



Rüsselsheim, den 31.01.2023

## **NIEDERSCHRIFT**

der öffentlichen Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses

vom Donnerstag, den 26.01.2023 um 18:00 Uhr

**„A“**

### **TOP 1 Genehmigung des Protokolls der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 01.12.2022**

Die Niederschrift über die 18. Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 01.12.2022 wird einstimmig genehmigt.

### **TOP 2 Sachstandsbericht Sanierung Stadtunterführung**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

### **TOP 3 Änderungsantrag der Fraktionen CDU und WsR vom 24.01.2023 zur DS 319/21-26 - Verkehrsführung in der Weisenauer Straße DS-319-2/21-26**

Die Fraktion DIE GRÜNEN/Linke Liste Soli/ABI meldet Beratungsbedarf an.

### **TOP 4 Verkehrsführung in der Weisenauer Straße Bezug: Antrag AT-92/21-26 - Verkehrsführung in der Weisenauer Straße“ vom 07.07.2022 der Fraktion CDU DS-319/21-26**

Der Änderungsantrag der Fraktion WsR vom 11.12.2022 zur DS 319/21-26 wird zurückgezogen.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung mit 10 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen die DS 319/21-26 wie folgt zu beschließen:

#### **A. Kenntnisnahme**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass

1. die Weisenauer Straße eine hohe Netzbedeutung für den städtischen und regionalen Radverkehr hat und in ihrer derzeitigen Gestalt eine Netzlücke darstellt.

2. als Ergebnis der Verkehrsschau vom 13.07.2022 eine Einbahnstraßenregelung für die Weisenauer Straße als angemessen angesehen wurde, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

## **B. Beschlussvorschlag**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass

1. der Magistrat mit der tiefergehenden Planung einer Fahrradstraße entlang der Weisenauer Straße beauftragt wird. Im Zuge der Planung sind die Änderungen zur Verkehrsführung und der Parkraumregelung aus dem Antrag 92/21-26 zu prüfen und nach Möglichkeit einzubinden.
2. der Arbeitskreis Mobilität und Klimaschutz aktiv in die Planungsphase einzubinden und die Bevölkerung an der Entwicklung der Fahrradstraße zu beteiligen ist.
3. der Antrag AT-92-21-26 der CDU-Fraktion vom 07.07.2022 als erledigt erklärt wird.

**TOP 5      Immanuel-Kant-Schule, Umsetzung des Schulentwicklungsplans inkl. bauliche Erweiterung  
hier: Grundsatzbeschluss und Beauftragung der Vorplanung  
DS-323/21-26  
a) Änderungsantrag der CDU-Fraktion vom 26.01.2023 zur DS 323/21-26 - Immanuel-Kant-Schule, Umsetzung des Schulentwicklungsplans inkl. bauliche Erweiterung; hier: Grundsatzbeschluss und Beauftragung der Vorplanung  
DS-323-2/21-26**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt einstimmig, Frau Gottas, stellvertretende Stadtschulelternbeirätin, als sachkundige Bürgerin zu TOP 5 zur Beratung einzubeziehen.

Die SPD-Fraktion meldet zum Änderungsantrag der CDU-Fraktion vom 26.01.2023 Beratungsbedarf an.

Die WsR-Fraktion meldet zur DS 323/21-26 Beratungsbedarf an.

Bis zum Ende des Jahres 2023 wird vom Magistrat eine Drucksache vorgelegt, welche eine detaillierte Vorplanung beinhaltet.

**TOP 6      „Städtebauliches Zielkonzept Rüsselsheim West“  
Bezug: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum „Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ und zur „Zielgruppenanalyse Rüsselsheim“ vom 25.11.2021 (DS-118/21-26)  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zu vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vom 28.04.2022 (DS-162/21-26)  
Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung der Bebauungspläne 152, 153, 154, 155, 156 und 157 vom 21.07.2022 (DS-223/21-26, DS-224/21-26; DS-225/21-26, DS-226/21-26, DS-227/21-26, DS-228/21-26)  
DS-347/21-26**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss nimmt den Bericht durch Herrn Kohmann und Herrn Schipper zur Kenntnis.

**Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Abstimmung der DS 347/21-26 auf die nächste Sitzung des Ausschusses zu verschieben.**

**Der Magistrat prüft, inwieweit die Fraktionsvorsitzenden zu dem Bieterverfahren informiert werden können. Die Fraktionsvorsitzenden werden sodann über das weitere Verfahren informiert.**

#### **A. Kenntnisnahme**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass

1. auf Basis des beschlossenen Rahmenkonzepts und des darin enthaltenen Vorgehens zur Erarbeitung einer Rahmenplanung erste Vorschläge zur baulichen Nutzung der künftig freigesetzten Stellantis-Flächen in Form eines in Varianten ausgearbeiteten "Städtebaulichen Zielkonzeptes" (siehe Anlage 1) erarbeitet wurden.
2. das Zielkonzept als Grundlage für die weiteren Gespräche mit potentiellen Erwerber\*innen und Stellantis dienen soll.
3. das Zielkonzept im Hinblick auf die im Rahmenkonzept aufgeführten weiteren Arbeitsschritte für einen Rahmenplan (siehe II. Begründung, D. Weiteres Vorgehen) fortgeschrieben werden muss.

#### **B. Beschlussvorschlag**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass

1. das "Städtebauliche Zielkonzept Rüsselsheim West" Grundlage für die Verhandlungen mit dem (künftigen) Erwerber der Stellantis-Flächen sowie der erste Schritt für die Erarbeitung eines Rahmenplans zur weiteren Entwicklung der Stellantis-Flächen ist,
2. das "Städtebauliche Zielkonzept Rüsselsheim West" Grundlage für die durchzuführende Voruntersuchung der mit Beschluss DS-162/21-26 eingeleiteten Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist.

**TOP 7      Zurückstellung der Erarbeitung des Masterplans Energie  
Bezug: Antrag AT-97/21-26 der SPD-Fraktion vom 23.08.2022  
DS-346/21-26**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss nimmt den Bericht durch Frau Rump zur Kenntnis.

**Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung einstimmig, die DS 346/21-26 wie folgt zu beschließen:**

#### **Beschlussvorschlag**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass die Erarbeitung des Masterplans Energie bis zum Inkrafttreten der Landesverordnung zurückgestellt wird.

**TOP 8      Bericht zur Grundwassersituation  
Bezug: Antrag AT-98/21-26 der Grünen/Linke Liste Soli/ ABI-Fraktion vom  
12.09.2022  
DS-352/21-26**

**Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss nimmt den Bericht zur Grundwassersituation zur Kenntnis.**

Herr Stadtv. Schneckenberger bittet um Auskünfte zu dem Schadenfall und den Altlasten auf dem Opel-Gelände.

Der Magistrat wird hierzu einen Bericht erstellen.

**TOP 9 Antrag der SPD-Fraktion zur Verweisung vom 22.11.2022 - Starkregenkarte AT-106/21-26**

**Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung einstimmig, den Antrag der SPD-Fraktion AT 106/21-26 an den Magistrat zu verweisen.**

**TOP 10 Zwischenbericht zum Antrag AT-94/21-26 „Verweisung - Smart Parking“  
Bezug: Antrag AT-94/21-26 der SPD-Fraktion vom 17.07.2022  
DS-348/21-26**

**Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss nimmt den Zwischenbericht zur Kenntnis.**

**TOP 11 Anfragen und Mitteilungen**

Herr Stadtv. Safel bittet um Auskunft, wann die Sporthalle der Alexander-von-Humboldt-Schule wieder genutzt werden könnte.

Herr Brandner informiert, dass die Trocknungsmaßnahmen noch nicht abgeschlossen sind. Zudem wird das Dach abgedichtet. Wann die Sporthalle wieder genutzt werden kann, sei zurzeit nicht abschätzbar.

Herr Stadtv. Jagla bittet um Auskunft zur Verkehrsführung am Mozartplatz.

Herr Renner weist darauf hin, dass die Eichgrundschule einen Schulwegplan erstellt und dieser in der Planung der Verkehrsführung Berücksichtigung finden soll.

