

Rüsselsheim, den 28.10.2022

NIEDERSCHRIFT

der öffentlichen Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses

vom Donnerstag, den 20.10.2022 um 18:00 Uhr

„A“

TOP 1 Genehmigung des Protokolls der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 22.09.2022

Die Niederschrift über die 15. Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 22.09.2022 wird einstimmig angenommen.

TOP 2 Perspektiven der Mobilität in Rüsselsheim Gast: Frau Franziska Weiser

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss nimmt die Präsentation durch Frau Franziska Weiser zu dem Unternehmen Carré Mobility zur Kenntnis.

TOP 3 Bebauungsplanverfahren Nr. 147, „Eselswiese“ Grundsatzbeschlüsse zum weiteren Verfahren DS-286/21-26

Der Planungs-, Bau und Umweltausschuss nimmt den Bericht durch Ortsvorsteherin Frau Natalie Kolb, Herrn Wolfgang Jung und Herrn Kohmann zur Kenntnis.

Die Abstimmung zur DS 286/21-26 erfolgt in der Stadtverordnetenversammlung.

Am Mittwoch, den 26. Oktober 2022 ab 18.00 Uhr, findet eine Online-Veranstaltung statt. In dieser werden Fragestellungen zur DS 286/21-26 beantwortet.

TOP 4 Anpassung Kreisel Bensheimer Straße Bezug: Antrag Nr. 80a/ 21-26 2021 „Anpassung Kreisel Bensheimer Straße“ vom 17.03.2022 der Fraktion Die Grünen/ Linke Liste Soli/ ABI. DS-291/21-26 a) Vorschlag der Liste Die Linke/Liste Solidarität im Ortsbeirat Königstädten vom 11.10.2022 zur DS 291/21-26 VKÖ-6/21-26

Es erfolgt eine Einzelabstimmung zum VKÖ-6/21-26 zur DS 291/21-26.
Die Punkte 1, 2 und 7 werden mit 7 Ja-Stimmen und 6 Nein-Stimmen angenommen.
Der Punkt 5 wird mit 9 Ja-Stimmen und 4 Nein-Stimmen angenommen.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung auf Grundlage des Beschlusses des Änderungsantrages VKÖ-6/21-26 von Herrn Karl-Heinz Schneckenberger/Die Linke Liste Solidarität wie folgt zur Kenntnis zu nehmen und zu beschließen:

- Punkt 1.: Der Radweg ist an der Bensheimer Str. nicht ausgeschildert.
Dies wird nachgeholt.
- Punkt 2.: Die Kreiselzufahrt wird dadurch entscheidend verbessert, indem der Bordsteinvorsprung zurückgebaut wird und der Radweg, wie bei anderen Kreiseln auch, gerade in den Kreisel geführt wird.
- Punkt 5.: Es wird wie im Antrag 80a beschlossen verfahren.
- Punkt 7.: Auf der nördlichen Seite der Bensheimer Str wird wie beschlossen ein Fuß- und Radverkehr ermöglicht.

Die Fraktion DIE GRÜNEN/Linke Liste Soli/ABI meldet Beratungsbedarf an.
Es erfolgt keine Abstimmung zur DS 291/21-26.

Die Abstimmung über die geänderte Kenntnisnahme erfolgt in der Stadtverordnetenversammlung.

**TOP 5 Prüfantrag Anpassung Fußgängerampel Marktstraße / Weisenauer Str. und Bahnhofstraßen/Weisenauer Str.
Bezug: Antrag Nr. AT 81/21-26 der CDU-Fraktion vom 14.03.2022
DS-279/21-26**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung einstimmig, die DS 279/21-26 wie folgt zu beschließen:

Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass die Verlängerung der Freigabezeit für den Fußverkehr geprüft worden ist und am 24.08.2022 umgesetzt wurde.

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass der Antrag 81/21-26 als erledigt erklärt wird.

**TOP 6 Eichgrundschule, Optimierung Ganztagsbereich und bauliche Erweiterung hier: Grundsatzbeschluss Errichtung Interimsgebäude und Vorplanung der baulichen Erweiterung
DS-292/21-26**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung einstimmig, die DS 292/21-26 wie folgt zu beschließen:

I. Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis,

1. dass die räumlichen Kapazitäten an der Eichgrundschule vollumfänglich ausgeschöpft sind und der bereits im Schulentwicklungsplan (DS-Nr. 640/16-21 Medienentwicklungsplan und Fortschreibung Schulentwicklungsplan) vorausgesagte steigende Flächenbedarf dringend gedeckt werden muss.
2. dass bereits für das Schuljahr 2023/2024 aufgrund des fehlenden Flächenbedarfs ein Interimsgebäude notwendig wird, welche sukzessive erweitert wird, um den Bedarf während der Baumaßnahme abzudecken.
3. dass die Planung und Ausführung für das Interim beauftragt werden.
4. dass die Planung für die bauliche Erweiterung inkl. Ganztagsbereich beauftragt wird.
5. dass die Bundesregierung mit dem Ganztagsförderungsgesetz (GaFöG) einen Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für Kinder im Grundschulalter ab 2026 beschlossen hat, der zum 1. August 2026 in Kraft tritt.
6. dass die Maßnahme im Rahmen vorläufigen Haushaltsführung zulässig ist.

II. Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,

1. dass die Eichgrundschule gemäß Schulentwicklungsplan DS-Nr. 640/16-21, Medienentwicklungsplan und Fortschreibung Schulentwicklungsplan, von einer dreizügigen Grundschule auf eine vierzügige Grundschule erweitert wird.
2. die Errichtung des Interimsgebäudes bis zum Schuljahresbeginn 2023/2024.
3. dass die Beauftragung der Planung für die Optimierung des Ganztagsbereiches und die bauliche Erweiterung begonnen wird.

TOP 7 Max-Planck-Schule, Umsetzung räumliche Erweiterung/Abarbeitung Sanierungsstau und Interimsmaßnahme hier: Grundsatzbeschluss Errichtung Interimsmaßnahmen und Beauftragung der Vorplanung DS-295/21-26

Die WsR-Fraktion meldet Beratungsbedarf an.

