



Gebietsentwicklung Eselswiese

Informationsveranstaltung am Montag, 18.09.2023

Bürgerhaus Bauschheim



PROJEKTSTADT

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT





Agenda

**Teil 1: Verfahren und Erläuterung des
Bebauungsplanentwurfs**

Teil 2: Ergebnisse des Bürgerdialogs

Ausblick



PROJEKTSTADT

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT









Bodenordnung, informelle und formelle Planung

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan,
Anordnung der Baulandumlegung

15.11.2015

Städtebaulicher Wettbewerb mit umfangreicher Beteiligung

2019 / 2020

Rahmenplanung

09/2020 – 03/2022

Digitale Beteiligung, Beteiligung vor Ort, Zielgruppen-Formate

fortlaufend seit 2019

Offenlage des Rahmenplans

04.07. – 05.08.2022

Grundsatzbeschluss zur Kenntnisnahme der Informellen Beteiligungsformate in der StVV; Beschluss Energiekonzept und Mobilitätskonzept

15.12.2022

Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs (verlängerter Zeitraum)

28.08. – 09.10.2023



PROJEKTSTADT

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



Beteiligungsprozess



- Bürgerversammlung
- Fachforen „Wirtschaft“ und „Wohnen“
- „Offenes Forum – Worldcafe“
- Erörterung des Auslobungstextes in politischen Gremien
- Infoveranstaltung Ortsbeirat und Vereine
- Schlüsselpersonengespräch im Bürgerhaus Bauschheim
- Digitales Bürgerforum zum Rahmenplan (online-Beteiligung)
- Bürgerdialog Bauschheim (6 Termine)
- Landwirtschaftsgespräche
- Workshop Sport mit SKG
- Naturschutzbeirat
- Begehungen Sanddüne mit Natur- und Vogelschutzverein
- Seniorenbeirat
- Online-Umfrage des Jugendbüros
- ...



PROJEKTSTADT

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



Was regelt der Bebauungsplan?



Verfahren

1. zulässige bauliche Nutzung aller Grundstücke:
 - Nutzungsart: Wohnhaus oder Gewerbebetrieb?
 - Nutzungsmaß: bebaubare Grundstücksfläche, Gebäudehöhe, Freiflächenanteil
2. öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen
3. Gemeinbedarf (Schule, Kitas)
4. Schutzgebiete, Pflanzgebote etc.

Bestandteile des Bebauungsplans:

