dass Hessen bis 2025 ein Viertel seiner Agrar-Flächen ökologisch bewirtschaftet werden sollen, Landwirte dadurch zu Betriebsaufgaben genötigt werden!

In sich widersprüchlich erachten wir, wenn das hiesige politische Establishments für die Ansiedlung von neuen erhofften „Gewerbsteuer-erwirtschaftenden“ Unternehmungen wirbt, um so höhere Einnahmen für die Stadt Rüsselsheim zu generieren. Großunternehmen wie z.B. IKEA werden ihre Möglichkeiten aus betriebswirtschaftlichem Kalkül allerdings danach ausrichten, dass ihre Steuerpflicht so weit wie möglich niedrig minimiert wird. Eine solche geplante neue Einnahmequelle aus Lohn-, Gewerbe- u. Grundsteuern zeugt schon von einer gewissen Überheblichkeit.

Das „Grundgesetz“ sichert jedem Bundesbürger unter Artikel 12 und davon abgeleitet eine unternehmerische Freiheit zu! Hieraus resultiert auch, dass der Betrieb eines Gewerbes dem jedermann zu gestattet ist, soweit nicht durch ein Gesetz Ausnahmen oder Beschränkungen vorgeschrieben oder zugelassen sind.

Im geplanten Neubaugebiet „Eselswiese“ können aufgrund der jahrhundertelangen landwirtschaftlichen Infrastruktur nur Agrar-Betrieb exzitieren. Es kann nicht sein, dass die noch wenigen „landwirtschaftliche Existenzen“ im Stadtteil Bauschheim geopfert werden, kostbarer agrarischer Grund und Boden umgewandelt und zukünftig, zumindest in weiten Teilen im Flur 4 versiegelte Flächen entstehen. Der „freie Berufstand des Landwirtes“ wird so einer „Restriktion“ unterstellt. Durch „Neuschaffungen“ von Infrastrukturen würde diese Gewerbefreiheit so zumindest im Stadtteil Bauschheim für den Bereich landwirtschaftlichen Erzeugnissen „ad acta“ gelegt.

Irgendwo in einem Gutachten zu den Böden im geplanten Neubaugebiet ist deutlich vermerkt, Zitat: „... dass der überwiegende Teil der Flächen innerhalb des Plangebietes einer mittleren bzw. nur geringen bis sehr geringen Bodenfunktionserfüllung unterliegt.“

Es ist für uns vorstellbar, dass die Bedeutung des Plangebiets auf diese Weise abgewertet wird, um die erforderlichen Kompensationen niedrig zu halten. Selbst wenn die Böden in diesem Bereich geschädigt worden sein sollten, dann ergibt sich nach unserem Verständnis für das (neue) Naturschutzgesetz die Aufgabe, die Defizite auszugleichen. **Es sind die einzigen Böden, die wir in Bauschheim haben, und damit sind sie für uns die wertvollsten!** Paradoxerweise bestätigen der Magistrat der Stadt Rüsselsheim mit seinem „Verpachtungsverbot“ von städtischen Agrar-Flächen z.B. an Rollrasen produzierende Betriebe, wie erhaltenswert die Äcker rund um Bauschheim sind.



Natur- und Vogelschutzverein Rüsselsheim - Bauschheim e.V.

seit 1956

Vereinsgelände Im Schacht / www.google.de/maps
www.nvb-bauschheim.de / E-Mail: info@nvb-bauschheim.de



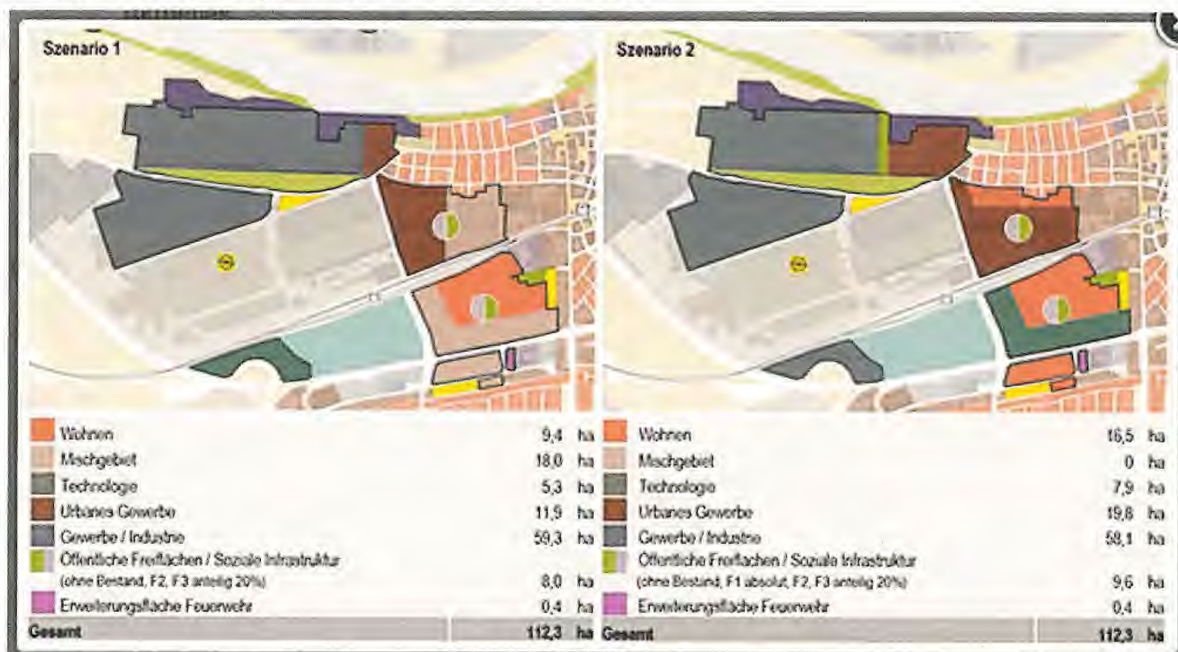
Damit ergeben sich Fragen, die von Seiten des Stadtparlamentes nicht einmal fadenscheinig beantwortet werden, ohne sich vielleicht doch noch einmal grundsätzlich Gedanken hierzu zu machen oder gar die Planungen zur Bebauung in Frage zu stellen: Wo hätten mal andere Wohnbauprojekte zeitnah umgesetzt bzw. schon hätten begonnen werden können. Das Neubaugebiet Quartier „Am Ostpark“ könnte sofort realisiert werden!

Hier verweist man aber allzu gerne auf diversen aktuell hohen Baukosten, die aber auch im geplanten Neubaugebiet „Eselswiese“ unweigerlich entstehen werden. Offensichtlich spekuliert man bewusst auf eine Baupreis-Nivellierung auf niedrigerem Niveau, irgendwann. Der angebliche immensen Bedarf an Wohnraum tritt hier völlig in den Hintergrund.

Wir vertreten daher die Auffassung, andere Flächen im Stadtgebiet von Rüsselsheim für die Wohnbebauung zu definieren, zu entsiegeln und eventuell kontaminierte Böden / Baugründe zu sanieren, selbst wenn die Kosten exorbitant hoch sein sollten. Positiv wäre schon allein, so in Grund- und ggf. Trinkwasserschutz zu investieren!

Ja, es mag sein, dass man solche Maßnahmen nicht „betriebswirtschaftlich“ vertretbar darstellen kann. Aber solche Industriebrachen, sich selbst zu überlassen oder zu meinen, irgendwann später eine Lösung der Problematik „kontaminierte Böden“ zu finden oder der nächsten Generation zu überlassen, halten wir für „blauäugig“.