Es erfolgt keine Abstimmung zur DS 296/21-26.

TOP 8 Bußgeldkatalog Müllsünder*innen (für ein sauberes Rüsselsheim) Bezug: Antrag Nr. 49 der Fraktionen FW/FNR v. 06.05.2019, Ergänzungsantrag der WsR-Fraktion v. 25.06.2019 DS-290/21-26

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung einstimmig, die DS 290/21-26 wie folgt zu beschließen:

A. Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den Bericht über die Maßnahmen zur Verfolgung von Umweltordnungswidrigkeiten zu Kenntnis.

B. Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den als Anlage beigefügten Bußgeldkatalog Umwelt.

**TOP 9 Zwischenbericht zum Antrag 76/21-26 „E-Scooter stationsbasiertes Modell“
Bezug: Antrag Nr. 76/21-26 der CDU-Fraktion vom 03.03.2022
DS-258/21-26**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss nimmt nachstehenden Zwischenbericht zur Bearbeitung des Antrags 76/21-26 „E-Scooter stationsbasiertes Modell“ zur Kenntnis.

**TOP 10 Pfandringe in Rüsselsheim
Antrag Nr. 36 der SPD-Fraktion vom 18.09.2018
DS-288/21-26**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung einstimmig, die DS 288/21-26 wie folgt zu beschließen:

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Antrag Nr. 36 der SPD – Fraktion vom 18.09.2018 nicht weiter zu verfolgen.

TOP 11 Anfragen und Mitteilungen

Bezug nehmend auf die Anfrage von Frau Stephan in der Bürger*innenanhörung bittet Herr Stadtrat Kraft Herrn Renner den aktuellen Umsetzungsstand des Radverkehrs-konzeptes darzustellen.

Herr Renner legt den aktuellen Umsetzungsstand des Radverkehrskonzeptes dar.

Herr Stadtrat Kraft teilt mit, dass Frau Bachem, Amtsleiterin des Tiefbauamtes, zum 30. September 2022 ausgeschieden ist.

Herr Stadtrat Kraft gibt die organisatorischen Änderungen für das Dezernat III bekannt.

Herr Stadtrat Kraft informiert den Planungs-, Bau- und Umweltausschuss zu den Baumaßnahmen an der Unterführung Friedensstraße. Es werde zu baulichen Verzögerungen kommen. Eine Mängelanzeige gegenüber dem Vermessungsbüro ist erfolgt.

Frau Stadtv. Böcker bittet um Auskünfte zur Geschwindigkeitsreduzierung in der Grabenstraße. Herr Renner erläutert, dass die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h durch die Straßenverkehrsbehörde aufgehoben wurde.



**Bürgerdialog zur Eselswiese
mit Ortsvorsteherin Natalie Kolb**



Reden und gestalten Sie mit!
**Am Mittwoch, 13.04.2022 ab 19.00 Uhr
im Bürgerhaus Bauschheim**
**sowie mittwochs am 27.04.2022, am 11.05.2022
und am 25.05.2022, jeweils ab 19.00 Uhr**

Bürgerdialoge Eselswiese

Bürgerdialog digital unter
www.eselswiese-ruesselheim.de



Ziel der Bürgerdialoge Eselswiese...



- **Kontinuierliche Dialoge zu Themen „Rund um die Eselswiese“**
- **Themenbezogene Veranstaltungen**
- **Gezielte und fokussierte Bearbeitung von Themen/ Fragen/ Herausforderungen/ Chancen...**
- **Gemeinsame Erarbeitung von Lösungsansätzen**
- **Dialog unter Einbeziehung von Experten, Mitarbeitern der Stadt Rüsselsheim**
- **Berücksichtigung von Themen aus dem digitalen Bürgerdialog**

„www.eselswiese-ruesselsheim.de“

Initiatoren ...



Natalie Kolb
(Ortsvorsteherin)



Wolfgang Jung



Alexander Steinbrecher

Kontinuierliche Bürgerdialoge ...

- **13.04.2022** **1. Bürgerdialog** **Themensammlung/ Priorisierung**
- **27.04.2022** **2. Bürgerdialog** **Energie/ Kläranlage/
Regenwasser/ Grundwasser**
- **18.05.2022** **3. Bürgerdialog** **Mobilität/ Verkehr/ Parken**
- **08.06.2022** **4. Bürgerdialog** **Soziales/ Bebauung/ Bauphase**
- **29.06.2022** **5. Bürgerdialog** **Infrastruktur/ Gemeinschaft/
Vereine**
- **24.08.2022** **6. Bürgerdialog** **Umwelt und Natur**



... mit Fokussierung auf Themenschwerpunkte

Themenspezifische Referenten und Spezialisten ...

- **Frank Kohmann** (jede Veranstaltung)
Fachbereichsleiter Stadt- und Grünplanung
- **Dipl.-Ing. Torsten Best**
Abteilung Verkehrsanlagen und konstruktiver Ingenieurbau
Vössing Ingenieurgesellschaft mbH
- **Anke Bachem**
Tiefbauamt Rüsselsheim
- **Sebastian Renner**
Abteilungsleitung & Lokale Nahverkehrsorganisation
Tiefbauamt/ Mobilität
- **Oliver Hiss**
Bereichsleiter Straßenverkehr
- **Andreas Diwisch**
Sachverständiger Gewobau
- **Sina Selzer**
Institut für Humangeographie, FB Geowissenschaften
Geographie, Arbeitsgruppe Mobilitätsforschung,
Goethe-Universität Frankfurt
- **Frau Petra Neumüller**
Referentin für Grundsatzfragen
Dezernat Soziales und Kultur
- **Trudi Hartung** (Input)
Fachbereich Bürgerservice und Wahlen
Fachbereich Zentrales
- **Petra Neumüller**
Referentin für Grundsatzfragen
Dezernat Soziales und Kultur, Stadt Rüsselsheim
- **Anette Tettenborn** (Input)
Amtsleiterin, Amt für Sport und Bewegung
- **Dr. Dominik Düber**
Fachbereichsleiter Amt für Umwelt und Klimaschutz
- **Harald Lehmann**
Leiter Untere Naturschutzbehörde
- **Mathias Thiele**
Techn. Geschäftsführer Abwasserverband Rüsselsheim-
Raunheim



DANKE!

