



Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-286/21-26	
Datum	26.09.2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	04.10.2022	beschließend
Ortsbeirat Bauschheim	13.10.2022	vorberatend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	20.10.2022	beschlussempfehlend
Stadtverordnetenversammlung	17.11.2022	beschließend
Ortsbeirat Bauschheim	24.11.2022	vorberatend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	01.12.2022	beschlussempfehlend
Stadtverordnetenversammlung	15.12.2022	beschließend

Betreff:

**Bebauungsplanverfahren Nr. 147, „Eselswiese“
Grundsatzbeschlüsse zum weiteren Verfahren**

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

Beschlusstext:

A. Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass

1. Für die weitere Vorbereitung des Bebauungsplanes Grundsatzentscheidungen zur
 - a. Energieversorgung
 - b. Sicherstellung der Ziele eines autoarmen Quartiers der Zukunft und der Umsetzung der Ziele der Verkehrswende
 - c. Grundstücksvergabe
 notwendig sind,
2. Ein Energiekonzept (Anlage 1) und ein Mobilitätskonzept (Anlage 2) für die Eselswiese erarbeitet wurden,
3. eine umfassende Beteiligung der Bürger*innen Bauschheims zur Gebietsentwicklung Eselswiese auf Basis der beschlossenen Rahmenplanung stattgefunden hat
4. sich aus den Anregungen u.a. aus
 - a. der Online-Plattform
 - b. des Bürgerdialogs (Zusammenfassung beider Formate in Anlage 3) sowie Anforderungen an die Entwicklung der Eselswiese ergeben, die über das Bauleitplanverfahren und die (finanziellen) Möglichkeiten der Gebietsentwicklung hinausgehen.

B. Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass

1. der Magistrat Kriterien für die Vergabe der städtischen Grundstücke sowohl im Wohn-, Misch-/Urbanen- als auch im Gewerbegebiet entwickeln soll,
2. bei der Vergabe der Grundstücke sowie der weiteren Planung die folgenden Anregungen aus der Beteiligung berücksichtigt werden:
 - a. Angebote für die ärztliche Versorgung am Entréeplatz
 - b. Angebote für Senior*innenwohnen/ Betreutes Wohnen einschließlich Pflegeangebote
 - c. Ansiedlung von Geschäften und Gastronomie am Entréeplatz
 - d. für die Belange des Sports sollen auf dem Schulgrundstück Flächen für eine 2-Feld- Sporthalle, einen Gymnastikraum sowie ein Sportfeld für die Kinder- und Jugendabteilungen in den Abmessungen 68x100 m (Größe wie Sportplatz Am Steinmarkt) bereitgehalten werden,
 - e. die Gestaltung der öffentlichen Spiel- und Sportanlagen soll in enger Abstimmung mit den Kindern und Jugendlichen sowie den örtlichen Vereinen stattfinden,
 - f. sofern nicht an anderen Standorten in Bauschheim Möglichkeiten gefunden werden, ist zu prüfen, ob Flächen für ein Kinder- und Jugendtreff bzw. ein Nachbarschafts- und Familienzentrum in der Eselswiese bereitgestellt werden können.
3. für die Energieversorgung folgende Eckpunkte umgesetzt werden sollen:
 - a. Aufbau eines (Nah- und/oder Fern-) Wärmenetz mit verbindlichen Vorgaben zur Inanspruchnahme, wobei der Magistrat die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines (Nah- und/oder Fern-)Wärmenetzes (Konzession, InHouse-Vergabe) prüfen und vorbereiten soll
4. für die Umsetzung der Ziele der Verkehrswende die folgenden Eckpunkte umgesetzt werden:
 - a. Abhängig von den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie zur Errichtung einer neuen Bahnstation Bauschheim-Eselswiese ist das Vorhaben weiter zu verfolgen.
 - b. die im Mobilitätskonzept beschriebenen begleitenden Maßnahmen werden von der Fachverwaltung vorbereitet und rechtzeitig zum Bezug der Eselswiese implementiert, die Kosten sind in einer gesonderten Vorlage darzustellen.
 - c. Die äußere verkehrliche Erschließung ist derart zu gestalten, dass die für das Gebiet geltenden Anforderungen an eine nachhaltige Mobilität über die Gebietsgrenzen hinaus gesichert werden können. Insbesondere die Belange des Umweltverbunds (Bus und Bahn, Fuß- und Radverkehr, Sharingangebote) sind hierbei zu berücksichtigen.
5. die Kosten für die hier beschriebenen Maßnahmen soweit sie nicht im Rahmen des Umlegungsverfahrens getragen werden können und dürfen, in den jeweiligen Haushaltsjahren angemeldet und beschlossen werden,
6. der Antrag Nr. 31 „Energiekonzept Eselswiese“ vom 11.06.2018 erledigt ist.