Sie selbst verweisen auf eine Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung vom 25.11.2021 zur städtebauliche Entwicklung Rüsselsheim-West auf 120 Hektar freierwerdender Flächen. Ein von Ihnen initiiertes Rahmenkonzept (siehe Abb.) müsste bevorzugt zur Umsetzung kommen, anstatt wertvolles Agrarland für immer zu vernichten.



Bildquelle: Homepage der Stadt Rüsselsheim

Es ist schwer ehrenamtlich nach Feierabend die Welt zu retten, wenn andere sie hauptberuflich zerstören.
Eckart von Hirschhausen



Natur- und Vogelschutzverein Rüsselsheim - Bauschheim e.V.

seit 1956

Vereinsgelände Im Schacht / www.google.de/maps
www.nvb-bauschheim.de / E-Mail: info@nvb-bauschheim.de



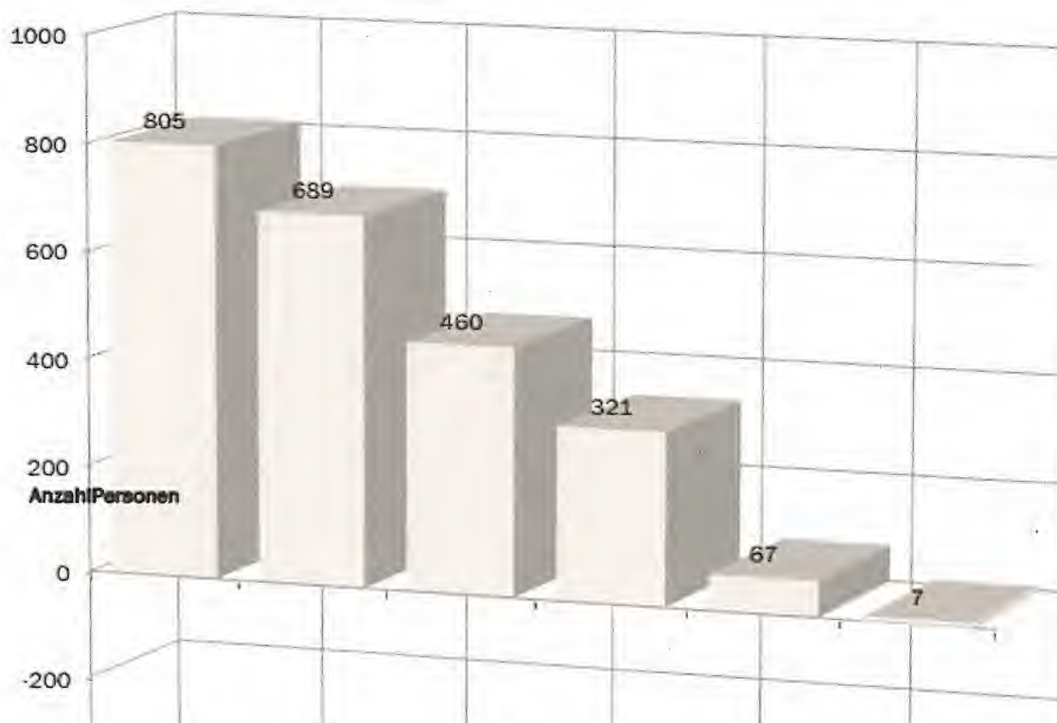
Margrit Kennedy, † 2013 Architektin, zeigt ihre Perspektiven zwischen Ökonomie und Ökologie mit einigen wichtigen Ideen auf. Sowohl sie als auch alle Natur- und Umweltschützer bekommen ständig zu hören, dass sich Umweltschutz „nicht rechnen“. Frau Kennedy entlarvte, dass in die Realwirtschaft zu exponentiellem Wachstum förmlich zwingt. „Jedes Projekt muss mindestens die Kreditzinsen erwirtschaften. Das ist bei den meisten ökologischen Vorhaben nicht möglich und ist auch heute noch schwierig.“ Das bestehende Geldsystem unterliegt einem „Wachstumszwang“, was zu hohen Zinsen führt und die Wirtschaft belastet!

2. Gibt es wirklich einen Bau- Wohnungsbedarf ?

Die Bevölkerungsprognose - ein Argument gegen das Neubaugebiet!

Der immer wieder zur Rechtfertigung herangezogene Bedarf, neue Wohngebiete in Rüsselsheimer Stadtgebiet zu entwickeln, und der in diesem Zusammenhang angeführte Bevölkerungszuwachs findet nach unserer Auffassung nicht statt – im Gegenteil.

Wir verweisen auf veröffentlichte Zahlen aus einem Artikel der örtlichen Presse vom Januar 2023, in dem von einer Bevölkerungsstagnation von Rüsselsheim im Bestand berichtet wird. Unsere Recherchen im statistischem Bericht 2022 der Stadt Rüsselsheim, Seite 23, Schaubild zu Tabelle 3, zeigt den Wanderungsgewinn bzw. -verlust von 2016 -2021 (nachfolgende Abb.) und untermauert unsere Annahme an negativen Zuwachsraten der Stadtbevölkerung.



Aufgrund uns vorliegender unbestätigter Informationen haben wir in Erfahrung gebracht, dass der Regionalverband Frankfurt womöglich die derzeit ausgewiesenen bebaubaren Flächen in seinem Wirkungskreis aufgrund einer landespolitischen Entscheidung (Vermeidung von Flächenversiegelungen) neu anpassen werden soll/muss.

Es ist schwer ehrenamtlich nach Feierabend die Welt zu retten, wenn andere sie hauptberuflich zerstören.
Eckart von Hirschhausen



Natur- und Vogelschutzverein Rüsselsheim - Bauschheim e.V.

seit 1956

Vereinsgelände Im Schacht / www.google.de/maps
www.nvb-bauschheim.de / E-Mail: info@nvb-bauschheim.de



Vor großflächigen Leerständen von Büro- und Gewerbebeständen ist auszugehen. Und Sie wollen zusätzlich ein bzw. mehrere Neubaugebiete mit Gewerbeansiedlung bauen?

Nunmehr wird an Stelle dieses Argumentes angeführt, dass das neue Bauschheimer Baugebiet trotz prognostizierter Bevölkerungsstillstände als Gegensteuerung zu dem sich verändernden Wohnungsbedarf erforderlich würde. Sie verweisen auf entsprechenden An- und Nachfragen zu Bauplätzen und leiten hiervon Ihre Begründungen zum Teil ab.

Die Gründe für diesen veränderten Wohnraumbedarf liegen allerdings in Reduzierung bzw. Abbau von Sozialbauwohnungen durch Kapitalisierung der letzten Jahre begründet und können nicht durch die Ausweisung von Neubaugebieten umgekehrt werden. Unsere Anmerkungen unter „ein Blick zurück“ möchten wir an dieser Stelle noch einmal in Erinnerung bringen.

Zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung ungehemmt immer weitere Neubaugebiete wie das Quartier „Am Ostpark“ auszuweisen ist nach unseren aktuellen Erkenntnissen in keiner Weise zielführend, ganz zu schweigen von einer sozialen, wirtschaftlichen oder gar ökologischen Nachhaltigkeit, wie seitens des Gesetzgebers deutlich gefordert wird.