- *Planzeichnung*
- *Textliche Festsetzungen*
- *Begründung mit Umweltbericht*

Aufstellungsbeschluss

Ausarbeitung des
Planentwurfs

Anfertigung Umweltbericht
und Fachgutachten

Frühzeitige Beteiligung von
Behörden und
Öffentlichkeit

Öffentliche Auslegung

Abwägung aller Belange
und Satzungsbeschluss

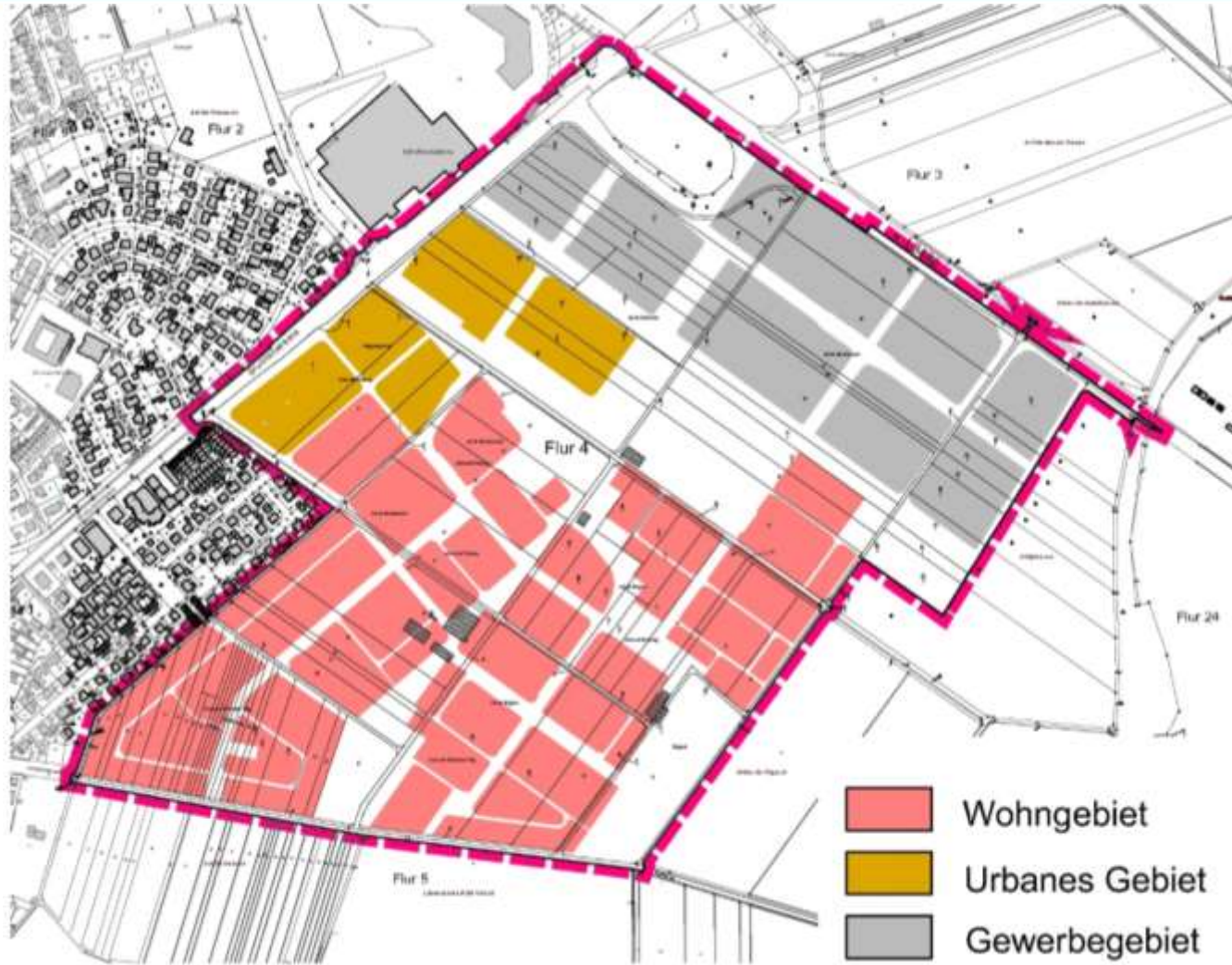
Bekanntmachung und
Inkrafttreten



Festsetzungsinhalte



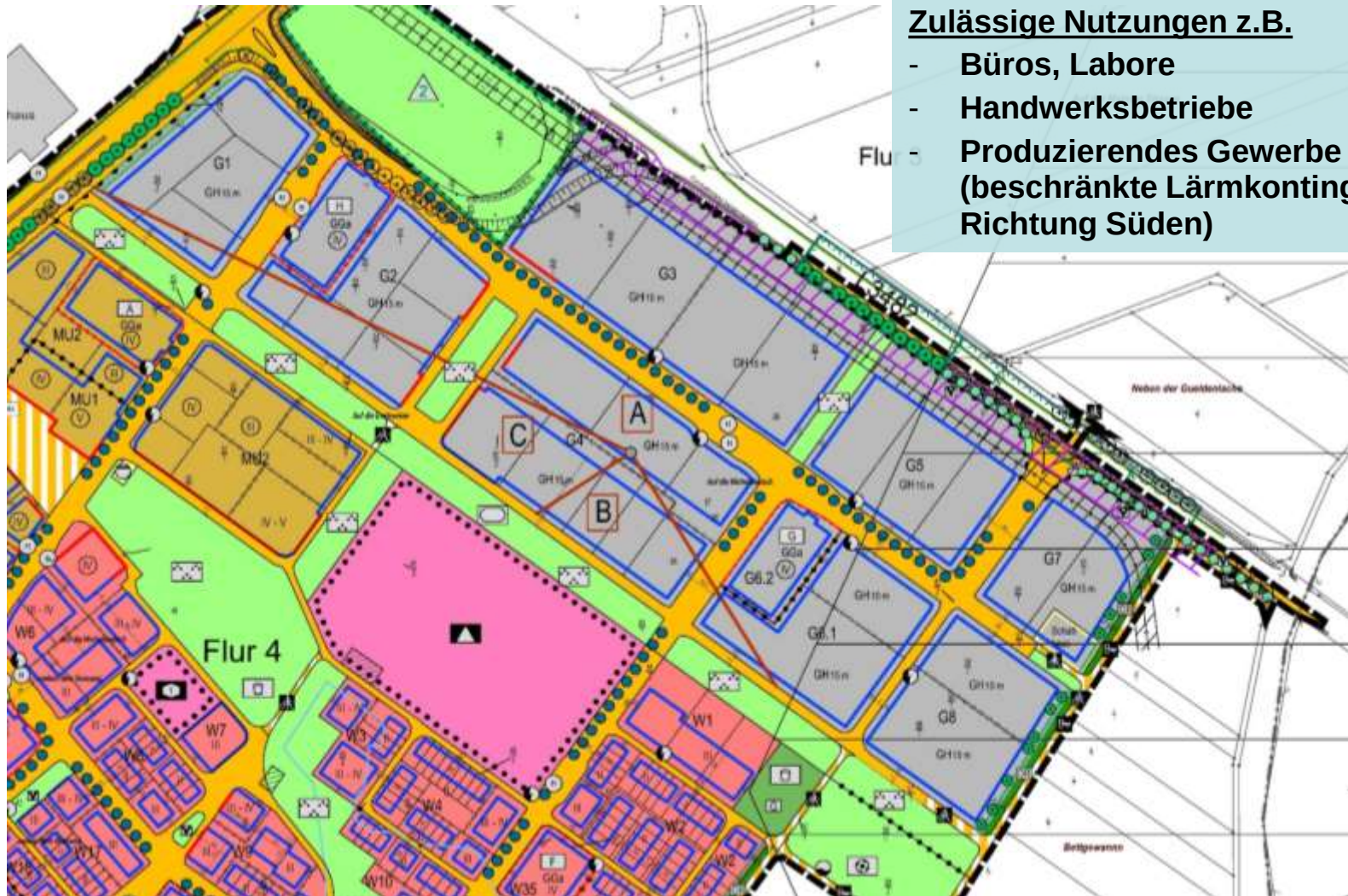
**Bebauungsplan
Nr. 147
„Eselswiese“ –
Art der baulichen
Nutzung**



Gewerbegebiet

Zulässige Nutzungen z.B.

