



Städtebauliches Zielkonzept Stellantis

PBUA am 26.01.2023



Inhalt

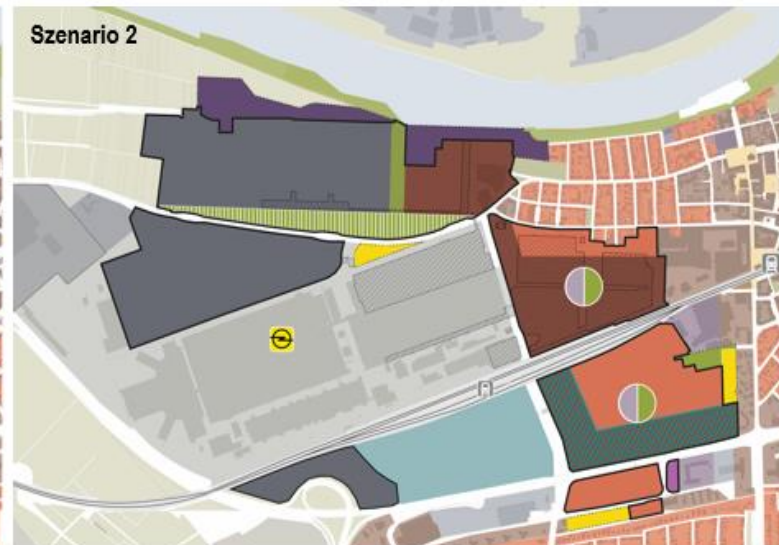
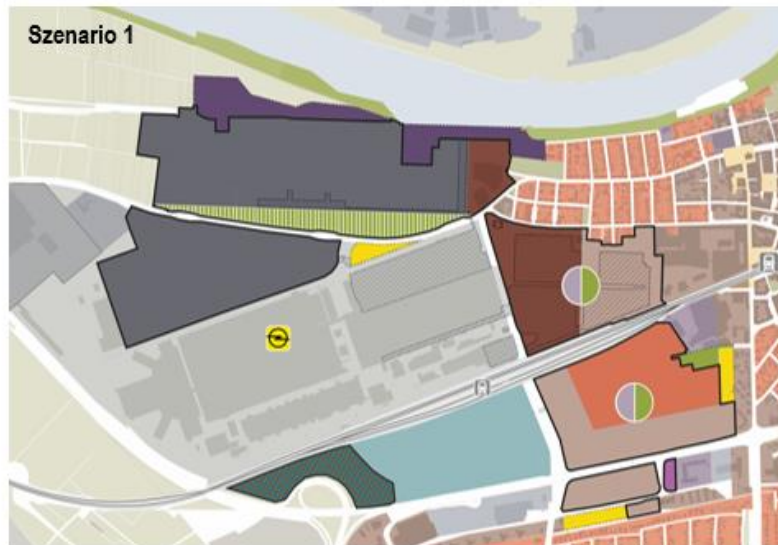
- Zusammenfassung Rahmenkonzept
- Städtebauliches Zielkonzept



1. Rahmenkonzept

Gegenüberstellung der Szenarien

AS+P



Wohnen	9,4 ha
Mischgebiet	18,0 ha
Technologie	5,3 ha
Urbanes Gewerbe	11,9 ha
Gewerbe / Industrie	59,3 ha
Öffentliche Freiflächen / Soziale Infrastruktur (ohne Bestand; F2, F3 anteilig 20%)	8,0 ha
Erweiterungsfläche Feuerwehr	0,4 ha
Gesamt	112,3 ha

Wohnen	16,5 ha
Mischgebiet	0 ha
Technologie	7,9 ha
Urbanes Gewerbe	19,8 ha
Gewerbe / Industrie	58,1 ha
Öffentliche Freiflächen / Soziale Infrastruktur (ohne Bestand; F1 absolut; F2, F3 anteilig 20%)	9,6 ha
Erweiterungsfläche Feuerwehr	0,4 ha
Gesamt	112,3 ha



1. Rahmenkonzept

Nutzungsdefinitionen



WOHNEN

Urbane Wohnformen mit einem angemessenen Anteil an sozial orientiertem Wohnen sowie sozialen Infrastrukturen



MISCHGEBIET

Urbane Wohnformen sowie nicht wesentlich störende Gewerbe, Büro- und Verwaltungsnutzungen, dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen, Einzelhandelsbetriebe und soziale Infrastrukturen



