

Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-430/21-26	
Datum	06.06.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	20.06.2023	beschließend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	06.07.2023	beschlussempfehlend
Haupt- und Finanzausschuss	11.07.2023	beschlussempfehlend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	21.09.2023	beschlussempfehlend
Haupt- und Finanzausschuss	26.09.2023	beschlussempfehlend
Stadtverordnetenversammlung	05.10.2023	beschließend

Betreff:

**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und Anpassungsmaßnahme Rüsselsheim West
hier: Erweiterung des Einleitungsbeschlusses nach § 165 (4) und §§ 170 S. 3; 141 (1)
Baugesetzbuch – Ergänzungsfläche H (Flächen Bereich Segula)**

Bezug: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Rüsselsheim West

Wiedernutzung Stellantisflächen

hier: Einleitungsbeschluss nach § 165 (4) Baugesetzbuch (DS-162/21-26)

und

**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und Anpassungsmaßnahme Rüsselsheim West -
Wiedernutzung Stellantisflächen**

**hier: Erweiterter Einleitungsbeschluss nach § 165 (4) und §§ 170 S. 3; 141 (1) Baugesetzbuch
(DS-203/21-26)**

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur
Beschlussfassung zu:

Beschlusstext:

A. Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass

1. angrenzend an den Geltungsbereich der Voruntersuchungen für eine Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und Anpassungsmaßnahme ([DS-162/21-26](#) und DS-203-21-26) im Bereich Rüsselsheim West sich ein Planungs- und Entwicklungsbedarf auch für die überwiegend von Segula genutzten Flächen zwischen Rugbyring und Bahnstrecke herausgestellt hat. Für die Flächen liegt ein erarbeitetes städtebauliches Konzept in Form des „Rahmenkonzept Rüsselsheim West – Bereich Segula“ vor, welches von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.
2. das Instrumentarium einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Baugesetzbuch (BauGB) für die einheitliche Vorbereitung und zügige Umsetzung der beschlossenen „Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ und „Rahmenkonzept Rüsselsheim

- West – Bereich Segula“ (**Anlage 1** ergänzt Teilfläche H) sowie ergänzend für die Flächen des von Stellantis geplanten „Green Campus“/künftige Unternehmenszentrale geeignet ist.
3. vor der förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches und eines Anpassungsgebietes die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen sind. Diese vorbereitenden Untersuchungen sind erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in dem in der **Anlage 1** dargestellten Bereich (Teilflächen A – F und ergänzend H) sowie für eine Anpassungsmaßnahme in dem in der **Anlage 1** dargestellten Bereich (Teilfläche G) oder in Teilbereichen desselben zu gewinnen.
 4. die Eigentümer und alle sonstigen zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten gemäß § 138 BauGB verpflichtet sind, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung des Vorliegens der Festlegungsvoraussetzungen erforderlich ist. Der Schutz personenbezogener Daten ist gewährleistet. Verweigert ein Auskunftspflichtiger die Auskunft, kann gemäß § 208 Satz 2 bis 4 BauGB ein Zwangsgeld angedroht und festgesetzt werden.
 5. aufgrund der zeitlichen Eilbedürftigkeit, die von Stellantis vorgegeben wird, sowie den weitreichenden Wirkungen bei der künftigen Entwicklung der Stadt zeitnaher Handlungsbedarf durch die Stadt gegeben ist. Daher sind die entsprechenden Ausschreibungsverfahren und Beauftragungen im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung nach § 99 HGO zulässig.

B. Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass

1. für den in der **Anlage 1** zusätzlich dargestellten Bereich H vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 und §§ 170 S. 3, 141 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen sind.
2. der Magistrat die zur Vorbereitung der Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erforderlichen Schritte nach § 165 Abs. 4 und §§ 170 S. 3, 141 i.V.m. §§ 137-141 BauGB durchführt.
3. die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen in Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der Anpassungsmaßnahme gemäß § 141 Abs. 3 BauGB vorgenommen wird.