Begründung:

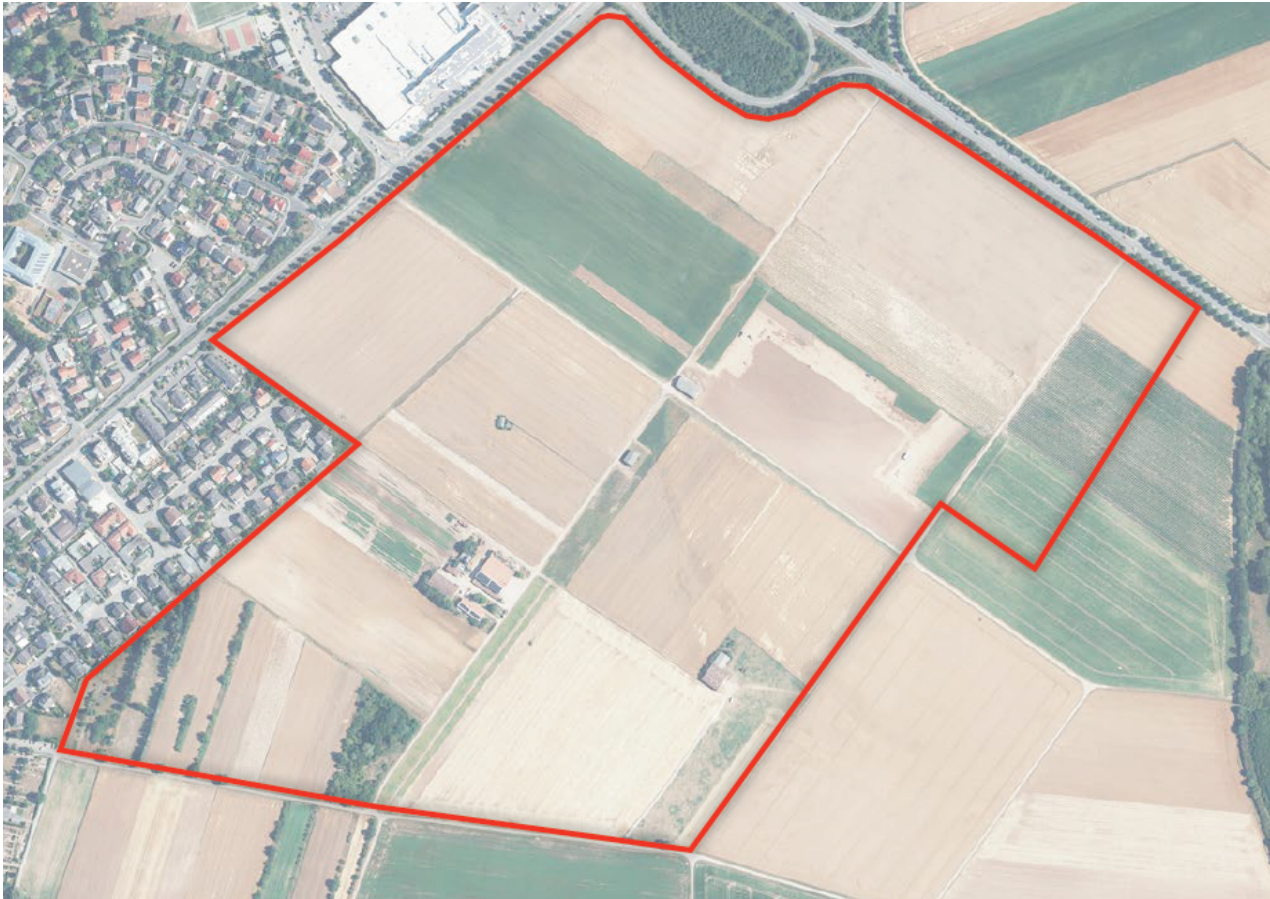
A. Ziel

Mit dieser Vorlage soll auf Grundlage des von der Stadtverordnetenversammlung verabschiedeten Rahmenplans grundsätzliche Schritte bei der weiteren Vorbereitung bzw. Umsetzung der Gebietsentwicklung zu einem zukunftsfähigen Quartier beschlossen werden.

B. Ausgangslage

Das nahezu vollständig landwirtschaftlich genutzte Gelände der „Eselswiese“ in Rüsselsheim-Bauschheim ist bereits seit mehreren Jahrzehnten Gegenstand von räumlichen Überplanungen als Neubaugebiet auf Flächennutzungsplan-Ebene. Im aktuellen Regionalen Flächennutzungsplan von 2010 (RegFNP 2010) sind 60 ha Fläche dargestellt, die mit Hilfe einer

Bauleitplanung entwickelt werden können. Gleichzeitig sollen großzügige Grünflächen geschaffen und vorhandene Biotope zukünftig gesichert werden.



Die landschaftsplanerischen, technischen und wirtschaftlichen Vorgaben der Auslobung des Wettbewerbes und die Empfehlungen des Preisgerichtes konnten mit der Überarbeitung des Wettbewerbsbeitrages zum Rahmenplan umgesetzt werden. Damit wird ein Rahmen für eine angepasste Quartiersentwicklung mit den folgenden Zielen gegeben:

- Integration des neuen Stadtteils in die bestehende Struktur Bauschheims
- Förderung des sozialen Zusammenhangs
- Ergebnisse des Bürgerdialogs einbeziehen
- Berücksichtigung von Natur-, Umwelt- und Klimaschutz
- Berücksichtigung der Anforderungen der Verkehrswende
- Beitrag zur Stärkung der Wirtschaftskraft Rüsselsheims durch das neue Gewerbegebiet
- Wirtschaftliche Entwicklung des Gebietes

Diese Zielsetzung wurde mit dem Rahmenplan (DS-Nr. 153/21-26) konkretisiert und in einem breiten Beteiligungsverfahren vor allem in Bauschheim erörtert. Die Anregungen aus der Beteiligung beziehen sich nicht nur auf das Bebauungsplanverfahren, sondern gehen darüber hinaus.

Die für ein zukunftsfähiges Quartier notwendigen Weichen für die klimagerechte Energieversorgung müssen jetzt grundsätzlich auf den Weg gebracht werden, ebenso gilt es ein vielfältiges Mobilitätsangebot über die reine Flächenvorsorge hinaus zu aktivieren.

