



Vorlage an die  
Stadtverordnetenversammlung

<b>Drucksache</b>	
- öffentlich -	
<b>DS-228/21-26</b>	
Datum	26.05.2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	31.05.2022	beschließend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	07.07.2022	beschlussempfehlend
Stadtverordnetenversammlung	21.07.2022	beschließend

**Betreff:**

**Verbindliche Bauleitplanung, Nr. 154, „Weisenauer Straße“  
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB**

Der Magistrat beschließt den Entwurf der Beschlussvorlage zur Weiterleitung an die Stadtverordnetenversammlung.

**Beschlusstext:**

**A. Kenntnisnahme**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass die Aufstellung des Bebauungsplans zur Weiterführung notwendiger Aufgaben in der Entwicklung der Stellantisflächen sowie zur Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit unaufschiebbar und somit nach § 99 HGO zulässig ist.

**B. Beschlussvorschlag**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,

1. dass für das Bebauungsplanverfahren Nr. 154, „Weisenauer Straße“ im dargestellten Geltungsbereich (Anlage 1) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahren erfolgt.
2. den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 154 (Anlage 1), in der Gemarkung Rüsselsheim mit einer Größe von rund 203.000 qm.  
Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 362/11, 362/19 und 362/24 (Teilweise) der Flur 3.
3. dass das Bebauungsplanverfahren die Ziffer 154 und die Bezeichnung „Weisenauer Straße“ erhalten wird.

**Begründung:**

**A. Ziel**

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.

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 / hessischen Wertschöpfungsketten,
- die Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen und
- die Umsetzung der Klimaschutzziele der Stadt Rüsselsheim.

Nach dem derzeitigen Stand der aus dem Rahmenkonzept und der Zielgruppenanalyse abgeleiteten städtebaulichen Vorstellungen für eine möglichst hochwertige Nutzung- nicht zuletzt auch mit Blick auf die Wertschöpfungskette und die Schaffung wertiger Arbeitsplätze ist 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.

Für die Flächen wird eine funktionale Schichtung in Ost-West Ausrichtung vorgeschlagen. Dies bietet die Chance, dass sich neue, innenstadtaffine Nutzungen mit einem Mischgebiet im Osten in Richtung Innenstadt, Bahnhof und Motorworld orientieren. Im Westen hingegen sind gewerbliche Nutzungen vorgesehen, da davon ausgegangen wird, dass Opel das Presswerk vorerst in Nutzung belässt. Die gewerbliche Ausnutzung ist auf Grund dessen flexibel und kann entweder weiterhin durch Opel besetzt werden, oder es etablieren sich langfristig neue Gewerbenutzungen möglicherweise mit Synergien. Szenario 1 geht davon aus, dass die Gebäude in ihrer Gesamtheit als Ensemble erhaltenswürdig sind. Neue Nutzungen sind auf Grund dessen in die Bestandsbauten zu integrieren. Der Opel Turm bildet eine städtebauliche Betonung zur Bahn. Der östliche Teil wird als Fläche für Urbanes Gewerbe vorgesehen, der östliche als Mischgebiet.



Szenario 1

Das Szenario 2 bietet auf Grund der zentralen Lage mit Nähe zum Bahnhof, zur Innenstadt und der nördlichen Wohnbebauung vielfältige Entwicklungsoptionen. In Erweiterung der bestehenden Nutzungen wird eine funktionale Teilung der Fläche mit Nord-Süd-Ausrichtung vorgeschlagen.

Im Süden und Osten sind Flächen für Urbanes Gewerbe vorgesehen, im Norden entlang der Weisenauer Straße soll eine Wohnnutzung entstehen.

Eine neue Freifläche, eine grüne Mitte, stützt die funktionale Trennung und wird von den neuen Nutzungen umschlossen. Es entstehen eigene Qualitäten für die Fläche. Die im Norden bestehende Wohnbebauung kann bis hin zu einer grünen Mitte arrondiert werden. Im Süden und Westen schützt ein Rahmen aus "urbanen Gewerbeflächen" und stadtvträglichen gewerblichen Nutzungen vor Emissionen und Einflüssen durch die westlichen Produktionsflächen sowie der Bahntrasse. Die zusätzliche Erschließung im Westen erhöht die Lagegunst für die Fläche.

