

# Städtebauliche Studie Gewerbepark West Rüsselsheim



**Auftraggeber:**



Stadt Rüsselsheim am Main

Fachbereich Umwelt und Planung  
Marktplatz 4

65428 Rüsselsheim

**Auftragnehmer:**

**AS+P**

AS+P Albert Speer + Partner GmbH  
architects/planners

Hedderichstr. 108-110

60596 Frankfurt am Main

Bearbeitung:

*Stefan Kornmann*

*Jacqueline Dilger*

*Nikolai Manz*

An aerial grayscale photograph of an urban area, likely a city center, with a prominent river winding through it. The image shows a dense grid of buildings, streets, and green spaces. A white outline highlights a specific site in the middle of the city, near the river. The text 'INHALT' is positioned in the upper left corner.

# INHALT

- 1 Ausgangssituation
- 2 Städtebauliche Entwürfe

# 1 Ausgangssituation

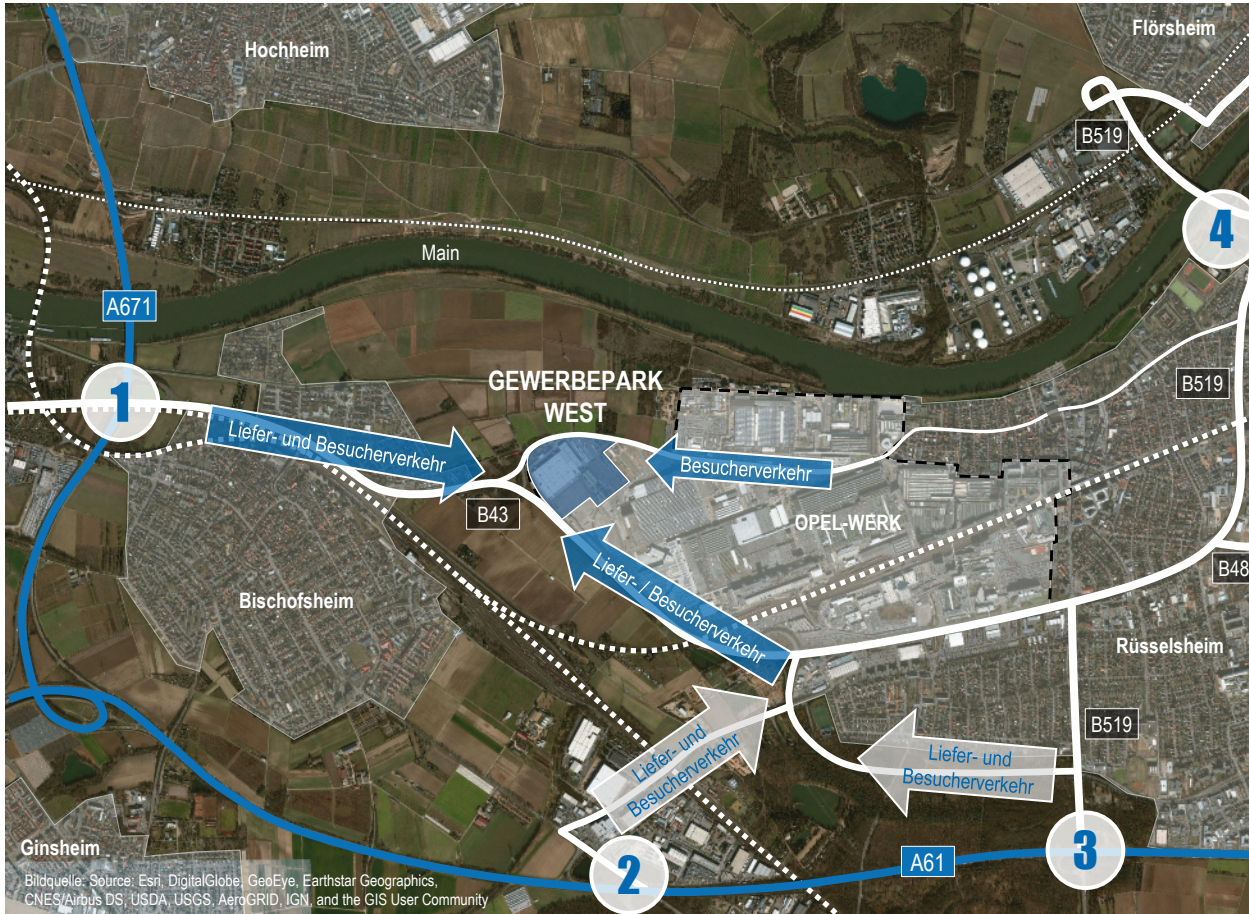


Das im Westen der Stadt Rüsselsheim gelegene Untersuchungsareal umfasst ca. 14 ha (138.748 m<sup>2</sup>) und befindet sich im Randbereich der Opel-Entwicklungsflächen. Die Fläche ist derzeit noch mit Gewerbenutzungen der Firma Opel belegt. Mittlerweile hat Opel das Grundstück veräußert.

Die Stadt Rüsselsheim strebt für diese Fläche kleinteilige Gewerbeflächen von 1.000 bis 10.000 m<sup>2</sup> an, die von produzierendem Gewerbe und Handwerk beispielsweise als Kombiflächen aus Produktion mit Büro und Lager genutzt werden können.

# 1 Ausgangssituation

## Äußere Verkehrserschließung



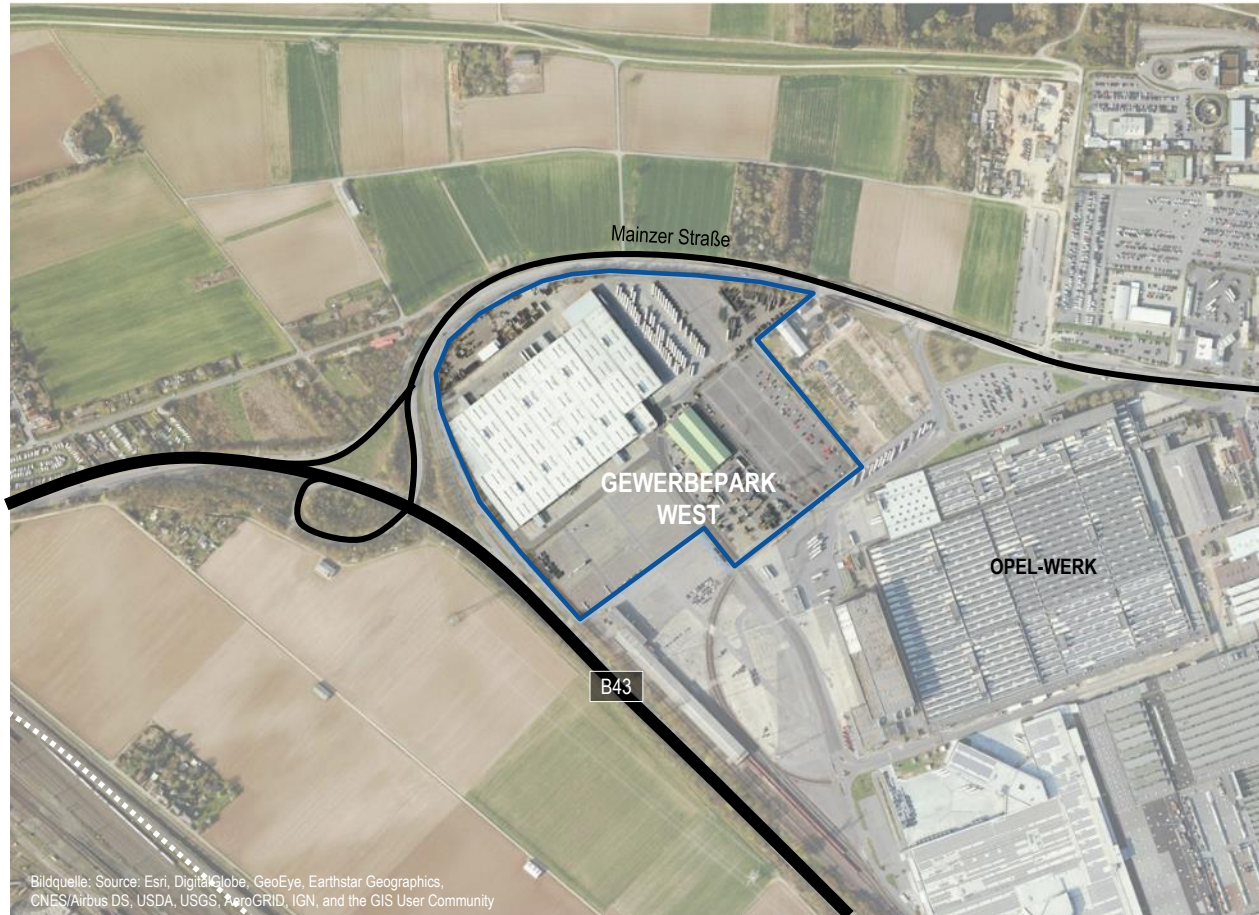
Das Untersuchungsareal ist verkehrlich sehr gut an die übergeordnete Erschließung angebunden.

