

# **Verlaufsprotokoll – Workshop Entwicklungsgebiet Eselswiese – 12.09. 2019**

**Ort: Bürgerhaus Bauschheim**

## **1. Begrüßung und Einführung in das Thema**

### **18.00 Uhr**

Herr Kohmann, Fachbereichsleiter Umwelt und Planung, heißt als Gastgeber und Vertreter der Stadt Rüsselsheim zum Bürgerforum Entwicklungsgebiet Eselswiese alle herzlich Willkommen. Er freue sich über das Interesse der Öffentlichkeit, insbesondere aus Bauschheim selbst, an dem Entwicklungsgebiet Eselswiese und über die große Resonanz im Rahmen des Beteiligungsverfahrens. Dies habe bereits der große Zuspruch in der Bürgerversammlung in der vergangenen Woche mit rund 180 Anwesenden gezeigt. Herr Kohmann entschuldigt die politischen Vertreter/-innen, allen voran Herrn Oberbürgermeister Bausch, die durch die zeitgleich stattfindende Stadtverordnetenversammlung an einer Teilnahme an diesem Bürgerforum verhindert seien. Desweiteren stellt Herr Kohmann die städtischen Vertreter/-innen vor: Herr Schuh und Herr Schneider (beide Fachbereich Umwelt und Planung), Herr Schipper (Bereichsleiter Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung), sowie Frau Hörl (Fachbereich Jugend und Senioren, Jugendförderung). Die Nassauische Heimstätte/ProjektStadt ist als Entwicklungsträger für das Baugebiet Eselswiese vertreten durch Herrn Zehe, Herrn Becker, Frau Richter, Herrn Albrecht sowie Frau Waldschmidt. Die Vertreter des Entwicklungsträgers moderieren und dokumentieren den Beteiligungsprozess an diesem Abend.

Herr Kohmann dankt dem Verein Für Bauschheim e.V. für die zur Verfügung Stellung der Räumlichkeiten und die technische Unterstützung. Herr Kohmann informiert kurz über die im Vorfeld stattgefundenen Fachforen zu den Themen Gewerbe und Wohnen. Nicht zuletzt appelliert er an die Anwesenden sich mit ihren Wünschen und Forderungen in die Ortsbeiratssitzungen einzubringen, in denen alle (politischen) Entscheidungen die Eselswiese betreffend besprochen werden.

### **18.15 Uhr**

Im Anschluss an die Begrüßung und Einführung skizziert Herr Becker als Moderator den weiteren Ablauf des Abends. Der heutige Workshop stehe in engem Zusammenhang mit der geplanten Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs. So solle mit der heutigen Veranstaltung die breite Öffentlichkeit bei der Vorformulierung einer Aufgabenstellung für die an dem städtebaulichen Wettbewerb teilnehmenden Büros miteinbezogen werden und man

erhoffe sich aus den Reihen der Bürgerinnen und Bürger möglichst viele Hinweise und Anregungen, die dann nach Abwägung und Prüfung in die konkrete planerische Arbeit übernommen werden können.

## Ablauf des Abends



### ➤ Impuls zur städtebaulichen Einordnung / Handlungsrahmen

- Was ist generell auf der Eselswiese möglich, was nicht?

### ➤ Städtebaulicher Wettbewerb

- Zielsetzung und Vorgehen

Information

Dialog

### ➤ Dialogphase an Thementischen

- Erläutern Ablauf Dialogphase
- Verständnisfragen
- Einholen persönliche Sichtweise zum möglichen Handlungsrahmen für die Auslobung



### ➤ Rückkopplung Dialogphase und Ausblick



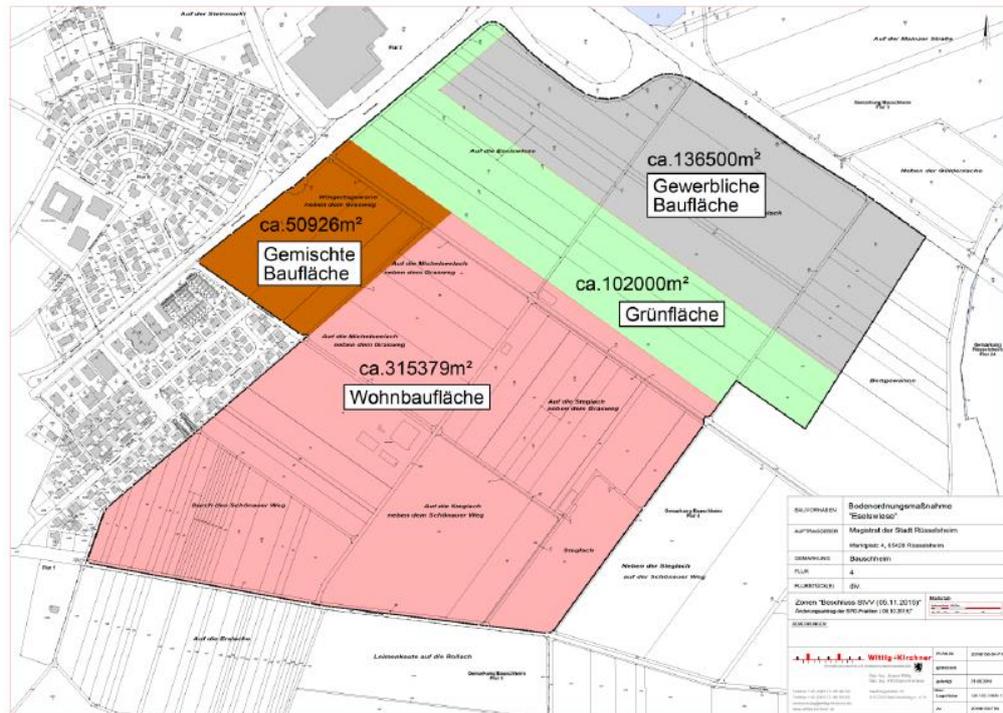
## 2. Impuls zur städtebaulichen Einordnung/Handlungsrahmen und städtebaulicher Wettbewerb