... schaffen Transparenz und liefern wertvolle Informationen zum Stand der Planungen

Online Beteiligung zur Rahmenplanung ...

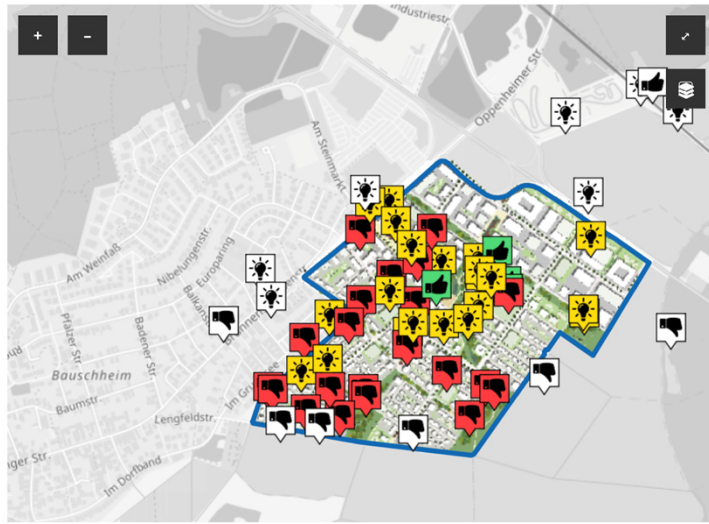


Start Vision Rahmenplan Aktuelles FAQs Projektpartner Kontakt

Sie haben Anregungen und Hinweise zur Rahmenplanung? – Dann sind Sie hier richtig!

Die Online-Beteiligung zur Rahmenplanung ist beendet. Sie können sich auf dieser Seite alle eingegangenen Anregungen und Hinweise anschauen. Die Abgabe von weiteren Hinweisen über die Plattform ist nicht möglich.

Wir bedanken uns für Ihre Teilnahme!



FILTER ▾

BEITRÄGE

StefanieM
11.05.2022 um 16:00 Uhr Nr. 61

Zufahrten zur Eselswiese

Kategorie: Schwäche **Thema:** Verkehr & Mobilität

In der Verlängerung der Lengfeldstraße sind mindestens zwei Verbindungen zur Eselswiese vorgesehen. Im vorliegenden Plan sind beide mit "Kei... [mehr](#)

TEILEN

0

StefanieM
11.05.2022 um 15:43 Uhr Nr. 60

Dem Klimawandel angepasste Grünflächen



... ist mit 61 Beiträgen in die Bürgerdialoge eingeflossen

FAZIT bisherige Bürgerdialoge...

- **6 Bürgerdialoge** von April bis August - Teilnehmer überwiegend Bauschheimer Bürger
- Teilnahme von Bauschheimer **Vereinen und Institutionen**
- **Rege Beteiligung** der Teilnehmer (Interesse)
- Vorbehalte zum Projekt wurden **sachlich diskutiert**
- **Expertenwissen** wurde abgefragt
- **Referenten** waren **gut vorbereitet** und haben sich **sehr engagiert** gezeigt
- Bürgerdialoge wurden durch **Referenten/ Informationen/ Filmen von Referenzprojekten abgerundet**
- **Orts bzw. Stadtpolitik** nutzte das Format teilweise zum Dialog und Informationssammlung
- **Presse war temporär** vertreten und hat berichtet
- **Neutrale Moderation und Fokussierung** durch Natalie Kolb und Wolfgang Jung **wurde wertgeschätzt**



Fragen, Anregungen, Wünsche und Forderungen aus den Bürgerdialogen ...



Was bewegt die Teilnehmer der Bürgerdialoge?

... um ein attraktives neues „Quartier“ in Bauschheim zu schaffen

Energiekonzept...



- Nachhaltiges energiearmes Gebiet (!)
- Zentrale oder dezentrale Energie und Wärmeversorgung/ Energiekonzept (?)
- Keine Windräder zulässig (§)
- Photovoltaikpflicht auf den Dächern (?)
- Glasfasernetz im gesamten Ortsteil (!)
- Voraussetzungen für Elektromobilität flächendeckend vorgesehen(?)
- Ausweitung Energieversorgung auf Anrainer (?)
- Intelligente energiesparende Straßenbeleuchtung (!)

(!) = Forderung (?) = Frage (§) = Feststellung

... soll nachhaltig, zukunftsweisend und umweltfreundlich sein

Kläranlage...



- **Erweiterung der Kläranlage ist erforderlich (§)**
- **Kanalisation soll an Lengfeldstraße angeschlossen werden, ist die Kanalisation ausreichend (?)**
- **Erweiterung des Rückhaltebeckens erforderlich (§)**
- **Gefälle macht die Installation von Pumpen erforderlich (§)**
- **Zur Vergrößerung stehen anliegende Flächen zur Verfügung (§)**

(!) = Forderung (?) = Frage (§) = Feststellung

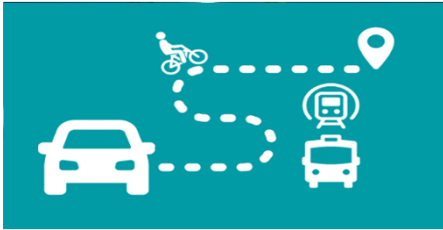
... benötigt für den Zufluss ausreichende Kanalisation im bisherigen Bauschheim

Regenwasser/ Grundwasser...



