Der Magistrat

rüsselsheim am main

V O R L A G E

an die
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	**790/16-21**
AuslB	ÄR	SozIJA	KSSpA
PBUA	OBR	HuFA	StV

Betreff: **Verbindliche Bauleitplanung Rüsselsheim am Main,**
Bebauungsplan Nr. 151, Bezeichnung: „Gewerbepark West“
Hier: Entscheidung über die Weiterverfolgung einer Entwicklungsvariante
Bezug: DS 612/16-21

M-Nr.: **335/20**

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

I. Beschlussvorschlag

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass

A Variante A: Ansiedlung eines reinen Logistikstandorts der Firma IKEA
B Variante B: Ansiedlung eines kleinteiligen Gewerbegebietes
C Variante C: Kompromiss aus beiden Entwicklungsvorstellungen
weiterverfolgt wird.

2. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Anlage1) die weitere Vorgehensweise zur planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Situation zu klären und mit dem/der Eigentümer*in einen Durchführungs- und einen Erschließungsvertrag zu schließen.

II. Begründung

A. Ausgangslage

Das Plangebiet (ca. 138.000 m²) liegt im nord-westlichen Randbereich des Stadtteils Rüsselsheim. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die B43 begrenzt. Im Norden schließt die Mainzer Straße an. Östlich sowie südlich befinden sich weitere Gewerbegrundstücke. Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke Flur 3, Nr. 352/0, 353/0, 354/0, 355/0, 356/0, 362/3, 362/17, 362/23 (teilweise) (Anlage 1).

Das Gebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich folglich gilt § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, d.h. Vorhaben sind nach den Eigenarten der Umgebung zu entwickeln. Die Möglichkeiten zur Steuerung der Gebietsentwicklung sind folglich sehr eingeschränkt.
Im März 2019 hat IKEA die Flächen erworben. Derzeit sind die Flächen mit Gewerbenutzungen der Firma Opel belegt. Um der Flächen künftig einer Entwicklung im Sinne der Stadt Rüsselsheim am Main zuführen zu können, ist eine städtebauliche Ordnung durch einen Bebauungsplan erforderlich. Eine Städtebauliche Planung soll sicherstellen, dass die neuen Strukturen und Funktionen zur Aufwertung des Areals betragen.

B. Ziel

Mit der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens soll das Gebiet zukunftsweisend entwickelt werden. Die Ordnung der Gewerbeflächen soll einem qualitativen und nachhaltigen Konzept entsprechen. Hierfür kommen die folgenden Varianten in Frage (siehe Anlage A, B und C):
Variante A: IKEA-Logistik
Variante B: Kleinteiliges Gewerbe
Variante C: Kompromiss
Eine direkte Gegenüberstellung der Varianten wird mit der Matrix (Anlage 2) möglich. Diese enthält Kennzahlen zu Brutto- und Nettobauland sowie Versieglung, Verkehr, klimatische Auswirkungen etc. .
Bei Variante A handelt es sich um die von IKEA erstellte Planung, die das Unternehmen gerne weiterverfolgen würde. Variante B wurde vom Büro Albert Speer und Partner im Auftrag des Magistrats der Stadt Rüsselsheim am Main erstellt und beinhaltet eine reine gewerbliche Entwicklung. Von dieser geht keine Einschränkung gegenüber der industriellen Nutzung von Opel aus. Variante C wurde in enger Abstimmung mit IKEA erarbeitet. Sie bildet einen Kompromiss aus den beiden Wunschvorstellungen der Beteiligten ab.

C. Beschlusshistorie

Mit der DS 612/16-21 hat die Stadtverordnetenversammlung den Entschluss gefasst, dass im Dialog mit dem/der Grundstückseigentümer*in, den Nachbargrundstückseigentümer*innen und der Nachbarkommune für den Bereich des Bebauungsplanes eine städtebauliche Studie in Varianten erarbeitet wird, die neben den wirtschaftlichen Zielen auch die klimatischen Auswirkungen einer gewerblichen Entwicklung betrachtet. Dieser Arbeitsauftrag wird mit der vorliegenden Vorlage abgeschlossen.