### 18.20 Uhr

Herr Zehe nimmt als Gesamtprojektleiter des Entwicklungsträgers eine städtebauliche Einordnung der Fläche Eselswiese vor. Zuvorderst bestehe ein übergeordneter Handlungsrahmen durch die Festlegungen im Flächennutzungsplan (FNP) und gültiger Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung zur Gebietsentwicklung, die es zu beachten gelte.

Im Zuge sogenannter Grundlagenermittlungen konnten im Verlauf des vergangenen Jahres eine Reihe an Erkenntnissen zu den naturräumlichen, physischen und topografischen Gegebenheiten auf der Eselswiese gewonnen werden. Diese Erkenntnisse und Ergebnisse wie z.B. aus landschaftsplanerischer Sondierung, Bodengutachten, Gutachten zur Hochwasserrisikoanalyse und Verkehrsgutachten stellen einen Handlungsrahmen für die weiteren planerischen Überlegungen dar.

# Workshop Eselswiese 12.09.2019



Das Beteiligungsverfahren sei ein Baustein eines mehrphasigen und mehrjährigen Verfahrens zur Baulandentwicklung, bis dann letztendlich baureife Grundstücke zur Verfügung stünden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt stehe man aktuell im Vorfeld des städtebaulichen Wettbewerbs noch in einer frühen Phase der Baugebietsentwicklung.



## Phasen der Baugebietsentwicklung



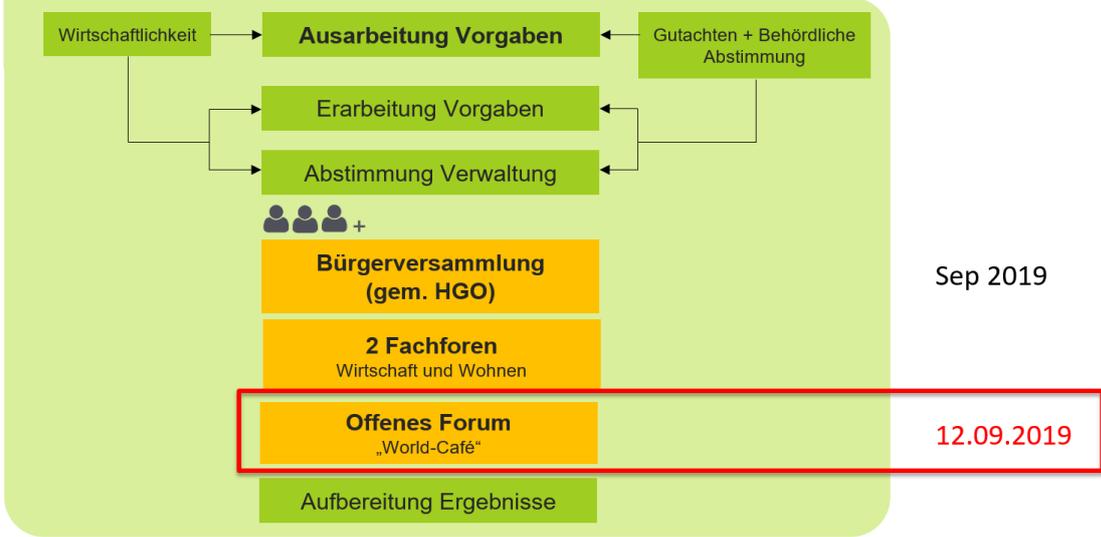
Herr Zehe informiert über die Rahmenterminplanung der Gebietsentwicklung für die Jahre 2018 bis 2028:

