

Vorlage an die  
Stadtverordnetenversammlung

<b>Drucksache</b>	
- öffentlich -	
<b>DS-429/21-26</b>	
Datum	06.06.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	20.06.2023	beschließend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	06.07.2023	beschlussempfehlend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	21.09.2023	beschlussempfehlend
Stadtverordnetenversammlung	05.10.2023	beschließend

**Betreff:**

**Verbindliche Bauleitplanung, Nr. 158, „Rugbyring Mitte“  
Rahmenkonzept Rüsselsheim West – Bereich Segula  
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB**

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

**Beschlusstext:**

**A. Kenntnisnahme**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt das „Rahmenkonzept Rüsselsheim West - Segula“ (Anlage 1) zur Kenntnis.

**B. Beschlussvorschlag**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,

1. dass das „Rahmenkonzept Rüsselsheim West – Bereich Segula“ bindend für die weitere Bearbeitung ist.
2. dass auf Grundlage des „Rahmenkonzepts Rüsselsheim West – Bereich Segula“ eine weiterführende Rahmenplanung erarbeitet wird, möglichst in Kooperation mit Segula.
3. dass für das Bebauungsplanverfahren, Nr. 158, „Rugbyring Mitte“ im dargestellten Geltungsbereich (Anlage 2) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahren erfolgt.
4. den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 158 (Anlage 2), in der Gemarkung Rüsselsheim mit einer Größe von ca. 14,5 ha. Im Geltungsbereich befinden sich das Flurstück 840/26, 840/27, 840/29 in der Flur 15.
5. dass das Bebauungsplanverfahren die Ziffer 158 und die Bezeichnung „Rugbyring Mitte“ erhalten wird.

**Begründung:**

**A. Ziel**

Die Stadt Rüsselsheim verfolgt das Ziel die städtebauliche Entwicklung im Bereich Rüsselsheim West zu steuern. Das Erfordernis für die städtebauliche Neuordnung des vormaligen Opel- Betriebs- und Produktionsgeländes wird durch die Historie sowie die Größe der Flächen und der damit verbundenen strategischen Bedeutung für die Stadt Rüsselsheim begründet.

Neben den bisher untersuchten Stellantisflächen hat sich ein Planungs- und Entwicklungsbedarf auch für die überwiegend von Segula genutzten Flächen zwischen Rugbyring und Bahnstrecke herausgestellt.

Auch bei den Segulaflächen gilt, dass mögliche neue Nutzungen auf den Flächen der Entwicklung der Stadt Rüsselsheim positiv dienen sollen, 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 / hessischen Wertschöpfungsketten,
- die Umsetzung der Klimaschutzziele der Stadt Rüsselsheim.

Nach den im Rahmenkonzept für die Stellantisflächen abgeleiteten städtebaulichen Vorstellungen für eine möglichst hochwertige Nutzung – nicht zuletzt auch mit Blick auf die Wertschöpfungskette und die Schaffung wertiger Arbeitsplätze – ist auch bei den Segulaflächen vorgesehen, eine Ansiedlung von reinen Logistikbetrieben – abgesehen von Logistikbetrieben mit dienender Funktion (Zulieferer für z.B. forschende/produzierende Unternehmen) – nicht vorzusehen. Bei einer Ansiedlung von Logistikbetrieben, die die v.g. Kriterien erfüllen, soll eine möglichst hohe Wertschöpfung vor Ort erfolgen. Insbesondere eine aufwendige Kommissionierung und/oder eine zusätzliche Verarbeitung von Gütern können positive Kriterien sein. Logistikbetriebe sollen qualitativ hochwertige Arbeitsplätze anbieten und hinsichtlich der Arbeitsplatzdichte eine Mindestanforderung von 50 Mitarbeitern pro ha erfüllen.

In einem ersten Schritt wurde durch das Büro AS+P ein Rahmenkonzept für die Segula-Flächen erarbeitet, das als Grundlage für die weitere Bauleitplanung dienen soll. Zur Sicherung der Umsetzung ist ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

In weiteren Schritten sind Voruntersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bzw. eine Anpassungsmaßnahme notwendig. Der Einleitungsbeschluss zur Erweiterung der Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Rüsselsheim West nach § 165 Abs. (4) Baugesetzbuch wird voraussichtlich in der Stadtverordnetenversammlung am 20.07.2023 beschlossen. Analog ist die Erweiterung der Vorkaufsrechtssatzung zur Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit vorgesehen. Auch hierzu soll ein Beschluss am 20.07.2023 erfolgen.

Segula wurde zu den vorgesehenen städtebaulichen Schritten bzw. Maßnahmen vorab informiert. Auch wurde dem Unternehmen das Rahmenkonzept vorab zur Verfügung gestellt. Unter anderem wurde gegenüber Segula auf den erforderlichen Gleichklang des Vorgehens mit dem Vorgehen zu den freiwerdenden Stellantis-Flächen und dem zukünftigen Stellantis-Campus hingewiesen.

## B. Ausgangslage

Das Plangebietes liegt im westlichen Teil des Stadtgebietes zwischen den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 157, Rugbyring West und Nr. 155, Rugbyring Nord zwischen Rugbyring und Bahnstrecke.