- **Maßnahmen zur möglichst geringen Bodenversiegelung (!)**
- **Gibt es Verpflichtungen zur Versickerung auf den Grundstücken (?)**
- **Wie erfolgt die Wasserversorgung (?)**
- **Einleitung von Regenwasser in angrenzende ggf. belastete Grundstücke geplant (?)**

(!) = Forderung (?) = Frage (§) = Feststellung



- **Schnelle kontinuierliche Busverbindung nach Mainz, Rüsselsheim, Bischofsheim (!)**
- **Südanbindung Bahnhof Rüsselsheim (!)**
- **Busverbindung rund um die Uhr/ Taktung (!)**
- **Haltestellennetz alle 200 m vorgesehen (§)**
- **Verkehrsreduzierung kann nur funktionieren, wenn ÖPNV optimal ist (!)**
- **Künftige Kosten für ÖPNV müssen eingeplant werden (!)**
- **Bahnhof Bauschheim (!/?)**
- **Behindertengerechte Infrastruktur (§)**
- **Zufahrt Eselswiese (Kreisel Steinmarkt) – Schall/ Lärmschutz für Anwohner (!)**
- **Es sind 3 Zufahrten geplant, ausreichend (?)**
- **Radweg vom Grundsee kann nicht über Privatgrundstück gehen (!)**

(!) = Forderung (?) = Frage (§) = Feststellung

... ist aufgrund aktueller Ereignisse sehr präsent und beschäftigt die Teilnehmer



- **Radverkehrskonzept erforderlich (!)**
- **Anbindung Rad- Fußgängerwege an Globus (!)**
- **Feldwege werden auch künftig nur als Geh- und Radwege und vom landwirtschaftlichen Verkehr genutzt (§)**
- **Verbindungswege (Lengfeldstraße, Grundsee, Brunnenstraße) sind nur als Fuß- und Radwege vorgesehen (§)**
- **Feldweg in Verlängerung der Lengfeldstraße wird nur als Fuß- und Radweg nutzbar sein (§)**
- **Fußwege werden 2,5 m und Radwege 2,0 m breit sein (§)**
- **Oppenheimer Straße bauliche Abgrenzung Radweg/ Straße (§)**

(!) = Forderung (?) = Frage (§) = Feststellung

Parken...



Mobilitätskonzept
Lincoln-Siedlung Darmstadt

Moderne Mobilität
für ein neues Quartier



- Die Fokussierung und großflächige Umsetzung des Parkkonzeptes auf „Quartiersgaragen“ wird sehr kritisch gesehen (einseitig, nicht korrigierbar) (!)
- Mischung von Parkmöglichkeiten (Quartier, am Haus, Tiefgaragen...) (!)
- Parken auf eigenen Grund nur hinter dem Grundsee angrenzend möglich (§)
- Stellplatzschlüsseln für Eselswiese 0,7 – 1 geplant (Rüsselsheim 1,5) (§)
- Bestandsschutz, bisheriges Parken in Wohngebieten gewährleistet (!)
- Entfernung zu Quartiersgaragen max. 200-300 m (§)
- Möglichkeiten für Kurzzeit- und Besucherparken sollen geschaffen werden (§)
- Werden die Parkplätze am Friedhof erweitert (?)
- Durch Quartiersgaragen kann mehr Verkehr entstehen (Be- Entladen) (§)
- Parken in Anliegerstraßen ist nicht vorgesehen (§)
- Begrünung und Solar auf Sammelgaragen (!)

(!) = Forderung (?) = Frage (§) = Feststellung

... fokussiert sich großflächig auf Quartiersparken und wurde intensiv diskutiert

Soziale und öffentliche Infrastruktur...



- **Altersgerechtes Wohnen muss ermöglicht werden (!)**
- **Haus der Senioren und Begegnungsstätte für Alt und Jung (!)**
- **Mehrgenerationenhäuser und Soziale Hilfsdienste (!)**
- **Jugendhaus (!)**
- **Begegnungsstätte für Menschen mit Beeinträchtigung (!)**
- **Ist ein Stadtbüro geplant (Bürgerdienste) (?)**
- **Standort für Feuerwehr und Rettungsdienste ist nicht geplant (§)**
- **Sind öffentliche Toiletten in den Grünanlagen geplant (?)**
- **Ärztliche Unterversorgung durch barrierefreies Ärztehaus beheben (!)**
- **Vieles muss nicht bis zur Eselswiese warten und kann bereits heute in Bauschheim umgesetzt werden (!§)**

(!) = Forderung (?) = Frage (§) = Feststellung

... erfordert ausreichend Grundstücke, Gebäude und Budget

Schulen und Kindertagesstätten ...



- **Wie sieht die Schulplanung aus (Grundschule/ weiterführende) (?)**
- **Der Weg zur Grundschule sollte 2 km nicht überschreiten (Standort OHS würde das für alle erfüllen - Eselswiese nicht) (§)**
- **Prüfaufträge zum Schulentwicklungsplan beschlossen (§)**
- **Die Kitaplanung (Öffnungszeiten, Ü3, Anzahl Kinder) hängt von der laufenden Bedarfsplanung ab – bis zu 4 Kitastandorte vorgesehen (§)**
- **Übergreifende Nutzung von öffentlichen Gebäuden (z.B. Schulen) in den Abendstunden und am Wochenende durch Vereine/ Institutionen schaffen Synergien und reduzieren die Unterhaltungskosten (!§)**

(!) = Forderung (?) = Frage (§) = Feststellung

... erfordern ausreichende Planung von Grundstücken, Gebäuden, Personal und Budget

Sport und Kultur...



