



Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-225/21-26	
Datum	26.05.2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	31.05.2022	beschließend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	07.07.2022	beschlussempfehlend
Stadtverordnetenversammlung	21.07.2022	beschließend

Betreff:

**Verbindliche Bauleitplanung, Nr. 155, „Rugbyring Nord“
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB**

Der Magistrat beschließt den Entwurf der Beschlussvorlage zur Weiterleitung an die Stadtverordnetenversammlung.

Beschlusstext:

A. Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplans zur Weiterführung notwendiger Aufgaben in der Entwicklung der Stellantisflächen sowie zur Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit unaufschiebbar und somit nach § 99 HGO zulässig ist.

B. Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,

1. dass für das Bebauungsplanverfahren, Nr. 155, „Rugbyring Nord“ im dargestellten Geltungsbereich (Anlage 1) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahren erfolgt.
2. den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 154 (Anlage 1), in der Gemarkung Rüsselsheim mit einer Größe von rund 245.700 qm.
Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 840/18, 840/7, 204/5, 836/25, 836/26, 836/34, 836/33, 836/32, 836/31, 836/30, 836/29, 836/23, 836/21, 840/8, 840/10, 840/11, 840/14, 840/15, 840/16, 840/17 (teilweise) der Flur 15.
3. dass das Bebauungsplanverfahren die Ziffer 155 und die Bezeichnung „Rugbyring Nord“ 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.

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 / hessischen Wertschöpfungsketten,
- die Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen und
- die Umsetzung der Klimaschutzziele der Stadt Rüsselsheim.

Nach dem derzeitigen Stand der aus dem Rahmenkonzept und der Zielgruppenanalyse abgeleiteten städtebaulichen Vorstellungen für eine möglichst hochwertige Nutzung- nicht zuletzt auch mit Blick auf die Wertschöpfungskette und die Schaffung wertiger Arbeitsplätze ist 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.

Für die Flächen wird eine funktionale Schichtung in Ost-West Ausrichtung vorgeschlagen. Dies bietet die Chance, dass sich neue, innenstadtaffine Nutzungen mit einem Mischgebiet im Osten in Richtung Innenstadt, Bahnhof und Motorworld orientieren. Im Westen hingegen sind gewerbliche Nutzungen vorgesehen, da davon ausgegangen wird, dass Opel das Presswerk vorerst in Nutzung belässt. Die gewerbliche Ausnutzung ist auf Grund dessen flexibel und kann entweder weiterhin durch Opel besetzt werden, oder es etablieren sich langfristig neue Gewerbenutzungen möglicherweise mit Synergien.

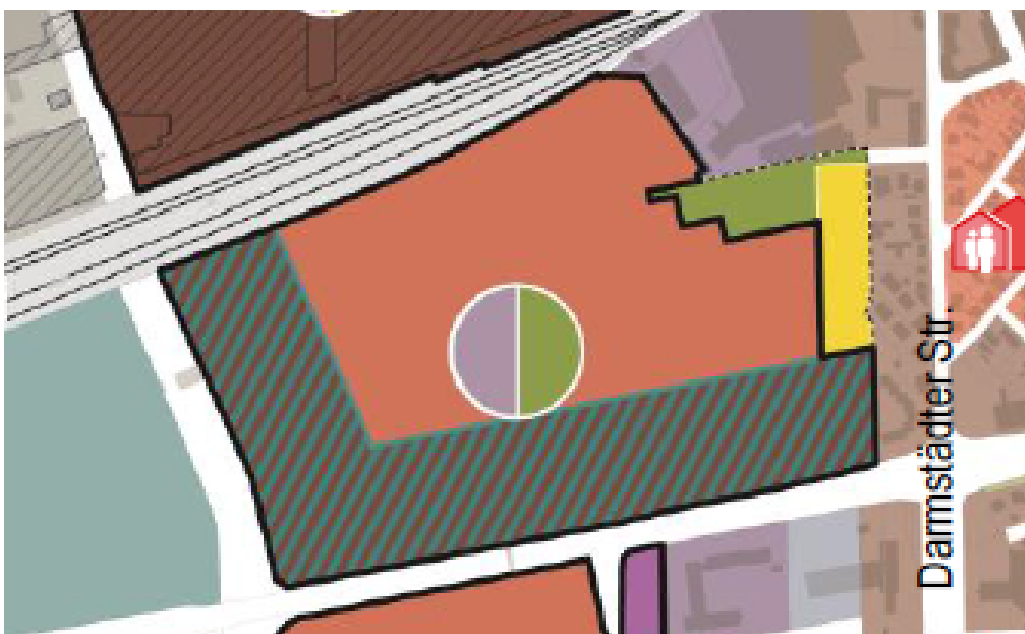
Das Szenario 1 zeigt die Möglichkeit im Norden zur Bahntrasse sowie im Westen die vorhandene Technologienutzung zu erweitern bzw. Nutzungen mit Wechselwirkungen zum Technologiesektor anzusiedeln. Die bereits ansässigen Unternehmen bekommen so einen Spielraum für eventuelle Expansionen. Die Technologieerweiterung könnte hier sowohl als Mischgebiet als auch als Gewerbe ausgewiesen werden. Diese Zonierung bildet einen Rahmen zum angrenzenden Bestand im Westen sowie einen Schallschutz zur Bahn, um die im Kern befindliche Mischgebietserweiterung vor äußeren Einflüssen und Emissionen zu schützen. Ein Anteil an Wohnen ist in Erweiterung der östlichen Bestandsnutzungen und der innen liegenden Lage vorgesehen.