Die Flächen werden überwiegend von Segula genutzt, teilweise dienen die Flächen auch nur als Parkplatzflächen für Stellantis und/oder Segula. Die verkehrliche Erschließung ist nicht klar geordnet. Der größte Teil der Versorgungsinfrastruktur hängt am Stellantisnetz.

## C. Beschlusshistorie

### Entwicklung Rüsselsheim West

Der fraktionsübergreifende Antrag „Ideenwettbewerb Opelflächen“ wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 25.06.2020 beschlossen. In der Stadtverordnetenversammlung 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 Stadtverordnetenversammlung den Bericht des Magistrats über die Entwicklung des Antrags (DS-833/16-21) zur Kenntnis.

Das „Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 25.11.2021 zur Kenntnis genommen ([DS-118/21-26](#)). Weiterhin wurde beschlossen, dass dieses für die weitere Bearbeitung bindend sein sollen und dass auf deren Grundlage eine weiterführende Rahmenplanung erarbeitet wird. Dies soll möglichst in Kooperation mit Stellantis oder den potentiellen Erwerbern erfolgen.

Der Einleitungsbeschluss zur Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Rüsselsheim West nach § 165 Abs. (4) Baugesetzbuch wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 28.04.2022 beschlossen ([DS-162/21-26](#)). Der Geltungsbereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der Anpassungsmaßnahme wurde bereits mit der am 02.06.2022 beschlossenen [DS-203/21-26](#) erweitert. Analog wurde die Vorkaufsrechtssatzung [DS-136/21-26](#) und deren Erweiterung [DS-202/21-26](#) beschlossen.

Am 21.07.2022 erfolgten Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung der entsprechenden Bebauungspläne 152, 153, 154, 155, 156 und 157 ([DS-223/21-26](#), [DS-224/21-26](#); [DS-225/21-26](#), [DS-226/21-26](#), [DS-227/21-26](#), [DS-228/21-26](#)).

Ergänzend zum Rahmenkonzept wurden die Planungsgrundlagen mit dem Beschluss des Zielkonzeptes ([DS-347/21-26](#)) für die Stellantis-Flächen am 23.03.2023 bereits vertieft.

### Entwicklung Flächen Segula

In der weiteren Bearbeitung wurden die Abhängigkeiten in der technischen und verkehrlichen Infrastruktur zwischen Stellantis und Segula deutlich. Des Weiteren soll der städtebauliche Zusammenhang zwischen den Stellantis- und den Segula-Flächen sichergestellt werden. Somit sollten auch die Flächen der Fa. Segula in die weitere städtebauliche Entwicklung Rüsselsheims West eingebunden werden.

In einem ersten Schritt wurde durch das Büro AS+P ein Rahmenkonzept für die Segula-Flächen erarbeitet, das als Grundlage für die weitere Bauleitplanung dienen soll. Die Beschlussfassung soll voraussichtlich in der Stadtverordnetenversammlung am 20.07.2023 erfolgen.

In weiteren Schritten sind Voruntersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bzw. eine Anpassungsmaßnahme notwendig. Der Einleitungsbeschluss zur Erweiterung der Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Rüsselsheim West nach § 165 Abs. (4) Baugesetzbuch wird voraussichtlich in der Stadtverordnetenversammlung am 20.07.2023 beschlossen. Analog ist am 20.07.2023 ein Beschluss zur Erweiterung der Vorkaufsrechtssatzung zur Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit vorgesehen.

#### **D. Weiteres Vorgehen**

Das Rahmenkonzept Rüsselsheim West – Bereich Segula muss - gemeinsam mit den angrenzenden Stellantis-Flächen in eine Rahmenplanung übergeführt werden. Diese Rahmenplanung dient dann als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplanverfahrens, Nr. 158, „Rugbyring Mitte“.

Dies dient der Sicherung der Interessen der Stadt Rüsselsheim am Main und der weiteren geordneten Entwicklung der Flächen.

#### **E. Kosten und Finanzierung**

Derzeit ist noch nicht absehbar, wie hoch die Kosten für das Bauleitplanverfahren (einschließlich Fachgutachten wie Klima, Verkehr, ....) sowie die Kosten und Folgekosten für möglicherweise zu errichtende öffentliche Anlagen (z. B. Erschließung und Grünanlagen) sind. Ebenso ist noch unklar, ob die Kosten von einem Dritten (z.B. Eigentümer) übernommen werden. Ggfs. erforderliche Mittel werden in den nächsten Haushaltsjahren vorgesehen.

Die Kosten für die ersten planerischen Schritte können im Teilhaushalt 090161000 (Stadtplanung) abgedeckt werden.

#### **F. Auswirkungen auf Dritte**

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bekommen Eigentümer, mögliche Erwerber aber auch die Nachbarschaft Klarheit über die zukünftigen planungsrechtlichen Möglichkeiten.

#### **G. Auswirkungen auf das Klima**

Mit Hilfe eines Bauleitplanverfahrens kann zukünftig gezielter agiert werden. Die gewerblich-industriell und als Parkplatz genutzten Flächen im Bereich Rugbyring Mitte 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. Im Zuge des Verfahrens ist zudem ein Klimagutachten zu erstellen.

Rüsselsheim am Main, den 20.06.2023

Udo Bausch  
Oberbürgermeister