DIENSTLEISTUNG / TECHNOLOGIE / FORSCHUNG

Entwicklungsband am Rugbyring für Unternehmen aus Dienstleistung, Technologie und Forschung, Institute oder Hochschulen



URBANES GEWERBE

Stadtverträgliches Gewerbe mit geringen Emissionen und geringem Lastverkehrsaufkommen, nicht wesentlich störende Produktion, produktions- und/oder wissensorientierte Dienstleistungen, Innovations- / Gründerzentrum sowie Nutzungen der Kreativwirtschaft



GEWERBE / INDUSTRIE

Produzierende Gewerbe- und Industrieunternehmen mit zugehörigen Funktionen;

der Produktion vor- und nachgelagerte Logistknutzungen;

Rechenzentren in einem Umfang von max. 10% der Teilfläche, soweit sie dem Entwicklungsgebiet dienen (z.B. Beheizung).

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

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.



1. Rahmenkonzept

Weiteres Vorgehen

1. RAHMENKONZEPT

AS+P



2. RAHMENPLANUNG

Testentwürfe	Funktionsdefinition	Zeitliche Verfügbarkeit	Technische Infrastruktur	Altlastenbetrachtung	Denkmal-schutz	Verkehrserschließung	Klima-anpassung	Fördermittel
Baufelder Freiflächen Baustrukturen Mobilität Verkehrserschließung	Abgleich mit Nachfragestrukturen, gängigen Bautypologien Anzahl AP, EW, soz. Infra	Zeitschiene Verfügbarkeit Opel, Planungsverfahren	Klärung übergeordneter Infrastrukturanbindungen Abstimmung über Betrieb bestehender Opel Infrastrukturen FI.1	Evaluierung von Belastungen/ Bindungen Ergebnis bestimmt künftige Nutzungsoptionen	Einarbeitung d. Ergebnisse aus denkmalpflegerischer Sondierung	Nord-Süd-Erschließung präzisieren und prüfen Querschnitte Erarbeitung v. Mobilitätssystemen	Nachhaltigkeit Stadtgrün / Stadtklima Regenwasser konzept	Evaluierung möglicher Förderprogramme



3. BAULEITPLANUNG



2. Städtebauliches Zielkonzept

Weiteres Vorgehen

1. RAHMENKONZEPT

AS+P

2. RAHMENPLANUNG

Testentwürfe	Funktionsdefinition	Zeitliche Verfügbarkeit	Technische Infrastruktur	Altlastenbetrachtung	Denkmal-schutz	Verkehrserschließung	Klima-anpassung	Fördermittel
Baufelder Freiflächen Baustrukturen Mobilität Verkehrserschließung	Abgleich mit Nachfragestrukturen, gängigen Bautypologien Anzahl AP, EW, soz. Infra	Zeitschiene Verfügbarkeit Opel, Planungsverfahren	Klärung übergeordneter Infrastrukturanbindungen Abstimmung über Betrieb bestehender Opel Infrastrukturen FI.1	Evaluierung von Belastungen/ Bindungen Ergebnis bestimmt künftige Nutzungsoptionen	Einarbeitung d. Ergebnisse aus denkmalpflegerischer Sondierung	Nord-Süd-Erschließung präzisieren und prüfen Querschnitte Erarbeitung v. Mobilitätssystemen	Nachhaltigkeit Stadtgrün / Stadtklima Regenwasser konzept	Evaluierung möglicher Förderprogramme

3. BAULEITPLANUNG



Städtebauliches Zielkonzept

- Fortführung des Rahmenkonzepts mit Nutzungsdefinitionen
- 2 beispielhafte Varianten mit Flexibilität
- Darstellung gegenüber Stellantis und potentiellen Erwerbern



Städtebauliches Zielkonzept

- Aufwertung der Flächen
- Städtebauliche Darstellung künftiger Flächennutzungen inklusive Industrie, hochwertiges Gewerbe und Wohnen
- Zielkonzept setzt Rahmen für städtebauliche Verträglichkeit und Tragfähigkeit der Entwicklungen (Infrastrukturen)
- Zielkonzept soll Grundlage für die weitere Abstimmung geben



