

*** 2. Änderungssatzung zur
Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ der Stadt Rüsselsheim am Main**

* Aufgrund der §§ 5, 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93) sowie des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim am Main in ihrer Sitzung am 05.10.2023 die zweite Änderungssatzung zur Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ vom 28.04.2022 beschlossen.

**Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“
der Stadt Rüsselsheim am Main**

*** § 1
Satzungsgebiet**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgende Flächen und Grundstücke:

- F1:
 - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 19, Flurstück 1 / 19 (teilweise);
 - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 19, Flurstück 1 / 15;
 - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 19, Flurstück 1 / 12;
 - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 19, Flurstück 1 / 13;
 - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 19, Flurstück 3 / 3;
 - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 19, Flurstück 3 / 2;
 - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 19, Flurstück 3 / 1;
 - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 19, Flurstück 1 / 11;
 - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 19, Flurstück 1 / 20;
 - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 22, Flurstück 138 / 4;
 - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 22, Flurstück 20 / 1;
 - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 22, Flurstück 21 / 1;
 - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 22, Flurstück 139 (teilweise);
 - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 22, Flurstück 22 / 2;
 - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 22, Flurstück 23 / 2;
 - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 22, Flurstück 24 / 1;
 - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 22, Flurstück 25 / 7;
 - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 22, Flurstück 25 / 8;
 - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 22, Flurstück 26 / 3;
 - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 22, Flurstück 27 / 2;
 - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 22, Flurstück 28 / 3;
 - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 22, Flurstück 29 / 3;
- F2:
 - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 3, Flurstück 362 / 11;
 - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 3, Flurstück 362 / 19;
 - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 3, Flurstück 362 / 24 (teilweise);

* 2. Änderungssatzung zur
Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ der Stadt Rüsselsheim am Main

- F3:
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 840 / 18;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 840 / 7;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 204 / 5;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 836 / 34;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 836 / 33;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 836 / 31;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 836 / 29;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 836 / 30;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 836 / 21;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 840 / 8;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 840 / 16;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 840 / 14;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 836 / 32;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 836 / 23;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 836 / 25;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 836 / 26;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 840 / 11;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 840 / 10;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 840 / 17 (teilweise);
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 840 / 15;
- F4:
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 3, Flurstück 362 / 8;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 3, Flurstück 362 / 13;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 3, Flurstück 362 / 24 (teilweise);
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 3, Flurstück 358;
- F5:
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 3, Flurstück 362 / 24 (teilweise);
- F6:
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 17, Flurstück 56 / 3;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 17, Flurstück 61 / 1;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 17, Flurstück 60;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 17, Flurstück 122 / 6;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 841 / 1;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 840 / 17 (teilweise);
- F7:
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 133 / 10;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 133 / 11;
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 133 / 12;
- F8:
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 843;
- F9:
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 133 / 7;

* **2. Änderungssatzung zur
Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ der Stadt Rüsselsheim am Main**

- „F10:
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 3, Flurstück 362 / 24 (teilweise)
- * • „F11:
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstücke 840/26, 840/27 und 840/29
- * Der in der Vorkaufsrechtssatzung nach § 1 als Anlage 1 beigefügte verbindliche Lageplan des Satzungsgebiets „Rüsselsheim West“ wird durch den dieser Änderungssatzung angefügten und erweiterten Lageplan ersetzt. Dieser vorgenannte erweiterte Lageplan wird Bestandteil der Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ vom 28.04.2022 (**Anlage 1 i.d.F. der 2. Änderungssatzung**).

