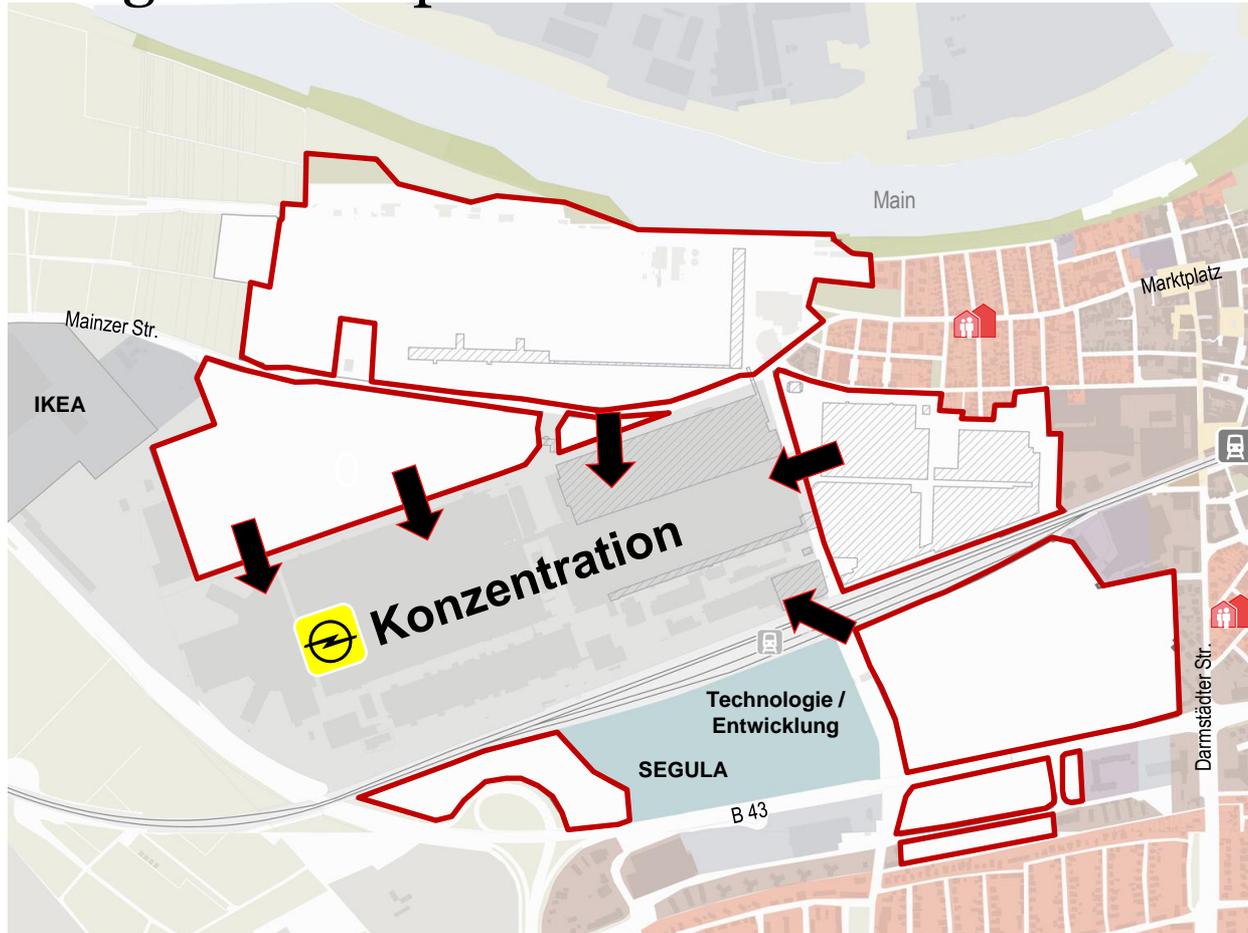


AS+P

think ahead.