C. Beschlusshistorie Bebauungsplan Verfahren

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 05.11.2015 (DS-554/11-16) Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 147 „Eselswiese“ mit Änderungen in der Flächennutzungsverteilung gegenüber dem RegFNP gefasst. Hierbei wurde auf die Ausweisung der Sondergebietsfläche verzichtet. Somit sollen im Plangebiet nur noch Flächen für Wohnbebauung, Gewerbe, Grün und gemischte Bauflächen vorgesehen werden.
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 05.11.2015 (DS-Nr. 554/11-16) In gleicher Stadtverordnetenversammlung wurde die Anordnung einer Bauland-Umlegung (DS-Nr. 555/11-16) gem. § 46 BauGB beschlossen.
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 24.05.2017 DS-196/16-21 Vergabe der gesamten Baulandentwicklung an die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH als Treuhänder.

Der Entwicklungsträgervertrag zwischen der Stadt Rüsselsheim und der Nassauischen Heimstätte/ProjektStadt (Maßnahmenträger) für das Projekt „Eselswiese“ wurde am 12.04.2018 abgeschlossen.

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 18.10.2018 DS-404/16-21 Kostentragung für die Baulandumlegung.

Die Bevölkerung wurde in 2 Veranstaltungen über den Stand der Planung informiert.

- Bürgerversammlung am 05.09.2019 im Bürgerhaus Bauschheim
- Workshop zur Eselswiese am 12.09.2019 im Bürgerhaus Bauschheim

Themen waren:

- Städtebau, Architektur, Stadtgestalt
 - Wohnen, Wohnumfeld, Wohnzielgruppen
 - Identität, Gemeinwesen Integration und soziale Infrastrukturen
 - Natur- und Freiraumgestaltung, Freizeitinfrastruktur
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2019 DS-615/16-21, Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“
Hier: Durchführung eines Wettbewerbes

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.09.2020 DS-740/16-21
Umsetzung des StVV-Beschlusses vom 12.12.2019, DS-615/16-21, Durchführung eines Wettbewerbes
Hier: Kenntnisnahme des Ergebnisses des Wettbewerbes und weiteres Vorgehen
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 19.11.2020 DS-781/16-21
Übernahme einer weiteren Ausfallbürgschaft zu Gunsten der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH für das Projekt „Eselswiese
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 10.03.2022 [DS-153/21-26](#))
Kenntnisnahme der Rahmenplanung und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden § 4 (1) BauGB am Verfahren

Beschlusshistorie zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes / Zielabweichung Regionalplan

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.11.2015, DS-Nr. 554/11-16 zum Antrag Nr. 49 vom 03.02.2014
Bebauungsplanverfahren Nr. 147 Bezeichnung „Eselswiese“, Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 10.03.2022 [DS-154/21-26](#)
Beantragung eines Zielabweichungsverfahrens von den Darstellungen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan

Beschlusshistorie zur kostenneutralen Gebietsentwicklung

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.10.2018, DS-Nr. 404/11-16
Gebietsentwicklung Eselswiese – Kostentragung Baulandumlegung

D. Problem

Im Bebauungsplanverfahren werden künftige Flächennutzungen festgesetzt. Der Rahmenplan diente der Vorbereitung des Bebauungsplans und wurde in einem breiten Beteiligungsverfahren vor allem in Bauschheim erörtert. Sowohl die Online-Beteiligung wie auch der Bürgerdialog haben gezeigt, dass verschiedene Fragestellungen und Probleme (z.B. ärztliche Versorgung) in Bauschheim bestehen, die nicht nur mit der Entwicklung der Eselswiese gelöst werden können. Die Anregungen aus der Beteiligung beziehen sich somit nicht nur auf das Bebauungsplanverfahren, sondern gehen darüber hinaus.

Auch die für ein zukunftsfähiges Quartier notwendigen Weichen für die klimagerechte Energieversorgung müssen jetzt grundsätzlich auf den Weg gebracht werden, ebenso gilt es ein vielfältiges Mobilitätsangebot über die reine Flächenvorsorge hinaus zu aktivieren.

E. Lösung

Ergebnisse der Beteiligung / (digitales) Bürgerforum

Nach dem Beschluss der Rahmenplanung als Arbeitsgrundlage für das weitere Vorgehen wurde vor allem den Bauschheimer Bürger*innen und allen sonstigen Interessierten weitere Gelegenheit zur Beteiligung gegeben werden.

Vom 07. April bis 16. Mai konnten alle interessierten Bürgerinnen und Bürger ihre Ideen und Hinweise für die Entwicklung der Eselswiese in leicht zugänglicher Form über eine eigens entwickelte Online-Beteiligungs-Website abgeben. Auf der Seite www.eselswiese-ruesselsheim.de/mitmachen registrierte Nutzer konnten auf einer interaktiven Karte unter Angabe einer Ortsposition, die durch die Markierung auf der Karte erfolgte, Anregungen eingeben sowie die eingereichten Vorschläge ihrer Mitbürger*innen kommentieren und bewerten. Um die Bürgerschaft, Vereine und Verbände insbesondere Bauschheims für die Mitwirkung am weiteren Prozess zu interessieren und ihre Anregungen aufzunehmen, wurde die Beteiligungs-Website vorab am 30.03.2022 in einem Schlüsselpersonengespräch im Bürgerhaus Bauschheim vorgestellt. Die Beiträge sind auf der Seite www.eselswiese-ruesselsheim.de dokumentiert.