§ 2

Ziel und Zweck der Satzung

1. Die in § 1 bezeichneten Grundstücke sind große Teile des ehemaligen Opel-Werksgeländes. Die bisherige Eigentümerin beabsichtigt, die Grundstücke zu veräußern und hat gemeinsam mit der Stadt Rüsselsheim am Main ein Rahmenkonzept für die künftige Nutzung und Entwicklung der Flächen entwickelt. Der Schwerpunkt des Rahmenkonzepts umfasst im Wesentlichen urbane Gewerbe- und Industrieflächen für technologie- und forschungsaffine Nutzer aber auch Wohn- und Mischnutzung.
2. Die Stadt Rüsselsheim am Main wird das Rahmenkonzept zu einem städtebaulichen Rahmenplan fortentwickeln und hat für die Flächen vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und künftige Bauleitplanverfahren eingeleitet. Diese Vorkaufsrechtssatzung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sämtlicher, auch künftiger städtebaulicher Maßnahmen im jeweiligen Planungsstadium (Rahmenplan, vorbereitende Untersuchungen, Entwicklungssatzung, Bauleitplanung).

§ 3

Besonderes Vorkaufsrecht

1. Zur Sicherung der in § 2 enthaltenen städtebaulichen Ziele und Maßnahmen steht der Stadt Rüsselsheim am Main in dem in § 1 definierten räumlichen Geltungsbereich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.
2. Der Verkäufer hat der Stadt den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist.

* 2. Änderungssatzung zur
Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ der Stadt Rüsselsheim am Main

3. Überschreitet der im Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Käufer vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert, hat die Stadt unter den gesetzlichen Voraussetzungen die Möglichkeit, den Kaufpreis für das Verkaufsobjekt auf den Verkehrswert herabzusetzen (§ 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

§ 4
Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter

Die Stadt Rüsselsheim am Main kann ihr besonderes Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausüben, wenn dieser mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten geordneten städtebaulichen Verwendung des Grundstücks und des Gebäudes innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet (§ 27a Abs. 1 BauGB). Hierüber befindet im Einzelfall der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main.