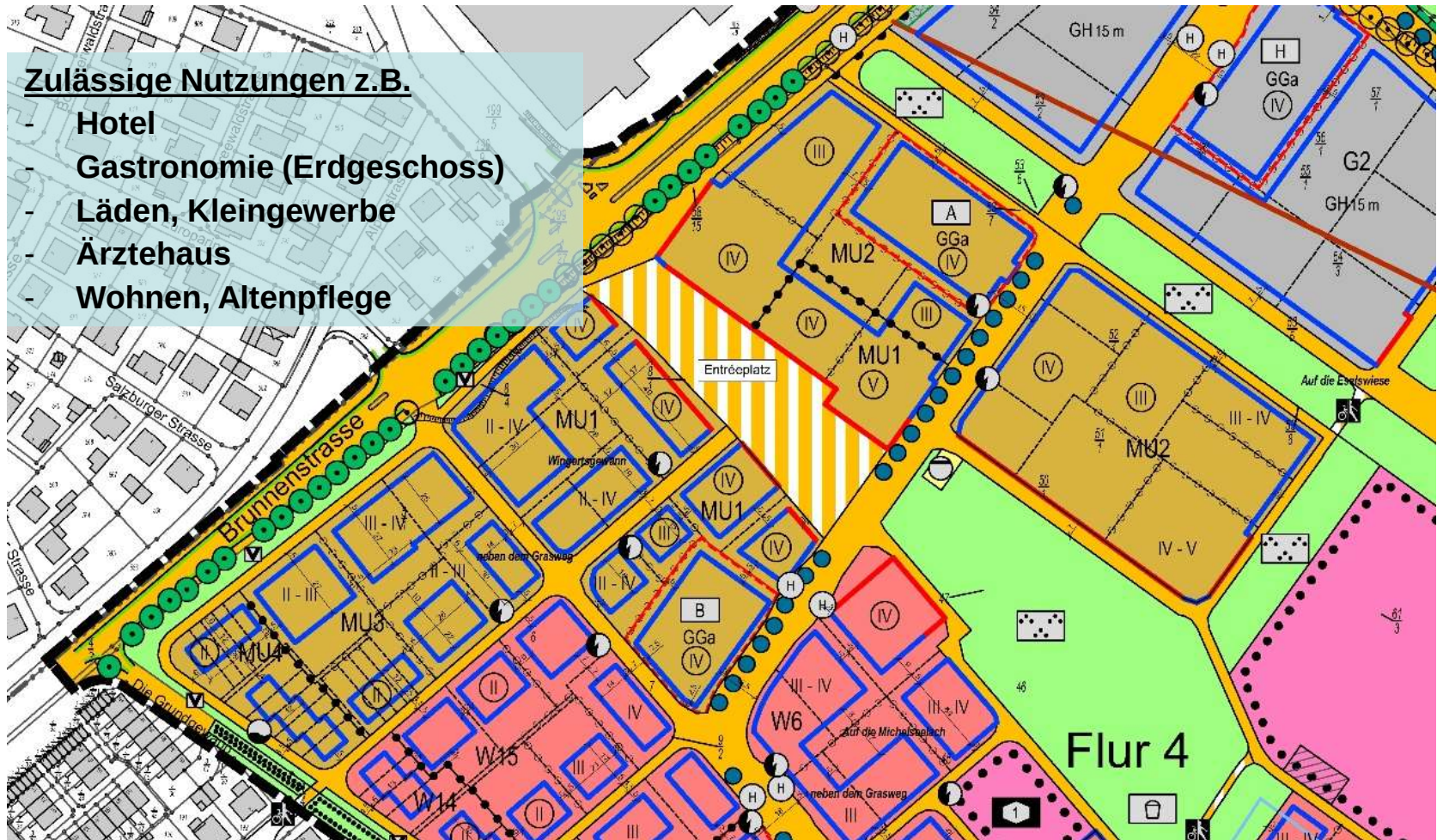
- Büros, Labore
- Handwerksbetriebe
- Produzierendes Gewerbe
(beschränkte Lärmkontingente
Richtung Süden)



Urbanes Gebiet

Zulässige Nutzungen z.B.

- Hotel
- Gastronomie (Erdgeschoss)
- Läden, Kleingewerbe
- Ärztehaus
- Wohnen, Altenpflege