Es ist davon auszugehen, dass der Büroriegel inklusive Opel Turm als städtebauliche Kante und Betonung zur Bahn erhalten bleibt.

Es ist grundsätzlich möglich, die Bestandsbauten und Nutzungsüberlegungen zusammenzuführen. Dies weist jedoch bei umfänglichem Erhalt der Bestandsbauten Grenzen auf. Insbesondere die Lage und Größe eines Freiraums sowie die Zuordnung von möglichen Wohnnutzungen stehen in Abhängigkeit mit den vorhandenen Bestandsgebäuden. Auf Grund dessen kann die Lage des Freiraums hier erst definiert werden, wenn Festlegungen zum Erhaltungswert und Denkmalschutz der Hallen bekannt sind. Abschließende Überlegungen zur Nutzungs- und Baukonzeption sollten nach beendeter denkmalpflegerischer Sondierung erfolgen.





# Gegenüberstellung der Szenarien

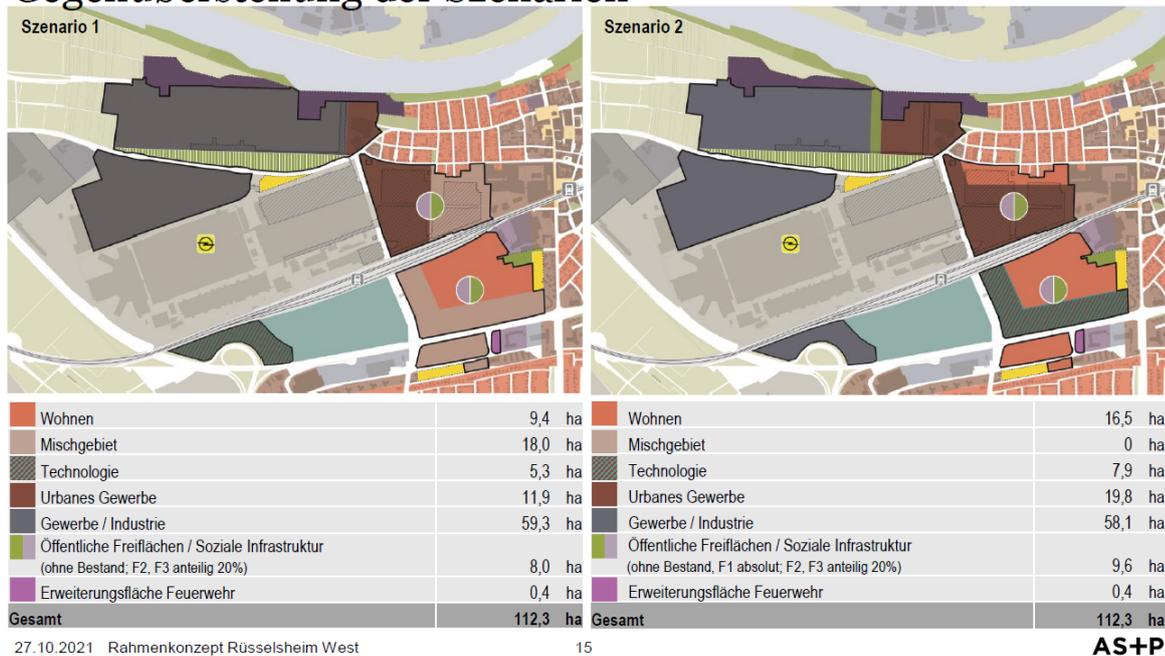


Abbildung 1: Gegenüberstellung der Szenarien

## 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-Nr. 833/16-21) zur Kenntnis.

Das „Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ sowie die „Zielgruppenanalyse Rüsselsheim“ wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 25.11.2021 zur Kenntnis genommen (DS 118/21-26). Weiterhin wurde beschlossen, dass die beiden Konzepte 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).