- **Neue Sport- und Kulturstätten erforderlich (!)**
- **Sporthalle und wettkampftaugliches Sportfeld sind erforderlich (Schulgelände) und mit der SKG Bauschheim in Abstimmung (!§)**
- **Lehrschwimmbecken ist nicht geplant (§)**
- **Bolzplatz (!)**
- **Mehrzweckräume für Erweiterung des kulturellen Angebotes (!)**
- **Begegnungsstätte analog „Wein am Main“ (!)**
- **Entreepplatz mit Nutzungsmöglichkeiten für Vereine, Feste, Begegnungen (!)**

(!) = Forderung (?) = Frage (§) = Feststellung



- **Schutz der südlich gelegenen Ackerflächen/ Wald und Feldwegen vor Freizeitdruck (!)**
- **Gefahrenanalyse für vorhandene angrenzende Grundstücke, wer trägt die Kosten bei künftigen Schadensfällen (?)**
- **Pflanzen in Grünflächen müssen zu aktuellen/ künftigen Klimaverhältnissen passen (!§)**
- **Beratung für Privatgärten (!)**
- **Ausgleichsflächen werden mit dem Bebauungsplan 2023/2024 geklärt (§)**
- **Zum Schutz der Sanddüne sind Maßnahmen in Abstimmung (Zaun/ 20m Erweiterung) (§)**

(!) = Forderung (?) = Frage (§) = Feststellung



- **Energiekonzept (Wirtschaftlichkeit und Emissionsvermeidung)**
- Empfehlung Holzhackschnitzel Heizkraftwerk - Nahwärmenetz
- **Klimagutachten (Durchlüftung und Wärmeinseln)**
- **Gebäudestandards KFW 40 plus – KFW55 Bauweise**
- **Geschosshöhe und Kompaktheit**
- **Klimaökologie und Ventilation**
- **Maximale solare Nutzung**
- **Maximierung von Begrünung, Minimierung von Versiegelung**
- **Regenwasserrückhaltung und Förderung von Verdunstung**
- **Artenschutzrechtliche Maßnahmen**
- **Gesetzlich geschützte Biotope** (Spitzahornallee B42, Sanddüne, einzelne Streuobstbestände)
- **Schutz der Landwirtschaft (Separate Gespräche angelaufen)**



(!) = Forderung (?) = Frage (§) = Feststellung

... wurde detailliert dargestellt und Maßnahmen, Vorgaben und Vorhaben aufgezeigt

Grundstücksvergabe...



- **Sozialpunktesystem vorgesehen (?)**
- **Gibt es Kontingente für Bauschheimer (?)**
- **Wie ist der Vergabeprozess für Grundstücke (?)**
- **Werden ehrenamtlich tätige bevorzugt (?)**
- **Berücksichtigung von Familien mit Pflegebedürftigen (?)**
- **Wie ist der Bodenrichtwert (Grundstückspreis) (?)**
- **Online Bewerbung für Grundstücke ist bereits möglich (§)**
- **Vergabekriterien für städtische Grundstücke werden in 2023 festgelegt (§)**

(!) = Forderung (?) = Frage (§) = Feststellung

Gewerbe...



- **Erwartungshaltung das Bauschheimer Gewerbe bevorzugt wird (!)**
- **Wie erfolgt die Grundstücksvergabe (?)**
- **Welches Gewerbe soll angesiedelt werden (?)**
- **Auflagen umweltfreundliches Gewerbe anzusiedeln (?)**
- **Ist die Ansiedlung von weiteren Supermärkten geplant (?)**
- **Ansiedlung einer Wasserstofffabrik (!)**

(!) = Forderung (?) = Frage (§) = Feststellung

... schafft Arbeitsplätze und soll Bauschheimer Gewerbetreibenden Erweiterung ermöglichen

Bauphase und Art der Bebauung ...



- 90 Einfamilienhäuser
- 90 Doppelhaushälften
- 320 Reihenhäuser
- 1176 Mehrfamilienhaus Wohneinheiten
- Gewerbebauten
- Quartiersgaragen
- Soziale Infrastruktur



- **1.500 Wohneinheiten für bis zu 3.500 Bürger geplant (§)**
- **130 Wohneinheiten für sozialen Wohnungsbau vorgesehen (§)**
- **Ist eine Durchmischung von normalen und sozialen Wohnungsbau geplant (?)**
- **Findet eine Durchmischung der „Bauformen“ statt (?)**
- **Wird eine effiziente Flächennutzung gewährleistet (Wohnungsmangel) (?)**

- **Zufahrt der Baufahrzeuge nur über Landstraße (!)**
- **Maßnahmen zur Staubreduzierung (!)**
- **Zeitlich begrenzte Bauzeiten (abends, morgens, Sonn.- und Feiertage) (!)**
- **Geräuscharme Baufahrzeuge (!)**
- **Lärmschutz (!)**
- **Ausgleichsflächen für Erholung für Anwohner (Gärten) (!)**

(!) = Forderung (?) = Frage (§) = Feststellung

... ist nicht vergleichbar mit bisherigen Bauscheimer/ Rüsselsheimer Baugebieten

Baumaßnahme Eselswiese...



- **Aufgrund aktueller Ereignisse sollte das Baugebiet überdacht werden (!)**
- **Größe des Projektes überdenken (!)**
- **Ist das Projekt noch finanzierbar (Kostenexplosion Baubranche) (?)**
- **Öffentliche Abstimmung (!)**
- **Bodenverlust verhindern (§)**
- **Es sollten in einer funktionierenden Lokalpolitik Entscheidungen nach aktuellen Einflüssen überdacht werden (!)**
- **Nutzung der freiwerdenden Opelflächen als Alternative (!)**
- **Klimanotstand im Widerspruch zur Ausweisung von neuen Baugebieten (§)**
- **Woher kommt der Verzug in der Umsetzung (?)**

(!) = Forderung (?) = Frage (§) = Feststellung

... wird aufgrund aktueller Ereignisse hinterfragt und beschäftigt die Bürger



- **Kommunikation zwischen Stadt und Bürgern muss verbessert werden (!)**
- **Baupläne sind unter www.eselswiese-bauschheim.de zu finden (§)**
- **Wie kann die Kommunikation mit den Grundstückseigentümer verbessert werden (?)**

(!) = Forderung (?) = Frage (§) = Feststellung

... ist gefühlt nicht ausreichend und muss zwischen Stadt, Lokalpolitik und Bürgern optimiert werden



- <https://www.eselswiese-ruesselsheim.de/#/>
- **Themenliste Eselswiese (Statusbericht)**
Alle 145 Themen sind detailliert beschrieben