Freigesetzte Opel-Areale



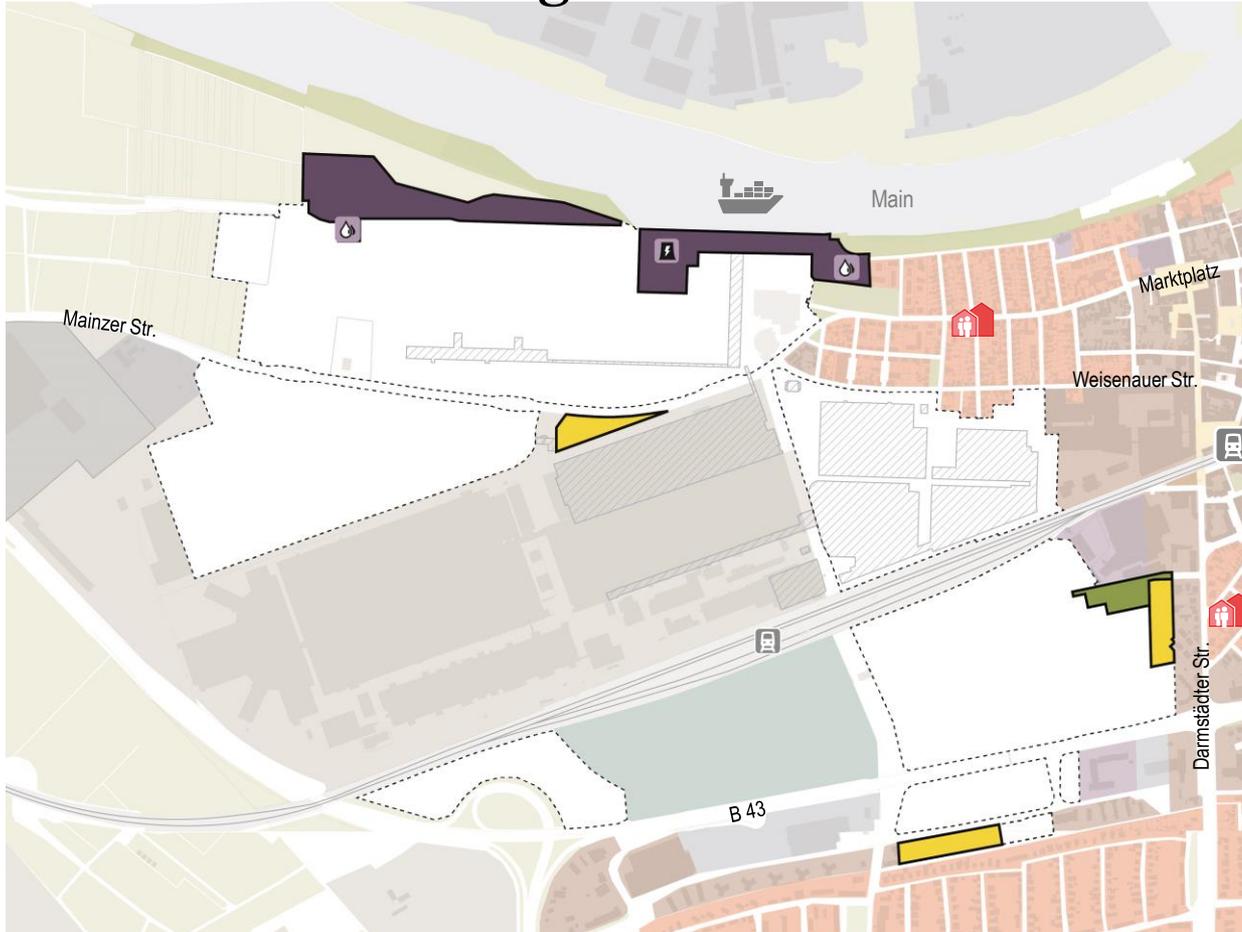
Freisetzung Opel Flächen:
121,9 ha

Künftige Entwicklungsoptionen?