Ausblick

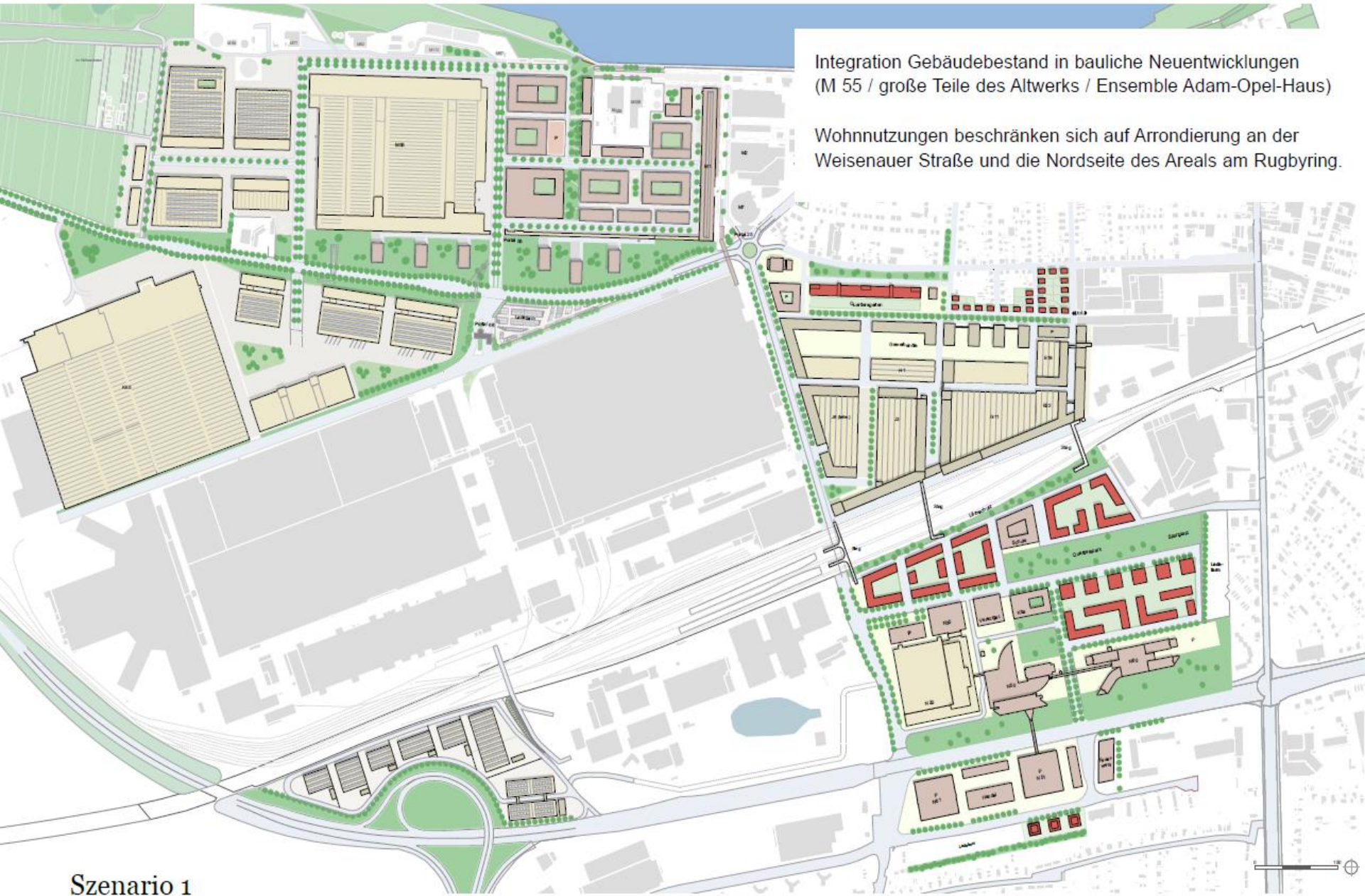
- Umgang mit Altlasten
- Verkehrliche Erschließung
- Technische und soziale Infrastruktur
- Bauleitplanung

Aufgabenstellung

Vertiefung und städtebauliche Konkretisierung der bisherigen rein flächenhaften Darstellung in Testentwürfen für sechs Teilbereiche:

- Mainzer Straße (Nord)
- Mainzer Straße (Süd)
- Weisenauer Straße
- Rugbyring (Nord)
- Rugbyring (Süd)
- Rugbyring (West)