*** § 5**
Begründung, Inkrafttreten

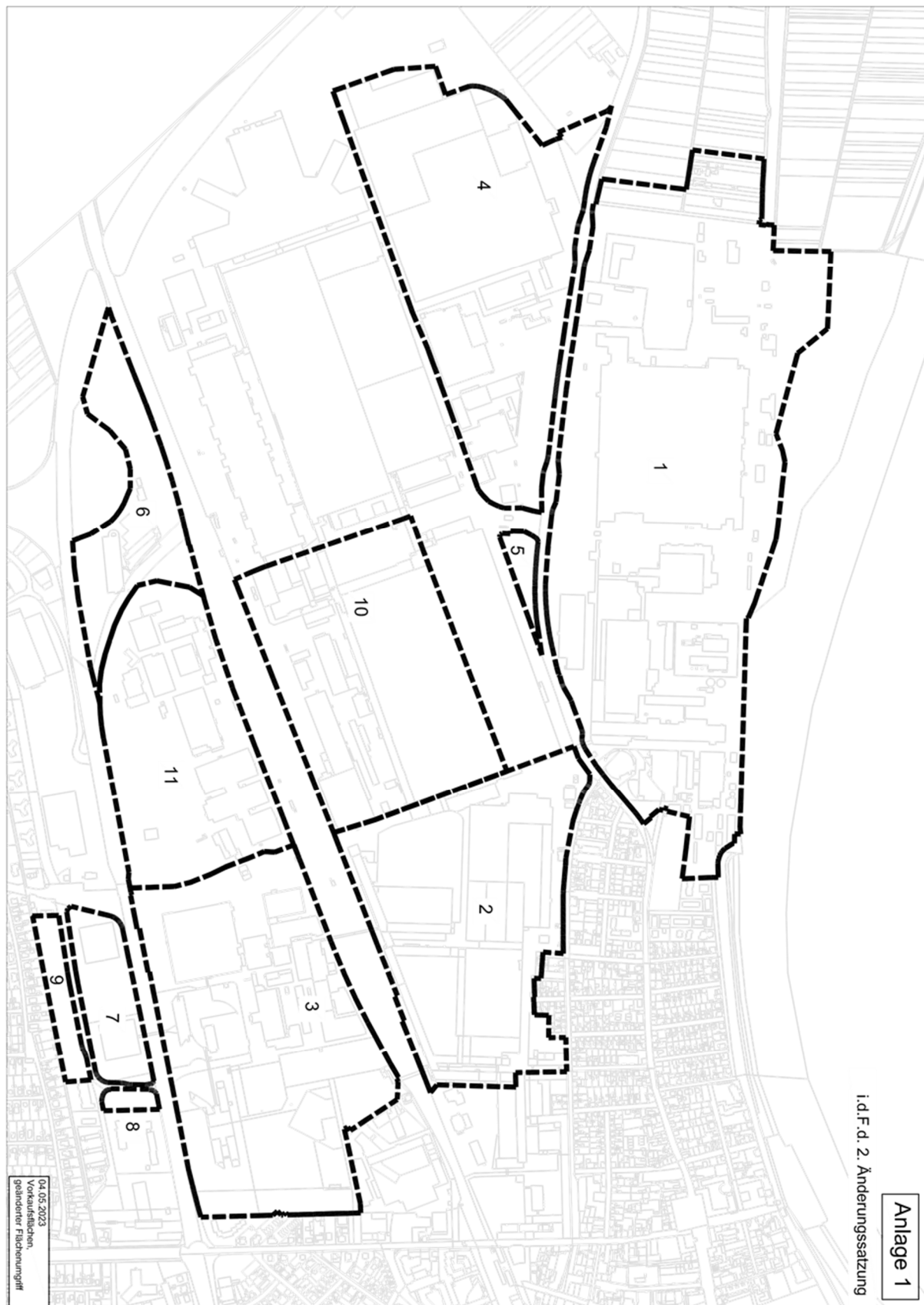
- * 1. Der in der Vorkaufsrechtssatzung nach § 1 als Anlage 1 beigefügte verbindliche Lageplan des Satzungsgebiets „Rüsselsheim West“ wird durch den dieser Änderungssatzung angefügten und erweiterten Lageplan ersetzt. Dieser vorgenannte erweiterte Lageplan wird Bestandteil der Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ vom 28.04.2022 (**Anlage 1 i.d.F. der 2. Änderungssatzung**).
- * 2. Die nach § 5 Abs. 1 der Vorkaufsrechtssatzung als Anlage 2 beigefügte Begründung wird durch die dieser Änderungssatzung beigefügte und ergänzte Begründung ersetzt, die Bestandteil der Vorkaufsrechtssatzung wird (**Anlage 2 i.d.F. der 2. Änderungssatzung**).
- * 3. Diese Änderungssatzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Rüsselsheim am Main, den 17.10.2023

DER MAGISTRAT DER
STADT RÜSSELSHEIM AM MAIN

Udo Bausch
Oberbürgermeister

* 2. Änderungssatzung zur
Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ der Stadt Rüsselsheim am Main



* 2. Änderungssatzung zur
Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den 17.10.2023

DER MAGISTRAT DER
STADT RÜSSELSHEIM AM MAIN

Udo Bausch
Oberbürgermeister

* 2. Änderungssatzung zur
Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ der Stadt Rüsselsheim am Main

Anlage 2
i.d.F. der 2. Änderungssatzung

Begründung
zur Schaffung eines besonderen Vorkaufsrechtes
nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für
Rüsselsheim West i.d.F. d. 2. Änderungssatzung

1. Rechtliche Grundlagen

Aufgrund der §§ 5, 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915) sowie des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) ergibt sich für Gemeinden die Möglichkeit, auf der Grundlage einer zu diesem Zweck erlassenen Satzung in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, ein besonderes Vorkaufsrecht auszuüben.

Die Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB ist ein Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Der Vorkaufsrechtssatzung unterliegen unbebaute und bebaute Grundstücke gleichermaßen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein, d.h. mit dem Grunderwerb müssen in Abwägung mit den betroffenen privaten Interessen überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden.