Zum Bürgerdialog wurde durch die Ortsvorsteherin Frau Natalie Kolb eingeladen. In 6 Sitzungen zwischen April und August 2022 wurde im Bürgerhaus Bauschheim zu den Themen und Fragen der Online-Beteiligung diskutiert, aber auch neue Themen und Fragen von den jeweils anwesenden Bürger*innen eingebracht. Ergänzt wurde der Bürgerdialog durch Impulsvorträge externer Referent*innen und/oder Filmbeiträgen. Mitarbeiter*innen der Verwaltung standen zu den einzelnen Themen zur Beantwortung der Fragen zur Verfügung. Die Zusammenfassung der Auswertung des Bürgerdialogs ist auf der Seite www.eselswiese-ruesselsheim.de dokumentiert.

Darüber hinaus wurde der Rahmenplan in verschiedenen Gremien vorgestellt und diskutiert. Auch die SKG Bauschheim hat sich in den Diskussionsprozess mit eigenen Ideen für die Eselswiese aber auch für Gesamtbauschheim eingebracht.

Die nach dem Baugesetzbuch erforderliche formale Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zur Offenlage hat im Anschluss daran stattgefunden, die Ergebnisse werden im weiteren Bebauungsplanverfahren bearbeitet.

Entscheidungsbedarf

Für das weitere Vorgehen ist es notwendig, in einigen grundlegenden Fragen, Klarheit über die Ausrichtung der Planung sowie über mögliche Flächenbedarfe zu bekommen. Dies sind im Einzelnen:

1. Kriterien für die Vergabe der städtischen Grundstücke sowohl im Wohn-, Misch-/Urbanen- als auch im Gewerbegebiet,
 - a. Im Einflussbereich der Stadt Rüsselsheim/des Maßnahmenträgers sind Maßnahmen zu ergreifen, um die städtebaulichen Qualitäten des städtebaulichen Wettbewerbs zu erhalten. Neben der kommunalen Planungshoheit steht dazu insbesondere der Einflussbereich des städtischen Eigentums zur Verfügung. Daher sollten die städtischen Grundstücke nicht rein nach Höchstpreis vergeben werden, sondern auch zur Umsetzung der politischen Zielvorgaben genutzt werden, indem diejenigen Bewerber zum Zuge kommen, die am ehesten die gewünschte städtebauliche Entwicklung mittragen.
 - b. Für das Wohn-/Misch- bzw. Urbanen Gebiet sind folgende Ziele bei den Kriterien zu berücksichtigen: Mischung aus Preiswettbewerb und moderaten Baulandpreisen,

gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, sozialer Wohnungsbau, anspruchsvolle Anforderungen des Klimaschutzes, städtebauliche Qualitäten, Fristen für die Bebauung.

- c. Für das Gewerbegebiet: Gewerbesteuerpotentiale, Arbeitsplatzpotentiale, Qualität der Unternehmen (Hauptsitz Rüsselsheim, Innovationskraft), Qualität der Ansiedlung (städtebauliche Qualität, Klimaschutz).

2. Berücksichtigung folgender Nutzungen bei der Vergabe der städtischen Grundstücke:

- a. Angebote für die ärztliche Versorgung
Die ärztliche Versorgung Bauschheims kann im Zuge der Gebietsentwicklung mit zahlreichen neuen Einwohnern verbessert werden. Über die Beteiligungsformate wurde mehrfach der Wunsch nach einem Ärztehaus geäußert.
- b. Angebote für Senior*innenwohnen/ Betreutes Wohnen einschließlich Pflegeangebote
Ziel der Gebietsentwicklung ist ein ausgewogener Wohnungsmix mit einem breit gefächerten Angebot für verschiedene Zielgruppen. Dazu gehört auch das geplante Mehrgenerationenhaus. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Beteiligung geäußert, dass der Nachfrage nach Wohnungen für Seniorinnen und Senioren mit Betreuung bzw. Pflege am Standort Eselswiese begegnet werden sollte.
- c. Ansiedlung von Geschäften und Gastronomie am Entréeplatz
Der Entréeplatz stellt zusammen mit der Grünen Mitte den zentralen Ankunftsort und Treffpunkt innerhalb des neuen Entwicklungsgebiets dar. Um eine Belebung des Straßenraums, eine ansprechende Fassadengestaltung und einen attraktiven Nutzungsmix zu erreichen, sollen gastronomische und Einzelhandels-Angebote gemäß dem städtebaulichen Konzept an dieser Stelle konzentriert werden.
- d. für die Belange des Sports sollen auf dem Schulgrundstück Flächen für eine 2-Feld-Sporthalle, einen Gymnastikraum sowie ein für die Kinder- und Jugendabteilungen ein Sportfeld in den Abmessungen 68x100 m (Größe wie Sportplatz Am Steinmarkt) bereitgehalten werden
- e. die Gestaltung der öffentlichen Spiel- und Sportanlagen soll in enger Abstimmung mit den Kindern und Jugendlichen sowie den örtlichen Vereinen stattfinden
- f. sofern nicht an anderen Standorten in Bauschheim Möglichkeiten gefunden werden, ist zu prüfen, ob Flächen für ein Kinder- und Jugendtreff bzw. ein Nachbarschafts- und Familienzentrum in der Eselswiese bereitgestellt werden können.