Themenliste Bürgerdialog Eselswiese Rüesselsheim-Bauschheim									
Nr.	Cluster	Thema	Bürgerdialog am	Online	Thema/ Frage	Antwort/ Offene Fragestellungen	STATUS	Ansprechpartner/ Verantwortlich/ Dezernat/ Amt	Nächster Schritt
01.01	Infrastruktur Energie	Energie	27.4.2022		Wie ist die Energieversorgung geplant?	Es ist noch nicht festgelegt ob es eine zentrale oder dezentrale Energie- Wärmeversorgung geben soll	in Bearbeitung	Stadt	Grundsatzbeschluss der StVV im 2. Halbjahr 2022 geplant

Status, Ansprechpartner und nächste Schritte

- **Online abrufbar**

[https://www.eselswiese-ruesselsheim.de/fileadmin/ruesselsheim/01-Content/PDF/Themenliste Buergerdialog Eselswiese website.pdf](https://www.eselswiese-ruesselsheim.de/fileadmin/ruesselsheim/01-Content/PDF/Themenliste_Buergerdialog_Eselswiese_website.pdf)

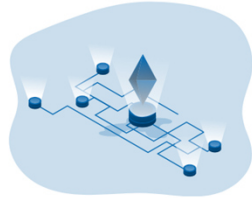
Weitere Bürgerdialoge ...



1. Planung

In Kürze wird es auf dieser Seite eine zwischengeschaltete, digitale Bürgerbeteiligung geben, die der Feinjustierung des Rahmenplans dienen soll. Im zweiten Halbjahr 2022 startet dann die verbindliche Bauleitplanung.

Phase bis 2025



2. Erschließung

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist ab 2026/2027 geplant.

Phase ab 2026/27



3. Bauvorhaben

Die bauliche Umsetzung startet ab 2027. Sie interessieren sich bereits für ein Grundstück? Dann melden Sie sich [hier](#).

Phase ab 2026/27



4. Infrastrukturen

Mit der baulichen Umsetzung ab 2026/2027 werden auch die notwendigen Infrastrukturen geschaffen (z.B. Kanal- und Straßenbau, Grünanlagen sowie Spielplätze).

Phase ab 2026/27



5. Das Quartier

Bis ca. 3500 Menschen auf der Eselswiese leben und arbeiten und die Quartiersentwicklung komplett abgeschlossen sein wird, werden weitere Jahre benötigt.

Phase ab 2028

- Bei Bedarf weitere Bürgerdialoge während allen Projektphasen
- Kontinuierliche Abstimmung der Themenliste
- Optimierung Kommunikation zwischen Stadt, Lokalpolitik und Bürgern

...jeder ist eingeladen sich konstruktiv einzubringen

... sollen auch künftig Transparenz schaffen

Gemeinsam...



DANKE für Ihre Aufmerksamkeit!



Die Grüne Mitte steht beispielhaft für das Potential der öffentlichen Räume. Hier sollen Spiel- und Sportangebote für alle entstehen und so zur Identitätsstiftung beitragen.



Hochwertige unversiegelte Freiflächen, die mit dem unmittelbaren Wohnumfeld vernetzt werden. Visualisierung: Studio Wessendorf



Der zukünftige Entréeplatz als der Treffpunkt im Quartier! Visualisierungen: Studio Wessendorf

... ein attraktives neues „Quartier“ in Bauschheim schaffen



VOGELPERSPEKTIVE

Gebietsentwicklung Eselswiese

Bebauungsplan Nr. 147 – Beschlüsse zum weiteren Verfahren

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 20.10.2022

rüsselsheim
am main





Inhalt

- Einführung
 - Planungsschwerpunkte und Wettbewerbsergebnisse
- Beschlüsse zum weiteren Verfahren (flächen- und/oder verfahrensrelevant)
 - Erarbeitung von Vergabekriterien
 - Vorgaben für die Grundstücksvergabe
 - Energieversorgung / Aufbau eines Wärmenetzes
 - Umsetzung der Ziele der Verkehrswende
- Dialogprozesse
- Ausblick



Planungsschwerpunkt und Wettbewerb

- Vorgaben aus dem Wettbewerb - Auszüge (DS-Nr. 615/16-21 vom 12.12.2019)
 - Prüfaufträge
 - Zieldefinitionen



Vorgaben aus dem Wettbewerb - Auszüge (DS-Nr. 615/16-21 vom 12.12.2019)

- Prüfauftrag – Grundstücksvergabe nach „Einheimischenmodell“
- Prüfauftrag flächendeckende Versorgung der Eselswiese mit Glasfaser
– im Bürgerdialog durch die SWR zugesagt für ganz Bauschheim
- Beschluss: Grundstücke der Stadt, die für Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft oder in Erbpacht vergeben werden, wird Passivhausbauweise vertraglich zwingend vorgeschrieben
- Die erforderliche Energie für Heizung und Warmwasser wird zum überwiegenden Teil aus erneuerbaren Quellen gewonnen
- Alle Gebäude werden in der Bauweise KFW Standard 40 plus bis 55 ausgeführt
- Soweit wie möglich sind Auflagen zu Dach- und Fassadenbegrünungen zu machen, sofern sie der Energiegewinnung nicht im Wege stehen



Vorgaben aus dem Wettbewerb - Auszüge (DS-Nr. 615/16-21 vom 12.12.2019)

- Vorrang für Fuß- und Fahrradverkehr vor MIV
- Möglichst viele Teile des Wohngebietes sollen autofrei konzipiert werden
- Insbesondere für den Geschosswohnungsbau sind Quartiersgaragen an geeigneter Stelle vorzusehen

- Sowohl Wohn- und Gewerbegebiet solle von ÖPNV bedient werden
- Schaffung der erforderlichen Infrastruktur für Elektromobilität
- Schaffung einer gut zu erreichenden Fläche für Carsharing-Angebote
- Verkehrsanbindung für die hiesige Landwirtschaft ist sicherzustellen

Gebietsentwicklung Eselswiese



Bebauungsplan „Eselswiese“ - Beschlüsse zum weiteren Verfahren





Beschlüsse zum weiteren Verfahren (flächen- und/oder verfahrensrelevant)

