



Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-118/21-26	
Datum	01.11.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	02.11.2021	beschließend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	11.11.2021	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	16.11.2021	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	25.11.2021	vorberatend

Betreff:

„Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ und „Zielgruppenanalyse Rüsselsheim“

Bezug: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Antrag „Ideenwettbewerb Opelflächen“ vom 25.06.2020

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

Beschlusstext:

A. Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt das „Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ (Anlage 1) und die „Zielgruppenanalyse Rüsselsheim“ (Anlage 2) zur Kenntnis.

B. Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,

1. dass das „Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ und die „Zielgruppenanalyse Rüsselsheim“ bindend für die weitere Bearbeitung sind.
2. dass auf Grundlage des „Rahmenkonzepts Rüsselsheim West“ und der „Zielgruppenanalyse Rüsselsheim“ eine weiterführende Rahmenplanung erarbeitet wird, möglichst in Kooperation mit Stellantis und potentiellen Erwerbern.

Begründung:

A. Ziel

Es ist Ziel die städtebauliche Entwicklung im Bereich Rüsselsheim West zu steuern. Diese ist begründet durch die Historie sowie Größe der Flächen und der damit verbundenen strategischen Bedeutung für die Stadt Rüsselsheim.

Die neuen Nutzungen auf den Flächen sollen der Entwicklung der Stadt Rüsselsheim positiv dienen, hierzu zählt u.a.:

- eine möglichst weitgehende Realisierung von Gewerbesteuerpotentialen,
- eine möglichst weitgehende Realisierung von Potentialen an nachhaltigen und qualitativen Arbeitsplätzen,
- eine Stärkung der ansässigen und regionalen Wertschöpfungsketten,

- die Schaffung von attraktivem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen und
- die Umsetzung von Klimaschutzzielen

Die Ansiedlung von reinen Logistikbetrieben - abgesehen von Logistikbetrieben mit dienender Funktion (Zulieferer für z.B. forschende/produzierende Unternehmen) - soll explizit ausgeschlossen werden. Bei der Ansiedlung von Logistik soll eine möglichst hohe Wertschöpfung vor Ort erfolgen. Daher sind reine Lagernutzungen abzulehnen. Insbesondere eine aufwendige Kommissionierung und/oder eine zusätzliche Verarbeitung von Gütern können positive Kriterien sein.

Der Ansiedlung von Rechenzentren kann in einem Umfang von ca. 10 % der Teilfläche zugestimmt werden. Voraussetzung ist, dass diese dem Entwicklungsgebiet dienen (z.B. Beheizung).

Anzuzielnde Unternehmen aus der Logistik sollen qualitativ hochwertige Arbeitsplätze bieten und hinsichtlich der Arbeitsplatzdichte eine Mindestanforderung von 50 Mitarbeitern pro ha erfüllen.

B. Beschlusshistorie

Der fraktionsübergreifende Antrag „Ideenwettbewerb Opelflächen“ wurde in der STV am 25.06.2020 beschlossen. In der STV vom 22.10.2020 wurde über den Sachstand der Gespräche mit Stellantis sowie über die ausstehende Kostenabschätzung für die Erstellung des „Rahmenkonzepts Rüsselsheim West“ informiert. Am 24.06.2021 nahm die STV den Bericht des Magistrats über die Entwicklung des Antrags (DS-Nr. 833/16-21) zur Kenntnis.

C. Entwicklung

Mit der Erarbeitung des „Rahmenkonzepts Rüsselsheimer West“ wurde Albert Speer und Partner (AS+P) beauftragt. Das Rahmenkonzept wurde mit einer ausgewogenen Beteiligung der Stadt Rüsselsheim am Main und Stellantis erstellt, um durch die Kooperation eine beiderseitige Verbindlichkeit zu erzielen. Das Rahmenkonzept wurde als dreistufiger Prozess bestehend aus einer Analyse-, einer Entwurfs- und einer Konzeptphase ausgelegt. Ergänzend zur städtebaulichen Betrachtung wurde das Büro Lennardt und Birner GmbH (LuB) mit der „Zielgruppenanalyse Rüsselsheim“ beauftragt, um potentielle Zukunftsbranchen sowie die Bedürfnisse des Marktes zu ermitteln.