- Grundlagenermittlungen (2018/ 2019)
- Beteiligung und städtebaulicher Wettbewerb (2019/ 2020)
- Städtebauliche Planung (Ziel: Bebauungsplan bis Sept. 2022)
- Bodenordnung, Umlegungsverfahren (Ziel: Umlegungsplan bis Sept. 2022)
- Erschließung, ggfs. in Bauabschnitten (2022 bis 2027)
- Vermarktung (ab 2022, Abverkauf bis Ende der Gesamtmaßnahme, voraussichtlich im Jahr 2028)

# Überblick Bausteine Wettbewerb



## BETEILIGUNG



Sep 2019

12.09.2019

## WETTBEWERB - VORBEREITUNG



Dez 2019



# Überblick Bausteine Wettbewerb



## WETTBEWERB - DURCHFÜHRUNG



Jan 2020

Mai 2020

Sept 2020



# Gebietsentwicklung „Eselswiese“



## Beurteilungskriterien im Wettbewerb:

- Städtebauliche und architektonische Qualität
- Landschaftsplanerische Qualität
- Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und Zielvorgaben
- Ökonomische Qualität
- Ökologische Qualität
- u.a.



Zielstellung sei es noch in diesem Jahr einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs herbeizuführen. Die Vorbereitung mit Ausschreibung und Auswahl der Wettbewerbsteilnehmer sowie die Durchführung des Wettbewerbs bis zur Entscheidung durch das Preisgericht werde ca. die erste Jahreshälfte 2020 in Anspruch nehmen. Es sei geplant, die Wettbewerbsergebnisse im Sommer 2020 öffentlich auszustellen und mögliche Hinweise und Kommentierungen seitens der Bürgerinnen und Bürger für eine Überarbeitung des Siegerentwurfes mit aufzunehmen.

Nach den Erläuterungen zum städtebaulichen Wettbewerb geht Herr Zehe auf die wohnungspolitischen Vorgaben ein: Das Gebiet Eselswiese liegt gemäß Regionalplanung in einem sog. „verstäderten Bereich“, womit eine wohnbauliche Dichtevorgabe von 35-50 WE/ha einhergehe. Im Landesentwicklungsplan (LEP) ist eine wohnbauliche Dichte von 45 WE/ha festgesetzt.

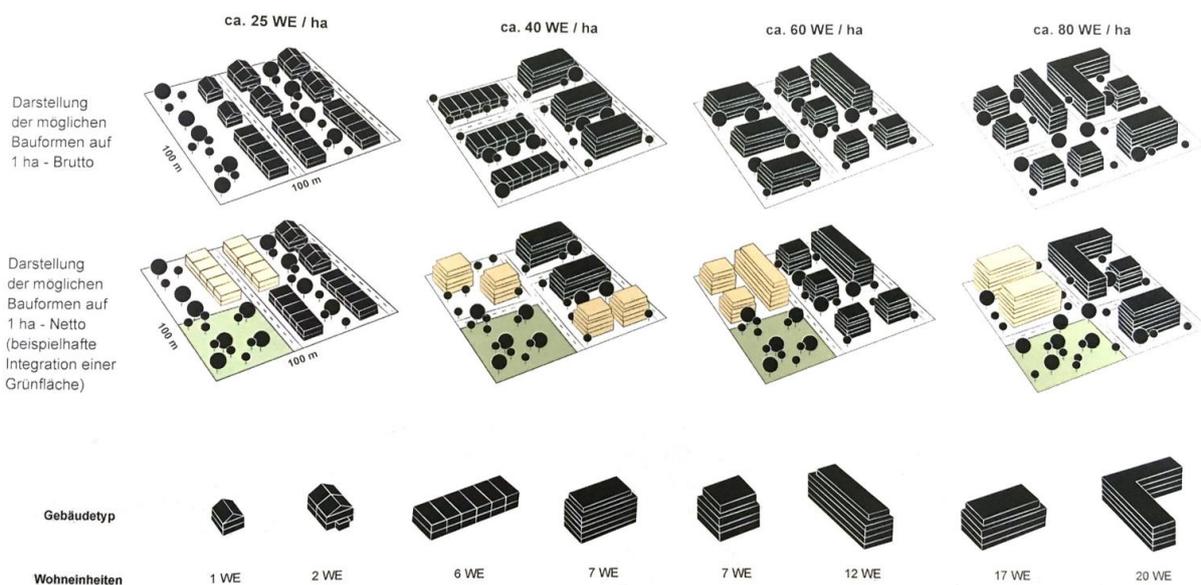
Des Weiteren hat die Stadt Rüsselsheim folgende wohnungspolitische Zielstellung formuliert (Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung, 05.11.2015):

„Die Planung des Wohngebiets soll nach dem Vorbild des Blauen Sees I erfolgen, so dass ein Bebauungsmix aus freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern,

Geschosswohnungsbau entstehen kann. Der Anteil des Geschosswohnungsbaus soll mindestens 1/3 der bebaubaren Fläche betragen.“

Herr Zehe führt weiter aus, dass es unter diesen Vorgaben insbesondere wichtig sei verschiedene Bebauungskonzepte zu überprüfen und das städtebaulich verträgliche Nebeneinander und Miteinander der erforderlichen Anteile von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern sowie dem Geschosswohnungsbau zu gewährleisten.

