

DS-Nr. DS-347/21-26

„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)

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.03.2023

Zur DS 347/21-26 liegen folgende Anträge/Änderungs-/Ergänzungsanträge vor:

- Änderungsantrag des Herrn Stadtv. Karl-Heinz Schneckenberger vom 08.03.2023
- Antrag der SPD-Fraktion vom 31.01.2023
- Ergänzungsantrag der SPD-Fraktion vom 16.03.2023
- Ergänzungsantrag der CDU-Fraktion vom 20.03.2023.

Herr Stadtv. Jagla teilt mit, dass sich die Fraktionen CDU und SPD darauf geeinigt haben, den Ergänzungsantrag der SPD-Fraktion vom 16.03.2023 und den Ergänzungsantrag der CDU-Fraktion vom 20.03.2023 zusammenzufassen und in modifizierter Form zur Abstimmung stellen.

Abstimmungen über die vorliegenden Anträge/Änderungs-/Ergänzungsanträge der Fraktionen:

1.) Abstimmung über den Änderungsantrag des Herrn Stadtv. Karl-Heinz Schneckenberger vom 08.03.2023:

Der Änderungsantrag des Herrn Stadtv. Karl-Heinz Schneckenberger:

„Im Teilbereich Mainzer Straße (Nord) wird die für urbanes Gewerbe vorgesehene Fläche (Variante 2) halbiert und für Wohnen vorgesehen.“

wird mit 39 Nein-Stimmen bei 1 Ja-Stimme abgelehnt.

Abstimmung über den Antrag der SPD-Fraktion vom 31.01.2023:

Der Antrag der SPD-Fraktion:

“Der Magistrat wird aufgefordert,

- in nicht öffentlicher Sitzung dem Parlament offenzulegen, welcher Verhandlungsstand und Verhandlungsinhalte mit den Flächeneigentümern bereits erreicht wurde.

- darzustellen, auf welcher kalkulatorischen Basis und in welcher Höhe Kaufpreisangebote an die Flächeneigentümer im ausgelaufenen Verfahren unterbreitet wurde.

- die Risiken eines Planungsschadens mit wirtschaftlichen Folgen für die Stadt zu bewerten.
- geeignete planungsrechtliche Instrumente (bspw. Veränderungssperre) einzusetzen, um die Interessen der Stadt abzusichern und um mit den Flächeneigentümern zu zielführenden Verhandlungen über die Flächenentwicklung zu ermöglichen.
- die Flächenbilanzen der dargestellten Planungen über Bruttogeschossflächen zu konkretisieren und insbesondere in den gewerblichen Flächen eine Branchenzuordnung anzusetzen.
- die wirtschaftlichen Auswirkungen des vorliegenden Konzeptes zu bewerten.

Hierunter

- Einnahme und Ausgabepotentiale im Hinblick auf Steuern, Unterhaltung, Bildung und Betreuung
- Kosten für Flächenerwerb und Flächengestaltung
- Kosten für den Ausbau der technischen Infrastruktur
- Überblick über mittelbare wirtschaftliche Auswirkungen.
- Auf Basis der im Rahmenkonzept aufgeführten Zielbranchen sind Aussagen zu treffen, welche Branchen in der Regel pro Fläche besonders viele und qualifizierte Arbeitsplätze bieten und welche Branchen pro Fläche in der Regel besonders hohe steuerliche Erträge erwirtschaften.
- Anfragen nach Gewerbeflächen für mittlere und größere Unternehmen aus den letzten fünf Jahren, speziell solche die den Zielbranchen des Rahmenkonzepts entsprechen, sind in einer anonymisierten Liste der StV zur Kenntnis zu geben.
- Es wird um eine Einschätzung gebeten, welchen Zuwachs an Einwohnern der Magistrat für die Stadt Rüsselsheim als verträglich ansieht. Dabei ist auch die Entwicklung auf der Eselswiese mit zu berücksichtigen. Für die Betrachtung auf den Stellantisflächen sind Szenarien mit gefördertem Wohnungsbau in Höhe von 25 % anzunehmen. Ferner sind die von der Stadt zu leistenden Zuschüsse für den geförderten Wohnungsbau darzustellen, sowie die aus dem "großen Frankfurter Bogen" zu erzielenden Fördermittel.
- Bezugnehmend auf die im Rahmenkonzept mögliche Wohnbauentwicklung ist eine Abschätzung vorzunehmen, welchen Bedarf an Kita-Plätzen, Grundschulplätzen und Plätzen in weiterführenden Schulen benötigt wird.
- Es wird um eine Einschätzung gebeten, ob eine weitere für PKW's zu befahrende Nord-Süd-Verbindung unter der Bahn zur Entlastung der Innenstadt benötigt wird? Kann hierzu die bestehende Werksstraße ertüchtigt und für öffentliche Verkehre gewidmet werden?"