3. Umsetzung folgender Eckpunkte für die Energieversorgung:

- a. Aufbau eines (Nah- und/oder Fern-) Wärmenetz (gemäß Abbildung) mit verbindlicher Vorgabe zur Inanspruchnahme, wobei der Magistrat die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines (Nah- und/oder Fern-)Wärmenetzes (Konzession, InHouse-Vergabe) prüfen und vorbereiten soll.
Die technischen Voraussetzungen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Aufbau eines Kalten Nahwärmenetzes in einem Teilbereich (siehe Abbildung) sind über die Beauftragung weiterer Untersuchungen und Konzepte zu prüfen. Für die weitere Konzeptionierung und Planung der Versorgung (Nah- und Fernwärme) sollen die im Energiekonzept empfohlenen Energiestandards zugrunde gelegt werden. Die Bebauung auf Grundstücken im städtischen Besitz soll die gesetzlichen Mindestanforderungen an den energetischen Standard überschreiten. Die energetischen Standards sollen abgesichert werden über privatrechtliche Verträge mit Investoren bzw. bei Direktveräußerung an private Bauherren im Rahmen der Grundstücksverkaufsverträge. Gemeinbedarfseinrichtungen (Kita, Grundschule) sollen entsprechend der Vorbildfunktion der öffentlichen

Hand ebenfalls die gesetzlichen Mindestanforderungen an den energetischen Passivhaus-Standard überschreiten. Die energetischen Standards sind nach Stand der Technik unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit mit den jeweiligen Vorhabensträgern bzw. den zuständigen städtischen Stellen zu bestimmen. Eine Pflicht zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern aller Objekte im Baugebiet soll über Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ abgesichert werden.

Exkurs Energiekonzept:

Am 31.03.2021 wurde das Fachbüro „ebök“ (Tübingen) mit der Erstellung eines Energiekonzeptes für die Gebietsentwicklung „Eselswiese“ beauftragt. Aufgabenstellung war es, Zielvorgaben und Maßnahmen für eine klima- und energiepolitisch nachhaltige Baulandentwicklung zu erarbeiten. Die Betrachtungen des Büros „ebök“ erstreckten sich auf die Energieversorgung/Energieerzeugung sowie einem prognostiziertem Energiebedarf des zukünftigen Gebietes „Eselswiese“. Energieeinsparungen, Energieeffizienz und eine ökologisch sinnvolle Wärmeversorgung waren unter den Prämissen des Modells der Bodenordnung, der Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme, geringer CO₂-Emissionen sowie der Vermarktungsfähigkeit der zukünftigen Baugrundstücke zu untersuchen. Die genauen Berechnungsergebnisse, Energie- und Treibhausgasbilanzen sowie prognostizierte Investitionskosten können dem vollständigen Energiekonzept Anlage 1 entnommen werden.

Energieversorgung:

Folgende Versorgungsvarianten wurden durch das Büro „ebök“ untersucht.

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

Das Fachbüro „ebök“ empfiehlt die Versorgung des Gebietes über ein Nahwärmenetz, versorgt über ein zentrales Holz-Heizkraftwerk mit ORC- oder Dampfkraft-Prozess zur Wärme- und Stromversorgung. Im Ergebnis stellt diese Variante eine wirtschaftliche Versorgung mit geringen Treibhausgas-Emissionen sicher.

Folgende Rahmenbedingungen sind für die durch das Fachbüro empfohlene Versorgungsvariante zu nennen:

- Für den wirtschaftlichen Betrieb des Nahwärmenetzes ist eine verbindliche Vorgabe zur Inanspruchnahme durch alle Objekte (Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet) erforderlich.
- Für das Heizkraftwerk wird ein Flächenbedarf von rund 500 bis 700 m² zu Lasten von Nettobauland im Gewerbegebiet erforderlich.
- Der Standort des Heizkraftwerks ist voraussichtlich im Nordosten des Gebietes vorzusehen (gute logistische Anbindung an das umliegende Verkehrsnetz).

- Um Spitzenlasten abzudecken und erforderliche Redundanzen sicherzustellen, wird ein Erdgas-Spitzenlastkessel benötigt.
- Rechnerisch können ca. 25 bis 15% des Gesamtbedarfs an Holzhackschnitzel aus regionaler Erzeugung genutzt werden.
- Für Bau- und Betrieb des Nahwärmenetzes sowie der zentralen Wärmeversorgung im Gebiet ist ein geeignetes Unternehmen nach den Bestimmungen der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge zu suchen. Eine Inhouse-Vergabe an ein kommunales Tochterunternehmen wäre im weiteren Projektfortschritt zu prüfen.

Parallel soll eine weitere Versorgungsvariante des Gebietes in Form einer Fernwärmeleitung durch die Stadtwerke Rüsselsheim geprüft werden. Auch diese Versorgungsalternative wäre über eine verbindliche Vorgabe zur Inanspruchnahme sicherzustellen.

Optional könnten die CO₂-Emissionen durch die Auslegung eines Kalten Nahwärmenetzes in einem Teilbereich des Wohngebietes um ca. 20-25% reduziert werden. Um diese optionale Teilversorgungsvariante abschließend bewerten zu können sind weitere Untersuchungen der Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie eine Konzeptionierung des Kalten Nahwärmenetz erforderlich.