## Workshop Eselswiese 12.09.2019



Quelle: Regionales Entwicklungskonzept Südhessen (Gutachten REK), S. 65



Herr Zehe schließt mit einem kurzen Exkurs zu den Erkenntnissen aus dem Fachforum Wohnen. So sei die Frage der zukünftigen Wohnraumbedarfe nicht allein eine Frage der zahlenmäßigen, demografischen Entwicklung: Hier sei für die Stadt Rüsselsheim ein deutlicher Bevölkerungszuwachs sowohl aus Zuwanderung als auch aus den positiven Geburtenraten festzustellen. Vielmehr sei eine weitergehende Analyse der Wohnzielgruppen insbesondere unter Berücksichtigung von Lebensphasen und Lebensstilen erforderlich.

### 3. Dialogphase – Erläuterung Ablauf und Vorgehen

18:40 Uhr

Vor dem Hintergrund des vorangegangenen Impulsreferats mit Darstellung des Handlungsrahmens stellt Herr Becker die Grundgedanken der Dialogphase des heutigen Abends vor:

## Ablauf Dialogphase



### Offener, strukturierter Dialog an moderierten und fachlich begleiteten Thementischen ...

- um konstruktive Gespräche in zwangloser Form miteinander zu führen,
- um die eigenen Sichtweisen als Handlungsrahmen für die Erarbeitung der Wettbewerbsauslobung einzubringen,
- um zuzuhören und zu verstehen, was andere denken,
- um Gedanken miteinander auszutauschen und
- um neue Erkenntnisse zu gewinnen



Um die Diskussion zwischen den Bürgerinnen und Bürgern zu strukturieren und zu dokumentieren steht je Thementisch ein/e Moderator/-in zur Verfügung. Es hängen je Thementisch ein Luftbild der „Eselswiese“ und weitere, themenbezogene Karten oder Fotos aus. An den Stellwänden werden die Anregungen und Hinweise schriftlich festgehalten, sowie ein sogenannter Themenspeicher für die Querschnittsthemen „Mobilität und Verkehr“, „soziale Gruppen“, „Klimawandel und Klimaanpassung“.

Es steht den Teilnehmenden frei selbständig zwischen den Thementischen zu wechseln. Die Zeit zwischen den Wechseln kann von den BürgerInnen auch als Pause für informelle Gespräche genutzt werden. Herr Becker führt in die Inhalte der vier Thementische ein:



## Welche Themen finden Sie an den vier Stationen?

- Thementisch A – Moderation Frau Richter:  
**Städtebau, Architektur und Stadtgestalt**
- Thementisch B – Moderation Herr Zehe:  
**Wohnen, Wohnumfeld und Wohnzielgrupper**
- Thementisch C – Moderation Herr Albrecht:  
**Identität, Gemeinwesen, Integration,  
soziale Infrastrukturen**
- Thementisch D – Moderation Herr Becker:  
**Natur- und Freiraumgestaltung,  
Freizeitinfrastrukturen**



+ Querschnittsthemen:

**Klimaschutz, Verkehr und Kinder/Jugendl./Senioren/soz. Gruppen**



Mit Blick auf die Diskussionen an den Thementischen macht Herr Becker nochmals deutlich, dass es in der heutigen Veranstaltung darum gehe, wichtige Aspekte und Fragestellungen zu formulieren, die dazu beitragen einen Handlungsrahmen für den Wettbewerb zu skizzieren: Was sollen die teilnehmenden Büros bei der Bearbeitung beachten? Worauf erwarten die Bürgerinnen und Bürger Antworten?

Herr Becker ermuntert die Anwesenden sich an allen Thementischen einzubringen. Die Ergebnisse sollen am Ende der Veranstaltung nochmals im Plenum rückgekoppelt werden.

## 4. Ergebnisdokumentation: Anmerkungen und Hinweise an den Thementischen

### 18.50 Uhr

Die von den Teilnehmenden vorgebrachten Anmerkungen und Hinweise wurden – sofern zum besseren Verständnis erforderlich – durch die Moderation inhaltlich ergänzt und thematisch geordnet. Eine Wertung der Diskussionsbeiträge wurde nicht vorgenommen.

Die in den Arbeitsgruppen von den Anwesenden kontrovers diskutierte Anmerkungen und Hinweise sind gesondert gekennzeichnet.

Die städtischen Vertreter/-innen Herr Schuh, Herr Schneider, Herrn Kohmann, Frau Hörl und Herr Schipper standen zur fachlichen Begleitung zur Verfügung und wechselten ebenfalls zwischen den Thementischen.