Begründung:

A. Ziel der Erweiterung um den Bereich H

Die Stadt Rüsselsheim verfolgt das Ziel die städtebauliche Entwicklung im Bereich Rüsselsheim West zu steuern. Das Erfordernis für die städtebauliche Neuordnung des vormaligen Opel- Betriebs- und Produktionsgeländes wird durch die Historie sowie die Größe der Flächen und der damit verbundenen strategischen Bedeutung für die Stadt Rüsselsheim begründet.

Neben den bisher untersuchten Stellantisflächen hat sich ein Planungs- und Entwicklungsbedarf auch für die überwiegend von Segula genutzten Flächen zwischen Rugbyring und Bahnstrecke herausgestellt.

Auch bei den Segulaflächen gilt, dass mögliche neue Nutzungen auf den Flächen der Entwicklung der Stadt Rüsselsheim positiv dienen sollen, 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 / hessischen Wertschöpfungsketten,
- die Umsetzung der Klimaschutzziele der Stadt Rüsselsheim.

Nach den im Rahmenkonzept für die Stellantisflächen abgeleiteten städtebaulichen Vorstellungen für eine möglichst hochwertige Nutzung – nicht zuletzt auch mit Blick auf die Wertschöpfungskette und die Schaffung wertiger Arbeitsplätze – ist auch bei den Segulaflächen vorgesehen, eine Ansiedlung von reinen Logistikbetrieben – abgesehen von Logistikbetrieben mit dienender Funktion (Zulieferer für z.B. forschende/produzierende Unternehmen) – nicht vorzusehen. Bei einer Ansiedlung von Logistikbetrieben, die die v.g. Kriterien erfüllen, soll eine möglichst hohe Wertschöpfung vor Ort erfolgen. Insbesondere eine aufwendige Kommissionierung und/oder eine zusätzliche Verarbeitung von Gütern können positive Kriterien sein. Logistikbetriebe sollen qualitativ hochwertige Arbeitsplätze anbieten und hinsichtlich der Arbeitsplatzdichte eine Mindestanforderung von 50 Mitarbeitern pro ha erfüllen.

In einem ersten Schritt wurde durch das Büro AS+P ein Rahmenkonzept für die Segula-Flächen erarbeitet, das als Grundlage für die weitere Bauleitplanung dienen soll. Zur Sicherung der Umsetzung ist ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

In weiteren Schritten sind Voruntersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bzw. eine Anpassungsmaßnahme notwendig. Der Einleitungsbeschluss zur Erweiterung der Städttebauliche Entwicklungsmaßnahme Rüsselsheim West nach § 165 Abs. (4) Baugesetzbuch wird voraussichtlich in der Stadtverordnetenversammlung am 20.07.2023 beschlossen. Analog ist die Erweiterung der Vorkaufsrechtssatzung zur Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit vorgesehen.

Segula wurde zu den vorgesehenen städtebaulichen Schritten bzw. Maßnahmen vorab informiert. Auch wurde dem Unternehmen das Rahmenkonzept vorab zur Verfügung gestellt. Unter anderem wurde gegenüber Segula auf den erforderlichen Gleichklang des Vorgehens mit dem Vorgehen zu den freiwerdenden Stellantis-Flächen und dem zukünftigen Stellantis-Campus hingewiesen.

B. Beschlusshistorie

Der fraktionsübergreifende Antrag „Ideenwettbewerb Opelflächen“ wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 25.06.2020 beschlossen. In der Stadtverordnetenversammlung vom 22.10.2020 wurde über den Sachstand der Gespräche mit Stellantis sowie über die ausstehende Kostenabschätzung für die Erstellung des „Rahmenkonzepts Rüsselsheim West“ informiert. Am 24.06.2021 nahm die Stadtverordnetenversammlung den Bericht des Magistrats über die Entwicklung des Antrags (DS-833/16-21) zur Kenntnis.

Das „Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 25.11.2021 zur Kenntnis genommen ([DS-118/21-26](#)). Weiterhin wurde beschlossen, dass dieses für die weitere Bearbeitung bindend sein sollen und dass auf deren Grundlage eine weiterführende Rahmenplanung erarbeitet wird. Dies soll möglichst in Kooperation mit Stellantis oder den potentiellen Erwerbern erfolgen.