Darüber hinaus werden der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 02.06.2022 die Vorlagen:

Weiteres städtebauliches Vorgehen zu den freiwerdenden Stellantis-Flächen; DS-202/21-26

hier: Verabschiedung einer Erweiterung der Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“  
 Bezug: DS 136/21-26 – Verabschiedung einer Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim-West“

und

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und Anpassungsmaßnahme Rüsselsheim West - Wiedernutzung Stellantis-Flächen; DS-203/21-26

hier: Erweiterter Einleitungsbeschluss nach § 165 (4) und §§ 170 S. 3; 141 (1) Baugesetzbuch,

Bezug: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Rüsselsheim West Wiedernutzung Stellantisflächen

Hier: Einleitungsbeschluss nach § 165 (4) Baugesetzbuch (DS-162/21-2

Bezug: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Rüsselsheim West Wiedernutzung Stellantisflächen

zur Beschlussfassung vorgelegt

### C. Entwicklung

Mit der Erarbeitung des „Rahmenkonzepts Rüsselsheimer West“ wurde das Büro Albert Speer und Partner (AS+P) beauftragt. Das Rahmenkonzept wurde mit einer ausgewogenen Beteiligung der Stadt Rüsselsheim am Main und Stellantis erstellt, um durch die Kooperation eine beiderseitige Verbindlichkeit zu erzielen. Es wurde als dreistufiger Prozess bestehend aus einer Analyse-, einer Entwurfs- und einer Konzeptphase ausgelegt. Ergänzend zur städtebaulichen Betrachtung wurde das Büro Lennardt und Birner GmbH (LuB) mit der „Zielgruppenanalyse Rüsselsheim“ beauftragt, um potentielle Zukunftsbranchen sowie die Bedürfnisse des Marktes zu ermitteln.

Während der Erarbeitung des Rahmenkonzepts überarbeitete das Landesamt für Denkmalpflege (LfD) die Denkmalausweisung auf den betroffenen Flächen der Firma Stellantis und stellte einen Entwurf zur Verfügung.

Nach der Information zu Flächenfreisetzungen durch Stellantis im Magistrat am 05.10.2021 wurde eine Ergänzung des Rahmenkonzepts und der Zielgruppenanalyse um die neu hinzugekommenen Flächen vorgenommen. In dieser wurden auch die neuen Erkenntnisse des LfD berücksichtigt.

Aufbauend auf dem Rahmenkonzept und der Zielgruppenanalyse 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, Abwasserentsorgung, Altlastensondierung, Denkmalschutz, Verkehrserschließung, Klimaanpassung, Fördermittel.

Als weitere erste Schritte zur Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit wurden die Erstellung einer Vorkaufsrechtsatzung sowie die Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durch die Einleitung von Voruntersuchungen nach § 165 Abs. (4) Baugesetzbuch identifiziert und umgesetzt.

## **D. Weiteres Vorgehen**

Nach dem Abschluss der Rahmenplanung sowie der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen sind bauleitplanerische Schritte zur Schaffung von Planungsrecht zu prüfen und ggf. einzuleiten. Dies dient der Sicherung der Interessen der Stadt Rüsselsheim am Main und der weiteren geordneten Entwicklung der Flächen.

## **E. Kosten und Finanzierung**

Derzeit ist noch nicht absehbar, wie hoch die Kosten für das Bauleitplanverfahren (einschließlich Fachgutachten wie Klima, Verkehr,...) sowie die Kosten und Folgekosten für möglicherweise zu errichtende öffentliche Anlagen (z. B. soziale Infrastruktur, Erschließung und Grünanlagen) sind. Ebenso ist noch unklar, ob die Kosten von einem Dritten (z.B. Eigentümer) übernommen werden. Ggfs. erforderliche Mittel werden in den nächsten Haushaltsjahren vorgesehen.

Die Kosten für die Ausschreibung der Dienstleistung „Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens“ können im Teilhaushalt 090161000 (Stadtplanung), Sachkonto 6777570 Entwicklung Opelflächen abgedeckt werden.

## **F. Auswirkungen auf Dritte**

Nach Durchführung des Bauleitplanverfahrens besteht Klarheit über die Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Geltungsbereich.

## **G. Auswirkungen auf das Klima**

Mit Hilfe eines Bauleitplanverfahrens kann zukünftig gezielter agiert werden. Die industriell genutzten Flächen im Bereich Weisenauer Straße Süd sind derzeit zu einem hohen Grad versiegelt. 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. Im Zuge des Verfahrens ist zudem ein Klimagutachten zu erstellen.

Rüsselsheim am Main, den 31.05.2022

Udo Bausch  
Oberbürgermeister