

Vorlage an die  
Stadtverordnetenversammlung

<b>Drucksache</b>	
- öffentlich -	
<b>DS-347/21-26</b>	
Datum	03.01.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	10.01.2023	beschließend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	26.01.2023	beschlussempfehlend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	09.03.2023	beschlussempfehlend
Stadtverordnetenversammlung	23.03.2023	beschließend

**Betreff:**

„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](#))

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

**Beschlusstext:**

**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.

## **Begründung:**

### **I. Begründung**

#### **A. Ziel**

Ziel ist es die städtebauliche Entwicklung im Bereich Rüsselsheim West zu steuern. Dies ist begründet durch die Historie sowie Größe der Flächen und der damit verbundenen strategischen Bedeutung für die Stadt Rüsselsheim.

Die neuen Nutzungen auf den Flächen sollen der Entwicklung der Stadt Rüsselsheim positiv dienen, hierzu zählt u.a.:

- eine möglichst weitgehende Realisierung von Gewerbesteuerpotentialen,
- eine möglichst weitgehende Realisierung von Potentialen an nachhaltigen und qualitativen Arbeitsplätzen,
- eine Stärkung der ansässigen und regionalen Wertschöpfungsketten,
- die Schaffung von attraktivem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen und
- die Umsetzung von Klimaschutzzielen

Das städtebauliche Zielkonzept enthält die grundlegenden Vorstellungen der Stadt Rüsselsheim für die zukünftige Entwicklung der Umstrukturierungsareale und stellt sie in beigefügten Varianten dar. Als Zielkonzept stellt es die planerischen Leitlinien für die vorgesehene Flächennutzung und erste Vorschläge zu Bauformen dar. Es ist somit eine informelle Grundlage für weitere vertiefende Planungen und dient als Gesamtkonzept für die Bearbeitung übergreifender Themen (z.B. Verkehr) und zum Querabgleich bei der Betrachtung von Planungen bzw. Vorhaben in Teilbereichen.

Zugleich stellt das Zielkonzept eine städtebauliche Orientierungshilfe für die zukünftigen Investor\*innen bereit.

#### **B. Beschlusshistorie**

Nach Bekanntgabe der Verkaufspläne von rund 128 ha durch das Unternehmen Stellantis und den Plänen für eine Verkleinerung und Restrukturierung des eigenen Standortes im Herbst 2021 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.11.2021 das „Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ sowie die „Zielgruppenanalyse Rüsselsheim“ zur Kenntnis genommen (DS 118/21-26). Weiterhin wurde beschlossen, dass die beiden Konzepte für die weitere städtebauliche Entwicklung bindend sein sollen und dass auf deren Grundlage eine weiterführende Rahmenplanung erarbeitet wird. Dies soll möglichst in Kooperation mit Stellantis oder potentiellen Erwerber\*innen erfolgen.

Des Weiteren erfolgte am 28.04.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Beschluss, für den Bereich des ehemaligen Opelwerksgeländes sowie angrenzende Bereiche vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen, um Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für eine städtebauliche

Entwicklungsmaßnahme zu gewinnen und damit das Gebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen (DS-162/21-26).

In der Stadtverordnetenversammlung am 21.07.2022 wurden ferner Aufstellungsbeschlüsse zu sechs Bebauungsplänen für die zum Verkauf vorgesehenen Flächen gefasst (DS-223/21-26, DS-224/21-26; DS-225/21-26, DS-226/21-26, DS-227/21-26, DS-228/21-26).

### **C. Entwicklung**

Mit der Erarbeitung des „Zielkonzepts Rüsselsheim West“ wurde das Büro Albert Speer und Partner (AS+P) beauftragt. Es stellt Entwicklungsvorschläge dar, die auf den allgemeinen Zielen der Stadt Rüsselsheim (s. Teil A) aufbauen und, basierend auf den bekannten Rahmenbedingungen (z.B. zu Verkehr, Denkmalschutz), erste stadtplanerische Konzepte unterbreiten. Mit diesem, ganzheitlich für alle Flächen aufgebauten Entwurf werden sowohl Lösungsvorschläge aufgezeigt aber auch Handlungsfelder offenkundig, die in weiteren Schritten bzw. Prüfaufträgen untersucht werden müssen. Damit liegt eine fachliche Grundlage vor, die für nachfolgende Planungsschritte zielgerichtet genutzt werden kann.

Stellantis wurde im November 2022 über das geplante Zielkonzept informiert.

### **D. Weiteres Vorgehen**

Aufbauend auf Rahmenkonzept/Zielgruppenanalyse und Zielkonzept soll in einem nächsten Schritt die weitere Rahmenplanung erarbeitet werden. Dieser stellt eine Vertiefung der erarbeiteten Konzepte dar und dient als Grundlage zu Offenlage bzw. späteren Satzungsbeschlüssen für die Bebauungspläne. Der Rahmenplan entwickelt das Zielkonzept über die Darstellung von Baufeldern, Freiflächenkonzepten, Baustrukturen sowie Aussagen zur Mobilität und Verkehrserschließung weiter. Auch beinhaltet die Rahmenplanung die Themen technische Infrastrukturen, Altlastensondierung, Denkmalschutz, Klimaanpassung und Fördermittel. Es soll bei der Bearbeitung des Rahmenplans und den weiteren Planungsschritten eine enge Abstimmung mit den Eigentümer\*innen (Stellantis, Erwerbende von Flächenveräußerungen) stattfinden.

# 1. RAHMENKONZEPT



## 2. RAHMENPLANUNG

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



## 3. BAULEITPLANUNG

27.10.2021 Rahmenkonzept Rüsselsheim West

17

AS+P

Abbildung: Themen zur Erarbeitung eines Rahmenplans. Siehe Beschluss DS -118/21-26, „Rahmenkonzept Rüsselsheim West“, Folie 17

Mit der weiteren Entwicklung der städtebaulichen Rahmensetzungen werden auch verschiedene Aspekte des Klimaschutzes, der Mobilität und der Energieerzeugung geprüft werden.

### E. Auswirkungen auf Dritte

Das erarbeitete Zielkonzept dient der Stadt, Stellantis und den künftigen Eigentümer\*innen. Letztere erhalten Planungsorientierung dahingehend welche Nutzungen auf den Flächen künftig von der Stadt unterstützt und vorangetrieben werden. Dabei besteht die Möglichkeit sich in den Planungsprozess aktiv einbringen.

### F. Auswirkungen auf das Klima

Siehe D. Weiteres Vorgehen.

Rüsselsheim am Main, 10.01.2023

Udo Bausch  
Oberbürgermeister