Es wird ein Gespräch mit der Eichgrundschule und dem Projektplaner gesucht, um einen Zeithorizont abschätzen zu können.

Frau Stadtv. Steinborn bittet um Auskunft zum Lehrschwimmbecken an der Helen-Keller-Schule. Herr Brandner erläutert, dass Undichtigkeiten am Becken bestehen. Diese sollen mit Rückschlagklappen behoben werden.

Herr Stadtv. Schleidt bittet um Auskunft zum Wiederaufbau des Penny-Marktes in Königstädten. Herr Oberbürgermeister Bausch erläutert, dass der Penny-Markt Ende des Jahres 2023 wieder eröffnet werden soll.

Herr Stadtv. Jagla bittet um Auskunft, wann das Anwohnerparken in der Grabenstraße umgesetzt wird.

Herr Stadtrat Kraft informiert, dass Prüfungen noch nicht vorliegen. Sobald Informationen vorliegen, werden diese den Fraktionen mitgeteilt.



# Städtebauliches Zielkonzept Stellantis

PBUA am 26.01.2023



## Inhalt

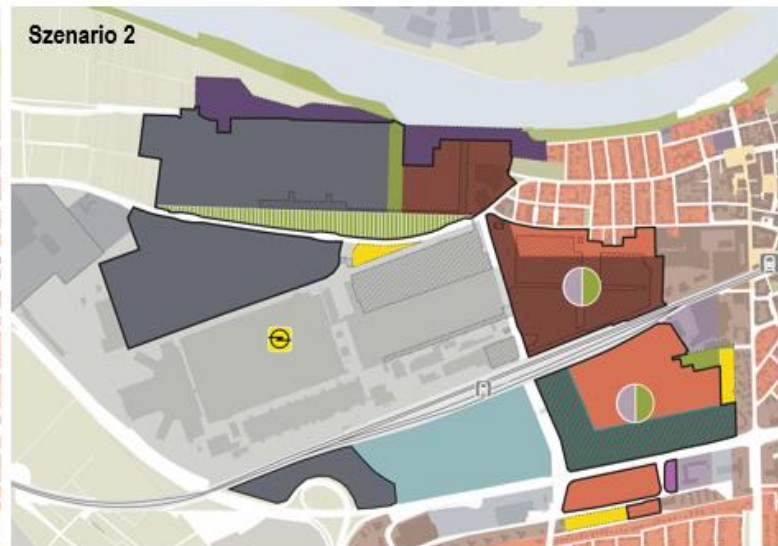
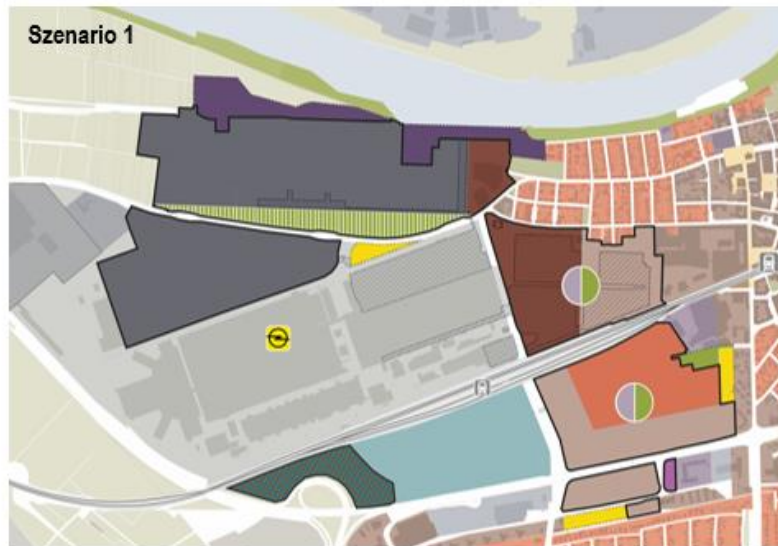
- Zusammenfassung Rahmenkonzept
- Städtebauliches Zielkonzept



## 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
<b>Gesamt</b>	<b>112,3 ha</b>

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
<b>Gesamt</b>	<b>112,3 ha</b>