Zum einen unterliegt die Finanzierung der städtischen Finanzen den Auflagen des Regierungspräsidiums Darmstadt. Die zur Vorfinanzierung der Neubaugebietsentwicklung erteilte Stadtbürgerschaft des hoch defizitären Haushalts der Stadt Rüsselsheim und dennoch die erteilte Bürgerschaft von 60 Millionen Euro, all das beunruhigt die Bürger! Es mag sein, dass Sie glauben, gute Gründe zu besitzen, um dieses Risiko einer Bürgerschaft einzugehen, für notwendig erachten; die Bürgerschaft hat hierzu eine dezidierte Meinung! Hinter vorgehaltene Hand traut die potenzielle Wählerschaft den Volkvertretern diesbezüglich in keiner Weise.

Im Falle einer Bürgerschaftseinsparung wäre dies ein „worst case“ und damit eine sinnlose Verschwendung von Steuergeldern. Das Schrecken des kostspieligen Experimentes „Hessentag 2017“ ist den Bewohnern noch voll bewusst, und sie tragen die Kosten. Wir meinen, planen Sie nicht weiter „große Pläne“.

3. Weitere Einsprüche –

3.1. Gutachten

Es ist festzustellen, dass offensichtlich alle erforderlichen Arten von Gutachten dem Bebauungsplanentwurf vorliegen. **Dennoch fehlt ein Gutachten!**

Niemand kann und wird „begutachten“ können, welche Auswirkungen die Bebauung, die zukünftige schrittweise Besiedlung des Flur 4, auf die umliegende Fauna- Flora und auf das Zusammenleben haben wird!

Ein weiterer schleichender Flächenfraß für diverse Freizeit- und Erholungszwecke ist nicht bestimmbar werden Sie argumentieren. Wir vertreten die Auffassung, dass er vorhersehbar ist! Die Bewohner von Mietwohnungen werden ihren Bedarf und Umsetzungswunsch auf Hobbygärten artikulieren und ihn erfüllt bekommen.



Natur- und Vogelschutzverein Rüsselsheim - Bauschheim e.V.

seit 1956

Vereinsgelände Im Schacht / www.google.de/maps
www.nvb-bauschheim.de / E-Mail: info@nvb-bauschheim.de



- Vorhabensgebiet
zugleich Untersuchungsgebiet zur
Floraerfassung und zur
Biotoptypenkartierung
- Detailbetrachtungsbereich
- bei der Faunakartierung
mitzubetrachtender Wirkungsbereich

Abbildung aus Gutachten Flora-, Fauna- und Biotopkartierung „Eselswiese“ März 2020, Seite 5

Die in der vorherigen Abbildung gelblich markierten Fläche gegenüber einem Teil des ausgewiesenen Baugebiets besteht aus lauter schmalen landwirtschaftlichen Schlägen unterschiedlicher Besitzer. Es ist zeitnah anzunehmen, wenn sich die Anzahl Landwirtschaftlicher Unternehmen verringert oder gar ganz aufgelöst werden, diese Schläge den Anrainern bzw. anderen Bauschheimer Bürger als Grab- und Hobbygärten verpachtet werden.

Es gibt eine Vielzahl von Beispielen im Rüsselsheimer Stadtgebiet aus der Vergangenheit anderer umgesetzter Neubaugebiete -auch in Bauschheim- wie sich über die Jahre die Wünsche der Stadtteilbewohner sukzessive ihre Umsetzung finden: Gärten zu pachten und über den ursprünglichen Nutzungswunsch hinaus, Schwimmpools, Grillplätze und gelegentlich auch Übernachtungsorte sich etablieren. Ein grauenvolles Musterbeispiel ist das Areal um die Königstädter Feuerwehr zu benennen.



Hier ein Beispiel aus einer städtischen Gartenanlage in Bauschheim / Feiern anstatt Gärtnern.

Es ist schwer ehrenamtlich nach Feierabend die Welt zu retten, wenn andere sie hauptberuflich zerstören.
Eckart von Hirschhausen



Natur- und Vogelschutzverein Rüsselsheim - Bauschheim e.V.

seit 1956

Vereinsgelände Im Schacht / www.google.de/maps
www.nvb-bauschheim.de / E-Mail: info@nvb-bauschheim.de



Oder der große Wunsch, eine „Mountainbike-Strecke“ im/um den Bauschheimer Wald oder auf dem Kalkhügel ähnlich eines „Trimm-dich-Pfads“ zu etablieren, wurde in Vorort-Terminen mit Jugendlichen und städtischen Vertreter des Sportamtes diskutiert. Oder dem neueren Trend folgend, entsprechende „Hunde-Freilauf-Areale“ anzubieten, was dem „Hunde-Gassi-Tourismus“ weiteren Vorschub leisten würde. Lassen Sie sich diese Aussagen bestätigen, ist unsere Empfehlung.

3.2 Bebauungsplanung

Es verwundert doch, wenn in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf immer wieder angeführt wird, dass trotz der auf der Eselswiese vorgesehene Bauweise und des dort geplante Gebäudezuschnitt nun doch Parkplätze vor dem Haus ermöglicht werden, was zuvor vehement seitens der Verantwortlichen abgelehnt wurde. Stattdessen werden jetzt Quartiersgaragen nur für Mehrfamilienhäuser/-wohnungen geplant. Weiterhin mutmaßen Sie, dass potentielle Bauherren bevorzugt einen Bauplatz im Baugebiet schätzen werden und die dafür entstehenden Nachteile kleinerer Grundstücke, einer dichteren Bebauung, verpflichtende Fassadenbegrünung, keine Versiegelung der Vorgärten, Regenwasser Rückhaltung um jeden Preis in Kauf nehmen. Die von uns gesammelten und nachweisbaren Erkenntnissen aus vergangenen Bauvorgaben in Bebauungspläne, wie z.B. Grundstückseinfriedungen mit Hainbuch-Hecken vorzunehmen, verwässert über die Nutzungsjahre hinweg, bei Besitzerwechsel werden Trends wie zum Doppelstabszaun mit diversen farblichen Einflechtungen einfach umgesetzt. Auch sogenannten „tote Einfriedungen“ (Betonzaun-Platten) greifen um sich, obwohl es sich möglicherweise um bauliche Anlagen handelt; schwingt der Verdacht mit, dass baurechtlichen Vorschriften nicht beachtet werden. Oder es wird gegen jegliche Vernunft gehandelt, indem aufheizbare Materialien verbaut werden.



Bauschheim September 2023, Burgundenring

Da die zuständigen städtischen Stellen aus Ermangelung personeller Ressource keine Kontrollen durchführen können, besteht keine allzu große Gefahr, zum eventuellen Rückbau aufgefordert zu werden. Hier ist aus unserer Sicht ein Widerspruch zwischen Wirklichkeit und Forderung zu erkennen, die Klimaaufheizung innerstädtisch zu reduzieren.

Es ist schwer ehrenamtlich nach Feierabend die Welt zu retten, wenn andere sie hauptberuflich zerstören.
Eckart von Hirschhausen



Natur- und Vogelschutzverein Rüsselsheim - Bauschheim e.V.

seit 1956

Vereinsgelände Im Schacht / www.google.de/maps
www.nvb-bauschheim.de / E-Mail: info@nvb-bauschheim.de



Mehrfach wurde uns erklärt, dass man auf die Einsichtigkeit und Erfüllungstreue von Vorgaben zählt, betonen die Planer, dass nur auf Baugrundstücken, die im Namen der Stadt Rüsselsheim veräußert wurden, könne man entsprechend auch nachträglich Einfluss nehmen; bei Immobilien, die „Privat zu Privat“ verkauft werden, aus rechtlichen Gründen eben nicht. Offensichtlich werde es nur durch schriftliche Denunziation ggf. möglich sein, einschreiten zu können.