wird mit **31 Ja-Stimmen bei 3 Nein-Stimmen und 5 Stimm-Enthaltungen beschlossen.**

Abstimmung über den gemeinsamen Antrag der Fraktionen CDU und SPD (zusammengefasste Ergänzungsanträge der SPD-Fraktion vom 16.03.2023 und der CDU-Fraktion vom 20.03.2023 in modifizierter Form):

Der gemeinsame Antrag der Fraktionen CDU:

"Der Magistrat wird beauftragt, die Drucksache wie folgt zu ergänzen bzw. zu ändern:

1. In den Bereichen Rugbyring (Nord), Rugbyring (Süd) und Weisenauer Straße (im Zielkonzept zur Wohnbebauung vorgesehen) ist die Geschossflächenzahl (GFZ) so festzulegen, das eine Wohnbebauung maximal 3.000 Einwohnerinnen und Einwohner nicht übersteigt. (Vgl. DS-153/21-26 "Eselswiese", Planung bis zu 3.500,

- bei einem Faktor von 2,27 pro WE)
2. Die Reduzierung der Entwicklungsfläche Wohnen wird, sofern machbar, der Gewerbeentwicklung zugeführt.
 3. Bei der Planung von Wohnungsbau, ist studentisches Wohnen zu berücksichtigen.
 4. Bei der Festlegung von Bebauungsplänen für die Wohnbebauung ist darauf zu achten, dass sich die Geschosszahl / Gebäudehöhe an die umliegende Wohnbebauung anpasst.
 5. Eine Verlagerung der AöR Rüsselsheim/Raunheim und der Stadtwerke Rüsselsheim auf das Gebiet des Zielkonzeptes ist zu prüfen und darzustellen. Es wird geprüft, die freiwerdende Fläche der AöR und der Stadtwerke zu einem späteren Zeitpunkt der Quartiersentwicklung (Wohnen, Arbeiten, Einkaufen) zuzuführen.
 6. Die Schaffung von möglichst gewerbesteuerertragreichen Gewerbeflächen in einem breiten Branchenmix hat bei der Entwicklung der Opelflächen die höchste Priorität.
 7. Logistikgewerbe ist für die Flächen auszuschließen. Die Ausnahme hiervon sind der Produktion nachgelagerte Logistiknutzungen und wertschöpfende Logistik, die z.B. aufwendige Kommissionierung und/oder zusätzliche Verarbeitung von Gütern betreibt."

wird mit 22 Ja-Stimmen bei 17 Nein-Stimmen beschlossen.

Abstimmung über die DS 347/21-26 einschließlich der zuvor beschlossenen Änderungen:

Die Stadtverordnetenversammlung fast einstimmig folgenden Beschluss:

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. Beschluss

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.

Protokollnotiz:

Herr Stadtv. Karakaya gibt zu Protokoll, dass eine große Mehrheit der Stadtverordnetenversammlung den Ankauf der Flächen als Auftrag an den Magistrat gegeben hat. Er zitiert aus den entsprechenden Beschlüssen zum Antrag Nr. 62 a/21-26 der Fraktionen CDU, FDP-PLUS, DIE GRÜNEN/Linke Liste Soli und SPD vom 27.01.2022 und zum Ergänzungsantrag Nr. 62 a-1/21-26 der SPD-Fraktion vom 10.02.2022.

**Abstimmungsergebnis:
Einstimmig, 0 Enthaltung(en)**

Rüsselsheim am Main, den 23.03.2023