## 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 Logistiktutzungen;

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

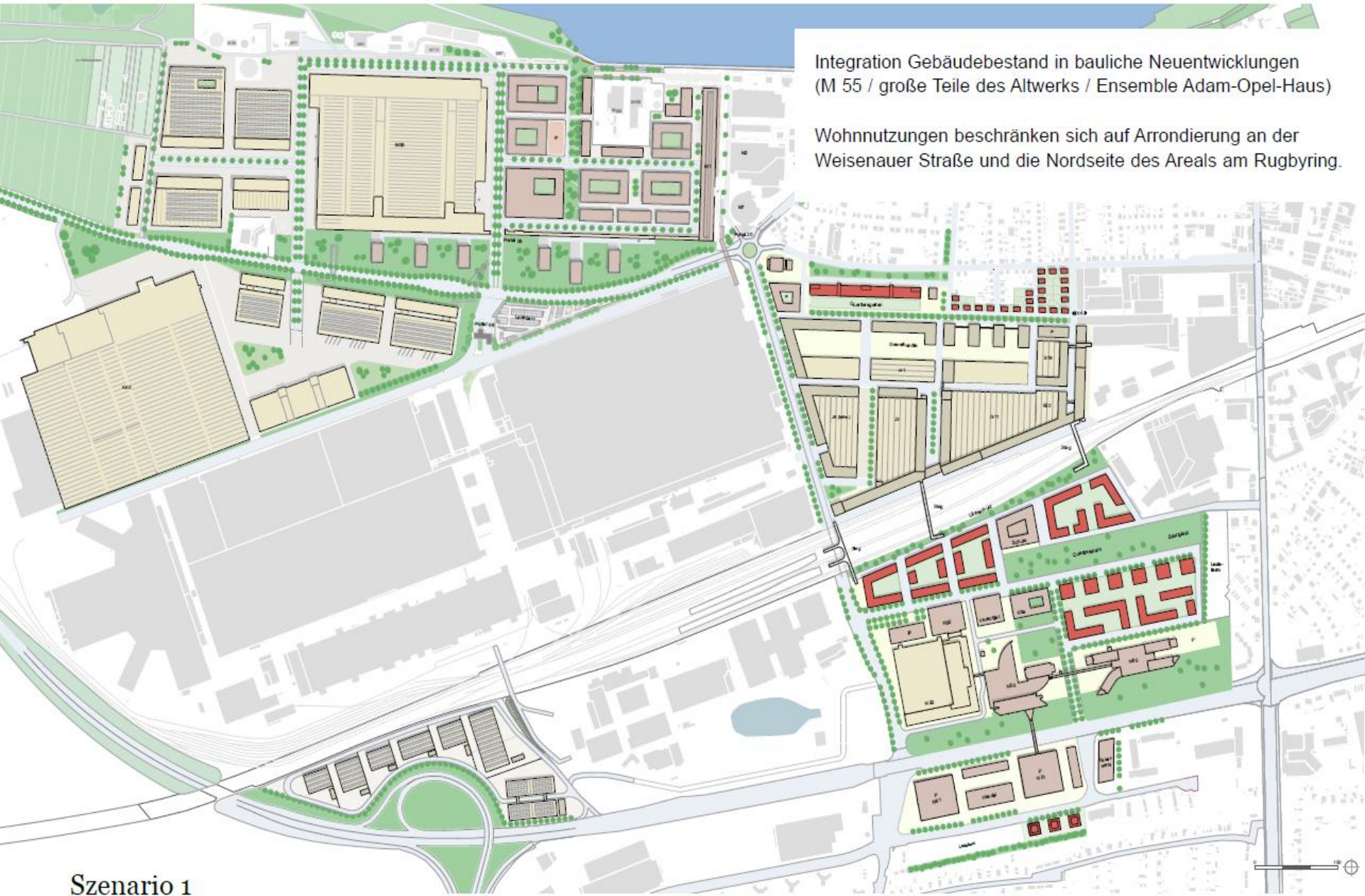
- Umgang mit Altlasten
- Verkehrliche Erschließung
- Technische und soziale Infrastruktur
- Bauleitplanung