Selbst wenn die erforderlichen Bestimmungen eingehalten wurden, stellt sich die Frage: „Warum werden solche sich erwärmenden und Wärme abstrahlenden Einfriedungen durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde zugelassen, die darüber hinaus das Straßenbild erheblich verunstaltet, ganz zu schweigen hinsichtlich der entgegenstehenden Bemühungen, das innerstädtische Klima möglichst kühl zu halten?“

3.3 Fehlende Maßnahmen zur Kühlung

Im Bürgerdialog vom Montag, dem 18.09.2023, argumentierte Herr Baudezernent Nils Kraft vor den anwesenden Bürger auf Anfrage: Warum der Bemessungswert für KFZ-Parkplätze mit 0,7 in einem genau definierten Bereich innerhalb des Baugebietes so niedrige bestimmt wurde?

Sinngemäß lautete die Antwort von Herr Kraft, dass man was gegen die Klimaerwärmung jetzt tun müsse! Dass das Wohnquartier in seiner Planung darauf angelegt sei, Emissionen zu reduzieren. Man setze deshalb z.B. auf E-Mobilität. Wörtlich sprach Herr Kraft weiter von der „Schwammstadt“ als Idealziel.

Er warb darum, dass sich Bürger:innen diesem Thema öffnen sollten und es nicht zu blockieren. Aus dem Wortgemurmel der Anwesenden war schon zu entnehmen, dass es unter der Bürgerschaft weiterhin eine „Klimademenz“ gibt.

- > Andererseits fehlen Vorgaben bzw. der Mut zu hellen UV-reflektierenden Farben, von grobkörnigen Straßenbelegen und Schulhöfen, die Wasser durchlässig und trotzdem belastbar sind, um dies umzusetzen.
- > Oder bei Dachformen, die keine Begrünung tragen können, hellere Ziegel zuzulassen.
- > Die Wandbegrünung propagieren Sie, können sie aber rechtlich nur an Gebäuden umsetzen, wo Sie auch darauf hinwirken können.
- > Auf Verringerung von Flächenversiegelung können Sie ebenso nur Einfluss nehmen, wo aus diversen Gründen -z.B. Lösch- und Rettungswege- keine Standfestigkeit gewährleistet werden müssen. Auf privaten Grundstücken wird eine solche Bauanweisung sich nur wenig Umsetzung lassen.

3.4 Maßnahmen zur Nutzung von Grau- und Schwarzwasser

Bei den anberaumten Besprechungen, Diskussionen im Ortsbeirat und bei Bürgerdialogen zur Bebauung der „Eselswiese“ klang immer ihr „Bebauungsideal“ durch, so empfinden wir dies, die „Lincoln-Siedlung“ in Darmstadt. Sie orientieren sich offensichtlich aus uns unbekannten Gründen daran.

Wir haben lange in vereinsinternen Diskussionen damit beschäftigt, ob man als Projektgegner den Projektverantwortlichen als Leuchtturmprojekt (zumindest in unserer Region) das Thema „Grau- und Schwarzwasser“ unterbreiten könnte.

Da es sich um die Ressource „sparsam und in der Praxis nutzbar anzuwendendes Abwasser“ handelt, verweisen wir an dieser Stelle auf das bundesweite bisher einzige umgesetzte Projekt „Quartier Jenfelder Au“ in Hamburg mit dem Ziel, aus Abwasser Energie zu erzeugen, also Entsorgung und Energiegewinnung miteinander zu kombinieren.



Natur- und Vogelschutzverein Rüsselsheim - Bauschheim e.V.

seit 1956

Vereinsgelände Im Schacht / www.google.de/maps
www.nvb-bauschheim.de / E-Mail: info@nvb-bauschheim.de



Kurz erläutert: In allen neuen Wohnungen wird das Schwarzwasser in Vakuumtoiletten separat erfasst und im entsprechenden Wohnviertel in Wärme und Strom umgewandelt. Grauwasser aus Duschen oder Waschmaschinen wird gereinigt und in lokale Gewässer abgeleitet.

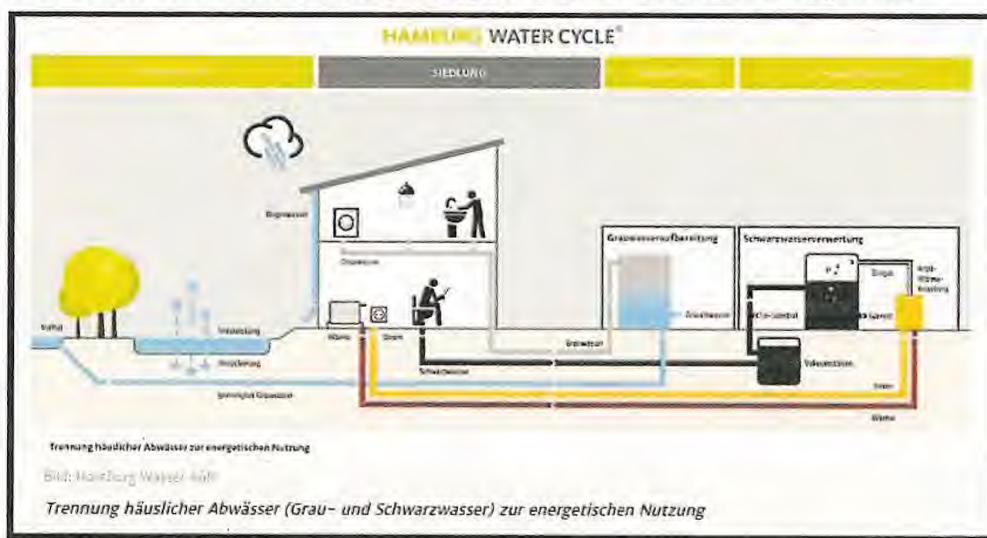


Abbildung: Quelle Hamburg Water

Modifiziert auf die hiesigen Verhältnisse wäre dieses Prinzip machbar und käme den von Ihnen verwendeten Begriff „Schwammstadt“ deutlich näher. Wir verzichten auf eine detaillierte Beschreibung und Begründung, da wir ihrerseits abweisende Argument -wie Kostenentwicklung usw.- erwarten.

Obwohl das am 29.09.2023 im Bundesrat gebilligte „Gebäudeenergiegesetz“ vorsieht, dass künftig jede neu eingebaute Heizung mit 65 % erneuerbaren Energien betrieben werden soll, können Sie sich vielleicht doch unserem Vorschlag anschließen bzw. quasi dafür „erwärmen“.

Erinnern können wir uns noch genau, wie Herr Dr. Dominik Düber, vormals Leiter des Amtes für Umwelt und Klimaschutz, noch kurz vor seinem Ausscheiden aus seiner Position in Rüsselsheim in einem Bürgerdialog Herbst 2022 auf dem Podium darüber referierte, dass es keine Alternative zum Hackschnitzelkraftwerk zur Energiegewinnung für das Baugebiet im Flur 4 gäbe. Die Reaktion der Zuhörer war damals durchaus zwiespältig.

Vor wenigen Tag waren in der örtlichen Presse zwei Artikel zu lesen, wie Sie um die Umsetzung der Heizformen im Baugebiet ringen. Gas geht nicht! Holzkraftwerk geht auch nicht laut einer Studie. Herr Hans-Peter Scheerer, Geschäftsführer der Stadtwerke Rüsselsheim, sieht offensichtlich nur eine Lösung: die Wohnungen und Häuser mit Wärmepumpen zu beheizen! Wir erlauben uns an dieser Stelle die Frage, wohnen Sie eventuell nahe einer Wärmepumpe? Sie können lernen, zwischen Lärmemissionen in den Sommer- und Wintermonaten zu unterscheiden, gerade bei größeren Wohneinheiten.