### a. Thementisch „Städtebau, Architektur und Stadtgestalt“

Moderation: Anna-Theresa Richter

#### Anregungen und Hinweise

##### Durchmischung

- Baustrukturen räumlichen trennen/ sinnvoll strukturieren vs. Durchmischung fördern
- Wohnungsmix
- Geschosswohnungsbau zentral, Vernetzung nach Außen
- Geschosswohnungsbau an Grünzone legen

##### Nachbarschaft Wohnen – Gewerbe

- Lärmschutz Richtung Gewerbe
- Ansiedlung Kleingewerbe „Akademie Handwerk“

##### Versiegelung vs. Freiraum?

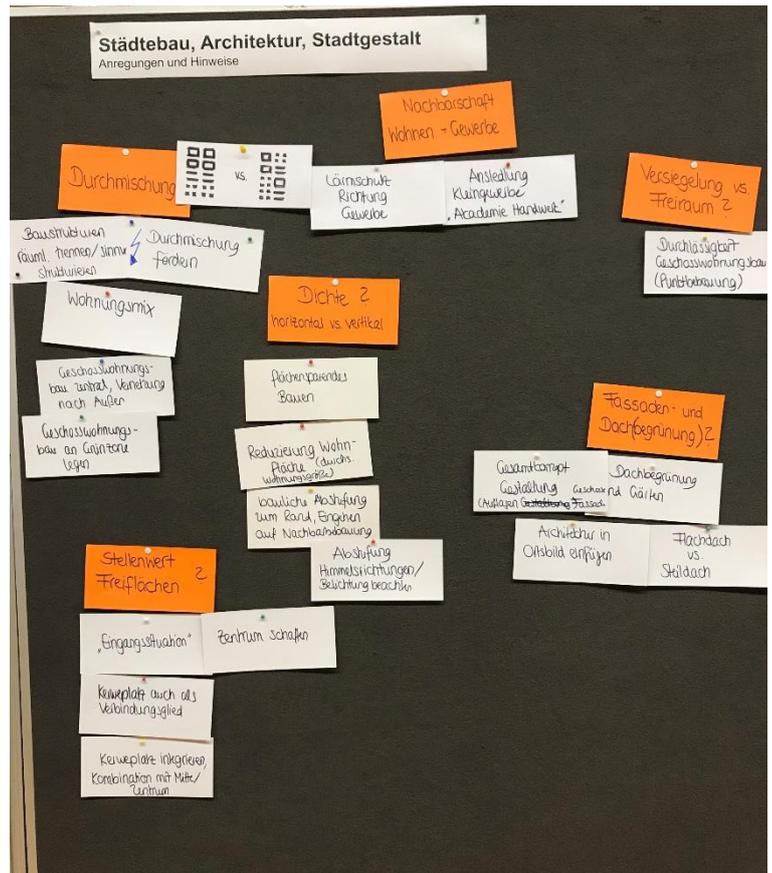
- Durchlässigkeit
- Geschosswohnungsbau (Punktbebauung)

##### Dichte? Horizontal vs. Vertikal

- Flächensparendes Bauen
- Reduzierung Wohnfläche (durchschnittliche Wohngröße)
- Bauliche Abstufung zum Rand, Eingehen auf Nachbarbebauung
- Abstufung Himmelsrichtungen/ Belichtung beachten

##### Stellenwert Freiflächen?

- „Eingangssituation“ – Zentrum schaffen
- Kerweplatz auch als Verbindungsglied



- Kerweplatz integrieren, Kombination mit Mitte/ Zentrum

### Fassaden- und Dach(begrünung)?

- Gesamtkonzept: Gestaltung, Geschosse, Auflagen Fassade
- Dachbegrünung und Gärten
- Architektur in Ortsbild einfügen
- Flachdach vs. Steildach

