

VORLAGE

an die  
Stadtverordnetenversammlung

|         |     |         |             |
|---------|-----|---------|-------------|
| Eingang |     | DS.-Nr. | <b>62/0</b> |
|         |     |         | <b>6-11</b> |
| AusIB   | ÄR  | PBUA    | SozJA       |
|         |     |         |             |
| KSSpA   | OBR | HuFA    | StV         |
|         |     |         |             |

**Betreff:** Verbindliche Bauleitplanung  
hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan V + E 5, „Wohngebiet Borngraben“  
Bezug: DS 142 Zukunftssicherung, Maßnahme Nr. 5.2

**M-Nr.:** 287/06

Der Magistrat leitet nachstehende Vorlage der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu.

**Beschlussvorschlag:**

Das Verfahren „Vorhabenbezogener Bebauungsplan V + E 5, Wohngebiet Borngraben“ wird beendet.

**Begründung:**

Die Verwertung von Grundstücksteilflächen an der Borngrabenschule wurde in der Drucksache 142/142a als Aufgabe im Rahmen der Zukunftssicherung beschlossen. Der Bebauung dieser Flächen kam deshalb ein hoher Stellenwert zu.

In der Sitzung am 13.10.2005 beschloss die Stadtverordnetenversammlung (DS-Nr. 537) den Verkauf der Grundstücke an die Firma Wilma.  
In der Sitzung am 09.02.2006 wurde die Einleitung des Bauleitverfahrens (DS-Nr. 606a) sowie die frühzeitige Beteiligung der Bürger am Verfahren beschlossen.

In derselben Sitzung beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Flächennutzungs-Änderungsverfahrens für den Bereich (DS-Nr. 605)

Daraufhin wurde eine Planung erstellt, die eine Bebauung des südlichen Schulgrundstückes mit 40 Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser vorsah.

Die Bürgerbeteiligung wurde am 30.03.2006 durchgeführt. Bei dieser Versammlung wurde von Seiten der Anwesenden gegen die geplante Bebauung protestiert. Es wurde unter anderem bemängelt, dass die Bebauung zu nahe an den Horlachgraben heranrückt und somit ein schützenswertes Naherholungsgebiet in Rüsselsheim nachhaltig geschädigt würde. Auch verschiedene in der Stadt Rüsselsheim aktive Verbände und Vereine lehnten das Projekt aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes ab.

Das Grundstück der Borngrabenschule befindet sich im Randbereich der Siedlungsbeschränkungslinie entsprechend der gültigen Rechtslage des Landesentwicklungsplanes, des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen des Verfahrens wurden erste Gespräche mit Vertretern des Planungsverbandes und des Regierungspräsidenten geführt. In diesen Gesprächen hat die Verwaltung deutliche Hinweise auf die künftige Festsetzungen/Darstellungen im Landesentwicklungsplan, im Regionalplan und im regionalen Flächennutzungsplan erhalten. Insbesondere galten die Hinweise dem wegen des beabsichtigten Flughafenausbaues künftig erweiterten Siedlungsbeschränkungsgebiet und dem damit verbundenen Handeln der zuständigen Behörden.

Es ist beabsichtigt, den neuen Landesentwicklungsplan (LEP) noch in diesem Jahr dem Landtag zuzuleiten und bis Mai 2007 durch Veröffentlichung zur Rechtskraft zu bringen. Ab diesem Zeitpunkt handelt es sich dann um beachtungspflichtige Vorgaben für den Regionalplan Südhessen und die Bestimmungen zum Siedlungsbeschränkungsbereich sind als Anforderungen an die Siedlungsstruktur, Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung durch die Regionalplanung zu beachten. Der LEP-Entwurf geht davon aus, dass im neuen Regionalplan die 60 dB(A)-Isophone als Grundlage für die Ausweisung des Siedlungsbeschränkungsgebietes beibehalten wird.

Sowohl der Entwurf zum Regionalplan 2006 als auch der neu zu verabschiedende regionale Flächennutzungsplan nehmen diese einschränkende Vorgabe des Landesentwicklungsplan (LEP) auf. Somit ist in diesen Gebieten die Ausweisung neuer Wohnflächen und Mischgebiete nicht zulässig

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogener Bebauungsplan V + E 5, „Wohngebiet Borngraben“ liegt im Bereich der neuen beabsichtigten Siedlungsbeschränkung und kann somit im Hinblick auf die zukünftige Rechtslage aufgrund des notwendigen Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens nicht zu Ende geführt werden. Auch wenn es möglich sein sollte, dieses Verfahren noch vor Inkrafttreten des Regionalplanes und des regionalen Flächennutzungsplanes zum Satzungsbeschluss zu bringen, bedürfte es der Genehmigung durch das Regierungspräsidium. Es wird erwartet, dass zum Abschluss dieses Bauleitplanes der Landesentwicklungsplan bereits in Kraft ist, was dann durch die beachtungspflichtige Vorgabe der Siedlungsbeschränkung eine Genehmigung durch das Regierungspräsidium nicht möglich macht.

Der Bauleitplan ist somit durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung förmlich einzustellen.

Rüsselsheim, den 10.10.2006

Jo Dreiseitel  
Stadtrat