Aus dem erwähnten Zeitungsartikel war zu entnehmen, dass Sie um Fördergelder bemüht sind, daher einen gewissen „Schlingerkurs“ in Sachen Heizsystem fahren, und einige Gutachten veranlasst haben, -so verstehen wir dies- ggf. Förderung aus besonderen Töpfen zu erhaschen, wenn nur wenige Alternativen zum Energiekonzept bestehen.

Es ist schwer ehrenamtlich nach Feierabend die Welt zu retten, wenn andere sie hauptberuflich zerstören.
Eckart von Hirschhausen



Natur- und Vogelschutzverein Rüsselsheim - Bauschheim e.V.

seit 1956

Vereinsgelände Im Schacht / www.google.de/maps
www.nvb-bauschheim.de / E-Mail: info@nvb-bauschheim.de



Auf Abwärme aus einem Rechenzentrum scheinen Sie zu setzen, so war beim letzten Bürgerdialog im Bürgerhaus Bauschheim im September herauszuhören. Dies bewerten wir so, als wüssten Sie schon, welches Unternehmen sich im Stadtteil Bauschheim ansiedeln möchte. Somit sind Festlegungen entstanden. Anderes hat keine Chance.

Fazit: Wir fordern Sie auf, diesen Bebauungsplanentwurf zurückzuziehen und die Bebauung zu stoppen!

In den letzten Tag vor der Landtagswahl propagieren alle Parteien für sich, bezahlbaren Wohnraum und für eine schnelle Umsetzung zu sorgen. Die Stadtplaner verweisen immer wieder auf die Forderung des Landes Hessen, Baugebiete auszuweisen!

Dazu kommt die Begründung, es fehle an Mietwohnungen. Es ist und bleibt unklar, wer die Erfordernisse für einen weitergehende und exakteren Bedarf feststellt. Viele Wohnungseigentümer vermieten nicht, weil Sie begründete Angst haben, sich bei Mietnomaden, Vandalismus usw. in endlosen und kostspieligen Rechtsverfahren sich zu verstricken.

Möglicherweise entnehmen wir es falsch aus den Unterlagen, dass nur ca. 180 Wohneinheiten als Wohnraum für Bürger:innen mit geringem Einkommen fertiggestellt werden sollen. Überwiegend kapitalkräftige Anwohner könnten angesiedelt und „weißes Gewerbe“ -sprich Produktionslos- angelockt werden. Ihr Plan scheint es wohl zu sein, durch höheren Gewerbe- und Lohnsteuereinnahmen eine auskömmlichere Finanzierung der städtischen Ausgaben zu erzielen.

Wir halten die Entscheidung des Stadtparlamentes und des Magistrates der Stadt Rüsselsheim für absolut falsch und ungerechtfertigt, unbebaute Agrar-Flächen einer vermeintlich „schnelleren“ und wenig komplizierten Verfügbarkeit zu opfern. Sie geben fruchtbaren Ackerboden preis, auf dem für den Regionalmarkt Lebensmittel erzeugt werden.

Sie nehmen in Kauf, dass die Realisierung des Gedankens, eine größtmögliche Nahversorgung der Bevölkerung zu erreichen, verhindert wird. Lokalen Erzeugern wird ihre wirtschaftliche Basis weiter geschmälert. Sie nehmen womöglich in Kauf, dass durch weitere strenge Auflagen für Landwirte diese ihre Betriebe aufgeben müssen.

Wir erahnen, dass Ihre Bauvorgaben hinsichtlich der Grundstücksgestaltung (Vorgärten, Einfriedungen, nachträgliche Gartenhüttenbau usw.) von den Bürger:innen nicht akzeptiert werden. Es gibt gute Beispiel im Stadtteil hierzu. Wir haben in Erfahrung gebracht, allerdings unbestätigt, dass nach der aktuellen Hessischen Bauordnung, die Ihr Leitfaden ist, vieles Für und Wider hinsichtlich einer korrekten Bebauung ermöglicht wird.

Das kleine Bauschheimer Baugebiet „*Riesengebirgsstraße*“ erzürnt Anwohner. Sie beziehen sich auf Aussagen ehemaliger, lokaler Politiker, die heute nicht mehr leben, „...es würde alles so bleiben, wie es einst (unkorrekt?) beschlossen wurde“. Ein- oder zweistöckige Bebauungen des „*Kalkhügels*“ sind ein Beispiel. Schauen Sie sich die monströse und enge Bauweise heute an.

Oder die Bebauung des ehemaligen „*Schimmel Kindergartens*“ Rheingauer Straße. Nachbarhäuser, die von Licht und Sonne über viele Jahre umflutet wurden, stehen jetzt bedrängt im Schatten.

Oder die nachträgliche Bauverdichtung in der Badener Straße, die für Gesprächsstoff sorgt, dass der Bauherr, einer anderen Nationalität angehörig, alles dürfe und genehmigt bekomme.

Es ist schwer ehrenamtlich nach Feierabend die Welt zu retten, wenn andere sie hauptberuflich zerstören.
Eckart von Hirschhausen



Natur- und Vogelschutzverein Rüsselsheim - Bauschheim e.V.

seit 1956

Vereinsgelände Im Schacht / www.google.de/maps
www.nvb-bauschheim.de / E-Mail: info@nvb-bauschheim.de



Diese Beispiele sind gerade jetzt „*fatale Signale*“ gegen unseren gesellschaftlichen Konsens, gegen die Sie eigentlich aufklärerisch eigentlich vorgehen müssten!

Auch wenn Sie sich hinter der Machbarkeit einer zulässigen Bebauung verschanzen mögen, fehlt Ihnen offenbar die nötige Empathie zur allgemeinen Stimmungslage gegen die politischen Gremien, gegen das politische Establishment.

Wir appellieren an Sie:

Verwirklichen Sie die Baumaßnahmen im Quartier „Am Ostpark“, steigern Sie Ihr Engagement zur städtebauliche Entwicklung Rüsselsheim-West.

In Erwartung einer Stellungnahme zu unseren Anregungen bzw. Bedenken sowie Berücksichtigung bei den Planungsaktualisierungen verbleiben wir.



1. Vorsitzender

hof@planung-ghb.de

B7.1
formal nicht identisch mit B7.2
(1-17)

0.5.2023

Von:

Gesendet:

Montag, 31. Juli 2023 09:05

An:

'hof@planung-ghb.de';

Cc:

Betreff:

WG: Einladung workshop am 24. August 2023

Guten Morgen,

hier eine erste Stellungnahme zum Bebauungsplan von der Vorsitzenden des Naturschutzbeirates.



Mit freundlichen Grüßen

Fachbereichsleiter

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

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Internet:

@ruesselsheim.de

www.ruesselsheim.de

Besuchen Sie uns auf Facebook:

www.facebook.com/StadtRuesselsheim

Abonnieren Sie den Newsletter der Stadt Rüsselsheim am Main unter:

www.ruesselsheim.de/newsletter.html

Bitte denken Sie an die Umwelt und drucken Sie nur, was Sie wirklich brauchen.

Von:

Gesendet: Freitag, 28. Juli 2023 17:04

An:

Betreff: Aw: Einladung workshop Sanddüne Rosenhof am 24. August 2023

Hallo Herr

leider werde ich zu diesem Zeitpunkt arbeiten, daher kann ich nicht teilnehmen.