Energiebedarf / Energetische Standards:

Nach den Untersuchungen zu möglichen Zielvorgaben für die energetischen Standards der baulichen Anlagen im Entwicklungsgebiet kommt das Fachbüro zu folgendem Fazit und folgenden Empfehlungen:

- Entwicklung und Bebauung von Mehrfamilienhäusern auf Flächen im städtischen Eigentum: Effizienzhausstandard 40 (Alternativ: Effizienzhaus-Stufe 40 mit Nachhaltigkeits-Klasse)
- Entwicklung und Bebauung von Einfamilienhäusern-/Reihen-/ und Doppelhaushälften auf Flächen in städtischem Eigentum: Effizienzhausstandard 40 Plus
- Entwicklung und Bebauung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulische Einrichtung / Kita): Passivhausstandard (entspricht einem Effizienzhausstandard 40 mit Wärmerückgewinnung)
- Entwicklung und Bebauung von Gewerbebetrieben: Keine Festlegung, Abstimmung im Einzelfall
- Private Flächen (Rückkäufer): Keine Festlegung, gesetzlicher Mindeststandards GEG (rechtlich keine Festsetzung im Bebauungsplan möglich, daher soll über Bauberatung ein möglichst hoher Standard erreicht werden=

Gemäß §4 Gebäudeenergiegesetz (GEG) kommt Nichtwohngebäuden, die sich im Eigentum der öffentlichen Hand befinden, eine besondere Vorbildfunktion zu. Dementsprechend wird empfohlen bei der Planung und Herstellung der Gemeinbedarfseinrichtungen die Vorbildfunktion der Stadt Rüsselsheim wahrzunehmen. Bis zu dem Zeitpunkt einer baulichen Realisierung der ersten Objekte werden sich die förderrechtlichen Rahmenbedingungen sowie die gesetzlichen Mindeststandards für energieeffizientes und nachhaltiges Bauen weiterhin verändern. Daher

sollten zum jetzigen Zeitpunkt noch keine verbindlichen Energiestandards festgelegt werden. Jedoch sollten Flächen im städtischen Besitz zur Umsetzung eines Energiestandards über dem gesetzlichen Mindeststandard durch eine Unterschreitung der gesetzlich zulässigen Grenzwerte genutzt werden.

Solarpflicht:

Das Fachbüro empfiehlt eine Pflicht zur Errichtung von Anlagen zur Solarnutzung für alle Gebäude (Wohn-/ Misch- und Gewerbegebiet), um über lokal und erneuerbar erzeugtem Strom die CO₂-Emissionen des Gebietes weiter zu reduzieren. Eine entsprechende Verpflichtung soll im Bebauungsplan festgesetzt werden.

4. Vorgaben für die Umsetzung der Ziele der Verkehrswende / Mobilität:

Die Eselswiese soll in besonderem Maße Antworten auf die Verkehrswende geben, damit eine nachhaltige Entwicklung eines lebenswerten Quartiers gewährleistet ist und die Mobilitätsbedürfnisse der Menschen auf der Eselswiese befriedigt werden können. Für eine besondere Lebens- und Aufenthaltsqualität ist in möglichst vielen Teilen des Wohngebietes der Autoverkehr zu vermeiden und dem Rad- und Fußverkehr in einem Netz aus sicheren und qualitativen Wegeverbindungen Vorrang gegenüber dem motorisierten Individualverkehr zu gewähren. Zur Befriedigung der individuellen Mobilitätsbedürfnisse ist zudem der Ausbau des ÖPNV-Angebotes, die Einrichtung alternativer Mobilitätsangebote wie z.B. Sharing und die Verknüpfung der verschiedenen Mobilitätsangebote sicherzustellen. Durch begleitende Maßnahmen im Rahmen des Mobilitätsmanagements ist ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten zu fördern.

- a. Abhängig von den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie zur Errichtung einer neuen Bahnstation Bauschheim-Eselswiese ist das Vorhaben weiter zu verfolgen.
- b. die im Mobilitätskonzept beschriebenen begleitenden Maßnahmen werden von der Fachverwaltung vorbereitet und rechtzeitig zum Bezug der Eselswiese implementiert, die Kosten sind in einer gesonderten Vorlage darzustellen. Diese sind:
 - i. Einrichtung einer neuen Stadtbuslinie, die die Eselswiese erschließt und an Rüsselsheim und den Bahnhof Rüsselsheim anbindet
 - ii. Verlängerung der Buslinien 56 und 60 der Mainzer Verkehrsgesellschaft sowie der Linie 72 der LNVG Groß-Gerau zur Anbindung von Bauschheim und der Eselswiese an die Region (Mainz, Bahnhof Bischofsheim) bei Mitwirkung der Stadtwerke Mainz.
 - iii. Einrichtung eines lückenlosen Fußverkehrsnetzes inklusive ausreichender Sitzmöglichkeiten sowie Querungsmöglichkeiten, das insbesondere einen sicheren Schulweg zur Otto-Hahn-Schule und der neuen Schule auf der Eselswiese gewährleistet.
 - iv. Einrichtung eines Radverkehrsnetzes auf der Eselswiese, das an das städtische sowie das regionale Radverkehrsnetz angeschlossen wird
 - v. Es sind ausreichende öffentlich zugängliche Fahrradabstellanlagen im Gebiet herzustellen, um die Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen und Plätze sowie der Verknüpfungspunkte zum ÖPNV mit dem Fahrrad zu fördern. Für Fahrradabstellanlagen auf privaten Flächen sind erhöhte Anforderungen (Anzahl, Lage und Erreichbarkeit, Beschaffenheit) satzungsrechtlich zu definieren.