- Erarbeitung von Vergabekriterien (zur Auswahl von Bewerbungen)
- Vorgaben für die Grundstücksvergabe (zur Nutzung von Flächen)
- Energieversorgung / Aufbau eines Wärmenetzes
- Umsetzung der Ziele der Verkehrswende



Beschlüsse zum weiteren Verfahren

(flächen- und/oder verfahrensrelevant)

- Erarbeitung von Vergabekriterien (zur Auswahl von Bewerbungen)
 - Übernahme von Anregungen aus dem Bürgerdialog
 - Bevorzugung Freiwilligendienste
 - „Einheimischenmodell“
 - Örtliche Gewerbebetriebe
 - Sicherung städtebaulicher, ökologischer und wirtschaftlicher Qualitäten
 - Identifizierung und Bewerbung von Zielgruppen für Wohnen, Mischnutzung, Gewerbe



Beschlüsse zum weiteren Verfahren (flächen- und/oder verfahrensrelevant)

- Vorgaben für die Grundstücksvergabe (zur Nutzung von Flächen)
 - Anregungen aus dem Bürgerdialog
 - ärztliche Versorgung, Angebote für Senior*innenwohnen / Pflege, Geschäfte und Gastronomie, Sport,
 - Flächensicherung bzw. -reservierung
 - Identifizierung und Bewerbung von Zielgruppen



Beschlüsse zum weiteren Verfahren (flächen- und/oder verfahrensrelevant)

- Energiekonzept / Aufbau eines Wärmenetzes
 - Sicherung einer nachhaltigen CO²-neutralen Energieversorgung
 - Verbindliche Vorgabe zur Inanspruchnahme

- Ausschreibung der Leistungen / Konzession
- Einbindung in den technischen Planungsprozess



Energiekonzept

- Beauftragung des Fachbüro „ebök“ am 31.03.2021
 - ➔ Zielvorgaben und Maßnahmen für eine klima- und energiepolitisch nachhaltige Baulandentwicklung
 - Energieversorgung / Energieerzeugung und prognostizierter Energiebedarf des zukünftigen Gebiets wurden betrachtet
 - Energieeinsparungen, Energieeffizienz, ökologisch sinnvolle Wärmeversorgung unter Berücksichtigung der Bodenordnung, Wirtschaftlichkeit, geringe CO₂-Emissionen und Vermarktungsfähigkeit der Baugrundstücke



Energiekonzept

■ Untersuchte Versorgungsvarianten

NAHWÄRMENETZ

- Holzheizkraftwerk mit Spitzenlastkessel
- Erdgas-BHKW mit Spitzenlastkessel
- Biomethan-BHKW mit Spitzenlastkessel
- Option in einem Teilgebiet: Kaltes Nahwärmenetz mit Grundwasser

DEZENTRALE VERSORGUNGSVARIANTEN

- Gastherme + Solarthermie
- Pelletkessel
- Wärmepumpe mit Wärmequelle Außenluft



Energiekonzept

■ Empfehlungen

Wärme- und Stromversorgung

- Nahwärmenetz: Holz-Heizkraftwerk mit ORC- oder Dampfkraft-Prozess
- Optional Teilversorgung durch kaltes Nahwärmenetz
- Pflicht zur Errichtung von Anlagen zur Solarnutzung

Energetische Standards

- Mehrfamilienhäuser (Flächen im städtischen Besitz): Effizienzhausstandard 40
- Einfamilien-/Reihenhäuser/Doppelhaushälften: Effizienzhausstandard 40 Plus
- Gemeindebedarfseinrichtungen: Passivhausstandard
- Flächen im städtischen Besitz als Vorbild: Umsetzung eines Energiestandards über dem gesetzlichen Mindeststandard



Energiekonzept

- Vorteile Nahwärmenetz
 - Verschiedene Einspeisungen möglich
 - Vorgabe von CO²-Ausstoss möglich
 - Möglichkeit, das Gebiet zentral auf einen klimafreundlicheren/ ressourcenschonenderen Wärmeträger oder eine effizientere Wärmetechnik umzustellen, sobald diese verfügbar sind.
 - keine Geräuschemissionen durch Pelletlieferungen / Luft-Wärmepumpen
 - Holz-Heizkraftwerk ist aus Nutzersicht eine wirtschaftliche Variante mit geringen CO₂-Emissionen - Alternativen können von Versorgern angeboten werden



Beschlüsse zum weiteren Verfahren

(flächen- und/oder verfahrensrelevant)

- Umsetzung der Ziele der Verkehrswende
 - Sicherstellung und Bereitstellung umfassender Mobilitätsangebote (Bus und Bahn, Sharing, Fuß- und Radverkehr) mit Fertigstellung der ersten Wohneinheiten
 - Verträgliche Abwicklung des Kfz-Verkehrs und Unterbringung in Quartiersgaragen
 - Organisatorische Vorbereitung
 - Flächensicherung im Bebauungsplan
 - Einbindung in den technischen Planungsprozess



Vorgaben aus dem Wettbewerb (DS-Nr. 615/16-21 vom 12.12.2019)

- Vorrang für Fuß- und Fahrradverkehr vor MIV
- Möglichst viele Teile des Wohngebietes sollen autofrei konzipiert werden
- Insbesondere für den Geschosswohnungsbau sind Quartiersgaragen an geeigneter Stelle vorzusehen

- Sowohl Wohn- und Gewerbegebiet solle von ÖPNV bedient werden
- Schaffung der erforderlichen Infrastruktur für Elektromobilität
- Schaffung einer gut zu erreichenden Fläche für Carsharing-Angebote
- Verkehrsanbindung für die hiesige Landwirtschaft ist sicherzustellen



Umsetzung der Ziele der Verkehrswende

- Machbarkeitsstudie Bahnstation Bauschheim
- Ausbau Busnetz
- Einrichtung Fuß- und Radverkehrsnetz im Gebiet und Anbindung nach Bauschheim/Rüsselsheim/Kreis GG
- Mobilitätsstationen mit diversen Angeboten (ÖPNV-Zugang, Car-Sharing, Lastenrad, Fahrradabstellanlagen Service,
- Einrichtung eines Mobilitätsmanagements



