

B E R I C H T

an die  
Stadtverordnetenversammlung

Anfrage Nr.  
**19/16-21**

**Betreff: Flächenentwicklung über das Jahr 2020 hinaus**

**Bericht des Magistrates:**

Der Magistrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

**Allgemein: Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) mit integriertem Regionalplan**

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt eine Besonderheit dar, da er zwei eigentlich eigenständige Planwerke, den Regionalplan Südhessen und den Flächennutzungsplan Südhessen für das Gebiet des Regionalverbandes, in einem gemeinsamen Regionalen Flächennutzungsplan zusammenführt. Deshalb gelten gleichzeitig die Vorgaben des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG) für die Erarbeitung der regionalplanerischen Inhalte und des Baugesetzbuch (BauGB) für den Flächennutzungsplan. Es entscheiden zwei politische Institutionen über den gemeinsamen Plan; die Regionalversammlung Südhessen und die Verbandskammer des Regionalverbandes. Die Landesregierung genehmigt den Plan. Der Regionalverband hat den gesetzlichen Auftrag mit seiner Planung die langfristig geordnete Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsentwicklung in der Region Frankfurt Rhein Main zu steuern.

Der aktuell rechtskräftige RegFNP ist am 17.10.2011 in Kraft getreten. Auch die Stadt Rüsselsheim ist in den Gremien der Regionalversammlung vertreten.

Der RegFNP

- ist der vorbereitende Bauleitplan
- soll nachfolgende Planungen koordinieren und steuern
- stellt die Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar
- soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten
- ist verbindlich für Verwaltungen und andere Behörden.

**zu 1:**

**Wie ist der Ablauf des Verfahrens im Hinblick auf die Stadt Rüsselsheim am Main?**

Der Ablauf und grobe derzeitige Zeitplan für die Neuaufstellung des RegFNP 2020 ist in Anlage 1 dargestellt. Derzeit erarbeitet der Regionalverband den Vorentwurf. Dieser soll voraussichtlich 2019 von der Regionalversammlung und der Verbandskammer beschlossen werden.

Im Anschluss daran ist die erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden vorgesehen.

**zu 2:**

**Welche Möglichkeiten der Beteiligung für die Stadt und die Bürgerinnen und Bürger gibt es?**

Bei der Neuaufstellung muss der Bürgerschaft und bestimmten öffentlichen Stellen (Gemeinden, Träger öffentlicher Belange (TÖB's) frühzeitig Gelegenheit gegeben werden, zu dem Vorentwurf Stellung zu nehmen. Hierzu wird der Vorentwurf den relevanten Stellen, auch der Stadt Rüsselsheim am Main zugeleitet. Für Bürgerinnen und Bürger wird der Vorentwurf öffentlich in der Gemeinde, im Rathaus ausgelegt. Dies wird öffentlich bekannt gemacht. Zusätzlich können sich alle Interessierten über das Landesplanungsportal Hessen im Internet informieren und auch Anregungen und Bedenken äußern. ([www.landesplanung.hessen.de](http://www.landesplanung.hessen.de))

**zu 3.**

**Welche Fristen sind einzuhalten?**

Die Stadt Rüsselsheim wird zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Frist beträgt 1 Monat. Die Stellungnahme wird der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt und dann an den Regionalverband gesandt. Bürgerinnen und Bürger können Anregungen und Bedenken formlos noch bis zu 2 Wochen nach Ende der Auslegungsfrist vorbringen.

Die Ergebnisse der Anhörung der öffentlichen Stellen sowie der Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger werden vom Regionalverband geprüft, abgewogen und münden dann im RegFNP Entwurf.

Der Beschluss für den RegFNP Entwurf ist momentan für das Jahr 2021 angedacht. (vgl. Anlage 1). Danach werden die Öffentlichkeit und Behörden erneut beteiligt und die eingegangene Stellungnahme wieder geprüft, abgewogen und in den finalen RegFNP eingearbeitet.

