



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



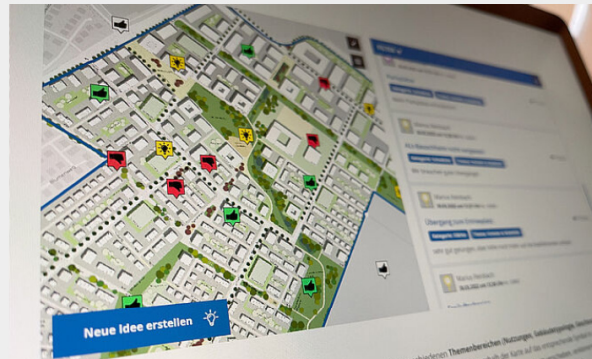
www.eselswiese-ruesselsheim.de

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

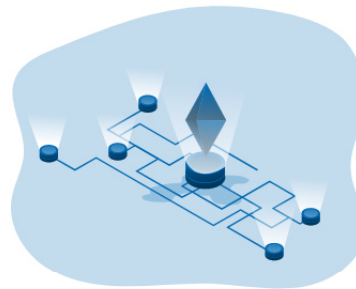
Projektfortschritt



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 



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