### Themenspeicher

#### Verkehr und Mobilität

##### Stellenwert Fuß- und Radverkehr?

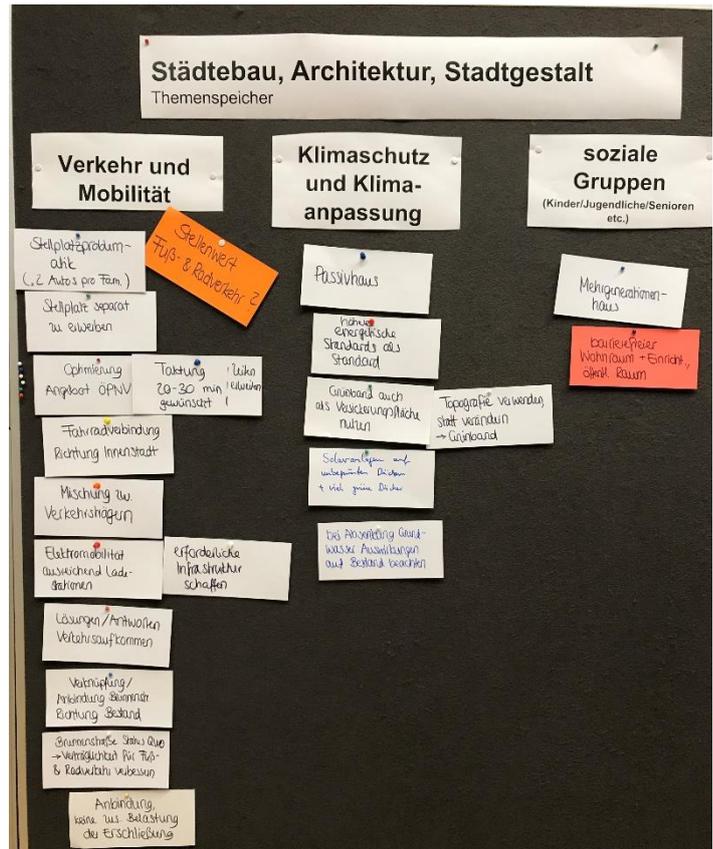
- Stellplatzproblematik (2 Autos pro Familie)
- Stellplatz separat zu erwerben
- Optimierung Angebot ÖPNV
  - o Taktung 20-30min erwünscht, Zeiten erweitern
- Fahrradverbindung Richtung Innenstadt
- Mischung zw. Verkehrsträgern
- Elektromobilität ausreichend Ladestationen
  - o Erforderliche Infrastruktur schaffen

##### Lösungen/ Antworten

- Verkehrsaufkommen
- Verknüpfung/ Anbindung Brunnenstr. Richtung Bestand
- Brunnenstraße Status Quo -> Verträglichkeit für Fuß- & Radverkehr verbessern
- Anbindung, keine zusätzliche Belastung der Erschließung

#### Klimaschutz und Klimaanpassung

- Passivhaus
- Höhere energetische Standards als Standard
- Grünband auch als Versickerungsfläche nutzen
  - o Topografie verwenden, statt verändern -> Grünband
- Solaranlagen auf unbegrüntem Dächern + viel grüne Dächer
- Bei Absenkung Grundwasser Auswirkungen auf Bestand beachten



## Soziale Gruppen

- Mehrgenerationenhaus
- Barrierefreier Wohnraum + Einrichtung, öffentlicher Raum

## b. Thementisch „Wohnen, Wohnumfeld und Wohnzielgruppen

Moderation: Gunnar Zehe

### Anregungen und Hinweise

#### Wohnungsgrößen

- Wohnungsmix/ Wohnungsmenge

#### Wohnkosten

- qm-Preis < Frankfurt!
- „Familienfreundliches Wohnen“ -> Leistbarkeit

#### Wohnzielgruppen

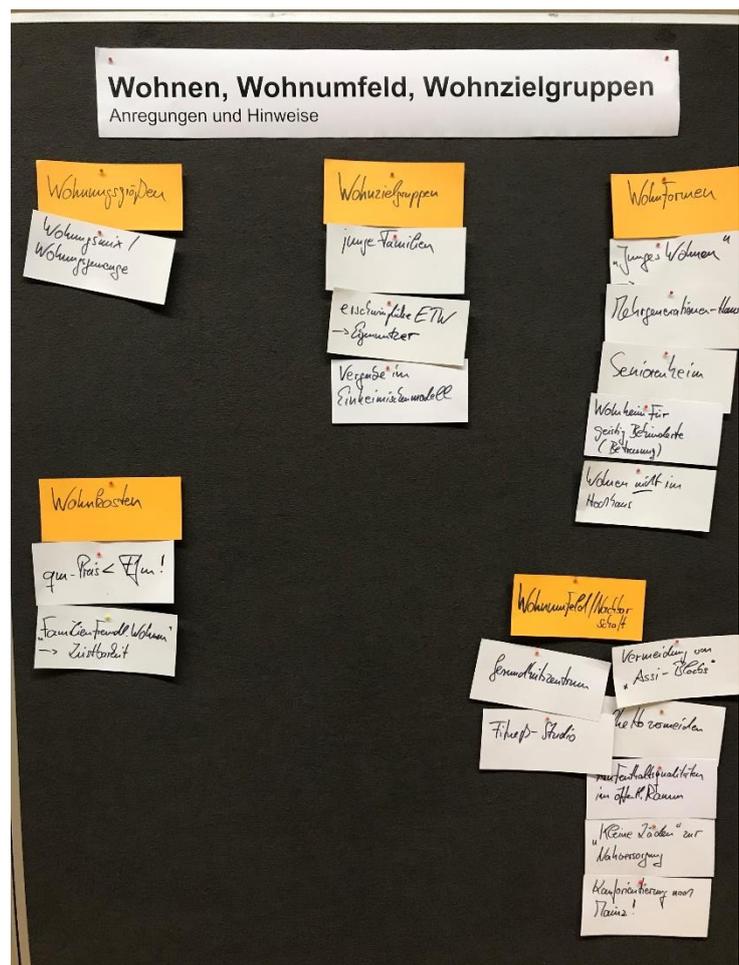
- Junge Familien
- Erschwingliche Eigentumswohnungen -> Eigennutzer
- Vergabe im Einheimischenmodell