Der abschließende Beschluss ist derzeit für das Jahr 2023 vorgesehen.

zu 4:

**Welche Flächen stehen der Stadt Rüsselsheim nach einer erfolgreichen Erschließung des Baugebietes Eselswiese für die weitere Entwicklung noch zur Verfügung**

Nach der Erschließung des Baugebietes Eselswiese stehen derzeit keine weiteren Flächen zur Verfügung. (kleine Flächen unter 10.000 qm ausgenommen wie z.B. an der Rheingauer Straße und evtl. am Bauschheimer Sportplatz.

zu 5.

**Wie hoch ist die aktuelle Leerstandsquote bei Gewerbeflächen und Gewerbeimmobilien im Stadtgebiet Rüsselsheim?**

Gewerbeflächen = unbebaute Gewerbegrundstücke

Gewerbeimmobilien = bebaute Gewerbegrundstücke

**a) Gewerbeflächen**

**Gewerbegebiet Blauer See:**

Die Stadt Rüsselsheim hat alle Flächen, die im alleinigen Eigentum der Stadt waren, inzwischen veräußert. Bei Grundstücken, die nur zum Teil im Eigentum der Stadt sind oder die ausschließlich im Eigentum Privater sind, ist die Stadt auf die Mitwirkung der Eigentümer angewiesen. Die Stadt arbeitet sehr intensiv an der Mobilisierung privater Flächen für den Markt. Derzeit sind noch rd.20.000 qm von insgesamt rd. 270.000 qm im Eigentum der ursprünglichen Eigentümer. Alle sonstigen Flächen sind veräußert, aber noch nicht alle veräußerten Flächen bebaut worden. Die veräußerten, aber noch unbebauten Grundstücke werden nach den Bedürfnissen der Eigentümer/Unternehmen bzw. entsprechend evtl. vertraglicher Regelungen bebaut werden.

**Gewerbegebiet Alzeyer Straße:**

Alle dortigen Grundstücke (früherer Eigentümer Stadt Rüsselsheim) sind verkauft. Sie werden – sofern nicht schon bebaut bzw. genutzt – kurz- und mittelfristig einer Nutzung zugeführt werden..

**Gewerbegebiet Hasengrund:**

Es gibt noch zwei unbebaute Grundstücke mit rd. 16.000 qm in privater Hand. Eines davon wurde kürzlich verkauft und wird in Kürze bebaut.

**b) Gewerbeimmobilien**

Umfassende aktuelle Erkenntnisse über die Nutzung bebauter Gewerbeflächen, d.h. auch über Leerstände, liegen nicht vor. Bekannt ist jedoch, dass wesentliche Leerstände sich auf zwei Immobilien in der Eisenstraße konzentrieren. Die Eigentümer dieser Immobilien haben gewechselt und bemühen sich intensiv um eine Umnutzung und Neuvermietung. Ansonsten ist die Vermietungssituation im Allgemeinen als gut einzustufen.

**zu 6.**

**Welche aktuellen Beschlüsse gibt es zur Fläche zwischen dem Opelwerksgelände und der Gemarkungsgrenze Bischofsheim? Wie groß ist diese Fläche? (Anhang: Fläche A)**

Die Fläche (vgl. Anlage 2) beträgt 103 ha.

Es gibt keine weiteren Beschlüsse und keinen Bebauungsplan. Folgende Darstellungen sind zu beachten:

- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Fläche für die Landbewirtschaftung
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Vorhaltegebiet für Natur und Landschaft
- Vorranggebiet für Regionalkorridor
- Vorranggebiet für Regionalen Grünzug
- Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
- gewerbliche Baufläche

In Anlage 2 sind die Flächen mit Legende nochmal dargestellt.

**zu 7.**

**Welche aktuellen Beschlüsse gibt es zu dem im Anhang als Fläche B bezeichneten Gebiet? Wie groß ist diese Fläche?**

Die Fläche (vgl. Anlage 3) beträgt 3,8 ha.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 aus dem Jahr 1973 und setzt dort landwirtschaftliche Nutzung fest. Im Jahr 1992 gab es den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 127 der jedoch nicht weiterverfolgt wurde.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 03.11.2016 wurde beschlossen, die städtischen Flächen dort zu tauschen (DS-Nr. 85/16-21).

**zu 8.**

**Welche aktuellen Beschlüsse gibt es zu dem im Anhang als Fläche C bezeichneten Gebiet? Wie groß ist diese Fläche?**

Die Fläche (vgl. Anlage 4) beträgt 3,8 ha.