Der Einleitungsbeschluss zur Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Rüsselsheim West nach § 165 Abs. (4) Baugesetzbuch wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 28.04.2022 beschlossen ([DS-162/21-26](#)). Der Geltungsbereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der Anpassungsmaßnahme wurde bereits mit der am 02.06.2022 beschlossenen [DS-203/21-26](#) erweitert. Analog wurde die Vorkaufsrechtssatzung [DS-136/21-26](#) und deren Erweiterung [DS-202/21-26](#) beschlossen.

Am 21.07.2022 erfolgten Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung der entsprechenden Bebauungspläne 152, 153, 154, 155, 156 und 157 ([DS-223/21-26](#), [DS-224/21-26](#); [DS-225/21-26](#), [DS-226/21-26](#), [DS-227/21-26](#), [DS-228/21-26](#)).

Ergänzend zum Rahmenkonzept wurden die Planungsgrundlagen mit dem Beschluss des Zielkonzeptes ([DS-347/21-26](#)) am 23.03.2023 bereits vertieft.

In einem weiteren Schritt wurde durch das Büro AS+P das „Rahmenkonzept Rüsselsheim West – Bereich Segula“ erarbeitet, das als Grundlage für die weitere Bauleitplanung beschlossen wurde. Ebenfalls wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 „Rugbyring-Mitte“ durch die Stadtverordnetenversammlung eingeleitet.

In der weiteren Bearbeitung hat sich herausgestellt, dass auch für die Flächen der Fa. Segula Voruntersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bzw. eine Anpassungsmaßnahme notwendig sind. Der Einleitungsbeschluss zur Erweiterung der Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Rüsselsheim West nach § 165 Abs. (4) Baugesetzbuch wird hiermit auf den Weg gebracht. Analog ist die Erweiterung der Vorkaufsrechtssatzung vorgesehen.

C. Weiteres Vorgehen

Aufbauend auf den beiden Rahmenkonzepten (Stellantis und Bereich Segula) soll von der Stadt Rüsselsheim in einem nächsten Schritt ein Rahmenplan erarbeitet werden. Dieser stellt eine Vertiefung der erarbeiteten Konzepte dar und beinhaltet die Erstellung von Entwürfen für die Teilflächen mit einer Darstellung von Baufeldern mit definierten Nutzungen, eines Freiflächenkonzepts, Baustrukturen sowie Aussagen zur Mobilität und Verkehrserschließung. In der Rahmenplanung und den weiteren Planungsschritten sollten zudem die folgenden Themen berücksichtigen werden: Abstimmung mit der Eigentümerin, zeitliche Verfügbarkeit der Flächen, Anforderungen der Zielgruppen an die Flächen, Stellplatzbedarf von Stellantis, Technische Infrastrukturen, Altlastensondierung, Denkmalschutz, Verkehrserschließung, Klimaanpassung, Fördermittel.

Nach dem Abschluss der Rahmenplanung sind weitere bauleitplanerische Schritte zur Schaffung von Planungsrecht zu prüfen und ggf. einzuleiten.

Als weitere Schritte zur Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit wurde die Erstellung einer Vorkaufsrechtssatzung sowie die Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durch Voruntersuchungen identifiziert.

In der weiteren Bearbeitung hat sich herausgestellt, dass auch für die Flächen der Fa. Segula (Teilfläche H) Voruntersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme notwendig sind, sodass hier eine Ergänzung des Geltungsbereiches vorgenommen wurde.

Zur Notwendigkeit einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Das Untersuchungsgebiet für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme umfasst mit der hier vorgeschlagenen Erweiterung den Bereich des ehem. Opelgeländes im Rüsselsheimer Westen sowie wenige angrenzenden Bereiche.

Die Gesamtfläche des Gebiets beträgt ca. 176 ha. Der genaue Umgriff des zu untersuchenden Gebiets ergibt sich aus der als **Anlage 1** beigefügten Karte. Der Untersuchungsbereich muss nicht identisch mit einem künftigen Entwicklungsbereich sein. Der genaue Umgriff eines späteren Entwicklungsbereichs ergibt sich vielmehr aus dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen.

