

Begründung
zur Schaffung eines besonderen Vorkaufsrechtes
nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für
Rüsselsheim West i.d.F. d. 1. Änderungssatzung

1. Rechtliche Grundlagen

Aufgrund der §§ 5, 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915) sowie des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) ergibt sich für Gemeinden die Möglichkeit, auf der Grundlage einer zu diesem Zweck erlassenen Satzung in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, ein besonderes Vorkaufsrecht auszuüben.

Das besondere gesetzliche Vorkaufsrecht ist ein Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs. Aus städtebaulichen Gründen sollen die Gemeinden bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke erwerben können, um jene Maßnahmen später leichter vorbereiten und verwirklichen zu können. Die Anwendungsbreite der besonderen satzungsbezogenen Vorkaufsrechte nach § 25 BauGB geht dabei weit über den Anwendungsbereich des allgemeinen Vorkaufsrechts des § 24 BauGB hinaus, der an bestimmte Nutzungszwecke gebunden ist. Die Vorschriften des § 25 BauGB beruhen auf der Annahme, dass eine langfristig angelegte gemeindliche Bodenbevorratungspolitik ein besonders wirksames Mittel zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist. Die umfassenden Möglichkeiten der Bodenvorratungspolitik werden bis zu dem Zeitpunkt gewährleistet, zu dem die städtebaulichen Maßnahmen rechtsverbindlich werden und damit das besondere Vorkaufsrecht erlischt. In diesem Zeitraum verfügen die Gemeinden in Maßnahmengebieten über ein Vorkaufsrecht. Dies kann selbst dann zum Grunderwerb eingesetzt werden, wenn dies nach Wirksamwerden der eigentlichen Maßnahme (z.B. Bebauungsplan) nicht mehr zulässig wäre.

Einer Vorkaufsrechtssatzung unterliegen unbebaute und bebaute Grundstücke gleichermaßen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein, d.h. mit dem Grunderwerb müssen in Abwägung mit den betroffenen privaten Interessen überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden.

2. Erforderlichkeit der Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Opel plant, das Opel-Stammwerk in Rüsselsheim neu zu strukturieren und die bestehenden Verwaltungs-, Entwicklungs- und Produktionsstätten auf deutlich kleinerer Fläche zusammenzuführen. Dadurch freiwerdende Flächen des gesamten Werksgeländes (insgesamt rund 128 Hektar) sollen verwertet und einer neuen Nachnutzung zugeführt werden. Für die Stadt Rüsselsheim sind mit der geplanten Neustrukturierung und Umwandlung des Opelwerkes umfangreiche städtebauliche, ökonomische und ökologische Auswirkungen verbunden.

Städtebaulich bieten die freiwerdenden Flächen für die Stadt Rüsselsheim am Main weitreichende Möglichkeiten zur Neugestaltung und Entwicklung des Gebiets. In enger Zusammenarbeit von Opel und der Stadt Rüsselsheim am Main wurden über das Büro

Albert Speer & Partner daher ein Rahmenkonzept für insgesamt ca. 128 Hektar umfassenden, freiwerdenden Betriebsflächen erarbeitet. Der Schwerpunkt des Rahmenkonzepts umfasst im Wesentlichen urbane Gewerbe- und Industrieflächen für technologie- und forschungsaffine Nutzungen. Darüber hinaus ist aber auch die Erschließung von Wohnraum und Mischflächen geplant.

Nicht Gegenstand des Rahmenkonzeptes ist der sog. „Green Campus“ auf dem Werksgelände (Flur 3, Flurstück 362 / 24, teilweise). Opel plant laut öffentlich verfügbarer Informationen, diesen sog. „Green Campus“ zu veräußern, neu entwickeln zu lassen und im Wege einer Pacht oder Miete weiter zu nutzen.

Für sämtliche vorgenannte Flächen (Rahmenkonzept und Green Campus) hat die Stadt Rüsselsheim am Main die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für eine mögliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zur Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Ziele der Stadt beschlossen.

