



Stadt Rüsselsheim

Städtebauliches Zielkonzept Rüsselsheim West

Mai 2022

AS+P

Ausgangslage: Rahmenkonzept Rüsselsheim West (2021)








Strategieplan mit zwei Entwicklungsszenarien der künftigen Flächennutzung

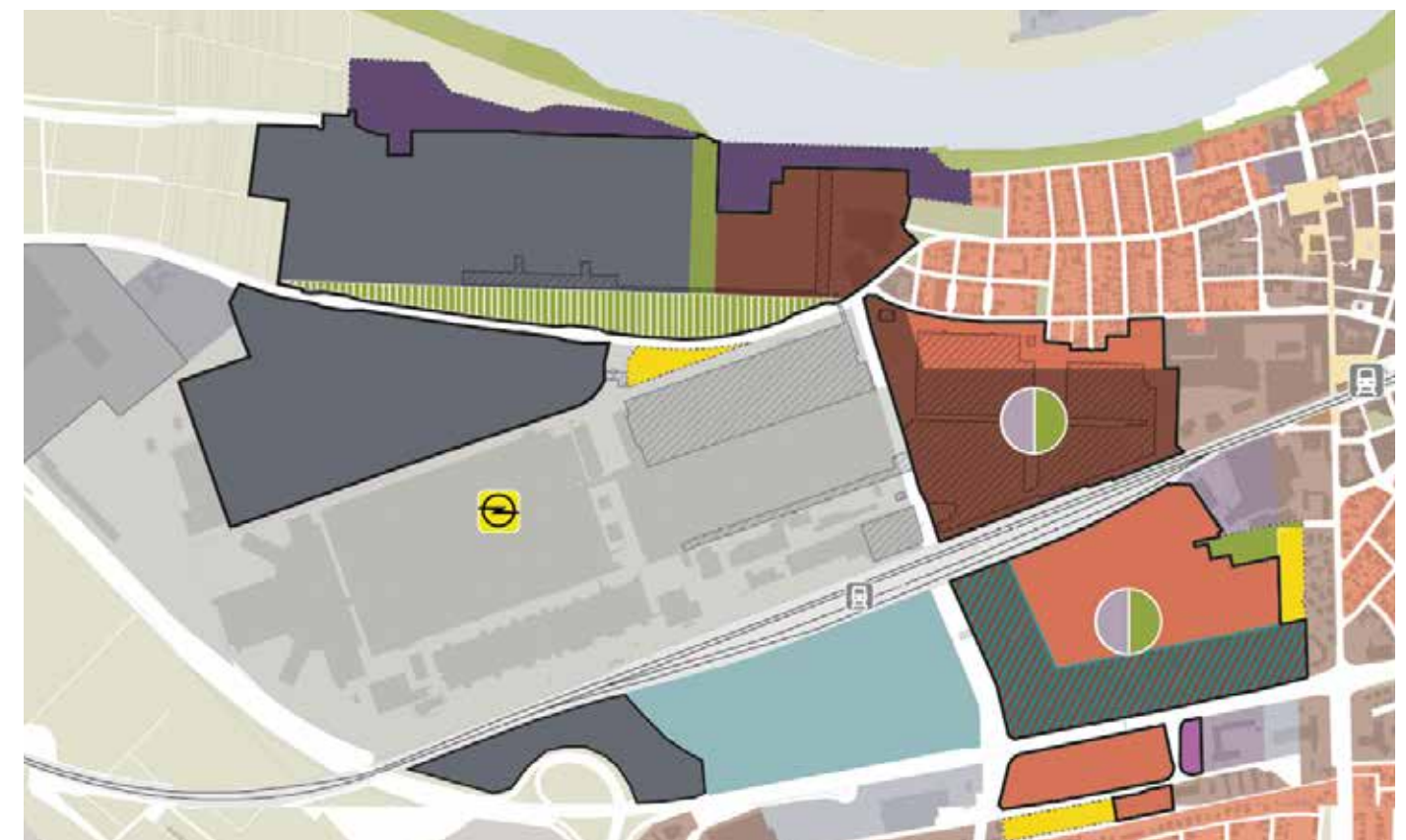
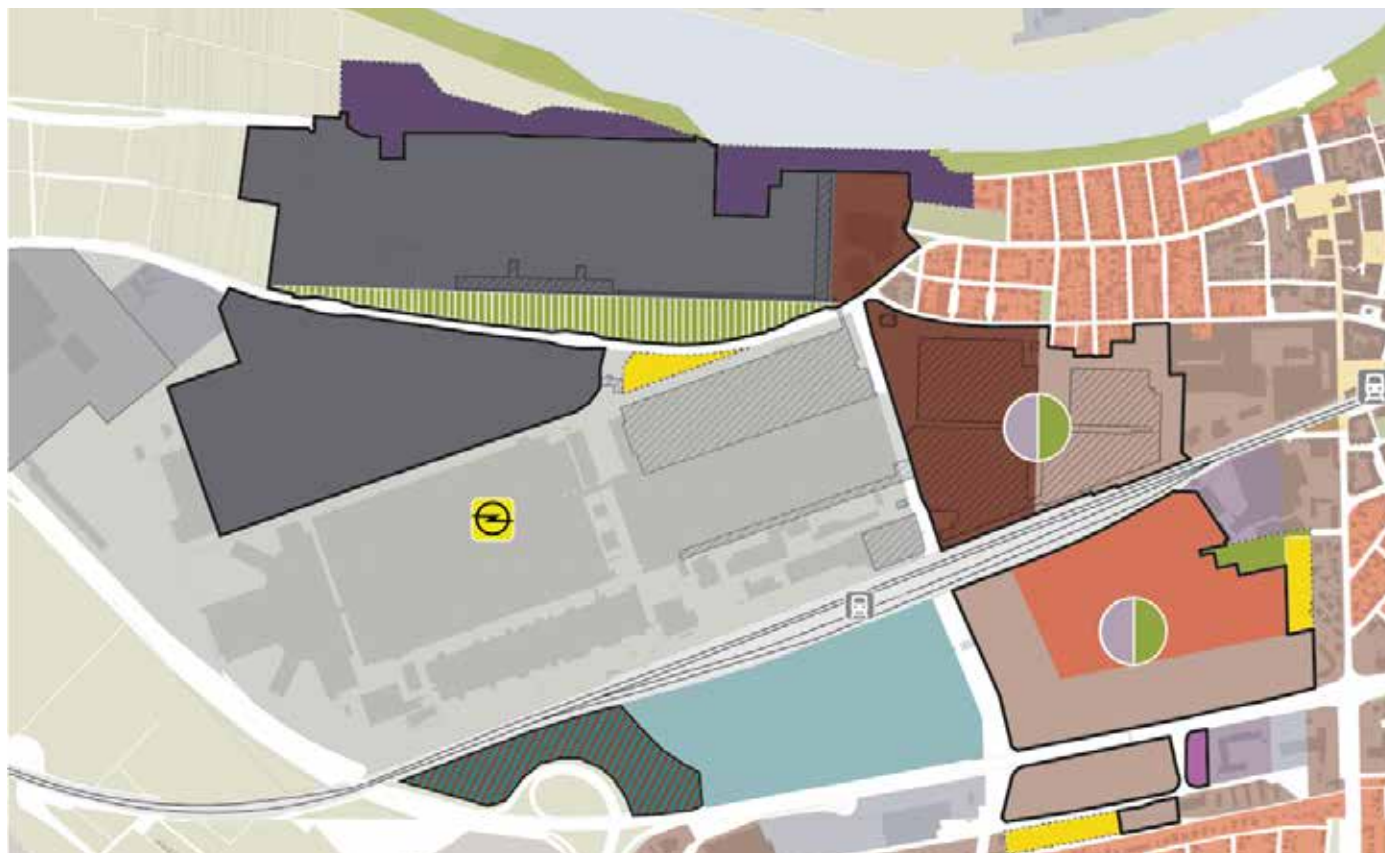
Szenario 1