Die MIV-Anbindung des Gewerbeparks erfolgt über die vier nachfolgenden Verkehrsknoten mit Fahrzeiten von:

- 1 3 min von der A 671 im Westen  
Anbindung durch besiedeltes Gebiet (evtl. Lärmproblematik)
- 2 6 min von der A61 Ausfahrt Bischofsheim
- 3 5 min von A 61 Ausfahrt Rüsselsheim-Mitte
- 4 8 min von der Anschlussstelle B43/ B519  
Anbindung durch besiedeltes Gebiet (evtl. Lärmproblematik)

Die Hauptanbindung für Liefer- und Besucherverkehre ist von den Autobahnen kommend über die B43 bzw. B519/ Kurt-Schumacher-Ring zu erwarten.

## 2 Städtebauliche Entwürfe



Bildquelle: Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

Das ca. 14 ha große Areal liegt in unmittelbarer Nähe zur B43 und Mainzer Straße angrenzend an das Opel-Areal. Die straßenseitige Zufahrt erfolgt über das Gelände der Firma Opel. Auch die infrastrukturelle Erschließung wird von Opel gestellt, ein öffentlicher Kanal der Stadt Rüsselsheim ist nicht verfügbar, es sind in dieser Größenordnung nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Kapazitäten verfügbar.

Im Rahmen der durchzuführenden Studie wurde ein städtebaulicher Entwurf für kleinteiliges Gewerbe in zwei Varianten (A1 und A2) entworfen und bewertet. Die Anbindung der Gewerbeentwicklung erfolgt über die vorhandene Erschließung des Opel-Werks.

Für beide Varianten wurde aus dem Entwurf die Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude ausgemessen. Zur rechnerischen Ermittlung der Arbeitsplätze (AP) wurde in Abstimmung mit dem Auftraggeber und Moduldrei ein Ansatz von 100m<sup>2</sup> BGF je AP zugrunde gelegt.

## Variante A – Klassisches Gewerbegebiet



Bei Variante A handelt es sich um ein klassisches Gewerbegebiet mit einzeln vermarktbaren Grundstücken zwischen 1.000 bis 10.000 m<sup>2</sup>.

## 2 Städtebauliche Entwürfe

# Variante A – Klassisches Gewerbegebiet



- » Grundstücke Flexibel aufteilbar
- » Differenzierte Grundstücksgrößen und Körnungen (1.000-10.000 m<sup>2</sup>)
- » Grüner Rahmen umgibt das Quartier
- » Adressbildung durch zentrale Allee und Eingangsbetonung

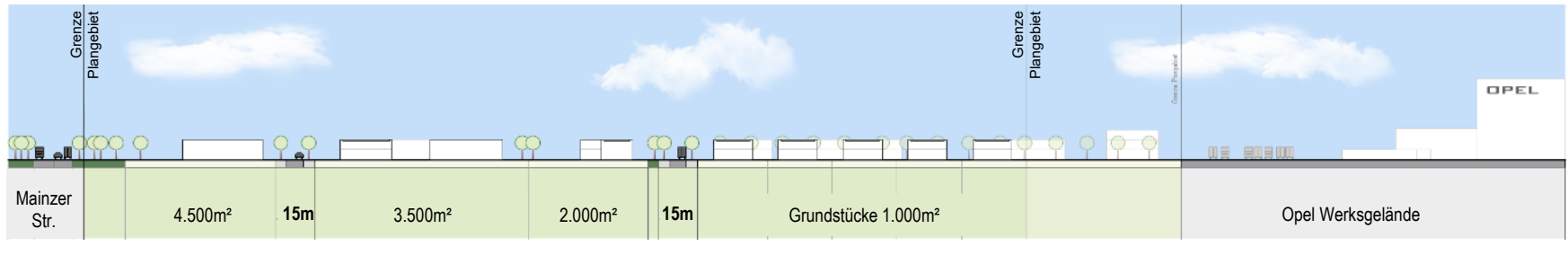
Bildquelle: Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community  
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