Ich möchte daher hier meine Empfehlungen für die Sanddüne darstellen. Bitte werten Sie diese bereits als Teil meiner Stellungnahme, die meinerseits auch noch für den gesamten Bebauungsplan abgegeben werden wird.

Im großen und ganzen stimme ich den Vorschlägen des NVB selbstverständlich zu. Ich möchte nur einige Sachen schärfer stellen.

Eine Sicherung der Sanddüne mit Zäunen ist zwingend notwendig und die südwestliche Seite als Schaubühne mit Informationen zu nutzen auch bestens geeignet. Hierzu könnten die vom NVB vorgeschlagenen Benjeshecken (über die man noch schauen kann oder in denen Lücken sind) gut als Puffer gegen negative Einflüsse (Anwehung von Samen, Müll) dienen und den Blick zur Sanddüne freigeben.

Die nordwestliche Seite Richtung alter Ort ist gut durch Sträucher geschützt und schließt direkt an private Grünflächen an. Hier besteht kein Handlungsbedarf, bis auf die Einzäunung.

Ebenso hatte ich gehofft, das Gelände der Kita (Grün-/Außenfläche) sowie die Grünanlage würden im Norden direkt an das Biotop anschließen. So war der Stand der Rahmenplanung und der Wettbewerbsentwürfe, warum im BBP-Entwurf jetzt anders? Die originale Planung könnte ein Zuviel an menschlichen Einfluss verhindern. Hier muss m.E. eine Planänderung stattfinden, der Fuß/Radweg kann ja auch vor (also nördlich) der Kita verlaufen bzw. durch die Grünanlage als Verbindungsweg (momentan gibt es laut Plan keinen Verbindungsweg über die Grünanlage von Nordwest nach Südost) und Zugänge zum Kitagelände können auch von beiden Seiten über das Kitagelände (Grünanlage) geschaffen werden.

Bis auf die südwestliche vom Friedhof kommende Info-/Schauseite sollten keine Wege um das Gelände herumgehen!

Aber meine noch größere Sorge ist die südöstliche Seite, an der jetzt doch ein Weg vorgesehen ist. Auch hier hatte ich gehofft, der Bebauungsplan würde davon absehen. Aber anscheinend setzt man hier menschliche Bedürfnisse (Erholung, Spazierwege, Hundegassi) vor den versprochenen, absolut prioritären Schutz der Sanddüne! Sinnvoller wäre ein direkter Anschluss an die folgende Wohnbebauung, mit Aufstellung eines grünen Stabmattenzaunes oder Maschendrahtzaunes (unten 15 cm erhöht zum Durchlass von Igeln). Das ist meine dringende Empfehlung!

Dann wäre die Sanddüne durch eine private Grünfläche, die mit der Auflage versehen sein soll, eine grüne Hecke, z.B. Liguster, entlang des Zaunes zu stellen, viel besser von zu vielen Passanten und Hundehaufen geschützt, wie wenn dort ein öffentlicher Fußweg vorhanden ist, der 1. viel Unruhe und 2. viel Müll bringt. Der wenige Müll, der über das private Grundstück entstehen könnte, wäre handelbar.

Vom Weg in die Sanddüne geworfene Hundekotbeutel sind es nicht! Hundekotbeutel enthält Dünger pur, die Bioplastiktüten zersetzen sich schnell und dann wird schön gedüngt. Hundekot ist eine der Hauptursachen der Überdüngung in Naturschutzgebieten, das wurde in einer Studie festgestellt. Durch Überdüngung sinkt die Qualität eines Biotops drastisch, wenige Allerweltpflanzen und Neophyten ungeeignet für einheimische Schmetterlinge und Wildbienen machen sich breit. Dass durch den Weg eine soziale Kontrolle da ist, so dass keiner seiner Grünabschnitte an den Rändern des geschützten Gebietes ablegt, entspricht nicht meiner Erfahrung, diese Menschen machen das im Dunkeln, spätabends ohne Zeugen. Über eine private Grünfläche bewegt sich kein fremder, daher ist ein von der Sanddüne abgetrenntes Privatgrundstück der bessere Schutz.

In die südöstliche Richtung soll sich die Sanddüne, insbesondere der Sand und Magerrasen ausbreiten. Hier vermisste ich eine trapezartige Erweiterung der Sanddüne in Richtung freies Feld (Biotopvernetzung!), stattdessen verjüngt sich die Sanddüne ausgerechnet dort, zugunsten der Wohnbebauung. Mir wäre es lieber, es würde oben ein wenig abgeschnitten und nach unten eine Verbreiterung stattfinden. Die umgekehrte Richtung macht Sinn, denn dann können sich Wildtiere ins freie Feld retten und werden nicht ins Wohngebiet geleitet, ebenso haben die Wildpflanzen, insbesondere auch die Zielart, damit mehr Ausbreitungspotential. Desweiteren wäre ein direkter Anschluss an öffentliche oder private Grünflächen (ohne Zerschneidung durch Fuß-Rad-E-Roller-Roller-Wege) ein großer Vorteil, da sich hierdurch ein größerer unzerschnittener Lebensraum ergibt, insbesondere für unsere Singvögel, Reptilien, Libellen und auch Amphibien wie Erdkröte, die alle auch sehr gut in naturnahen Gärten leben können, insbesondere wenn diese mit Gartenteichen ausgestattet werden.

Damit im neu hinzugenommen Bereich nicht zu viel zuwuchert, v.a. mit der invasiven Brombeere (armenische Brombeere) empfehle ich folgendes: in Anlehnung an den Vorschlag des NVBs, ist eine für Eidechsen und trockenheitsliebende Insekten (Heuschrecken) geeignete Pufferzone zu schaffen: längs der kompletten südöstlichen Seite sind längliche Steinhäufen, Sandlinsen und Totholzzone zu errichten, genau wie das Biotop der Umweltinitiative Bauschheim. Alternativ: eine richtige Trockensteinmauer errichten (dürfte recht kostspielig sein). Entlang des Zauns (wie oben beschrieben) sind einheimische, sich nicht durch unter- oder überirdische Ausläufer verbreitende Sträucher zu setzen (eingriffeliger Weißdorn, Hundsrose, Liguster, Berberitze, evt. auch strauchartige Weidenarten oder Ölweidenarten), damit die Brombeere keine Chance hat.

Ein Auffangen / eine Ableitung des Regenwassers in eine Art Kanal / Graben Richtung Im Schacht / Erselache wie vom NVB vorgeschlagen sehe ich leider nicht mit Erfolg gekrönt, da das meiste Wasser, das auf die Sanddüne fällt, im sandigen Boden direkt versickern, beim Auftreffen in heißen Sommern verdunsten oder von den vorhandenen Pflanzen direkt aufgenommen wird. Sinn machen würde ein Auffangen von Regenwasser in Lehm- oder Betonkühlen, die in die horizontale Struktur eingebaut werden könnten, um Vögeln und Reptilien Wasser und evt. Amphibien zeitweise Lebensraum zu bieten. Schlussendlich muss ja auch etwas für Kreuz- und Wechselkröte getan werden, als Überleitung in den verbleibenden geförderten Lebensräume im Feldbereich. Warum das nicht mit der Sanddüne verbinden?

Sollten diese Anregungen bzgl. des Wegfalls der umgebenden unerwünschten Verbindungswege sowie der Verschmälerung oben und Verbreiterung am südlichen Ende nicht in den BBP aufgenommen werden, wird m.E. der wahre Schutz der Sanddüne den Bedürfnissen der Hunde-Gassigeher* und Häuslebauer geopfert und der BBP-Entwurf wie er momentan dasteht, würde von meiner Seite kein grünes Licht bekommen.

