

VORLAGE

an die  
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	<b>740/ 16- 21</b>
AusIB	ÄR	SozIJA	KSSpA
PBUA	OBR	HuFA	StV

**Betreff: Bebauungsplanverfahren Nr. 147, „Eselswiese“, Umsetzung des StVV-Beschlusses vom 12.12.2019, DS-Nr. 615/16-21, Durchführung eines Wettbewerbes  
Hier: Kenntnisnahme des Ergebnisses des Wettbewerbes und weiteres Vorgehen**

**M-Nr.: 228/16-21**

**I. Beschlussvorschlag:**

A. Kenntnisnahme

1. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt das Ergebnis des städtebaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs (Anlage 1, Wettbewerbsbeitrag Studio Wessendorf und Anlage 2, Protokoll des Preisgerichtes) zur Kenntnis.

B. Beschluss

2. Der Magistrat wird beauftragt, auf Basis des Wettbewerbsergebnisses, der Empfehlungen des Preisgerichtes sowie den landschaftsplanerischen, technischen und wirtschaftlichen Vorgaben der Auslobung einen Rahmenplan mit den Wettbewerbssiegern zu erarbeiten.
3. Der Rahmenplan ist der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

II. Begründung:

**A. Ziel**

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.

## **B. Ausgangslage**

Ausgangslage für die Entwicklung sind die im regionalen FNP von 2010 dargestellten Flächen mit den Änderungen im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“.

## **C. Beschlusshistorie**

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.11. 2015 (DS-Nr. 554/11-16) wurde der 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.

In gleicher Stadtverordnetenversammlung wurde die Anordnung einer Bauland-Umlegung (DS-Nr. 555/11-16) gem. § 46 BauGB beschlossen.

In der Stadtverordnetensitzung am 24.05.2017 (DS-Nr. 196/16-21) wurde die Vergabe der gesamten Baulandentwicklung an die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH als Treuhänder beauftragt.

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

In der Stadtverordnetensitzung am 18.10.2018 (DS-Nr. 404/16-21) wurde die Kostentragung für die Baulandumlegung beschlossen.

In der Stadtverordnetensitzung am 12.12.2019 (DS-Nr. 615/16-22) wurde die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes zur Eselswiese beschlossen.

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

Thema waren die Felder:

- Städtebau, Architektur, Stadtgestalt
- Wohnen, Wohnumfeld, Wohnzielgruppen
- Identität, Gemeinwesen Integration und soziale Infrastrukturen
- Natur- und Freiraumgestaltung, Freizeitinfrastruktur

Die Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung wurden im Auslobungstext dargestellt.

## **D. Lösung**

Um für das Gebiet zu einem Ergebnis zu kommen, welches besondere und innovative Qualitäten für zeitgemäßes Wohnen und Gewerbe beinhaltet, wurde ein Städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt. Das Preisgericht tagte am 27. und 28.05.2020.

Folgendes Ergebnis wurde vom Preisgericht beschlossen

1. Preis – Studio Wessendorf, Berlin mit Loidl Landschaftsarchitekten, Berlin
2. Preis – Arbeitsgemeinschaft ISSS research, Berlin mit topo\*grafik paysagiste , Marseille
3. Preis – Arbeitsgemeinschaft Holl Wieden Partnerschaft, Würzburg mit f Landschaftsarchitektur, Solingen

Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses soll im Anschluss eine Rahmenplanung entwickelt werden, welche dann die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung bildet.

Für die Entwicklung von Wohnbebauung im Gebiet stehen 31,5 ha Wohnbaufläche (brutto) sowie rund 50% der Fläche für Mischnutzung, also rund 2,5 ha zur Verfügung. Aus landesplanerischer Sicht ist eine Vorgabe von 45 Wohneinheiten (WE) je ha einzuhalten. Somit wird rechnerisch von rund 1.530 WE im Gebiet Eselswiese ausgegangen. Im Schnitt wohnen in Rüsselsheim rund 2,27 Personen in einer Wohneinheit. Übertragen auf das Plangebiet ergibt sich somit eine prognostizierte Einwohnerzahl von 3.500 Einwohnern. (Anfrage Nr. 83 der WsR-Fraktion)

Als Eckpunkte für den Wettbewerb wurden folgende Flächenanteile der Nutzungen (netto) festgesetzt:

- Nettowohnbauland (Wohn- und Mischgebiet) 282.000 qm
- Davon mindestens für Geschosswohnungsbau 94.000 qm
- Flächen für soziale Infrastruktur 30.000 qm
- Nettobauland Gewerbe 122.000 qm

Die Einhaltung dieser Kennwerte bei der Erstellung der Rahmenplanung gilt als eine Voraussetzung zur Erreichung einer wirtschaftlichen Entwicklung des Gebietes.

## **E Alternativen**

Alternativ könnte das Projekt nicht weiterverfolgt werden. Dies kann nicht empfohlen werden.

## **F Konsolidierungsangebote**

Entfällt

## **G Kosten**

In der Auslobung zum Wettbewerb wird eine weitere Beauftragung zur Erstellung eines Rahmenplanes für das Wettbewerbsgebiet in Aussicht gestellt. Für die Bearbeitung sind Kosten bis 70.000 € kalkuliert worden. Die Maßnahme wird über das Treuhandkonto abgewickelt

Rüsselsheim, den 11.08.2020

Udo Bausch  
Oberbürgermeister