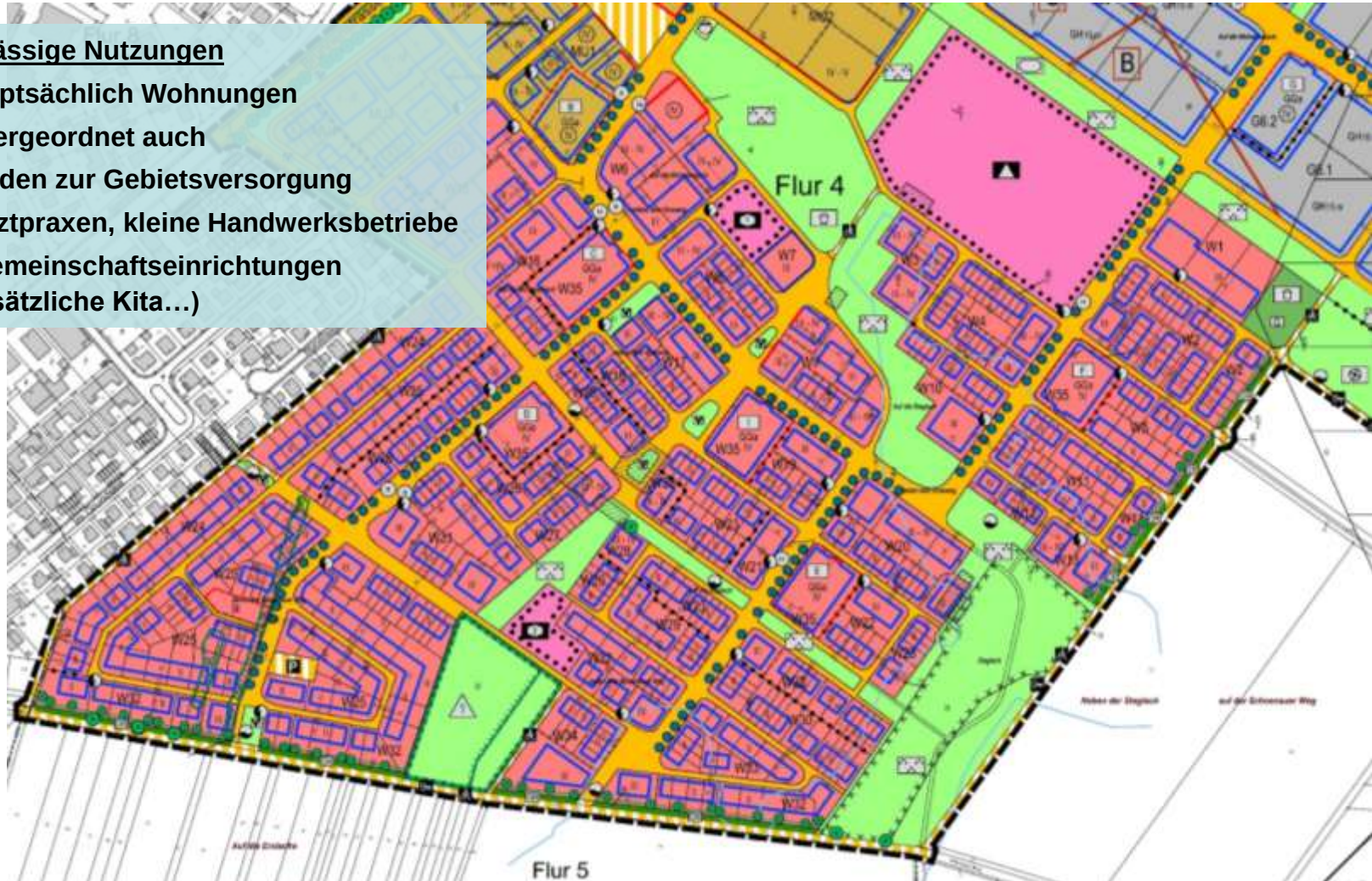
Allgemeines Wohngebiet

Zulässige Nutzungen

hauptsächlich Wohnungen

untergeordnet auch

- Läden zur Gebietsversorgung
- Arztpraxen, kleine Handwerksbetriebe
- Gemeinschaftseinrichtungen
(zusätzliche Kita...)