Für die westliche Teilfläche wurde im Jahr 1994 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (Max-Beckmann-Weg – Teil 2) gefasst. Aufgrund der Siedlungsbeschränkung wurde diese Fläche nicht in den geltenden RegFNP aufgenommen, so dass der Bebauungsplan nicht weitergeführt werden kann.

Folgende Darstellungen sind ferner zu beachten:

- Vorrang Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
- Vorranggebiet für Regionalkorridor
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorranggebiet für Grundwasserschutz
- Siedlungsbeschränkungslinie

**zu 9.**

**Welche aktuellen Beschlüsse gibt es zur Fläche zwischen der Adam-Opel-Straße/L 3040, der K 159 und der L 3012/L 3482? (Fläche D) wie groß ist diese Fläche?**

Die Fläche D (vgl. Anlage 5) beträgt 370 ha.

Neben der planungsrechtlichen Absicherung der Autobahnzufahrt im Nordosten des Gebietes und des Kleingartengebietes Königsteinsröder im Süden gibt es nur einen Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1986 für den Bereich Schepperberg im Westen, der nicht weitergeführt wird.

Darüber hinaus gibt es folgende wesentliche Darstellungen, die zu beachten sind:

- Siedlungsbeschränkungslinie
- Vorranggebiet Landwirtschaft
- Fläche für Landwirtschaft
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Vorhaltegebiet für Natur und Landschaft
- Vorranggebiet für Regionalkorridor
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz
- europäisches Vogelschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- geschützter Landschaftsbestandteil
- Bann- und Schutzwald
- Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II)
- -Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, IIIA, IIIB oder IV)

**zu 10.**

**Welche aktuellen Beschlüsse gibt es zu dem Anhang als Fläche E bezeichnetem Gebiet?  
Wie groß ist die Fläche**

Die Fläche E (vgl. Anlage 6) beträgt 487 ha.

Nach dem rechtskräftigen gültigen RegFNP entfallen derzeit rund 30 ha auf Wohn- und Mischgebiete, 20 ha auf Gewerbe- und Sonderflächen sowie ca. 10 ha auf Grünflächen.

Mit der Drucksache DS-Nr. 554/11-16 ist ein aktueller Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan dieser Flächen gefasst worden (B-Plan Nr. 147 Eselswiese). Danach soll die Sonderbaufläche zugunsten von Gewerbefläche entwickelt, die Wohnbauflächen und Mischgebietsflächen erweitert werden (vgl. Anlage 6).

Entsprechend dieses Aufstellungsbeschlusses muss auch der RegFNP geändert werden.

Aktuell wird in einem europaweiten Verfahren noch ein Entwicklungsträger für die Gesamtfläche gesucht, der die gesamte Entwicklung über Bodenordnung, Bauleitplanung, Erschließung und Vermarktung begleiten und abwickeln soll. Über diesen potentiellen Entwickler soll im Sommer 2017 in der Stadtverordnetenversammlung entschieden werden.

Ferner gelten folgende rechtswirksame B-Pläne:

- B-Plan Nr. 116 - Tiefgewann, Teilbereich A (wohnungsferne Gärten)
- B-Plan Nr. 110 - Neben dem Frohbornpfad (Grabgärten, Kleingärten, wohnungsferne Gärten)
- B-Plan Nr. 110, 1. Änderung - Neben dem Frohbornpfad (Lehr- und Mustergarten für Obst- und Gartenbauverein)
- 

Für kleinere Teilbereiche gibt es noch Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne, die jedoch nicht weiterverfolgt werden können (Naturschutz, Eigentümer).

Darüber hinaus sind die folgenden Darstellungen zu beachten (vgl. Anlage 6)

- Gebiet gemeinschaftliche Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie der EU
- europäisches Vogelschutzgebiet
- geschützte Landschaftsbestandteile
- Bann- und Schutzwald
- Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II)
- Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, IIIA, IIIB oder IV)
- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Fläche für die Landbewirtschaftung
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
- Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Vorhaltegebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorranggebiet für den Grundwasserschutz

Rüsselsheim am Main, 28.03.2017

Patrick Burghardt  
Oberbürgermeister