#### Wohnformen

- „Junges Wohnen“
- Mehrgenerationenhaus
- Seniorenheim
- Wohnheim für geistig Behinderte (Betreuung)
- Wohnen nicht im Hochhaus

#### Wohnumfeld/ Nachbarschaft

- Gesundheitszentrum
- Fitnessstudio

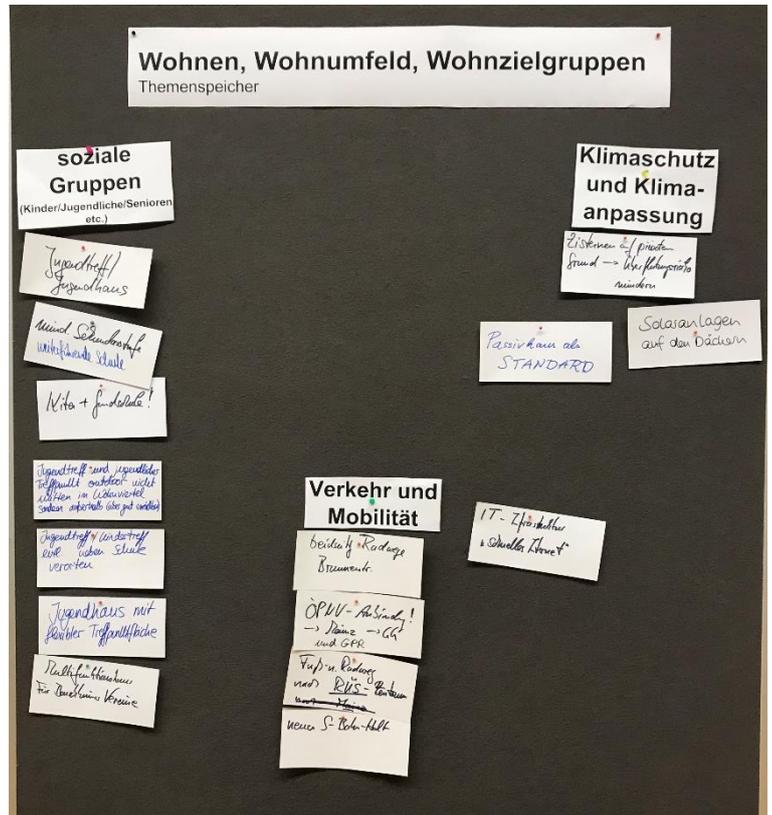


- Vermeidung von „Assi-Blocks“
- Ghetto vermeiden
- Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum
- „Kleine Läden“ zur Nahversorgung
- Kauforientierung nach Mainz!

### Themenspeicher

#### Soziale Gruppen (Kinder/ Jugendliche/ Senioren etc.)

- Jugendtreff/ Jugendhaus
- Mind. Sekundarstufe, weiterführende Schule
- Kita + Grundschule!
- Jugendtreff und jugendlicher Treffpunkt outdoor nicht mitten im Wohnviertel sondern außerhalb (aber gut erreichbar)
- Jugendtreff/ Kindertreff evtl. neben Schule verorten
- Jugendhaus mit flexibler Treffpunktfläche
- Multifunktionshaus für Bauschheimer Vereine



#### Verkehr und Mobilität

- Beidseitig Radwege Brunnenstr.
- ÖPNV-Anbindung! -> Mainz – Groß Gerau
- Fuß- und Radweg nach Rüsselsheim Zentrum
- Neuer S-Bahn-Halt
- IT-Infrastruktur „schnelles Internet“

#### Klimaschutz und Klimaanpassung

- Zisternen auf privatem Grund -> Überflutungsrisiko mindern
- Solaranlagen auf den Dächern
- Passivhaus als Standard



- Vernetzung zu Landwirtschaftsraum -> beidseitige Nutzungskonflikten begegnen
- Was ist mit den Äckern, die verschwinden? (Landwirtschaft) verschwindet?

### Notizen

- Leute haben Angst vor „Ghettobildung“
- Vor Ausgrenzung und Abgrenzung
- Kein „Trabantenstadtteil“

### Vernetzung

- Anschluss für...
  - o ... „Neubauschheimer“ an Alt-Bauschheim
  - o ... Altbauscheimer an neues Quartier
- Aufenthaltsqualität für Altbauscheimer
- „Autarkes Quartier“ braucht Alt-Bauschheim nicht...