Ziele der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Unter Verweis auf die Beschlussvorlage DS 833/16-21 zum Thema „Ideenwettbewerb Opelflächen vom 24.06.2020“ mit dem zugehörigen GrundsatzbeschlussDS-118/21-26]] über das Rahmenkonzept des Büros Albert Speer & Partner vom 25.11.2021 sollen nochmals kurz die wichtigsten Entwicklungsziele für diesen Bereich des ehemaligen Opelbetriebsgeländes nebst zugehöriger Erschließungsflächen skizziert werden.

Diese gelten gemäß „Rahmenkonzept Rüsselsheim West – Bereich Segula“ auch für die Erweiterung um die Teilfläche H.

Die erarbeiteten Rahmenkonzepte (Stellantis und Segula) für das Untersuchungsgebiet zeigen neue Entwicklungsszenarien/-potentiale auf.

Das Rahmenkonzept enthält planerische und textliche Zielaussagen sowie ein mögliches Handlungskonzept, um die Revitalisierung der gewerblichen Flächen anzustoßen und die Entwicklung des Gebietes in einem Zeitraum von voraussichtlich 5 bis 20 Jahren durch öffentliche Infrastruktur- und Impulsprojekte voranzutreiben.

Durch die Flächenfreisetzung der Firma Stellantis ergibt sich die Möglichkeit der Neuordnung der Gesamtflächen Rüsselsheimer Westen (Stellantis-Verkaufsbereich, „Green-Campus“ und Bereich Segula). Diese sollte ganzheitlich betrachtet werden, um ein städtebaulich stimmiges Bild zu etablieren und die im Folgenden näher dargelegten Chancen zur Aufwertung der Gesamtstädtischen Wahrnehmung zu nutzen:

- Aufwertung der Stadtgestalt sowie Verbesserung des Stadtklimas und wasserhaushaltlicher Funktionen durch die Entsiegelung der Flächen und Schaffung von nachhaltigen Quartieren (gilt auch für den Bereich H)
- Herstellung einer neuen Nord-Süd Verbindung und damit die Verkürzung von Wegen, dies gilt sowohl für den MIV als auch für den Rad- und Fußverkehr (grenzt an den Bereich H an)
- Etablierung von Grünzügen (gilt auch für den Bereich H) und Wegeverbindungen Richtung Mainvorland
- Verbesserung der sozialen Infrastruktur im Bereich der Innenstadt Rüsselsheim
- Schaffung eines wahrnehmbaren Stadteingangs mittels repräsentativer Bauten und reduzierter Flächenversiegelung (gilt auch für den Bereich H)
- Erhalt von identitätsstiftenden denkmalgeschützte Bauten / Ergänzende städtebauliche Betonung im Stadtraum
- Etablierung einer West-Ost-Gliederung hinsichtlich der Nutzungen. Beibehaltung von Gewerbe- und Industrie im Westen (gilt auch für den Bereich H) daran anschließend als Übergang Urbanes Gewerbe und im Osten und Süden schließlich die Nutzung durch Misch- und Wohngebiete.

Bei der Ansiedlung von Gewerbe und Industrie ist darauf zu achten, dass produzierendes Gewerbe- und Industrieunternehmen mit zugehörigen Funktionen zu etablieren sind. Die Verwirklichung von Logistikknutzungen ist nur in Verbindung mit vor- oder nachgelagerter Produktion denkbar. Rechenzentren sind in einem maximalen Umfang von 10% der Teilfläche, soweit sie dem Entwicklungsgebiet dienen (z.B. Beheizung), umsetzbar.

Die anzusiedelnden 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.

Der Übergang zur Stadt sollte in Form von Urbanem Gewerbe mit geringen Emissionen und geringem Lastverkehrsaufkommen, nicht wesentlich störende Produktion, produktions- und/oder wissensorientierten Dienstleistungen, Innovations-/Gründerzentrum sowie Nutzungen der Kreativwirtschaft erfolgen.

Sicherung der Ziele durch eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Zur Sicherung der Umsetzung kommunaler Planungsziele hält das Baugesetzbuch (BauGB) mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff. BauGB ein Instrument bereit, das besonders für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamer Teile des Gemeindegebiets geeignet ist, die im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden sollen. Das ist hier der Fall.

Bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme handelt es sich um ein besonderes städtebauliches Instrument, das der Gemeinde bei Vorliegen eines qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarfs besondere Rechte und Pflichten an die Hand gibt, um eine städtebauliche Aufgabe auch gegen den Willen nicht mitwirkungsbereiter Eigentümer zügig in eigener Verantwortung durchzuführen.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen können sich auf Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets beziehen und deren erstmaliger Entwicklung oder städtebaulicher Neuordnung dienen.

Es sind im Wesentlichen drei Verfahrensschritte durchzuführen:

- vorbereitende Untersuchung und Beteiligung
- Erlass der Städtebaulichen Entwicklungssatzung
- Durchführung der Entwicklungsmaßnahme

Die Entwicklungsmaßnahme muss insbesondere Allgemeinwohlbelangen dienen. Zulässigkeitsvoraussetzung ist zudem, dass die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme nicht durch – aus Sicht der betroffenen Grundstückseigentümer – weniger einschneidende Maßnahmen erreicht werden können.

Der Erlass der Entwicklungssatzung lässt das Vorkaufsrecht der Gemeinde entstehen und löst umfangreiche Genehmigungsvorbehalte hinsichtlich der im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücke aus.

Dieser im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ermöglichte Eingriff in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsrecht bedarf im Gegenzug besonderer städtebaulicher Erfordernisse und muss im Schutz bzw. im besonderen Interesse des Allgemeinwohls begründet sein. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gründe für die Einleitung eines solchen Maßnahme sind z.B.

- Ortsteile oder Teile des Gemeindegebiets sollen aufgrund ihrer besonderen Bedeutung im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden,
- die Deckung eines erhöhten Bedarfs der Bevölkerung mit Wohnraum,
- die Deckung eines erhöhten Bedarfs in einer Kommune mit Gewerbeflächen und Arbeitsplätzen,
- die Versorgung der Bevölkerung mit Gemeinbedarfseinrichtungen sowie
- die Wiedernutzung brachliegender Flächen (Revitalisierung von Brachen).

Voraussetzungen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Ein städtebaulicher Entwicklungsbereich kann von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 165 Abs. 3 BauGB neben den vorstehend genannten Gründen nur dann festgelegt werden, wenn

1. die angestrebten Ziele und Zwecke der Maßnahme nicht durch städtebauliche Verträge erreicht werden können oder wenn die Eigentümer der betroffenen Grundstücke im Bereich nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Gemeinde zu einem gesetzlich festgelegten Wert zu verkaufen

und

2. die zügige Durchführung der Maßnahme in einem absehbaren Zeitraum gewährleistet ist.

Die erneute Einbeziehung von brachgefallenen Flächen in den Wirtschaftskreislauf ist eines der klassischen Anwendungsgebiete der Entwicklungsmaßnahme. Die Entwicklungsmaßnahme ist hier das richtige Instrument, wenn die derzeitigen Eigentümer darauf beharren, ihre Flächen ohne Rücksicht auf die gemeindlichen Entwicklungsabsichten als möglichst hochwertiges Bauland zu veräußern, sich aber wenig kooperativ verhalten und eine Blockadesituation entsteht (vgl. Rd.Nr. 27 zu § 165 in Brügelmann: Kommentar BauGB; Mitschang, in: Battis/Krautzberger/Löhr BauGB Kommentar, 15. Aufl. 2022 § 165 Rn. 17).

Das Instrument der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erlaubt es gerade im Rahmen der Voruntersuchungen aber weiter auch nach Satzungsbeschluss in Verhandlungen mit dem Eigentümer bzw. mit einem möglichen Erwerber der Fläche zu treten, um die städtebauliche Zielsetzung zu realisieren. Der Abschluss von städtebaulichen Verträgen – möglicherweise auch nur für Teilbereiche – kann dann hier greifen.

Während der vorbereitenden Untersuchungen kommt der Beteiligung der Öffentlichkeit deswegen eine besondere Bedeutung zu. Aus den förmlichen Erörterungen und Beratungen mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen sowie mit den öffentlichen Auftraggebern soll deren Mitwirkungsbereitschaft ermittelt sowie weitere Beurteilungsgrundlagen für die ggf. nachfolgende Festlegung eines Entwicklungsbereichs erarbeitet werden. Dabei soll schon während der vorbereitenden Untersuchungen durch informelle Verfahren, wie sie sich auch bei anderen städtebaulichen Projekten bewährt haben, eine weitest mögliche Einbeziehung der Öffentlichkeit erfolgen.