Szenario 1

Das Nutzungsszenario 2 schlägt einen höheren Anteil an Wohnnutzungen gepaart mit einem erhöhten Anteil städtischer Freiflächen vor. Die Freiräume befördern zum einen die Vernetzung im Rüsselsheimer Westen, zum anderen Zonieren sie die einzelnen Flächen. Der höhere Anteil städtischer Freiflächen reduziert den Versiegelungsgrad, verbessert das Mikroklima und bietet einen Mehrwert für die Bürger Rüsselsheims sowie für künftige Beschäftigte und Bewohner.

Die innenliegende Fläche mit Nähe zum Bahnhof bietet sich für eine innenstadtnahe Wohnbauentwicklung an. Voraussetzung ist ein entsprechender Schallschutz hin zur Bahn sowie eine Abschirmung zum westlich angrenzenden Technologieband durch ein Mischgebiet. Diese Fläche hat keine Einschränkungen durch die Fluglärmschutzzonen. Der Fokus einer Flächenentwicklung liegt daher in Szenario 2 auf einer Wohnnutzung durch die Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung im Osten. Die Fläche bietet die Chance auf ein neues, zentral gelegenes Wohnquartier mit Quartiersfreiräumen und einer Schallschutzbebauung zur Bahn.



Szenario 2

Gegenüberstellung der Szenarien

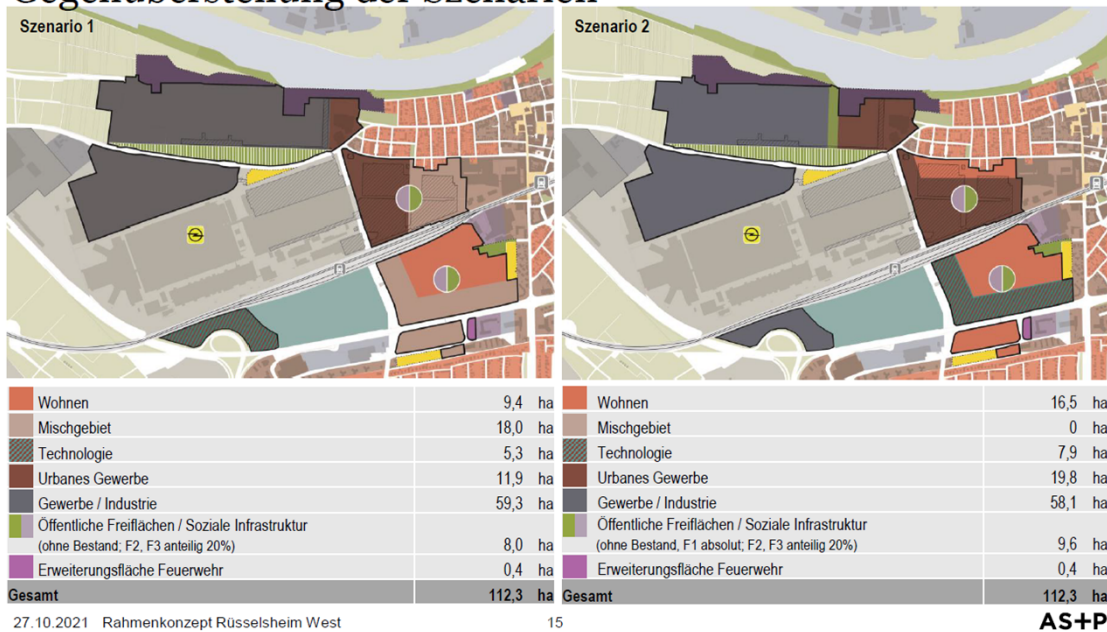


Abbildung 1: Gegenüberstellung der Szenarien

B. Beschlusshistorie

In der Sitzung am 28.06.2012 beschloss die Stadtverordnetenversammlung für einen Teilbereich der Fläche einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit dem Ziel Mischnutzung, Gewerbe und Wohnen mit Veränderungssperre.

In der Sitzung am 23.07.2014 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Aufhebung des Beschlusses vom 28.06.2012 (DS Nr. 390/11-16).

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-Nr. 833/16-21) zur Kenntnis.

Das „Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ sowie die „Zielgruppenanalyse Rüsselsheim“ wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 25.11.2021 zur Kenntnis genommen (DS 118/21-26). Weiterhin wurde beschlossen, dass die beiden Konzepte 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).

Darüber hinaus werden der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 02.06.2022 die Vorlagen:

Weiteres städtebauliches Vorgehen zu den freiwerdenden Stellantis-Flächen; DS-202/21-26

hier: Verabschiedung einer Erweiterung der Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“
 Bezug: DS 136/21-26 – Verabschiedung einer Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim-West“

und

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und Anpassungsmaßnahme Rüsselsheim West - Wiedernutzung Stellantis-Flächen; DS-203/21-26