- vi. Herstellung von Wegweisungssystemen für den Rad- und Fußverkehr, das relevante Ziele im Quartier ausweist und Hinweise zu den nahegelegenen Mobilitätsangeboten gibt
 - vii. Einrichtung von Mobilitätsstationen an denen verschiedene Mobilitätsangebote (Car-Sharing, Bike-Sharing, E-Scooter-Sharing, Lastenrad-Sharing, ÖPNV-Zugang, Fahrradabstellanlagen, Service-Einrichtungen, Begleitinformationen) vorhanden sind, um die Verknüpfung verschiedener Verkehrsmittel zu fördern. Hierfür notwendige Flächen im öffentlichen Raum sind zu sichern.
 - viii. Parkraumkonzeption im öffentlichem Raum mit verstärkter Kontrolle, um illegales Parken in der Eselswiese und angrenzenden Bereichen zu unterbinden,
 - ix. Einrichtung eines umfassenden Mobilitätsmanagements mit individueller Mobilitätsberatung und Gewährleistung der Dienstleistungen auch durch Sicherung von Räumen und Flächen für eine Mobilitätszentrale. Zu den Maßnahmen gehören z.B. Einrichtung eines Buchungsservice für alle Mobilitätsangebote, Neubürger*innen-Pakete für den Umweltverbund (Bus und Bahn, Fuß- und Radverkehr, Sharingangebote), mobilitätsspezifischen Kommunikationsmaßnahmen, Mieter*innen-Tickets für den ÖPNV, Förderung des betrieblichen Mobilitätsmanagements (z.B. Anreize zur Einführung des JobTickets, Vernetzung und Maßnahmenkoordinierung), Schulisches Mobilitätsmanagement
 - x. Zum Umgang mit Liefer- und Logistikverkehr ist ein Konzept zu entwickeln, das zum Ziel hat den notwendigen Verkehr im Quartier auf ein Minimum zu reduzieren und diesen nachhaltig abzuwickeln. Insbesondere Liefer- und Logistikverkehr aus dem Gewerbegebiet darf nicht über das Wohn- und Mischgebiet abgewickelt werden. Hierfür ist beispielsweise die Einrichtung von zentralen Ablageorten für Waren (z.B. Mikrodepots, Packstationen, Paket-Shops) und der Einsatz von Lastenrädern zu berücksichtigen.
- c. Anpassung der Vorgaben der Stellplatzsatzung an die Qualität des Mobilitätskonzeptes sowie differenziert nach Randbereich und Quartiere in der Nähe zu den geplanten Quartiersgaragen unter folgenden Maßgaben:
- xi. Beibehaltung des Stellplatzschlüssels in den Randbereichen zur vorhandenen Siedlung
 - xii. Verringerung des Stellplatzschlüssels in den Quartieren am Entréeplatz sowie in räumlicher Nähe zu den Quartiersgaragen
 - xiii. Stellplätze städtischer Baugrundstücke (mit Ausnahme derjenigen in direkter Nachbarschaft zum Bestand) und in den Quartieren mit Quartiersgaragen sind ausschließlich in Quartiersgaragen unterzubringen
 - xiv. Für die Entwicklung der Quartiersgaragen ist ein Konzept zu erarbeiten, das Bau, Betrieb und die Finanzierung der Quartiersgaragen sowie die Vergabe der Stellplätze umfasst.
 - xv. Stellplätze z.B. für Beeinträchtigte oder für Lieferverkehre sind gesondert zu behandeln
- d. Die äußere verkehrliche Erschließung ist derart zu gestalten, dass die für das Gebiet geltenden Anforderungen an eine nachhaltige Mobilität über die Gebietsgrenzen hinaus gesichert werden können. Insbesondere die Belange des Umweltverbunds (Bus und Bahn, Fuß- und Radverkehr, Sharingangebote) sind hierbei zu berücksichtigen.

F. Weiteres Vorgehen

Nach den Grundsatzbeschlüssen sind die verschiedenen Themen und Aufgabenbereichen vertieft zu bearbeiten.

G. Alternativen

Grundsätzlich sind sämtliche Parameter der städtebaulichen Entwicklung auch in anderer Schwerpunktsetzung möglich, eine Änderung führt jedoch zu Änderungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit, der Zeitplanung und möglicherweise auch an der Umsetzbarkeit des beschlossenen Modells der Bodenordnung gegeben werden.

Der städtebauliche Entwurf als Ergebnis eines Wettbewerbsverfahren sowie die vertiefende Bearbeitung im Zuge der Rahmenplanung liefern eine städtebaulich und freiraumplanerisch belastbare und nachhaltige Grundstruktur zur Entwicklung des Gebietes, die im Zuge der Bauleitplanung weiterverfolgt werden sollte. Grundsätzlich sind sämtliche Parameter der städtebaulichen Entwicklung auch in anderer Schwerpunktsetzung möglich. Solche Änderungen bedürften jedoch städtebaulicher Neu- und Umplanungen, inklusive neuerlicher Beteiligungsformate der Bürgerschaft und der Träger öffentlicher Belange, was unmittelbar Änderungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen und in der Zeitplanung mit sich bringen würde. Nicht zuletzt bedeuten neue Parameter der städtebaulichen Entwicklung auch eine neue Ausgangslage für die Bodenordnung, was möglicherweise die Umsetzbarkeit des beschlossenen Modells der Bodenordnung gefährdet.

Grundstücksvergabe:

Zur Entwicklung von Vergabekriterien bestehen keine Alternativen, da Rahmenbedingungen definiert werden müssen.