Zur Vorbereitung der Entscheidung, ob eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, bedarf es außerdem der Abklärung, ob es hierzu alternative Instrumentarien gibt, mit denen die gesetzlichen Ziele und Zwecke ebenfalls erreicht werden können, wie z.B. Bebauungsplanverfahren mit flankierenden städtebaulichen Verträgen. Allerdings setzt der Einsatz solcher Instrumente als Alternative zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eine breite und konstruktive Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer voraus.

Konsequenzen einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ermöglicht der Gemeinde:

- entwicklungsbedingte Werterhöhungen der Grundstücke durch Aussicht auf eine Entwicklungsmaßnahme durch Festlegung von Anfangs- und Neuordnungswerten ab Planung und Vorbereitung der Maßnahme einzufrieren und die Werterhöhungen zur Entwicklung der Fläche einzusetzen,
- das Vorkaufsrecht auszuüben und die zu entwickelnden Flächen zum festgelegten Anfangswert zu erwerben oder bedarfsweise zu enteignen

und damit die städtebauliche Entwicklung zügig innerhalb eines absehbaren Zeitraums zu realisieren und deren Finanzierung sicherzustellen.

Zur Notwendigkeit der Erweiterung um den Bereich H

Zwischen den Flächen, die Teil des in der DS-162/21-26]] vorgeschlagenen Untersuchungsgebietes für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme sind, und dem beschlossenen Untersuchungsgebiet für die Anpassungsmaßnahme liegt der Bereich H. Hier bestehen erhebliche Abhängigkeiten in Bezug auf die für die zukünftig erforderlich werdenden Erschließungsanlagen. Hieraus ergibt sich ein Erweiterungsbedarf.

§ 170 BauGB ermöglicht die Festlegung eines Untersuchungsgebietes für den Fall, dass es sinnvoll erscheint, bereits vorhandene bebaute Gebiete an das neue Erschließungssystem des Entwicklungsbereichs anzuschließen und dieses so zu dimensionieren, dass es auch Erschließungsfunktionen für angrenzende bebaute Bereiche übernehmen kann.

Der Erweiterungsbedarf ergibt sich aus den Zielen und Zwecken der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zielt u.a. auf eine Neugestaltung der verkehrlichen Erschließungssituation. Zwischen den neu zu entwickelten Bereichen und dem aktuellen Opel-Kernwerk / künftige Produktion werden zudem Abhängigkeiten hinsichtlich der Medienversorgung bestehen.

Vorbereitende Untersuchungen

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen dazu, die Grundlagen zur Beurteilung der Frage zu gewinnen, ob und ggf. für welche Bereiche die Voraussetzungen für die förmliche Festsetzung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs nach §§ 165 ff. BauGB bzw. für die förmliche Festsetzung eines Anpassungsgebietes nach § 170 BauGB vorliegen.

Der Einleitungsbeschluss ist nach Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung ortsüblich bekannt zu machen

Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses können Baugesuche in entsprechender Anwendung des § 15 BauGB zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zurückgestellt werden (§§ 165 Abs. 4 S. 2, 170 S. 3, 141 Abs. 4 S. 1 Hs. 2, 15 BauGB). Die Zurückstellung erfolgt nach Eingang des Bauantrags auf Antrag der Gemeinde. Bei verfahrensfreien Vorhaben erfolgt auf Antrag der Gemeinde eine vorläufige Untersagung (§ 15 Abs. 1 BauGB).

Selbstverständlich können den Zielen entsprechende Vorhaben auch genehmigt werden.

Sollte sich nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen die Erkenntnis ergeben, dass die Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bzw. eine Anpassungsmaßnahme vorliegen, kann die Stadt die Entwicklungssatzung für den definierten Bereich förmlich beschließen und das Anpassungsgebiet in der Entwicklungssatzung förmlich festlegen.