2. Erforderlichkeit der Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Vorkaufsrechtssatzung ist erforderlich, um die beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen zu sichern.

Opel plant, das Opel-Stammwerk in Rüsselsheim am Main neu zu strukturieren und die bestehenden Verwaltungs-, Entwicklungs- und Produktionsstätten auf deutlich kleinerer Fläche zusammenzuführen. Dadurch freiwerdende Flächen des gesamten Werksgeländes (insgesamt rund 128 Hektar) sollen verwertet und einer neuen Nachnutzung zugeführt werden.

Darüber hinaus sollen weitere ehemalige Opel-Grundstücke im Umfang von ca. 10 Hektar, die unmittelbar an die freiwerdenden Opel-Flächen angrenzen, in den Geltungsbereich einbezogen werden, um die städtebaulich erforderliche künftige Neustrukturierung des Gebietes insgesamt abzusichern (sog. Segula-Fläche).

Für die Stadt Rüsselsheim am Main sind mit der geplanten Neustrukturierung und Umwandlung dieser Flächen umfangreiche städtebauliche, ökonomische und ökologische Auswirkungen verbunden. Gleichzeitig bieten die freiwerdenden Flächen für die Stadt Rüsselsheim am Main weitreichende Möglichkeiten zur Neugestaltung und Entwicklung des Gebiets. In enger Zusammenarbeit mit Opel hat die Stadt Rüsselsheim am Main ein Rahmenkonzept für die insgesamt ca. 128 Hektar umfassenden, freiwerdenden Betriebsflächen erarbeitet. Der Schwerpunkt des Rahmenkonzepts umfasst im Wesentlichen urbane Gewerbe- und Industrieflächen für technologie- und forschungsaffine

*** 2. Änderungssatzung zur
Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ der Stadt Rüsselsheim am Main**

Nutzungen. Darüber hinaus ist aber auch die Erschließung von Wohnraum und Mischflächen geplant.

Die Planungsgrundlagen des Rahmenkonzepts wurden inzwischen mit dem Beschluss des Zielkonzeptes (DS 347/21-26) vom 23.03.2023 vertieft.

Nicht Gegenstand des Rahmen- bzw. Zielkonzeptes ist der sog. „Green Campus“ auf dem Werksgelände (Flur 3, Flurstück 362 / 24, teilweise). Opel plant laut öffentlich verfügbarer Informationen, diesen sog. „Green Campus“ zu veräußern, neu entwickeln zu lassen und im Wege einer Pacht oder Miete selbst weiter zu nutzen.

Für sämtliche vorgenannte Flächen (Rahmen-/Zielkonzept, Segula-Fläche und Green Campus) hat die Stadt Rüsselsheim am Main die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für eine mögliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zur Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Ziele der Stadt beschlossen.

Die Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird für die freiwerdenden Flächen insgesamt erlassen. Für diese existieren größtenteils bislang weder ein Bebauungsplan noch sonstige städtebaulich verbindlichen Satzungen. Bereits existierende Planungen müssen künftig voraussichtlich geändert und angepasst werden.

Die Vorkaufsrechtssatzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen städtebaulichen Neuordnung. Die Stadt Rüsselsheim am Main muss bei Grundstücksverkäufen, die der geplanten Entwicklung zuwiderlaufen würden, steuernd eingreifen können.

