

Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main  
Zentrale Dienste  
Büro Stadtverordnetenversammlung  
z.Hd. Frau Breunig  
Marktplatz 4

65428 Rüsselsheim

20.05.2016

### **Antrag zur Beschlussfassung in der nächsten Sitzungsrunde - Konkretisierung der Planungsziele „B-Plan-Verfahren Nr. 149 / Quartier am Ostpark“**

**Bezug: DS-Nr. 571/11-16**

#### **Antrag:**

Im Aufstellungsbeschluss des o.g. B-Plan-Verfahrens sind die Planungsziele sehr offen und vage gehalten. Diese werden wie folgt konkretisiert:

1. Das Gebiet dient bis auf einen Streifen entlang der Adam-Opel-Straße sowie einer Fläche für soziale Infrastruktur (Kita) ausschließlich dem Wohnen.
2. Es ist eine innerstädtische und verdichtete Bebauung vorzusehen.
3. Freistehende Einfamilienhäuser sind ausgeschlossen, Reihenhäuser sind je nach Konzept auf bis zu max. 40% der bebaubaren Fläche möglich, wenn sie den Kriterien der Verdichtung, eines innerstädtischen Charakters und innovativer Architektur folgen. Flächen für private Gärten sind so gering wie möglich zu halten.
4. Mind. 25 % und bis zu 30 % der möglichen Wohnflächen sind für sozialen Wohnungsbau vorzusehen
5. Es ist darauf zu achten, dass das Quartier eine eigene Identität erhält (siehe Max-Beckmann-Weg).



6. Die Gebäude sind so anzuordnen, dass
  - a) eine Abschirmung zur Adam-Opel-Straße erfolgt,
  - b) sich Unter-Quartiersteile bilden können,
  - c) halböffentliche Höfe und Freiflächen entstehen.
  
7. Es ist eine Fläche für eine Kita (bis zu 6 Gruppen) als Fläche für soziale Infrastruktur / Gemeinbedarf auszuweisen.
  
8. Das Quartier ist möglichst frei von KFZ-Verkehr zu halten, somit sind eine oder mehrere Sammelparkierungsanlagen an den Quartiersrändern vorzusehen und / oder Tiefgaragen vorzusehen.
  
9. Parallel zur Adam-Opel-Straße soll zwecks Abschirmung (Lärmschutz) - der dahinter liegenden Flächen – eine bis zu viergeschossige Bebauung möglich sein.
  
10. Das Quartier ist so zu strukturieren, dass für Teilquartiere Bauherrngemeinschaften, Genossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften werden können, die mit einer besonderen Wohn- und Gebäudeidee das jeweilige Teilquartier entwickeln.
  
11. Zur weiteren Konkretisierung ist ein städtebaulicher Wettbewerb mit Bebauungs- und Gestaltungsansätzen zwischen zu schalten, auf dem die nächsten Schritte des B-Plan-Verfahrens aufbauen.
  
12. Nach Festlegung auf ein Bebauungsplan-Konzept ist die Quartiersbezeichnung „Quartier am Ostpark“ zu überprüfen und ggf. zu ersetzen.
  
13. Die Vermarktung der Grundstücke, ggf. ganzer Teilquartiere erfolgt am Markt, d.h. Interessenten bewerben sich mittels konkretem Bebauungskonzept und Preisvorstellung um ein Grundstück. Das wesentliche Zuschlagskriterium ist das Konzept, das am besten die zuvor genannten Kriterien erfüllt und nicht das höchste Gebot (Konzeptvergabe).  
Es ist darauf zu achten, dass ein Grundstück an einen Bewerber mit einem Konzept für seniorengerechtes und betreutes Wohnen gegeben wird.

## Begründung:

Vor dem Hintergrund des Wohnungsdrucks in Rüsselsheim und der integrierten Lage des Areals ist mit der künftigen Entwicklung auf diese beiden Aspekte zu reagieren.

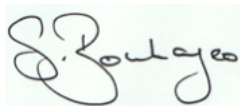
Das Grundstück verträgt eine relativ hohe Dichte, die sich von Siedlungsbebauungen an den Ortsrändern unterscheidet. Rüsselsheim braucht Wohnraum. Dieser soll eine gute Qualität aufweisen. Dies gilt auch für den geförderten Wohnungsbau. Vor dem Hintergrund der Knappheit von bezahlbaren und geförderten Wohnungen und der wahrscheinlich wachsenden Zahl derer, die diesen benötigen, muss auch dieses Quartier darauf reagieren.

Zuletzt wurde mit dem Max-Beckmann-Weg vor ca. 15-20 Jahren ein Quartier mit eigenem Charakter und Identität entwickelt. Rüsselsheim als Stadt der technischen Innovation steht es gut an, auch im Wohnungsbau den Schritt in das 21. Jahrhundert zu tätigen.

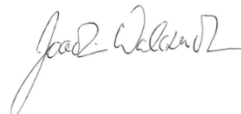
Das künftige Quartier soll eine eigene Identität entwickeln, die ein Gemeinschaftsgefühl der Bewohner fördert. Städtebauliche Ansätze haben darauf zu reagieren und Gebäude sind daher so anzuordnen, dass gemeinschaftlich zu nutzende Flächen (Plätze und Höfe) entstehen. Um das innerstädtische Quartier familien- und besonders kinderfreundlich zu gestalten, ist der KFZ-Verkehr aus dem Quartier so gut es geht heraus zu halten. Das Vauban-Quartier in Freiburg kann hierfür als Beispiel dienen.

Zur Familienfreundlichkeit zählt auch eine Betreuungseinrichtung für Kinder im Quartier, insbesondere da im Stadtteil „Kolonie“ bislang keine Betreuungseinrichtung vorhanden ist.

Die spätere Grundstücksvermarktung soll in Form einer Konzeptvergabe und nicht allein nach dem höchsten Gebot erfolgen. Konzeptvergaben werden zur Erlangung einer besseren baulichen Qualität u.a. von Nassauische Heimstätte/NH ProjektStadt empfohlen.



Sanaa Boukayeo  
SPD-Fraktionsvorsitzende



Joachim Walczuch  
Fraktionsvorsitzender  
WsR



Maria Schmitz-Henkes  
Fraktionsvorsitzende  
Bündnis 90/Die Grünen



Karl-Heinz  
Schneckenberger  
Fraktionsvorsitzender Die  
Linke/Liste Solidarität