Bebauungsplan 2023
o = offene Bauweise
bedeutet Grenzabstand



beispielhafte
Umsetzung

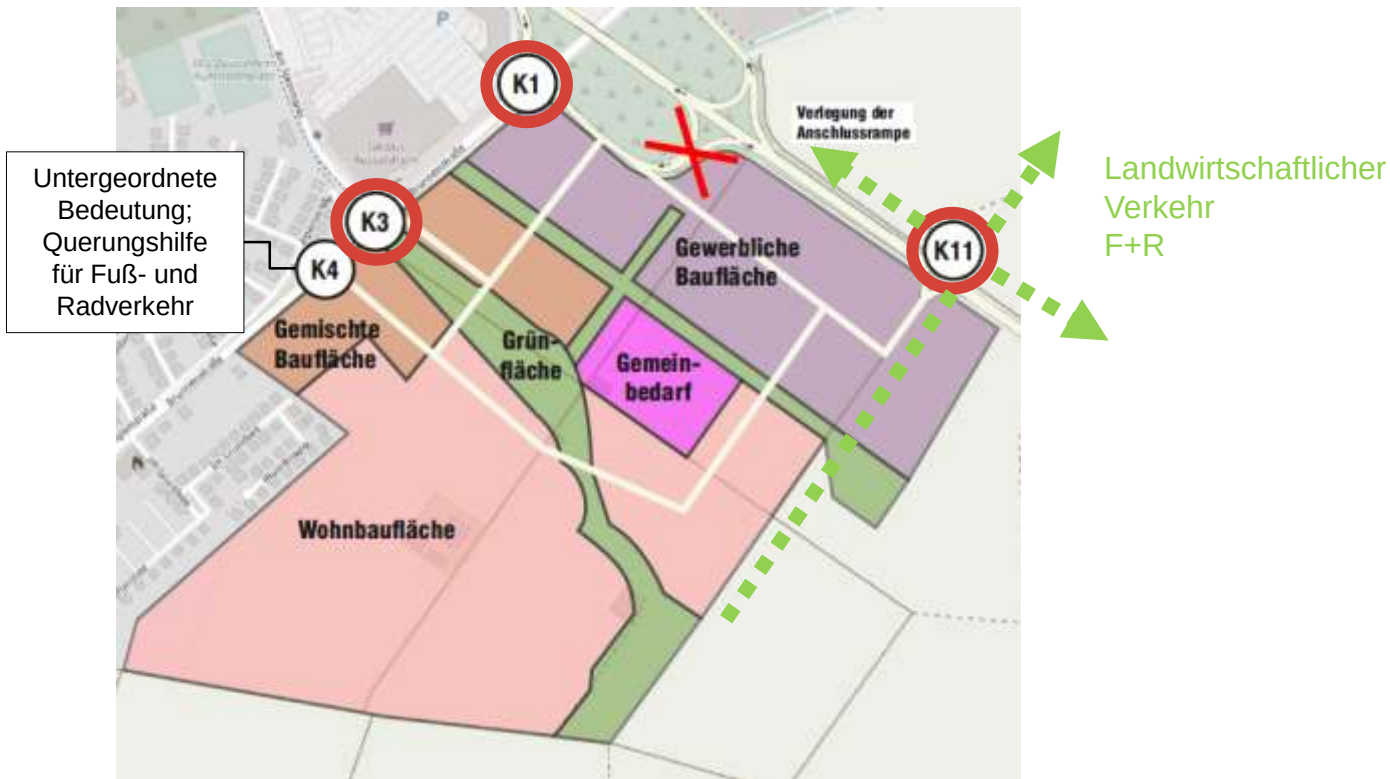




Flächen für den Gemeinbedarf



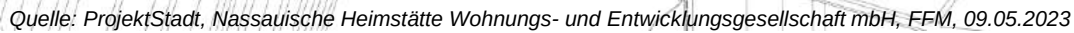
Verkehrliche Erschließung



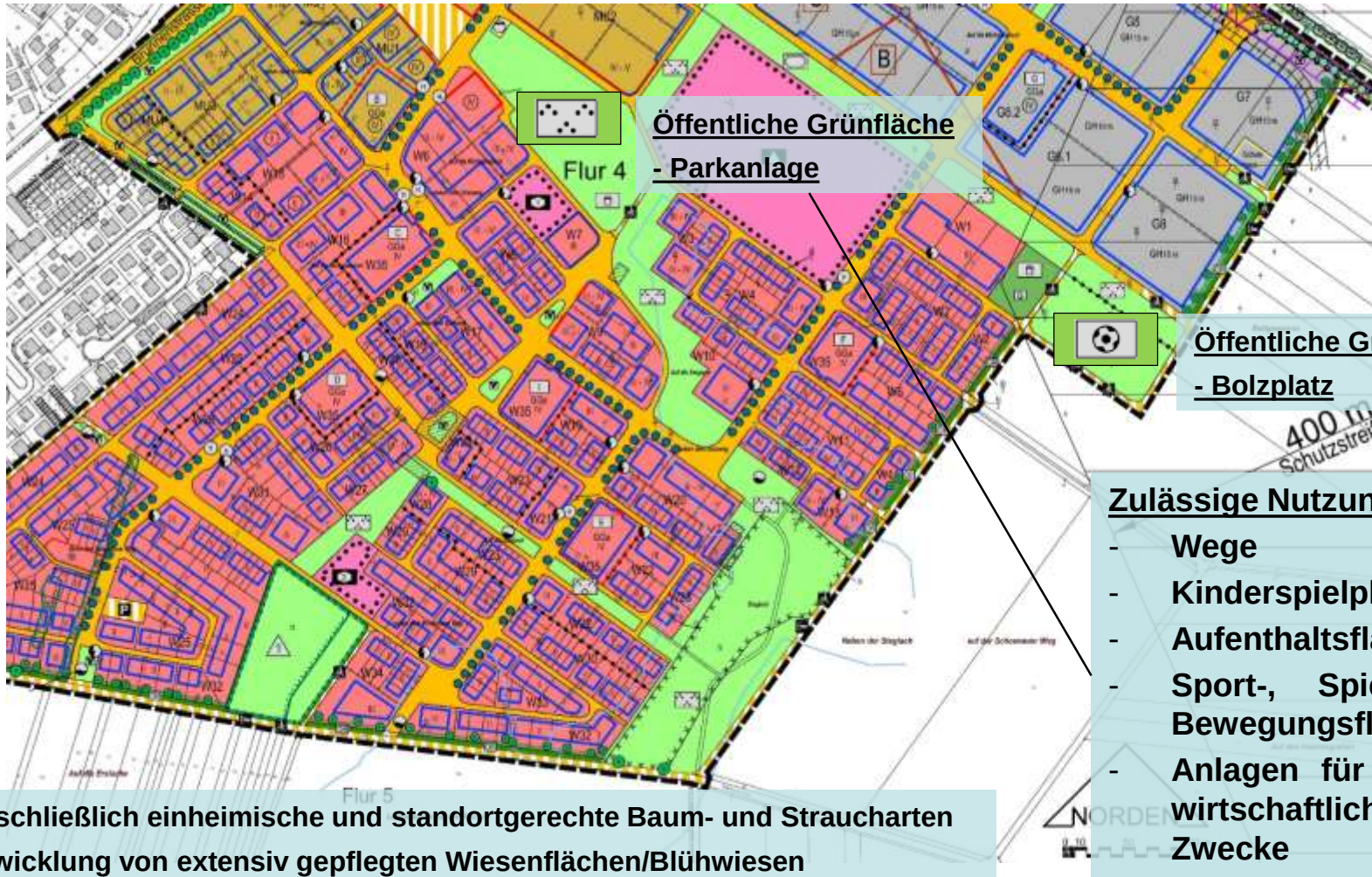
Gebietsanschlüsse (R+T, Aktualisierte Verkehrsuntersuchung 20.04.2023)