(*zumal ja 50 - 100? m weiter ein solcher Zugang zum Feldweg besteht).

Schöne Grüße - 15h vor der Abfahrt in den Urlaub ;-)

[REDACTED]

[REDACTED]

Sekretariat telefonisch erreichbar: 9.00h - 10.00h

Bürozeiten/Home Office: 21.00h - 23.00h

;-)

Gesendet: Donnerstag, 27. Juli 2023 um 15:44 Uhr

[REDACTED]

Betreff: Einladung workshop [REDACTED] am 24. August 2023

Guten Tag,

im Rahmen eines Workshops wollen wir mit Ihnen gemeinsam die zukünftige Entwicklung und den Schutz der [REDACTED] beraten und planen.

Der örtliche Natur- und Vogelschutzverein Bauschheim hat dazu bereits Maßnahmenvorschläge erarbeitet, die auch im Naturschutzbeirat am 27. Juni 2023 diskutiert worden sind.

Zur Vorbereitung des Workshops senden wir Ihnen heute die Maßnahmenvorschläge des NVB und ergänzend dazu das Protokoll der Sondersitzung des Naturschutzbeirates.

Der Workshop soll am Donnerstag, den **24. August 2023 von 9.30 Uhr bis 12.00 Uhr in Bauschheim** auf dem Gelände des Natur- und Vogelschutzvereins stattfinden.

Von dort sind es nur wenige hundert Meter zur Sanddüne, die wir dann auch vor Ort besichtigen wollen.

Ergänzend zu dieser Email senden wir Ihnen eine outlook Einladung für Ihren Terminkalender.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Leiter Untere Naturschutzbehörde; Dipl.-Ing. (FH)

Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Fachbereich Umwelt und Planung
Untere Naturschutzbehörde
Mainzer Straße 7
65428 Rüsselsheim am Main

Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Internet:



Besuchen Sie uns auf Facebook:
www.facebook.com/StadtRuesselsheim

Abonnieren Sie den Newsletter der Stadt Rüsselsheim am Main unter:
www.ruesselsheim.de/newsletter.html

B7.2

C1-17

hof@planung-ghb.de

Von:
Gesendet:
An:
Cc:



Mittwoch, 30. August 2023 13:35
'hof@planung-ghb.de'

Betreff:
Anlagen:

Guten Tag Herr Hoffmann,

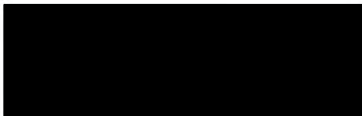
hier noch eine Stellungnahme von Herrn Hackler (stellv. Vorsitzender des NatSchBeirates) mit der Bitte um Behandlung im Rahmen der Offenlage.

Mit freundlichen Grüßen



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

Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Internet:

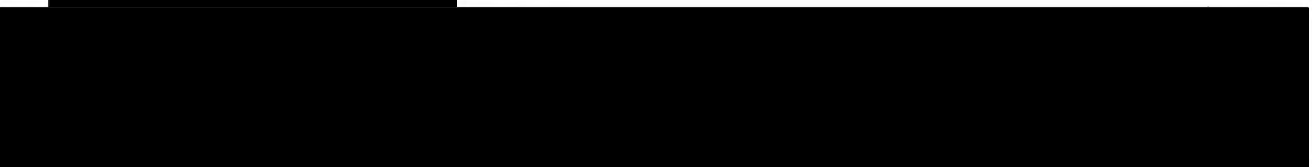


Besuchen Sie uns auf Facebook:
www.facebook.com/StadtRuesselsheim

Abonnieren Sie den Newsletter der Stadt Rüsselsheim am Main unter:
www.ruesselsheim.de/newsletter.html

Bitte denken Sie an die Umwelt und drucken Sie nur, was Sie wirklich brauchen.

Von:
Gesendet: Dienstag, 22. August 2023 15:16
An:



Sehr geehrte Damen und Herren,
ich habe wohl den Anhang vergessen. Er ist jetzt angehängt.

Mit freundlichen Grüßen



Gesendet: Freitag, 28. Juli 2023 um 17:04 Uhr

Hallo [REDACTED]

leider werde ich zu diesem Zeitpunkt arbeiten, daher kann ich nicht teilnehmen.

Ich möchte daher hier meine Empfehlungen für die Sanddüne darstellen. Bitte werten Sie diese bereits als Teil meiner Stellungnahme, die meinerseits auch noch für den gesamten Bebauungsplan abgegeben werden wird.

Im großen und ganzen stimme ich den Vorschlägen des NVB selbstverständlich zu. Ich möchte nur einige Sachen schärfer stellen.

Eine Sicherung der Sanddüne mit Zäunen ist zwingend notwendig und die südwestliche Seite als Schaubühne mit Informationen zu nutzen auch bestens geeignet. Hierzu könnten die vom NVB vorgeschlagenen Benjeshecken (über die man noch schauen kann oder in denen Lücken sind) gut als Puffer gegen negative Einflüsse (Anwehung von Samen, Müll) dienen und den Blick zur Sanddüne freigeben.

Die nordwestliche Seite Richtung alter Ort ist gut durch Sträucher geschützt und schließt direkt an private Grünflächen an. Hier besteht kein Handlungsbedarf, bis auf die Einzäunung.

Ebenso hatte ich gehofft, das Gelände der Kita (Grün-/Außenfläche) sowie die Grünanlage würden im Norden direkt an das Biotop anschließen. So war der Stand der Rahmenplanung und der Wettbewerbsentwürfe, warum im BBP-Entwurf jetzt anders? Die originale Planung könnte ein Zuviel an menschlichen Einfluss verhindern. Hier muss m.E. eine Planänderung stattfinden, der Fuß/Radweg kann ja auch vor (also nördlich) der Kita verlaufen bzw. durch die Grünanlage als Verbindungsweg (momentan gibt es laut Plan keinen Verbindungsweg über die Grünanlage von Nordwest nach Südost) und Zugänge zum Kitagelände können auch von beiden Seiten über das Kitagelände (Grünanlage) geschaffen werden.

Bis auf die südwestliche vom Friedhof kommende Info-/Schauseite sollten keine Wege um das Gelände herumgehen!

Aber meine noch größere Sorge ist die südöstliche Seite, an der jetzt doch ein Weg vorgesehen ist. Auch hier hatte ich gehofft, der Bebauungsplan würde davon absehen. Aber anscheinend setzt man hier menschliche Bedürfnisse (Erholung, Spazierwege, Hundegassi) vor den versprochenen, absolut prioritären Schutz der Sanddüne! Sinnvoller wäre ein direkter Anschluss an die folgende Wohnbebauung, mit Aufstellung eines grünen Stabmattenzaunes oder Maschendrahtzaunes (unten 15 cm erhöht zum Durchlass von Igel). Das ist meine dringende Empfehlung!

Dann wäre die Sanddüne durch eine private Grünfläche, die mit der Auflage versehen sein soll, eine grüne Hecke, z.B. Liguster, entlang des Zaunes zu stellen, viel besser von zu vielen Passanten und Hundehaufen geschützt, wie wenn dort ein öffentlicher Fußweg vorhanden ist, der 1. viel Unruhe und 2. viel Müll bringt. Der wenige Müll, der über das private Grundstück entstehen könnte, wäre handelbar.