Ziel des Magistrats ist es, die vorbereitenden Untersuchungen innerhalb eines Zeitraums von maximal zwei Jahren abzuschließen. Anschließend wird der Magistrat der Stadtverordnetenversammlung die Ergebnisse vortragen. Auf dieser Grundlage kann dann entschieden werden, ob und ggf. mit welchem Umgriff ein städtebaulicher Entwicklungsbereich festgelegt und als Satzung beschlossen wird. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, ob es mit dem heutigen Eigentümer oder mit einem möglichen Erwerber bereits städtebauliche Verträge zur Sicherstellung der Umsetzung der städtebaulichen Ziele gekommen ist.

Zur Frage der Finanzierung der Maßnahme sind u.a. der entwicklungsunabhängige Anfangswert sowie der Neuordnungswert der Grundstücke zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses über die vorbereitenden Untersuchungen des in der **Anlage 1** dargestellten Untersuchungsbereichs gutachterlich zu bestimmen.

Folgende erste Verfahrensschritte sind nach dem Einleitungsbeschluss erforderlich:

- Ausschreibung (ggfs. europaweit) eines Dienstleisters für die Durchführung der Voruntersuchungen
- Ausschreibung (ggfs. europaweit) eines Dienstleisters für die Erarbeitung eines Rahmenplanes / Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
- Ausschreibung weiterer Dienstleister (Wertgutachten, Bewertung Altlasten, ...)

D. Kosten

Die Kosten für die vorbereitende Untersuchung des gesamten Bereichs Rüsselsheim West (inkl. der Segula-Flächen) können noch nicht quantifiziert werden. Sie sind in hohem Maße abhängig von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer. Es wird vermutet, dass diese zwischen 100.000 und 300.000 Euro liegen.

Die Kosten für die Durchführung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind nicht mitinbegriffen und bedürfen je nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung noch einer gesonderten Ermittlung.

Der weiterführende Rahmenplan für den gesamten Bereich Rüsselsheim West (inkl. der Segula-Flächen), mögliche Wettbewerbe sowie die nötige Bauleitplanung sind ebenfalls nicht inbegriffen. Hier können in den kommenden Jahren Kosten in Höhe von min. 200.000 € jährlich entstehen.

E. Finanzierung

Im Idealfall finanziert sich die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme aus sich selbst heraus, Ob dies hier eintritt, kann – insbesondere aufgrund der Altlastensituation – zum derzeitigen Zeitpunkt nicht abgesehen werden.

Da die Mittel für die Fortführung des Prozesses erforderlich sind, ist die Zulässigkeit der Aufwendungen im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung nach § 99 HGO geben.

F. Auswirkungen auf Dritte

Im Zuge der **vorbereitenden Untersuchungen** sollen die Beurteilungsgrundlagen zu Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass einer Entwicklungssatzung gesammelt werden (§ 165 Abs. 4 S. 1 BauGB). Die Entwicklungsmaßnahme ist mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst **frühzeitig zu erörtern** (§§ 165 Abs. 4 S. 2, 137 BauGB). Entsprechendes gilt für die öffentlichen Aufgabenträger sowie Träger öffentlicher Belange (§§ 165 Abs. 4 S. 2, 139 BauGB).

Ab dem Tag der Bekanntmachung treten rechtliche Konsequenzen ein; z. B. wird dieser für die Wertermittlung regelmäßig als Stichtag angenommen, von dem ab vermutet wird, dass durch die Aussicht auf Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme Bodenwertsteigerungen eintreten könnten. Weiterhin finden die §§ 137 bis 141 BauGB Anwendung, wie die Auskunftspflicht von Eigentümern im Gebiet oder die Mitwirkung und Beteiligung der Betroffenen und öffentlicher Aufgabenträger.

G. Auswirkungen auf das Klima

Mit Hilfe der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kann in der Bauleitplanung gezielter agiert werden. Die gewerblich-industriell genutzten Flächen im Bereich Rüsselsheim West – Bereich Segula sind derzeit zu einem hohen Grad versiegelt, einzig das Biotop stellt eine zu schützende und zu entwickelnde Besonderheit dar. Die Auswirkungen sind im Zuge der potentiellen neuen Nutzungen zu betrachten. Bei der Überplanung der Flächen wird ein Augenmerk auf eine nachhaltige und umweltfreundlichere Nutzung der Flächen gelegt.

Rüsselsheim am Main, den 20.06.2023

Udo Bausch
Oberbürgermeister