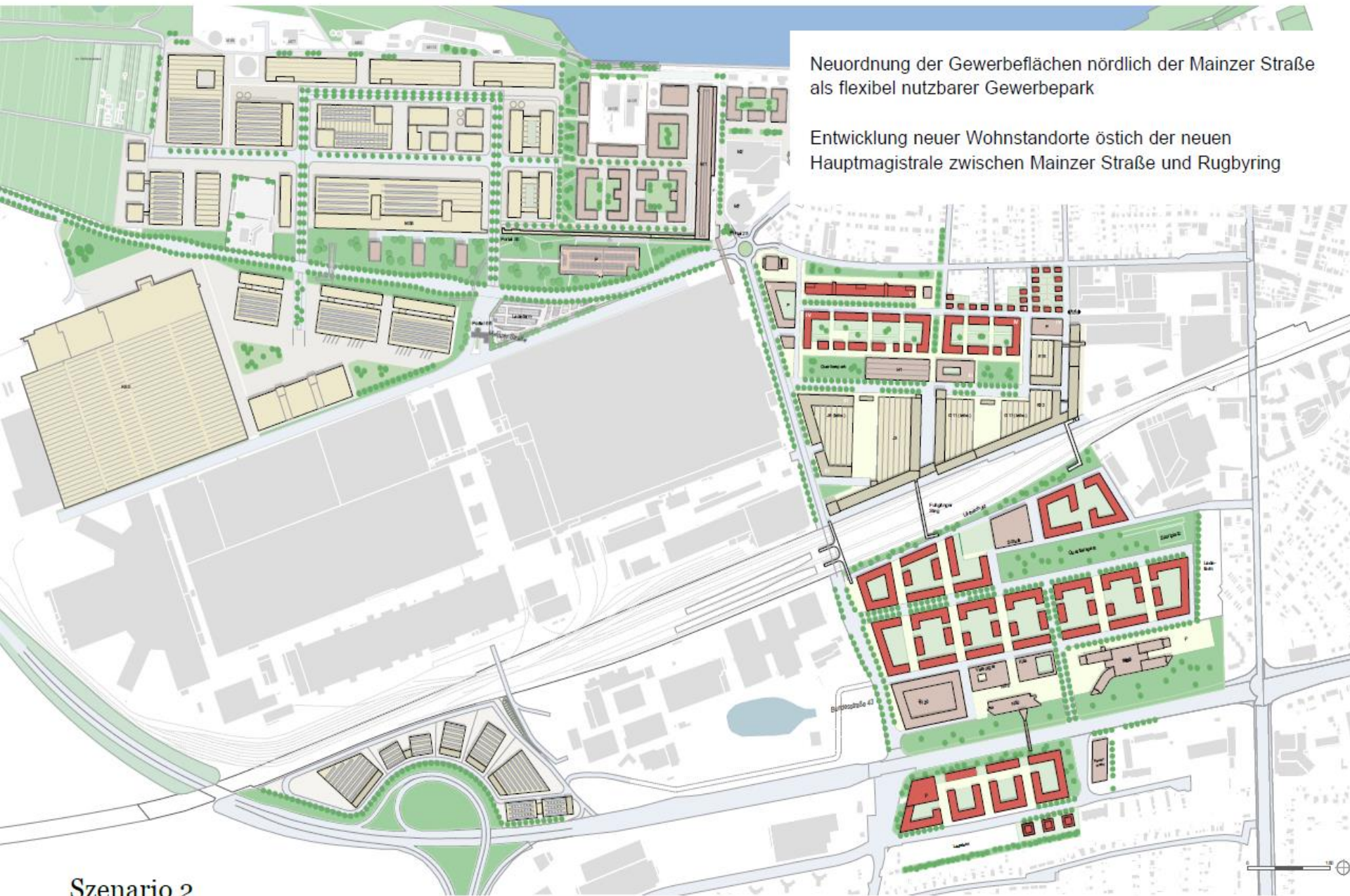


Integration Gebäudebestand in bauliche Neuentwicklungen
(M 55 / große Teile des Altwerks / Ensemble Adam-Opel-Haus)

Wohnnutzungen beschränken sich auf Arrondierung an der
Weisener Straße und die Nordseite des Areals am Rugbyring.

Szenario 1





Neuordnung der Gewerbeflächen nördlich der Mainzer Straße
als flexibel nutzbarer Gewerbepark

Entwicklung neuer Wohnstandorte östlich der neuen
Hauptmagistrale zwischen Mainzer Straße und Rugbyring

Szenario 2