West-Ost-Gliederung: Gewerbe-/ Industriegebieten im Westen und Wohn- und Mischgebieten im Osten und Süden

Szenario 2

Differenzierte Entwicklung mit höherem Anteil Wohnnutzung

Flächenbilanz Rahmenkonzept		Szenario 1	Szenario 1
	Wohnen	9,4 ha	16,5 ha
	Mischgebiet	18,0 ha	0 ha
	Technologie	5,3 ha	7,9 ha
	Urbanes Gewerbe	11,9 ha	19,8 ha
	Gewerbe / Industrie	59,3 ha	58,1 ha
	Öffentliche Freifläche / Soziale Infrastruktur	8,0 ha	9,6 ha
	Erweiterung Feuerwehr	0,4 ha	0,4 ha
	Gesamt	112,3 ha	112,3 ha



Aufgabenstellung

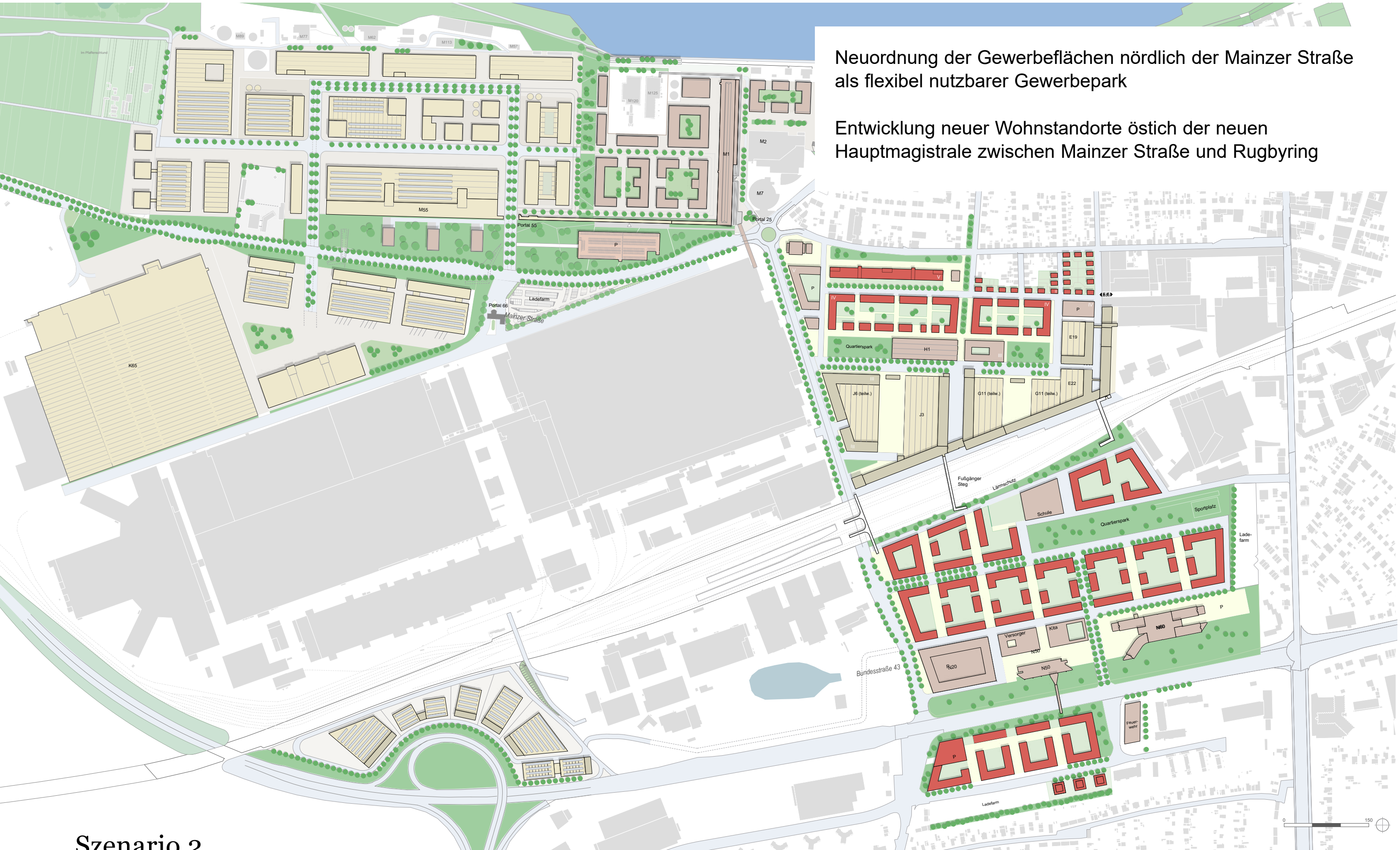
Vertiefung und städtebauliche Konkretisierung der bisherigen rein flächenhaften Darstellung in Testentwürfen für sechs Teilbereiche:

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



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

Teilbereich Mainzer Straße (Nord)

Variante 1

Dreiteilung der Gesamtfläche:

- Erhalt des ehemaligen Motorenwerks (Halle M55) im Zentrum
- westlich der Halle neue Baufelder für großflächige Gewerbeeinheiten
- östlich urbanes Gewerbe mit starker Durchgrünung und Anbindung an das Mainufer

- neue „grüne“ Stadteinfahrt mit Solitärbauten
Freistellen der stadtbildprägenden Werksfassade
- Bereich um Bildungszentrum bleibt unverändert.



Teilbereich Mainzer Straße (Nord)

Variante 2

- Erhalt des denkmalgeschützten Südteils M55
- darum gruppiert flexibel parzellierbare Baufelder
- Grünstreifen zwischen „traditionellem“ und stadtverträglichem Gewerbe
- neue „grüne“ Stadteinfahrt mit Solitärbauten und Integration Parkdeck
- Freistellen der stadtbildprägenden Werksfassade
- stadtseitig: perspektivische Entwicklungsoptionen Büro / Wohnen am Wasser



Teilbereich Mainzer Straße (Nord)

Variantenvergleich



Mainzer Straße Nord	Variante 1	Variante 2
Gesamtfläche (qm)	475.800	475.800
Grünflächen	79.400	83.740
Verkehrsflächen	59.900	51.500
Entwicklungsfläche Wohnen	0	4.500
Entwicklungsfläche Mischgebiet	56.400	42.400
Entwicklungsfläche Gewerbe	75.400	146.600
Erhalt Bestandsgebäude	107.000	62.900
Erhalt Infrastruktur	97.700	84.160

Teilbereich Mainzer Straße (Süd)

- Erhalt der großen Halle K65,
Fläche bleibt gewerblich-industriell genutzt
- Ziele:
 - Schaffung einer prägnanten baulichen Raumkante /
 - intensivere Begrünung entlang der Mainzer Straße



Mainzer Straße (Süd)	-
Gesamtfläche (qm)	217.270
Grünflächen	23.850
Verkehrsflächen	2.120
Entwicklungsfläche Wohnen	-
Entwicklungsfläche Mischgebiet	-
Entwicklungsfläche Gewerbe	68.120
Erhalt Bestandsgebäude	123.180
Erhalt Infrastruktur	-

Teilbereich Weisenauer Straße

Variante 1

- kleinteilige Arrondierung der Wohnnutzung an der Weisenauer Str.
- Gebäude H32 wird zu Wohngebäude umgenutzt.
- insgesamt rd. 230 WE
- verkehrliche Trennung Wohnen / Gewerbe
- Wiederherstellung des historischen und heute überbauten Wegekreuzes
- auf der Nordseite entstehen kleinteilig nutzbare Gewerbehöfe
- südlich der Mittelachse Erhalt bestehender Hallen und der prägenden Werksfassade zur Bahn



Teilbereich Weisenauer Straße

Variante 2

- deutliche Weiterentwicklung Wohnnutzung im Anschluss an bestehendes Wohngebiet
- insgesamt rd. 630 WE
- Zäsur durch Quartierspark mit sozialer / kultureller Infrastruktur
- Wiederherstellung des historischen und heute überbauten Wegekreuzes
- südlicher Teil des Werksgeländes bleibt erhalten und wird weiter gewerblich genutzt



Teilbereich Weisenauer Straße

Variantenvergleich



Weisenauer Straße	Variante 1	Variante 2
Gesamtfläche (qm)	184.000	184.000
Grünflächen	6.850	11.800
Verkehrsflächen	50.100	56.500
Entwicklungsfläche Wohnen	17.150	39.300
Entwicklungsfläche Mischgebiet	2.900	12.000
Entwicklungsfläche Gewerbe	36.000	-
Bestand / Ergänzung Gewerbe	71.000	64.000

Teilbereich Rugbyring (Nord)