# 2 Städtebauliche Entwürfe

## Variante A – Klassisches Gewerbegebiet

Geländeschnitt

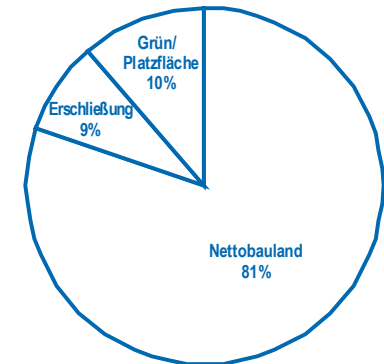


# Variante A – Flächenbilanz



Bildquelle: Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community  
 Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Nettobauland	ca. 112.700 m <sup>2</sup>	81 %
Erschließung	ca. 11.800 m <sup>2</sup>	9 %
Grün/ Platzfläche	ca. 14.200 m <sup>2</sup>	10 %
Bruttobauland	ca. 138.700 m <sup>2</sup>	
Bruttogeschossfläche (BGF)	ca. 44.000 m <sup>2</sup>	
Arbeitsplätze (AP)		
1AP je 100qm BGF		440





Variante B verfolgt die Idee eines Gewerbeparks, der von einem Investor und Betreiber entwickelt wird, d.h. als „ein“ Grundstück.

## 2 Städtebauliche Entwürfe

# Variante B – Gewerbepark



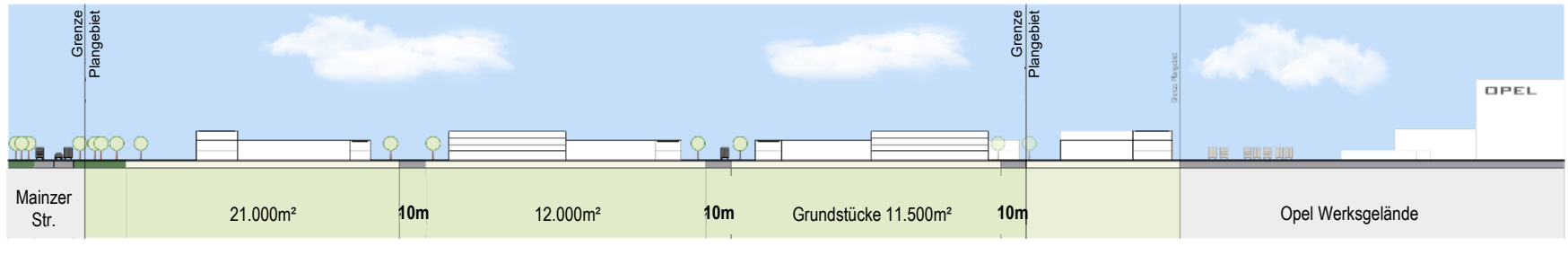
- » Flexibel vermarktbare, nutzerorientiert
- » Kompakte Gewerbecluster mit kombinierter Büro-/Hallenstruktur
- » Adressbildung durch zentrale Zufahrt und innere Grünachse
- » Adressbildung nach außen hin
- » Innere Erschließung aus einer Hand

Bildquelle: Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community  
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