Bei HessenMobil wurde auf höchster Ebene erneut eine verkehrspolitisch sinnvolle Lösung für den Anschluss an die Landesstraße und die landwirtschaftliche Querung gefordert, auch im Sinne der Gleichbehandlung gegenüber den Nachbarkommunen (Vollknoten K11).

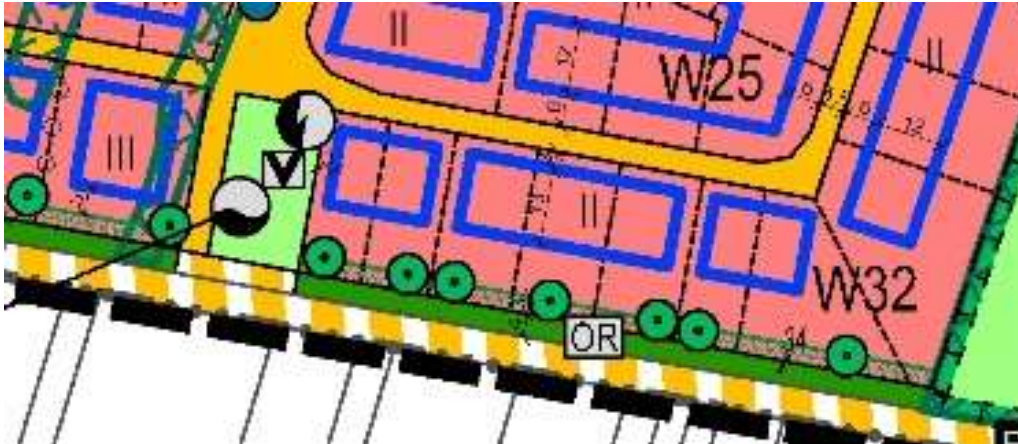
Quelle: ProjektStadt, Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, FFM, 09.05.2023