# 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)

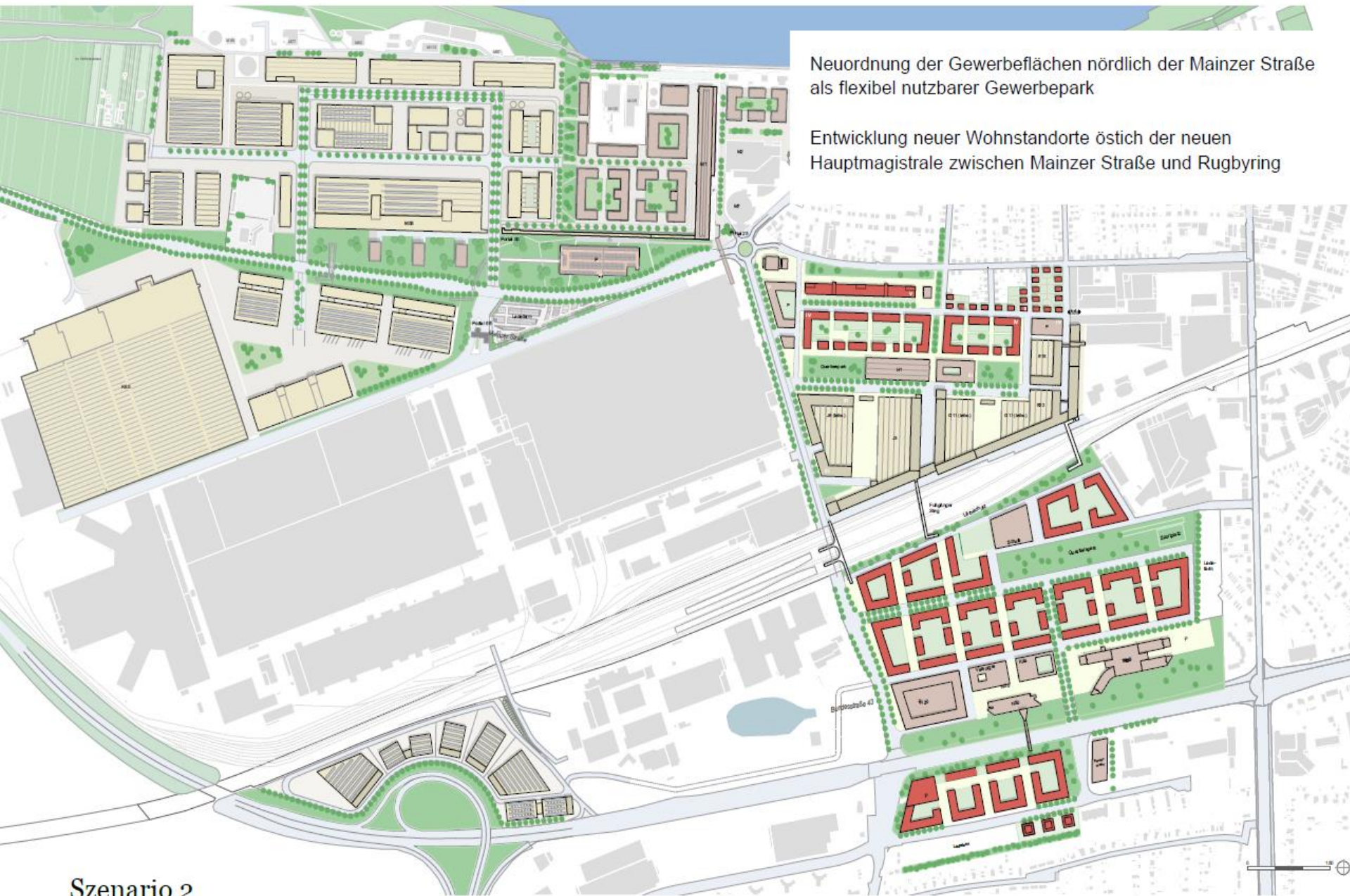




Integration Gebäudebestand in bauliche Neuentwicklungen  
(M 55 / große Teile des Altwerks / Ensemble Adam-Opel-Haus)

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