Energieversorgung:

Sofern kein (Nah- und/oder Fern-) Wärmenetz mit Anschluss- und Benutzungszwang aufgebaut werden soll, obliegt es allen Bauherren eigene Maßnahmen zu treffen. Nach derzeitiger Einschätzung wird dies für die Vielzahl der Eigenheime voraussichtlich eine Wärmepumpe im Vorgarten- oder Dachbereich sein und eine Nutzung von Abwärme Dritter wird nicht möglich sein.

Vorgaben zur Umsetzung der Verkehrswende/Mobilität:

Sofern die vorgeschlagenen Maßnahmen nicht umgesetzt werden sollen, greift die geltende Stellplatzsatzung. Dies bedingt ggfs. eine Überarbeitung und Aufweitung des Straßennetzes und damit eine Reduzierung der bebaubaren Grundstücksflächen. Die für die Quartiersgaragen vorgesehenen Flächen können anderweitig genutzt werden. Ein autoarmes Quartier lässt sich dann allerdings nicht realisieren.

H. Kosten und Finanzierung

Grundsätzlich sind die anfallenden Kosten der Gebietsentwicklung über das Treuhandkonto abgedeckt. Da es sich bei der Umlegung um ein freiwilliges Umlegungsverfahren handelt, können aber nicht alle Zielsetzungen über die Gebietsentwicklung abgerechnet werden. Für Maßnahmen, die über die umlegungsfähigen Leistungen der Gebietsentwicklung hinausgehen, müssen HH-Mittel angemeldet werden. Gleiches gilt für die dauerhafte Unterhaltung aller errichteten Anlagen.

Kosten für die hier beschriebenen Maßnahmen soweit sie nicht im Rahmen des Umlegungsverfahrens getragen werden können und dürfen, in den jeweiligen Haushaltsjahren anzumelden und zu beschließen sind

Mit der Umsetzung des bodenordnerischen Modells der freiwilligen, einvernehmlichen Umlegung auf Basis städtebaulicher Verträge wird gemäß städtischer Beschlusslage das Ziel verfolgt, die über die Erschließung gem. § 127 hinausgehenden Kosten der Verfahrenssteuerung, des formellen und informellen Planverfahrens sowie Folgekosten zur Errichtung sozialer Infrastrukturen (insbesondere Kita, Grundschule) über Einnahmen aus dem Umlegungsverfahren durch Kostenübernahmeerklärungen der privaten Grundstückseigentümer zu finanzieren. Der Zumutbarkeit der Kostenbeteiligung der sog. planungsbegünstigten Eigentümer wird unter den Gesichtspunkten der Angemessenheit und Kausalität, d.h. der gebietsbedingten Zuordnung von Kosten, allerdings vom Gesetzgeber relativ enge Grenzen gesetzt.

Insbesondere solche Vorhaben bzw. Kosten, die nicht zwingend und ursächlich auf die Gebietsentwicklung Eselsweise zurückgeführt werden können, sondern vielmehr auf übergeordnete Ziele der gesamtstädtischen oder regionalen Entwicklung zurückgeführt werden, können nicht über das Umlegungsverfahren zu Lasten der Eigentümer angerechnet werden. Gleiches gilt für Mehrkosten oder Zusatzkosten, die aus über den durchschnittlichen Bau- bzw. Ausführungsstandard hinausgehenden Vorgaben resultieren. Solche Kostensteigerungen gelten regelmäßig als unangemessen gegenüber dem Eigentümer und können nicht aus dem Umlegungsverfahren heraus getragen werden,

Die bisherig festzustellende und zukünftig zu erwartende Kostenentwicklung lässt erkennen, dass die Grenze der Angemessenheit und Zumutbarkeit einer Kostenbeteiligung der privaten Eigentümer bereits erreicht ist und absehbar keine weiteren Spielräume zur Ausverhandlung von darüberhinausgehenden Kostenübernahmen mehr eröffnet.

Zur Finanzierung solcher Vorhaben (inkl. Planungskosten), die nicht über Einnahmen aus dem Umlegungsverfahren auf dem Treuhandkonto gesichert werden können müssen rechtzeitig und in angemessenem Umfang Finanzmittel außerhalb der treuhänderischen Entwicklungsmaßnahme über den städtischen Haushalt zur Verfügung gestellt werden. Beispielsweise zu benennen sind Kosten einer weiterführenden Schule, anteilige Kosten von Kita und Grundschule, die über den Bedarf der Wohnbevölkerung der Eselswiese hinausgehen oder Kosten einer Sportanlage, die erkennbar deutlich über den Bedarf des neuen Baugebietes übersteigen.

Die Verwaltung wird in Abstimmung mit dem Maßnahmenträger alle öffentlichen Bauvorhaben, die im Zuge der Planverwirklichung im Entwicklungsgebiet Eselswiese vorgestellt werden, auf die Möglichkeiten der (anteiligen) Kostenübernahme aus Mitteln des Treuhandkontos prüfen. Die Vorhabenbeschreibung mit Kostenschätzung und Anmeldung für die jeweiligen Haushaltsjahre obliegt dabei dem jeweiligen Vorhabenträger bzw. der fachlich zuständigen Stelle.

I. Auswirkungen auf das Klima

Mit dem Aufbau von Wärmenetze(n) wird ermöglicht, auch langfristig ein CO²-arme Energieversorgung zu gewährleisten.

Die weiteren Auswirkungen auf das Klima werden im sich anschließenden Bauleitplanverfahren ermittelt und bewertet.

Rüsselsheim am Main, 04.10.2022

Dennis Grieser
Bürgermeister