

Büro Stadtverordnetenversammlung
z.Hd. Frau Breunig
Marktplatz 4

65428 Rüsselsheim am Main



Rüsselsheim, den 31.01.2023

Antrag der SPD-Fraktion zu DS-347/21-26 Städtebauliches Zielkonzept Rüsselsheim West

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

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 Ausgabenpotentiale 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 PKWs 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?

Begründung:

Die zivilen Konversionsflächen des Opel-Altwerkes, sind von zentraler Bedeutung für die strategische stadtplanerische und wirtschaftliche Entwicklung unserer Stadt. Eine nachhaltige und zukunftsweisende Entwicklung dieser Flächen, wird nicht nur die Kernstadt stärken, sondern auch für die Prosperität des Wirtschaftsstandort Rüsselsheim am Main entscheidend sein. Die Stadtverord-

netenversammlung der Stadt Rüsselsheim am Main hat daher bereits am 25.11.2021 unter Beschlussnummer DS-118/21-26 ein Rahmenkonzept beschlossen, um dem Magistrat eine zielführende und zügige Verhandlung mit den Flächeneigentümern zu ermöglichen. Die aktuelle Vorlage zeigt leider nicht auf, inwieweit diese Verhandlungen geführt werden konnten und welche städtebaulichen Zielvorstellungen bindend in Verhandlungsergebnisse bereits erzielt werden konnten.

Die nun mit dieser Vorlage zu beschließenden, noch vereinfachten städtebaulichen Ausgestaltungen öffentlicher Nutzungen zeigen bereits deutlich, dass die Sicherung von grundlegenden Interessen der Stadt dringend notwendig und angezeigt ist. So sind im vorliegenden Konzept erhebliche Infrastrukturfächen (Quartiersparkanlagen, Schule, Kita, Lärmschutzwahl, Verkehrsflächen, etc.) vorgesehen, welche durch die Stadt Rüsselsheim erworben oder in deren Eigentum überführt und letztlich betrieben werden müssten.

Die im vorliegenden Konzept dargestellten quotalen Flächenzuweisungen von baulich nutzbaren Grundstücksflächen zu Infrastruktur-, Grün- und Verkehrsflächen betragen ca. 65 % zu 35% (Variante 1). Dies ist erfreulich und sichert die Basis für eine nachhaltige und strukturell hochwertige Entwicklung des Gebietes. Aus wirtschaftlichen Gründen werden bei investorengelunden Entwicklungen allerdings häufig deutlich höhere bauliche Ausnutzungsquoten in Ansatz gebracht und verlangt. Die bisherigen Initiativen des Magistrates konnten offensichtlich die notwendige Kontrolle über das zum Verkauf stehende Areal über Verhandlungen mit den Flächeneigentümern nicht erwirken, noch das Ankaufinteresse der Stadt zu wirtschaftlichen Konditionen durchsetzen.

Der Magistrat stellt in der aktuellen Vorlage als Sachstand seit dem Beschluss 2021 dar, dass das nun vorliegende Konzept im November 2022 den Flächeneigentümern zur Kenntnis gebracht wurde. Aussagen zur Positionierung seitens des Flächeneigentümers werden nicht dargestellt. Es ist somit bislang offensichtlich nicht sichergestellt, dass über die vorgelegte Planung ein Einvernehmen hergestellt werden konnte und werden kann.

Sollten hier inhaltliche Differenzen mit den aktuellen oder künftigen Flächeneigentümern bestehen bleiben, so ist ein großes Risiko eines Planungsschaden mit hohen Folgekosten für die Stadt nicht auszuschließen, da die vorliegenden Planungen letztlich über ein Bebauungsplanverfahren verbindlich abgesichert werden müssten.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Murat Karakaya'.

Murat Karakaya
SPD-Fraktionsvorsitzender

SPD-Fraktion Rüsselsheim