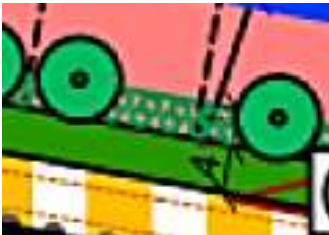
Öffentliche Grünflächen



Ortsrandeingrünung



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Sanddüne

Sukzession

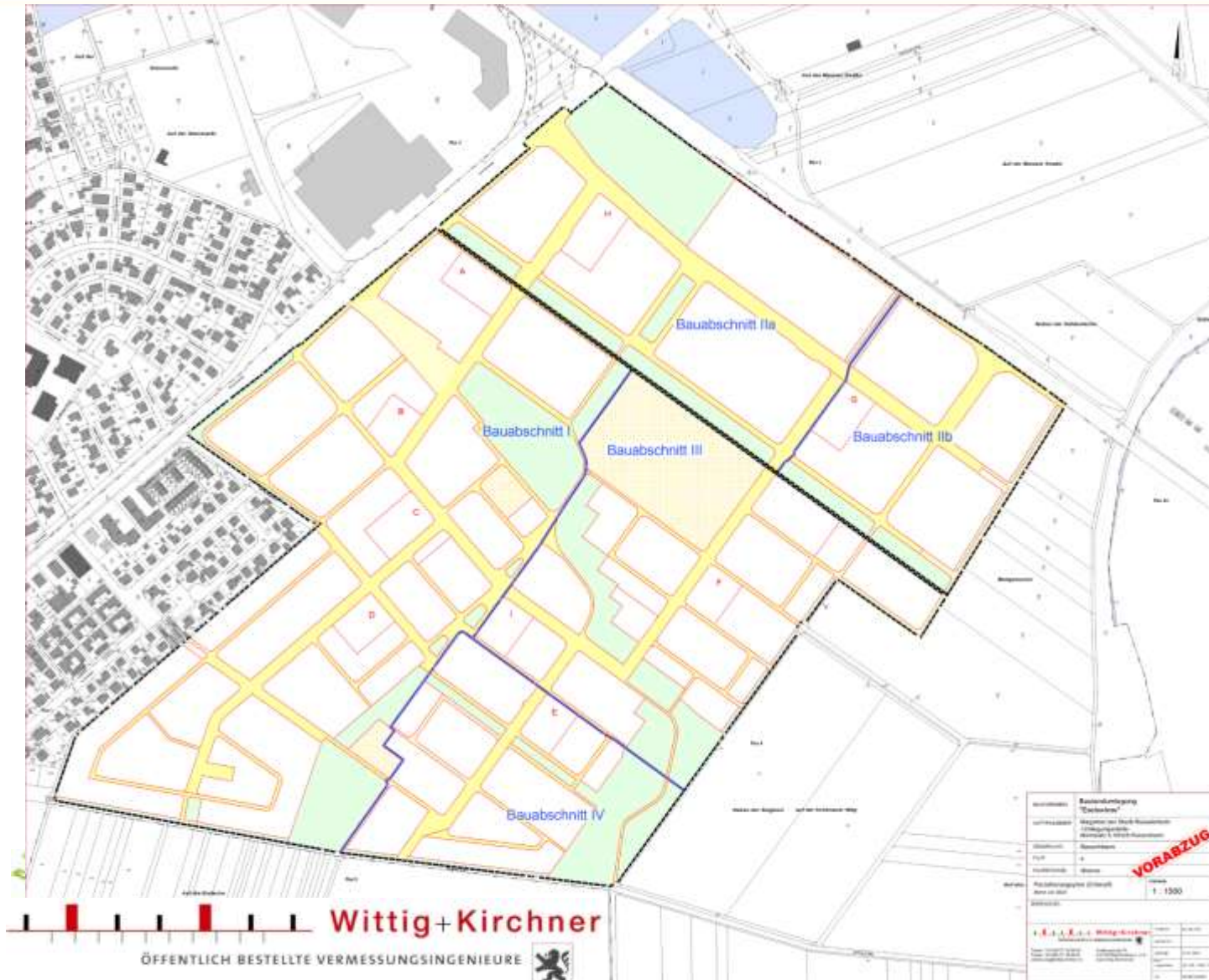


Die Fläche dient ausschließlich der Sicherung, Entwicklung und Pflege der trockenheitsgeprägten Vegetationsbestände der Sanddüne.



Die Fläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die innerhalb der Fläche bestehenden Versiegelungsbereiche sind zu entsiegeln.

Ausblick: Baublöcke 2024





- Offenlage noch bis zum 09.10.2023
2. Offenlage mit Schwerpunkt Naturschutz Q1/2024
- Satzungsbeschluss Bebauungsplan im Jahr 2024,
Beschluss des Umlegungsplans
- Erschließungsmaßnahmen ab 2025,
Baustart private Bauvorhaben ab 2027/2028

Teil 1: Verfahren und Erläuterung des Bebauungsplanentwurfs



- Fragen?

Im Anschluss:

Teil 2: Ergebnisse Bürgerdialog