Variante 1

- Erhalt Gebäudeensemble entlang Rugbyring
- nördlich anschliessend sind Wohnfolgeeinrichtungen angeordnet
- drei Wohncluster gruppieren sich um Quartierspark
- landschaftlich gestalteter Lärmschutzwall entlang Bahnstrecke
- etwa 920 WE realisierbar



Teilbereich Rugbyring (Nord)

Variante 2

- Erhalt Adam-Opel-Haus und Hauptgebäude des Design Centers
- Büro- und Mischnutzung entlang des Rugbyrings
- zusammenhängendes Wohngebiet.
- Landschaftselemente Quartierspark, Lärmschutz und Grünzone Rugbyring identisch zu Variante 1.
- insgesamt rund 1.360 WE



Teilbereich Rugbyring (Nord)

Variantenvergleich



Rugbyring (Nord)	Variante 1	Variante 2
Gesamtfläche (qm)	232.250	232.250
Grünflächen	51.950	51.950
Verkehrsflächen (incl. Ladefarm)	51.700	66.700
Entwicklungsfläche Wohnen	49.800	68.500
Entwicklungsfläche Mischgebiet	12.800	23.000
Entwicklungsfläche Gewerbe	-	-
Bestand / Gewerbe / Büro	66.000	22.100

Teilbereich Rugbyring (Süd)

Variante 1

- Erhalt beider Parkhäuser
- Nutzung Büro / Handel im „Zwischenraum“
- Wohnnutzung westlich Kita
- Erweiterungsfläche für die bestehende Feuerwache

Variante 2

- gestalterische und ökologische Aufwertung des Parkhausstandorts
- Wohnquartier eingebettet in „grünen Rahmen“ entlang der Hauptverkehrsstraßen
- Konfiguration ermöglicht rund 460 Wohneinheiten

Rugbyring (Süd)	Variante 1	Variante 2
Gesamtfläche (ohne Feuerwehr, qm)	39.470	39.470
Grünflächen	-	7.990
Verkehrsflächen	-	7.810
Entwicklungsfläche Wohnen	5.270	23.670
Entwicklungsfläche Handel / Dienstleistung	14.200	-
Bestand Parkhäuser (Grundstücke)	20.000	-



Teilbereich Rugbyring (West)