Die Vorkaufsrechtsatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird für die freiwerdenden Opel Flächen erlassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Plangebiet entsprechend des Rahmenkonzeptes **und ggf, künftiger Entwicklungsziele** sicherzustellen. Für die betreffenden Flächen existiert größtenteils bislang weder ein Bebauungsplan noch sonstige städtebaulich verbindlichen Satzungen oder Maßnahmen, um deren geordnete städtebauliche Entwicklung zu steuern. Bereits existierende Planungen müssen künftig voraussichtlich geändert und angepasst werden.

Die Vorkaufsrechtssatzung dient damit der Umsetzung des Rahmenkonzepts und einer planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen städtebaulichen Neuordnung, voraussichtlich durch eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und künftige Bauleitplanverfahren. Dafür ist von wesentlicher Bedeutung, auch die Flächenverfügbarkeit im Planungsgebiet sicherzustellen. Die Stadt Rüsselsheim am Main muss bei Grundstücksverkäufen, die der geplanten Entwicklung zuwiderlaufen würden, steuernd eingreifen können.

Angesichts der Größe der von Opel nicht mehr benötigten Flächen im Stadtgebiet ist eine Vorkaufsrechtssatzung auch erforderlich, um eine planvolle städtebauliche Entwicklung auch dann zu sichern, wenn die Grundstücke nicht mehr im Alleineigentum eines einzigen Unternehmens stehen, sondern in den nächsten Jahren voraussichtlich parzelliert und an eine Vielzahl von Eigentümer/innen mit potenziell gegenläufigen Interessen veräußert werden.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist es erforderlich, dass die Flächen durch neue (öffentliche) Erschließungsstraßen strukturiert werden. Weiter ist es für die für Wohn- und Mischnutzung vorgesehenen Bereiche notwendig, dass Flächen für die notwendige soziale und grüne Infrastruktur bereitgestellt werden. Zudem kann mit der Neustrukturierung der nahezu 100 % versiegelten Flächen ein Beitrag für den Klimaschutz im Gebiet sowie in den angrenzenden Stadtquartieren geleistet werden. Die Sicherstellung einer geordneten Ver- und Entsorgung ist ebenfalls notwendig zur Entwicklung der Flächen.

An den durch Satzung bezeichneten Flächen kann die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausüben, sie muss es jedoch nicht. Bezüglich der Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts ist die Stadt Rüsselsheim am Main frei, auch dann, wenn die Voraussetzungen für die Ausübung vorliegen.

Die tatbestandlichen Anforderungen an den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind für das Satzungsgebiet erfüllt. Bei den geplanten Maßnahmen handelt es sich um flächenhafte Maßnahme, deren Umsetzbarkeit mithilfe der förmlich ausgestalteten Instrumente des Städtebaurechts gegeben ist. Eine Vorkaufsrechtssatzung ist daher erforderlich, um die beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen zu sichern.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Die Opel-Flächen im Stadtgebiet, die Gegenstand dieser Vorkaufsrechtssatzung sind, liegen überwiegend nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Das mit Opel abgestimmte und am 25.11.2021 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Rahmenkonzept (**Anhang zu dieser Begründung**) sieht für die jeweiligen Flächen derzeit folgende künftige Nutzungen und Ziele vor:

a) Allgemeine Ziele und Maßnahmen

Durch die Flächenfreisetzung der Firma Opel ergibt sich die Möglichkeit der Neuordnung einer Fläche von ca. 128 ha im Rüsselsheimer Westen. Diese sollte ganzheitlich betrachtet werden, um ein städtebaulich stimmiges Bild zu etablieren und die im Folgenden näher dargelegten Chancen zur Aufwertung der Gesamtstädtischen Wahrnehmung zu nutzen:

- Aufwertung der Stadtgestalt sowie Verbesserung des Stadtklimas und wasserhaushaltlicher Funktionen durch die Entsiegelung der Flächen und Schaffung von nachhaltigen Quartieren
- Herstellung einer neuen Nord-Süd Verbindung und damit die Verkürzung von Wegen, dies gilt sowohl für den MIV als auch für den Rad- und Fußverkehr
- Etablierung von Grünzügen und Wegeverbindungen Richtung Mainvorland
- Verbesserung der sozialen Infrastruktur im Bereich der Innenstadt Rüsselsheim
- Schaffung eines wahrnehmbaren Stadteingangs mittels repräsentativer Bauten und reduzierter Flächenversiegelung
- Erhalt von identitätsstiftenden denkmalgeschützte Bauten / Ergänzende städtebauliche Betonung im Stadtraum
- Etablierung einer West-Ost-Gliederung hinsichtlich der Nutzungen. Beibehaltung von Gewerbe- und Industrie im Westen daran anschließend als Übergang Urbanes Gewerbe und im Osten und Süden schließlich die Nutzung durch Misch- und Wohngebiete.