Vom Weg in die Sanddüne geworfene Hundekotbeutel sind es nicht! Hundekotbeutel enthält Dünger pur, die Bioplastiktüten zersetzen sich schnell und dann wird schön gedüngt. Hundekot ist eine der Hauptursachen der Überdüngung in Naturschutzgebieten, das wurde in einer Studie festgestellt. Durch Überdüngung sinkt die Qualität eines Biotops drastisch, wenige Allerweltpflanzen und Neophyten ungeeignet für einheimische Schmetterlinge und Wildbienen machen sich breit. Dass durch den Weg eine soziale Kontrolle da ist, so dass keiner seiner Grünabschnitte an den Rändern des geschützten Gebietes ablegt, entspricht nicht meiner Erfahrung, diese Menschen machen das im Dunkeln, spät abends ohne Zeugen. Über eine private Grünfläche bewegt sich kein fremder, daher ist ein von der Sanddüne abgetrenntes Privatgrundstück der bessere Schutz.

In die südöstliche Richtung soll sich die Sanddüne, insbesondere der Sand und Magerrasen ausbreiten. Hier vermisste ich eine trapezartige Erweiterung der Sanddüne in Richtung freies Feld (Biotopvernetzung!), stattdessen verjüngt sich die Sanddüne ausgerechnet dort, zugunsten der Wohnbebauung. Mir wäre es lieber, es würde oben ein wenig abgeschnitten und nach unten eine Verbreiterung stattfinden. Die umgekehrte Richtung macht Sinn, denn dann können sich Wildtiere ins freie Feld retten und werden nicht ins Wohngebiet geleitet, ebenso haben die Wildpflanzen, insbesondere auch die Zielart, damit mehr Ausbreitungspotential. Desweiteren wäre ein direkter Anschluss an öffentliche oder private Grünflächen (ohne Zerschneidung durch Fuß-Rad-E-Roller-Roller-Wege) ein großer Vorteil, da sich hierdurch ein größerer unzerschnittener Lebensraum ergibt, insbesondere für unsere Singvögel, Reptilien, Libellen und auch Amphibien wie Erdkröte, die alle auch sehr gut in naturnahen Gärten leben können, insbesondere wenn diese mit Gartenteichen ausgestattet werden.

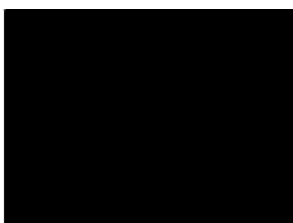
Damit im neu hinzugenommen Bereich nicht zu viel zuwuchert, v.a. mit der invasiven Brombeere (armenische Brombeere) empfehle ich folgendes: in Anlehnung an den Vorschlag des NVBs, ist eine für Eidechsen und trockenheitsliebende Insekten (Heuschrecken) geeignete Pufferzone zu schaffen: längs der kompletten südöstlichen Seite sind längliche Steinhäufen, Sandlinsen und Totholzzone zu errichten, genau wie das Biotop der Umweltinitiative Bauschheim. Alternativ: eine richtige Trockensteinmauer errichten (dürfte recht kostspielig sein). Entlang des Zauns (wie oben beschrieben) sind einheimische, sich nicht durch unter- oder überirdische Ausläufer verbreitende Sträucher zu setzen (eingriffeliger Weißdorn, Hundsrose, Liguster, Berberitze, evt. auch strauchartige Weidenarten oder Ölweidenarten), damit die Brombeere keine Chance hat.

Ein Auffangen / eine Ableitung des Regenwassers in eine Art Kanal / Graben Richtung Im Schacht / Erschlache wie vom NVB vorgeschlagen sehe ich leider nicht mit Erfolg gekrönt, da das meiste Wasser, das auf die Sanddüne fällt, im sandigen Boden direkt versickern, beim Auftreffen in heißen Sommern verdunsten oder von den vorhandenen Pflanzen direkt aufgenommen wird. Sinn machen würde ein Auffangen von Regenwasser in Lehm- oder Betonkuhlen, die in die horizontale Struktur eingebaut werden könnten, um Vögeln und Reptilien Wasser und evt. Amphibien zeitweise Lebensraum zu bieten. Schlussendlich muss ja auch etwas für Kreuz- und Wechselkröte getan werden, als Überleitung in den verbleibenden geförderten Lebensräume im Feldbereich. Warum das nicht mit der Sanddüne verbinden?

Sollten diese Anregungen bzgl. des Wegfalls der umgebenden unerwünschten Verbindungswege sowie der Verschmälerung oben und Verbreiterung am südlichen Ende nicht in den BBP aufgenommen werden, wird m.E. der wahre Schutz der Sanddüne den Bedürfnissen der Hunde-Gassigeher* und Häuslebauer geopfert und der BBP-Entwurf wie er momentan dasteht, würde von meiner Seite kein grünes Licht bekommen.

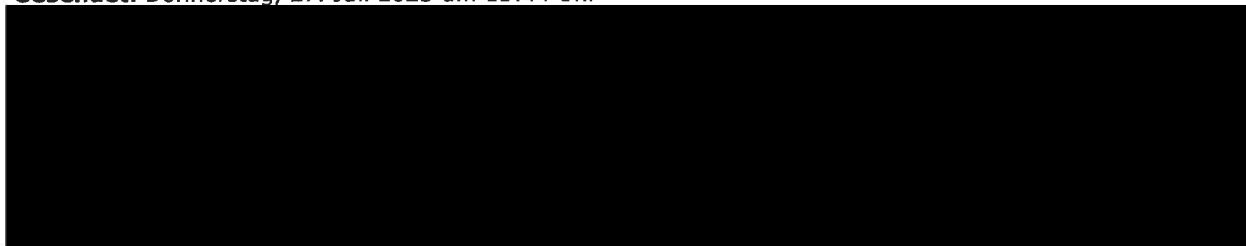
(*zumal ja 50 - 100? m weiter ein solcher Zugang zum Feldweg besteht).

Schöne Grüße - 15h vor der Abfahrt in den Urlaub ;-)



Sekretariat telefonisch erreichbar: 9.00h - 10.00h
Bürozeiten/Home Office: 21.00h - 23.00h
;-)

Gesendet: Donnerstag, 27. Juli 2023 um 15:44 Uhr



Guten Tag,

im Rahmen eines Workshops wollen mit Ihnen gemeinsam die zukünftige Entwicklung und den Schutz der  beraten und planen.

Der örtliche Natur- und Vogelschutzverein Bauschheim hat dazu bereits Maßnahmenvorschläge erarbeitet, die auch im Naturschutzbeirat am 27. Juni 2023 diskutiert worden sind.

Zur Vorbereitung des Workshops senden wir Ihnen heute die Maßnahmenvorschläge des NVB und ergänzend dazu das Protokoll der Sondersitzung des Naturschutzbeirates.

Der Workshop soll am Donnerstag, den **24. August 2023 von 9.30 Uhr bis 12.00 Uhr in Bauschheim** auf dem Gelände des Natur- und Vogelschutzvereins stattfinden.

Von dort sind es nur wenige hundert Meter zur [REDACTED] die wir dann auch vor Ort besichtigen wollen.

Ergänzend zu dieser Email senden wir Ihnen eine outlook Einladung für Ihren Terminkalender.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Leiter Untere Naturschutzbehörde; Dipl.-Ing. (FH)

Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
Fachbereich Umwelt und Planung
Untere Naturschutzbehörde
Mainzer Straße 7
65428 Rüsselsheim am Main



Internet: www.ruesselsheim.de



Besuchen Sie uns auf Facebook:
www.facebook.com/StadRuesselsheim

Abonnieren Sie den Newsletter der Stadt Rüsselsheim am Main unter:
www.ruesselsheim.de/newsletter.html

 Bitte denken Sie an die Umwelt und drucken Sie nur, was Sie wirklich brauchen.