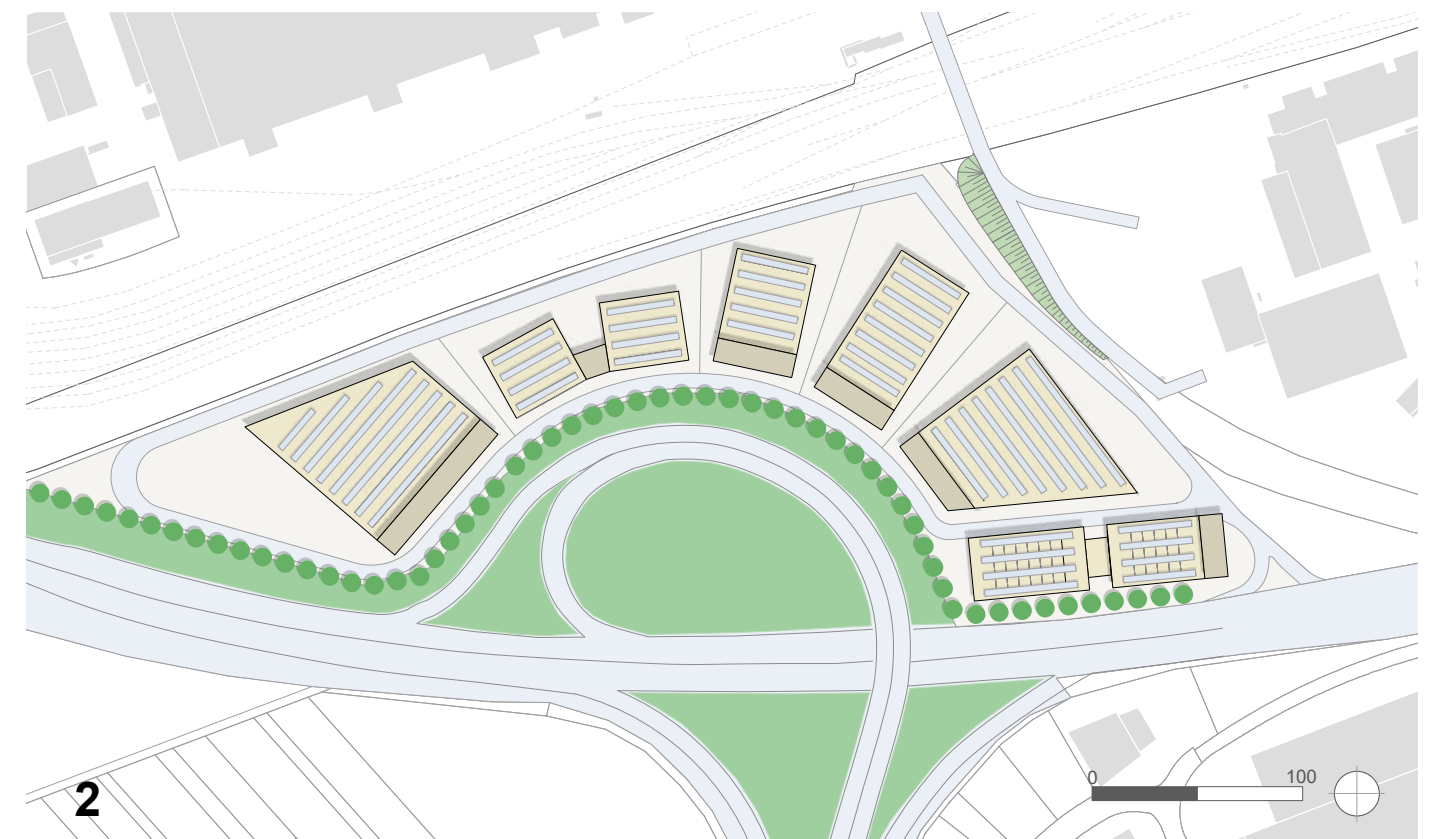
Beschreibung

- städtische Randlage
- gewerblich - industrielle Vorprägung des Umfelds
- ungünstiger Flächenzuschnitt
- begrenzte Erschliessungsqualität
- einzig für gewerblich-industrielle Nutzungen geeignet.

Varianten

- Die Varianten unterscheiden sich nur hinsichtlich der Gebäudeanordnung und dem Büroanteil

Rugbyring (West)	Variante 1	Variante 2
Gesamtfläche (qm)	54.650	54.650
Grünflächen	-	-
Verkehrsflächen	12.000	12.000
Entwicklungsfläche Gewerbe	42.650	42.650
Bauvolumen (qm BGF)	26.990	21.550
Hallenstruktur (I - gesch.)	19.100	18.100
Hallenstruktur (III - gesch.)	7.890	3.450



Zusammenfassung

Städtebauliche Chancen:

- Neuordnung durch Ansiedlung von neuem Gewerbe und Wohnnutzung
- Öffnung und Durchwegung vormals abgeschotteter Stadtbereiche und Vernetzung mit bestehendem Stadtgefüge
- Begrünung und Entsiegelung altindustrieller Bereiche zur Verbesserung des Stadtklimas
- Neugestaltung des westlichen Stadteingangs durch eine großzügige Grünanlage entlang der „roten Wand“
- Verbesserung der verkehrlichen Erschließung durch eine neue, öffentliche Nord-Süd Verbindung zwischen Mainzer Straße und Rugbyring
- Optimierung der fußläufigen Verbindung der neuen Stadtquartiere an den S-Bahnhaltepunkt Opelwerk“

Entwicklungsbereiche Rüsselsheimer Westen	Szenario 1	Anteil	Szenario 2	Anteil
Gesamtfläche (ha)	120,34	100,0%	120,34	100,0%
Entwicklungsfläche Wohnen	7,22	6,0%	13,60	11,3%
Entwicklungsfläche Mischgebiet	7,21	6,0%	7,74	6,4%
Entwicklungsfläche Gewerbe	23,64	19,6%	25,74	21,4%
Bestandsflächen Gewerbe	36,72	30,5%	27,22	22,6%
Bestandsflächen Infrastruktur	11,77	9,8%	8,42	7,0%
Verkehrsflächen	17,58	14,6%	19,66	16,3%
Grünflächen	16,21	13,5%	17,93	14,9%

Denkmalschutz



Überlagerung Zielkonzept / Bodenschadstoffe