### Bildung

- Nicht nur Grundschule – weiterführende Schule
- Bildungsangebote
- Neue Schule
- Eine Schule für Alt-Bauschheim und das neue Quartier
- -> alte Schule ermöglicht neue Nutzung

### Soziale Infrastruktur

- Ärztezentrum? Gesundheitszentrum
- Ärztliche Versorgung
- Altersheim
- Einrichtung für betreutes Wohnen
- Mehrgenerationenwogen
- Kita-Angebot viel zu wenig
- Alt-Bauschheim mitdenken bei Kitaplätzen

### Kulturangebote

- Bsp. Atrium in Nauheim

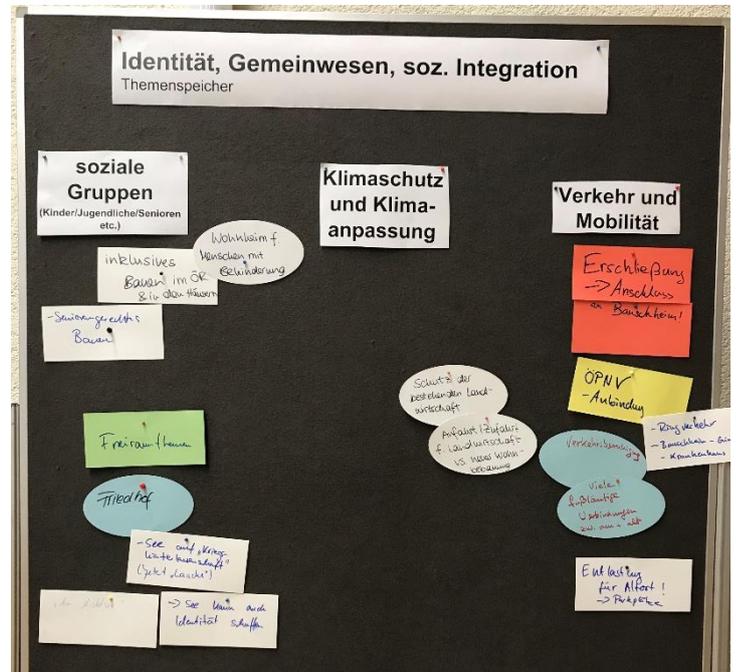


- „Marktplatz“ als Treffpunkt, Geschäfte, Gastro, öff. Einrichtungen
- -> Auf Mischfläche?

### Themenspeicher

#### *Verkehr und Mobilität*

- Erschließung -> Anschluss an Bauschheim!
- ÖPNV-Anbindung
- Anfahrt/ Zufahrt für Landwirtschaft vs. Neuer Wohnbebauung
- Verkehrsberuhigung
- Viele fußläufige Verbindungen zwischen neu und alt
- Ringverkehr – Bauschheim – Ginsheim – Krankenhaus
- Entlastung für Altort! -> Parkplätze



#### *Klimaschutz und Klimaanpassung*

- Schutz der bestehenden Landwirtschaft

#### *Soziale Gruppen (Kinder/ Jugendliche/ Senioren etc.)*

- Inklusives Bauen bei Häusern und im Öffentlichen Raum
- Wohnheim für Menschen mit Behinderung
- Seniorengerechtes Bauen
- Freiraumthemen
- Friedhof
- See auf „Kriegshinterlassenschaften“ (jetzt „Laache“)
- See kann auch Identität schaffen
- „Am Michelsee“

### **d. Thementisch „Natur- und Freiraumgestaltung, Freizeitinfrastrukturen**

Moderation: Marius Becker

### Hinweise und Anregungen

*Wegebeziehungen?*





- Jugendtreff verschiedene Zielgruppen 11-20/ 27 Jahre
- -> Kombinierbar Treff in der Schule
- Bolzplatz mit geräuscharmen Toren und Ballfangzaun
- Kinderspielplatz mit Angeboten für
  - o 0-3 Jahren
  - o 3-6 Jahren
  - o 7-10 Jahren
  - o 10-14 Jahren
  - o -> Vielseitigkeit
  - o -> verschiedene Zielgruppen
- Jugendlicher Treffpunkt nicht im Wohnviertel, eher am Rand, nicht einsehbar
- Streetballplatz mit Sitzgelegenheiten, Lichtenanlage, Mülleimer, Ballfangzäunen (außerhalb)
- Pflege und Betreuung der Plätze!?!

#### *Klimaschutz und Klimaanpassung*

- (Weiter-)bildung
- Immer mehr Extremwetterlagen -> baulich von Anfang an mitdenken!
- Naturerkundung: Lehrgarten, Insektenhotel, Bachlauf, Biotop...
- Begrünte Dächer (z.B. mit Flächen/ Pflanzen für Insekten etc.)
- Z.B. Sanddüne

#### **20.20 Uhr**

##### **Rückkoppelung Dialog – Gallery Walk**

Die Moderatoren stellen in Kurzvorträgen an den jeweiligen Thementischen die Ergebnisse vor. Wortbeiträge aus dem Plenum bestätigen bzw. ergänzen die die Ergebnispräsentation.

#### **20.55 Uhr**

Herr Kohmann bedankt sich für die rege Mitarbeit der rund 60 Teilnehmenden und beschließt den Abend.