Während der Erarbeitung des Rahmenkonzepts überarbeitete das Landesamt für Denkmalpflege (LfD) die Denkmalausweisung auf den betroffenen Flächen der Firma Stellantis und stellte einen Entwurf zur Verfügung.

Nach der Information zur Flächenfreisetzung durch Stellantis im Magistrat am 05.10.2021 wurde eine Ergänzung des Rahmenkonzepts und der Zielgruppenanalyse um die neu hinzugekommenen Flächen vorgenommen. In dieser wurden auch die neuen Erkenntnisse des LfD berücksichtigt.

D. Weiteres Vorgehen

Aufbauend auf dem beschriebenen Rahmenkonzept und der Zielgruppenanalyse wird in einem nächsten Schritt ein Rahmenplan erarbeitet werden. Dieser stellt eine Vertiefung der erarbeiteten Konzepte dar und integriert die Erstellung von Entwürfen für die Teilflächen mit Darstellung von Baufeldern, Freiflächenkonzept, Baustrukturen sowie Aussagen zur Mobilität und Verkehrserschließung. In der Rahmenplanung und den weiteren Planungsschritten sollten zudem die folgenden Themen berücksichtigen werden: Abstimmung mit der Eigentümerin, zeitliche Verfügbarkeit der Flächen, Anforderungen der Zielgruppen an die Flächen,

Stellplatzbedarf von Stellantis, Technische Infrastrukturen, Altlastensondierung, Denkmalschutz, Verkehrserschließung, Klimaanpassung, Fördermittel.

Nach der Rahmenplanung sind bauleitplanerische Schritte zur Schaffung von Planungsrecht zu prüfen und ggf. einzuleiten.

E. Kosten

Die vorläufigen Gesamtkosten des „Rahmenkonzepts Rüsselsheim West“ sowie der „Zielgruppenanalyse Rüsselsheim“ beliefen sich bis zur Erweiterung auf ca. 55.000 € netto. Hinzu kommen Kosten in Höhe von ca. 25.000 € - 30.000 € für die notwendige Erweiterung aufgrund des vergrößerten Umgriffs der Flächenfreisetzung von Stellantis.

Der weiterführende Rahmenplan, mögliche Wettbewerbe sowie die nötige Bauleitplanung sind nicht inbegriffen. Hier können in den kommenden Jahren Kosten in Höhe von min. 200.000 € jährlich entstehen.

F. Finanzierung

Unterstützt wurden die beiden Konzepte (Rahmenkonzept und Zielgruppenanalyse) von der Hessen Trade & Invest (HTAI) als Wirtschaftsförderung des Landes Hessen. Die HTAI beteiligte sich einmalig an den vorläufigen Gesamtkosten von ca. 55.000 € netto mit einer Summe von insgesamt 15.000 € netto. Die verbleibenden Kosten von 40.000 € für die Erstellung des „Rahmenkonzepts Rüsselsheim West“ sowie die zusätzlichen Kosten durch die Flächenerweiterung (ca. 25.000 € - 30.000 €) werden von der Stadt Rüsselsheim und Stellantis jeweils zu 50 % getragen.

G. Auswirkungen auf Dritte

Das erarbeitete Rahmenkonzept dient der Stadt, Stellantis und den künftigen Eigentümer/innen. Diese erhält Planungssicherheit, dahingehend welche Nutzungen auf den Flächen künftig von der Stadt unterstützt und vorangetrieben werden, und kann sich in den Planungsprozess aktiv einbringen.

H. Auswirkungen auf das Klima

Mit Hilfe des Rahmenkonzeptes und des angeschlossenen Rahmenplans kann in der Bauleitplanung gezielter agiert werden. Die industriell genutzten Flächen im Bereich Rüsselsheim West sind derzeit zu einem hohen Grad versiegelt. Die Auswirkungen sind im Zuge der potentiellen neuen Nutzungen zu betrachten. Bei der Überplanung der Flächen wird ein Augenmerk auf eine nachhaltige und umweltfreundlichere Nutzung der Flächen gelegt.

Rüsselsheim am Main, 02.11.2021

Udo Bausch
Oberbürgermeister