Der Übergang zur Stadt sollte in Form von Urbanem Gewerbe mit geringen Emissionen und geringem Lastverkehrsaufkommen, nicht wesentlich störende Produktion, produktions- und/oder wissensorientierten Dienstleistungen, Innovations-/Gründerzentrum sowie Nutzungen der Kreativwirtschaft erfolgen.

b) Konkrete Ziele und Maßnahmen

- F1: Schaffung eines wahrnehmbaren Stadteingangs an der Mainzer Straße; Verbindung und Öffnung zum Main; Fuß- und Radwegführung entlang des Mains auf der Hafenhöhe; Ansiedlung von Gewerbe und Industrie sowie Urbanes Gewerbe; Erhalt und Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude(-teile)

- F2: Verbesserung der verkehrlichen Erschließung und Stadtvernetzung; Urbanes Gewerbe und Mischgebiet oder Urbanes Gewerbe und Wohnen, Etablierung von Öffentlichen Freiflächen sowie Sozialer Infrastruktur; Erhalt und Umnutzung großer Teile der denkmalgeschützten Gebäude
- F3: Verbesserung der verkehrlichen Erschließung und Stadtvernetzung; Technologie und Wohnen oder Mischgebiet und Wohnen; Etablierung von Öffentlichen Freiflächen sowie Sozialer Infrastruktur;
- F4: Ansiedlung von Gewerbe und Industrie; Sicherung von Arbeitsplätzen; Ergänzung der städtebaulichen Figur des denkmalgeschützten Stadteinganges
- F5: Sicherung von technischer Infrastruktur (E-Ladestation) als Nebennutzung zu Gewerbe und Industrie
- F6: Ansiedlung von Gewerbe oder Technologie mit entsprechenden Arbeitsplätzen
- F7: Schaffung eines Wohn- oder Mischgebietes, Integration oder Rückbau der vorhandenen Parkhäuser
- F8: Sicherung von Erweiterungsflächen für die städtische Feuerwehr, um übergeordneten Brandschutzaufgaben weiter gewährleisten zu können
- F9: Schaffung eines Wohn- oder Mischgebietes in Ergänzung zur südlich angrenzenden Böllenseesiedlung

c) Ziele und Maßnahmen Green Campus (F 10)

Stellantis plant für die Fläche des Green Campus (F10) eine Umnutzung und Neuordnung der bestehenden städtebaulichen Strukturen. Der Bereich soll künftig durch Opel im Wesentlichen als Forschungs- und Entwicklungszentrum genutzt werden. Es bedarf einer homogenen Entwicklung mit den übrigen Flächen F1 bis F9 um städtebauliche Themen wie unter anderem die Erschließung konsistent zu entwickeln.

d) Fortschreibung der Ziele und Maßnahmen

Vorgenannte städtebauliche Ziele und Maßnahmen werden durch künftige Planungen und Maßnahmen konkretisiert werden. Insbesondere hat die Stadt vorbereitende Untersuchungen für eine etwaige künftige städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für das Satzungsgebiet bereits beschlossen. Weiter sind Bauleitplanverfahren für das Satzungsgebiet zu erwarten. Die Vorkaufsrechtssatzung dient dabei nicht nur der Sicherung der städtebaulichen Maßnahmen, die im Rahmenkonzept bei Satzungsbeschluss enthalten sind. Sie dient auch der Vorbereitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und damit der Sicherung der künftigen städtebaulichen Maßnahmen im Satzungsgebiet, insbesondere einer Entwicklungsmaßnahme sowie künftiger Bauleitplanung.

Anhang: Rahmenkonzept (Beschluss vom 25.11.2021)