hier: Erweiterter Einleitungsbeschluss nach § 165 (4) und §§ 170 S. 3; 141 (1) Baugesetzbuch,

Bezug: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Rüsselsheim West Wiedernutzung Stellantisflächen

Hier: Einleitungsbeschluss nach § 165 (4) Baugesetzbuch (DS-162/21-2)

Bezug: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Rüsselsheim West Wiedernutzung Stellantisflächen

zur Beschlussfassung vorgelegt

C. Entwicklung

Mit der Erarbeitung des „Rahmenkonzepts Rüsselsheimer West“ wurde das Büro 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. Es 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 zu Flächenfreisetzungen 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.

Aufbauend auf dem Rahmenkonzept und der Zielgruppenanalyse soll von der Stadt Rüsselsheim in einem nächsten Schritt ein Rahmenplan erarbeitet werden. Dieser stellt eine Vertiefung der erarbeiteten Konzepte dar und beinhaltet die Erstellung von Entwürfen für die Teilflächen mit einer Darstellung von Baufeldern mit definierten Nutzungen, eines Freiflächenkonzepts, 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, Abwasserentsorgung, Altlastensondierung, Denkmalschutz, Verkehrserschließung, Klimaanpassung, Fördermittel.

Als weitere erste Schritte zur Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit wurden die Erstellung einer Vorkaufsrechtsatzung sowie die Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durch die Einleitung von Voruntersuchungen nach § 165 Abs. (4) Baugesetzbuch identifiziert und umgesetzt.

D. Weiteres Vorgehen

Nach dem Abschluss der Rahmenplanung sowie der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen sind weitere bauleitplanerische Schritte zur Schaffung von Planungsrecht zu prüfen und ggf. einzuleiten. 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. soziale Infrastruktur, 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 Ausschreibung der Dienstleistung „Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens“ können im Teilhaushalt 090161000 (Stadtplanung), Sachkonto 6777570 Entwicklung Opelflächen abgedeckt werden.

F. Auswirkungen auf Dritte

Nach Durchführung des Bauleitplanverfahrens besteht Klarheit über die Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Geltungsbereich.

G. Auswirkungen auf das Klima

Mit Hilfe eines Bauleitplanverfahrens kann zukünftig gezielter agiert werden. Die als Parkplatz genutzten Flächen im Bereich Rugbyring Nord 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 31.05.2022

Udo Bausch
Oberbürgermeister