Angesichts der Größe der freiwerdenden Opel-Flächen im Stadtgebiet bedarf es der Vorkaufsrechtssatzung, um eine planvolle städtebauliche Entwicklung auch dann zu sichern, wenn die Grundstücke in den nächsten Jahren voraussichtlich parzelliert und an eine Vielzahl von Eigentümer/innen mit potenziell gegenläufigen Interessen veräußert werden.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist es erforderlich, die Flächen durch neue (öffentliche) Erschließungsstraßen zu strukturieren. Weiter ist es für die zur Wohn- und Mischnutzung vorgesehenen Bereiche notwendig, Flächen für die soziale und grüne Infrastruktur bereitzustellen. Zudem kann mit der Neustrukturierung der nahezu 100 % versiegelten Flächen ein Beitrag für den Klimaschutz im Gebiet sowie in den angrenzenden Stadtquartieren geleistet werden. Die Sicherstellung einer geordneten Ver- und Entsorgung ist zur Entwicklung der Flächen ebenfalls notwendig.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Die von dieser Vorkaufsrechtssatzung betroffenen Segula- und Opel-Flächen im Stadtgebiet liegen überwiegend nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Insgesamt ergibt sich die Möglichkeit der Neuordnung einer Fläche von ca. 138 ha im Rüsselsheimer Westen. Diese sollte ganzheitlich betrachtet werden, um ein städtebaulich stimmiges Bild zu etablieren und die im Folgenden dargelegten Chancen zur Aufwertung der gesamtstädtischen Wahrnehmung zu nutzen. Nach derzeitigem Stand des Ziel- bzw. Rahmenkonzepts sind für die jeweiligen Flächen derzeit unter anderem folgende Nutzungen und Ziele vorgesehen:

*** 2. Änderungssatzung zur
Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ der Stadt Rüsselsheim am Main**

- Aufwertung der Stadtgestalt sowie Verbesserung des Stadtklimas und wasserhaushaltlicher Funktionen durch die Entsiegelung der Flächen und Schaffung von nachhaltigen Quartieren
- Sicherung einer homogenen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere hinsichtlich der Erschließung (alle Flächen)
- Verbesserung der verkehrlichen Erschließung und Stadtvernetzung, insbesondere durch Herstellung einer neuen Nord-Süd Verbindung und damit die Verkürzung von Wegen sowohl für den MIV als auch für den Rad- und Fußverkehr (insb. F 1, 2, 3, 10, 11)
- Etablierung von Grünzügen und Wegeverbindungen Richtung Mainvorland
- Verbesserung der sozialen Infrastruktur und Etablierung öffentlicher Freiflächen im Bereich der Innenstadt Rüsselsheim (insbesondere F 2 und 3)
- Schaffung eines wahrnehmbaren Stadteingangs mittels repräsentativer Bauten und reduzierter Flächenversiegelung (F 1)
- Erhalt und ergänzende städtebauliche Betonung von identitätsstiftenden denkmalgeschützten Bauten (insbesondere F 1, 2, 4)
- Etablierung einer West-Ost-Gliederung hinsichtlich der Nutzungen:
 - o Beibehaltung von Gewerbe- und Industrie im Westen, namentlich zur Sicherung von Arbeitsplätzen (insb. F 1, 4, 5, 6),
 - o daran anschließend als Übergang Urbanes Gewerbe (insbesondere F 2, 10, 11),
 - o im Osten und Süden schließlich Misch- und Wohngebiete (insb. F 2, 3, 7, 8, 9)

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

4. Fortschreibung Ziele und Maßnahmen

Vorgenannte städtebauliche Ziele und Maßnahmen werden durch künftige Planungen und Maßnahmen konkretisiert werden. Insbesondere hat die Stadt bereits vorbereitende Untersuchungen für eine etwaige städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für das Satzungsgebiet beschlossen. Weiter sind Bauleitplanverfahren für das Satzungsgebiet eingeleitet. Die Vorkaufsrechtssatzung dient deshalb nicht nur der Sicherung der städtebaulichen Maßnahmen, die im Rahmenkonzept bei Satzungsbeschluss enthalten sind. Sie dient ausdrücklich auch der Vorbereitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und damit der Sicherung der künftigen städtebaulichen Maßnahmen im Satzungsgebiet.

* 2. Änderungssatzung zur
Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ der Stadt Rüsselsheim am Main

Rüsselsheim am Main, den 17.10.2023

DER MAGISTRAT DER
STADT RÜSSELSHEIM AM MAIN

Udo Bausch
Oberbürgermeister