Umsetzung der Ziele der Verkehrswende

- Konzept für Liefer- und Logistikverkehr
- Anpassung der Stellplatzsatzung
 - Differenzierung zwischen Randbereichen und Quartieren in der Nähe der Quartiersgaragen / Entreeplatz
 - Stellplätze für Beeinträchtigte und /oder Lieferverkehre

Gebietsentwicklung Eselswiese

Bebauungsplan „Eselswiese“ - Beschlüsse zum weiteren Verfahren



Zielvorstellung – Wohnen und Leben im Quartier





Gebietsentwicklung Eselswiese - Dialogprozesse

04-05/2022 Online-Beteiligung

04-08/2022 Bürgerdialog der Ortsvorsteherin

Q3/2022 frühzeitige Beteiligung und
Beteiligung Träger öffentlicher Belange



Gebietsentwicklung Eselswiese

Bebauungsplan „Eselswiese“ - Beschlüsse zum weiteren Verfahren



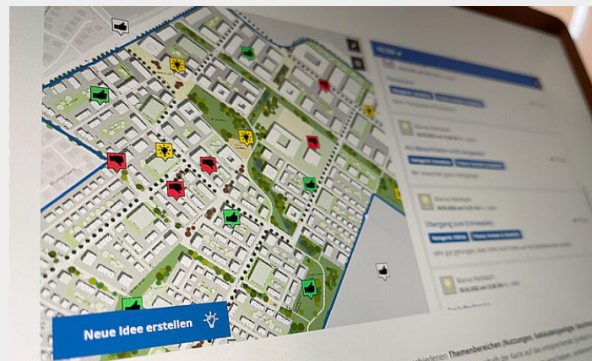
www.eselswiese-ruesselsheim.de

Beteiligung

Online-Beteiligung zur Rahmenplanung Eselswiese beendet

Mit der Frage „Wie wollen wir auf der Eselswiese in Zukunft leben, arbeiten und wohnen?“ konnten im Zeitraum vom 07. April – 16. Mai alle Interessierten Ihre Hinweise, Anregungen und eigenen Vorstellungen über die interaktive Karte des Rahmenplans einbringen. Die Ergebnisse der Online-Beteiligung können weiterhin [hier](#) eingesehen werden. Die Abgabe von weiteren Hinweisen über die Plattform ist nicht möglich.

Wir bedanken uns für den lebendigen Online-Dialog und für die vielen eingegangenen wertvollen Anregungen und Hinweise. Diese werden im nächsten Schritt fachplanerisch ausgewertet.



Bürgerdialog vor Ort

In der Zeit von April bis August 2022 fanden 6 Bürgerdialoge zu den Schwerpunktthemen statt. Die Bürgerdialoge wurden gestaltet und moderiert von Wolfgang Jung und Natalie Kolb mit organisatorischer Unterstützung von Alexander Steinbrecher. Die Stadt Rüsselsheim hat mit gut vorbereiteten Referenten das Beteiligungsformat erfolgreich unterstützt.


Hier finden Sie den vorläufigen Statusbericht der erarbeiteten Themen aus den Bürgerdialogen, welche ebenso alle Punkte der Online-Beteiligung beinhalten.


In regelmäßigen Abständen werden Sie über den Projektstand informiert. Die verschiedenen Themen werden von unterschiedlichen Dezernaten bearbeitet.

Natalie Kolb in ihrer Rolle als Ortsvorsteherin wird gemeinsam mit Wolfgang Jung, neutraler Bürger aus Bauschheim, die Kommunikation mit der Verwaltung der Stadt Rüsselsheim und der Nassauischen Heimstätte aufrecht erhalten. So können die einzelnen Punkte nachgehalten und hier veröffentlicht werden.

Downloads

Hier finden Sie die Zusammenfassungen der Bürgerdialoge vor Ort:

 Zusammenfassung Bürgerdialog vom 13. April 2022 [3 MB]

 Statusbericht Bürgerdialoge Eselswiese (September 2022) [514 KB]

Gebietsentwicklung Eselswiese

Bebauungsplan „Eselswiese“ - Beschlüsse zum weiteren Verfahren



www.eselswiese-ruesselsheim.de

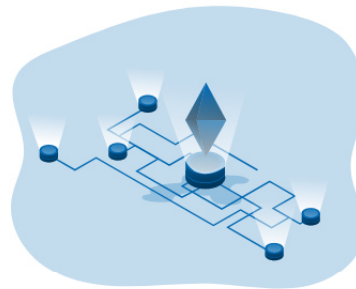
Projektfortschritt



1. Planung

In Kürze wird es auf dieser Seite eine zwischengeschaltete, digitale Bürgerbeteiligung geben, die der Feinjustierung des Rahmenplans dienen soll. Im zweiten Halbjahr 2022 startet dann die verbindliche Bauleitplanung.

Phase bis 2025 



2. Erschließung

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist ab 2026/2027 geplant.

Phase ab 2026/27 



3. Bauvorhaben

Die bauliche Umsetzung startet ab 2027. Sie interessieren sich bereits für ein Grundstück? Dann melden Sie sich [hier](#).

Phase ab 2026/27 

Gebietsentwicklung Eselswiese

Bebauungsplan „Eselswiese“ - Beschlüsse zum weiteren Verfahren



Ausblick

- Eselswiese als Teil von Bauschheim
- Treffpunkt für Generationen / Quartiersplatz und grüne Mitte
- Lebendiges Quartier mit Ausstrahlung und Infrastruktur





Ausblick

- Familiengerechtes Wohnen mit unterschiedlichen Angeboten
- Freiräume als verbindende Elemente
- Der Mensch als Mittelpunkt der Planung



Gebietsentwicklung Eselswiese

Bebauungsplan „Eselswiese“ - Beschlüsse zum weiteren Verfahren





Termin für Fragen

- Mittwoch 26.10.2022

18:00 Uhr

webex