D. Weiteres Vorgehen

Aufgrund der Komplexität des Vorhabens durch die intensive gewerbliche Nutzung des Plangebietes in der unmittelbaren Nachbarschaft der Kommune Bischofsheim - besonders im Hinblick auf Immission – sollte der Bebauungsplan im zweistufige Verfahren durchgeführt werden. Mittels der Durchführung der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung sowie der Erstellung einer Umweltprüfung, können die Belange der Betroffenen sorgfältiger und umfangreicher abgearbeitet werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind die Themen Verkehr, Lärm und Altlasten zu untersuchen, um eventuelle Konflikte im Vorfeld zu lösen. Die Wahl des Verfahrens – Regelverfahren oder Vorhaben- und Erschließungsplan – wird in Absprache mit dem/der Eigentümer*in getroffen.
Die potentielle Vermarktung der Gewerbeflächen wird u. a. von den komplexen Erschließungserfordernissen vor Ort beeinflusst. Die Lage ist grundsätzlich für Zielbranchen wie produzierendes Gewerbe oder Handwerk interessant. Je nach Flächenwert ist es aber möglich, dass nur bestimmte Teilbranchen bzw. andere Branchen (z. B. Datenzentren) als Zielgruppen für eine Veräußerung in Frage kommen. Für die Vermarktung potentieller städtischer Flächen soll die Nutzung von Vermarktungskriterien geprüft werden. Der/die Eigentümer*in schließt eine Eigenentwicklung von gewerblichen Flächen aus.

E. Alternativen
Entfällt

F. Kosten/Folgekosten
Die Kosten für die Erstellung der städtebaulichen Studie, wirtschaftliche Belastung und deren Veranschaulichung belaufen sich auf rund 23.000 €.

Die Folgekosten für die Erstellung des Bebauungsplans (z.B. notwendige Gutachten sowie Umweltbericht) sind mit Hilfe eines Durchführungsvertrags mit dem/der Eigentümer*in vertraglich zu sichern.

G. Finanzierung
Über die Möglichkeiten zur Kostenübernahme zur Erstellung eines Bebauungsplans muss mit dem/der Eigentümer*in verhandelt werden.

H. Auswirkung auf Dritte
Das Plangebiet ist verkehrsgünstig an der Mainzer Straße mit direktem Zugang zur B43 gelegen. Der Quell- und Zielverkehr der vom „Gewerbepark West“ produziert wird, wird voraussichtlich zu einem großen Teil in Richtung A671 fließen oder aus dieser Richtung kommen. Dies bedingt die direkte Immission auf das angrenzende Wohngebiet „Im untern Pfaffenstück, 1. Änderung“ der Kommune Bischofsheim. Eine Steuerung der Nutzungen im „Gewerbepark-West“ ist auch aufgrund dieser Tatsache dringend notwendig. Der derzeitige Arbeitsstand wurde bereits mit dem Bürgermeister Bischofsheims besprochen (Siehe Anlage 3).
Für den/die Grundstückseigentümer*in ergibt sich eine Klarstellung hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten der Flächen.

I. Auswirkung auf das Klima
Die Grundstücke sind derzeit zu einem hohen Grad versiegelt. Je nach Variante bestehen unterschiedliche Begrünungsmöglichkeiten (Flächen, Dächer, Fassade) mit denen die Versiegelung verringert werden könnte. Ein Teil der Umweltbelastung durch Luftschadstoffe wird in der Anlage 2 (Matrix) durch die Verkehrsdaten geschildert. Hinsichtlich der weiteren klimatischen Auswirkungen sind im Bauleitplanverfahren zusätzliche Untersuchungen notwendig.

Rüsselsheim, den 20.10.2020

Udo Bausch
Oberbürgermeister