# 2 Städtebauliche Entwürfe

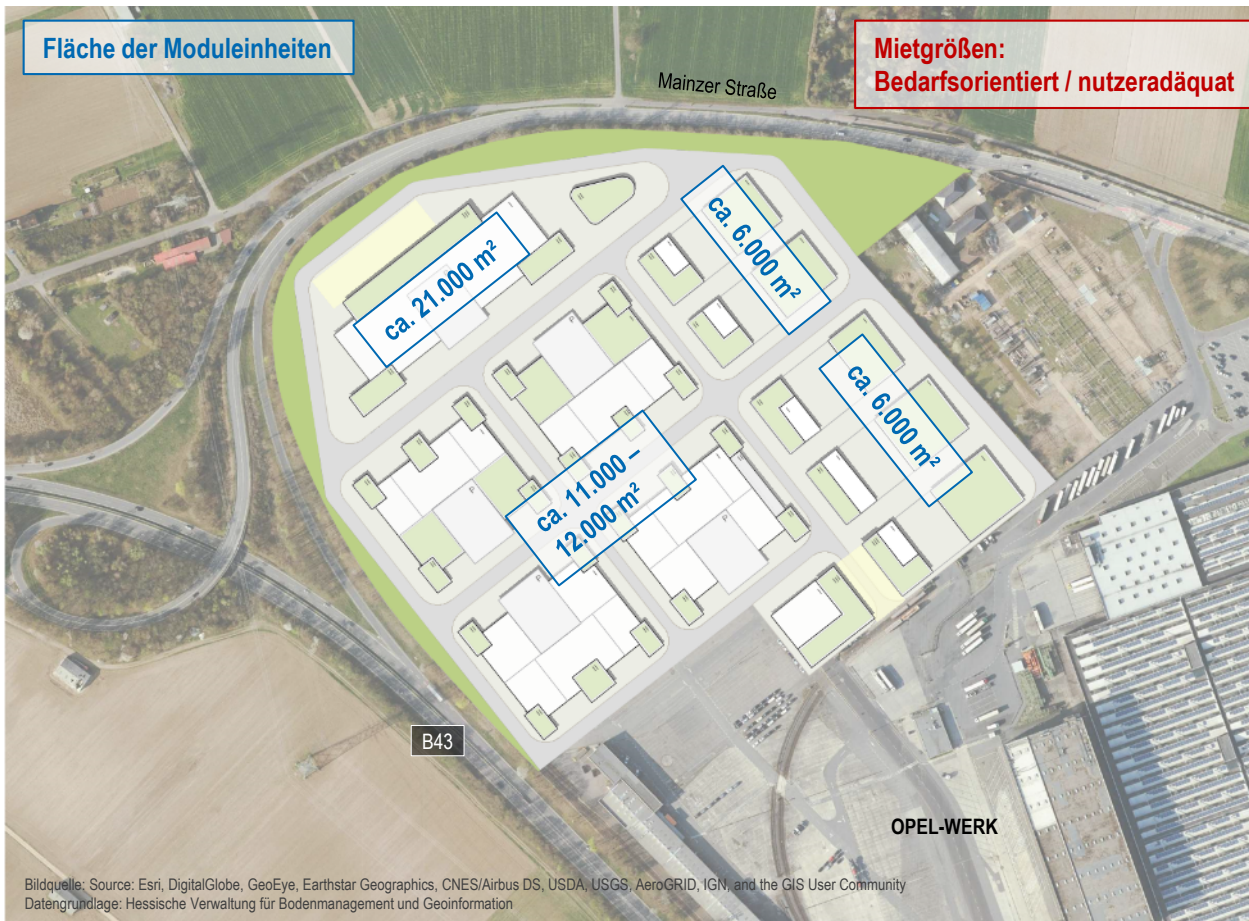
## Variante B – Gewerbepark

Geländeschnitt

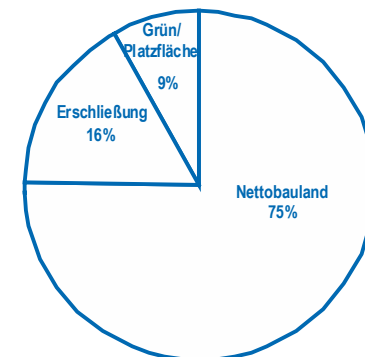


# 2 Städtebauliche Entwürfe

## Variante B – Flächenbilanz



Nettobauland	ca. 104.400 m <sup>2</sup>	75 %
Erschließung	ca. 22.500 m <sup>2</sup>	16 %
Grün/ Platzfläche	ca. 11.800 m <sup>2</sup>	9 %
Bruttobauland	ca. 138.700 m <sup>2</sup>	
Bruttogeschossfläche (BGF) o. Parken	ca. 63.500 m <sup>2</sup>	
Bruttogeschossfläche m. Parken	ca. 93.100 m <sup>2</sup>	
Arbeitsplätze (AP)		
1AP je 100qm BGF		630



# Impressionen

Variante A – Klassisches Gewerbegebiet



Variante B - Gewerbepark



**AS+P**

think ahead.