Planungsumgriff
(einschl. Fremdgrundstücke 2,8 ha):
124,7 ha

Gesamtentwicklungsflächen



Planungsumgriff: 124,7 ha

Abzüglich:

Versorgungsinfrastruktur 8,7 ha

Freiraum am Gymnasium 0,9 ha

E-Lade-Parkplätze 2,8 ha

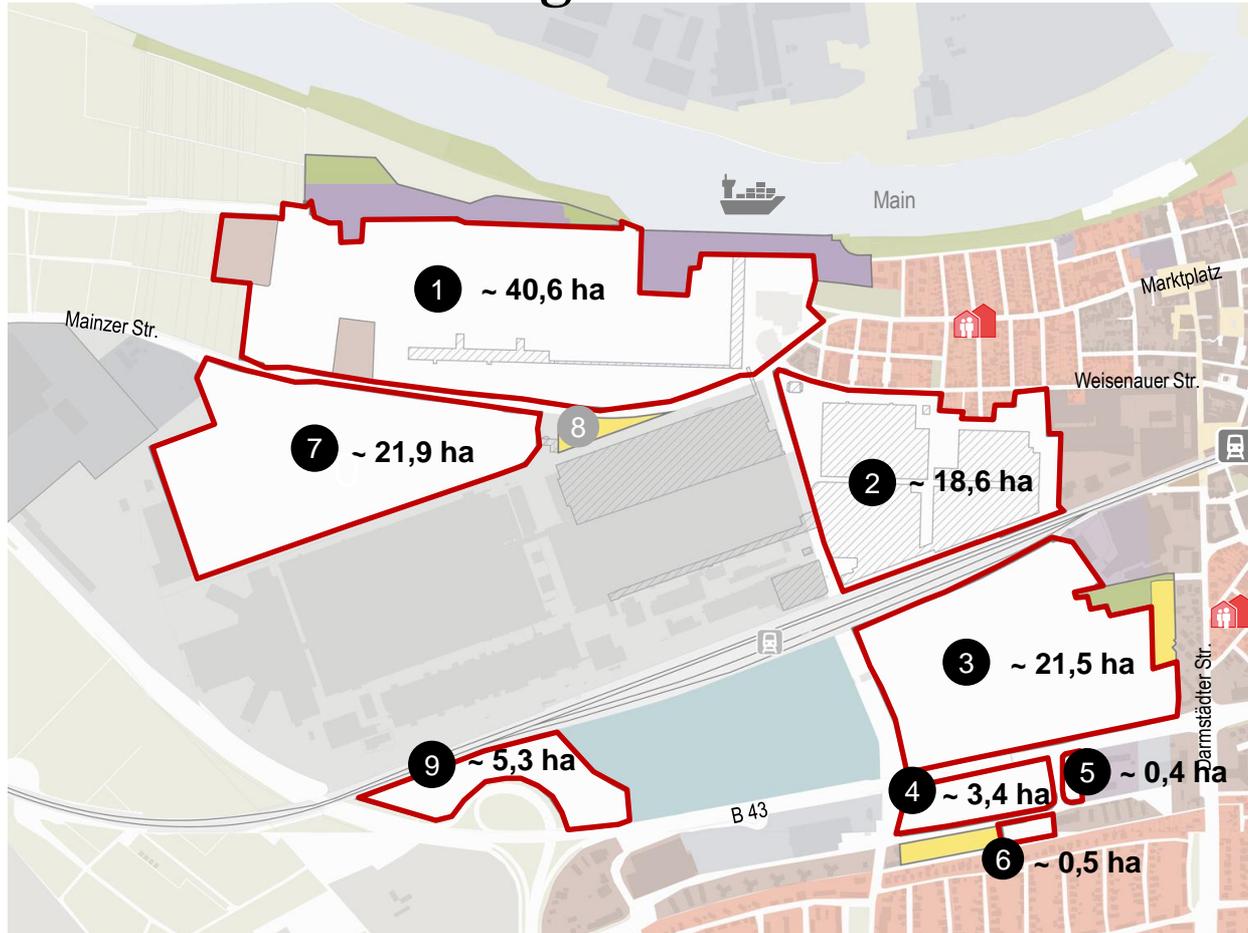
12,4 ha

Gesamtentwicklungsflächen: 112,3 ha

(exkl.: Versorgungsinfrastruktur, Freiflächen;
inkl.: externe Eigentümer - 2,8 ha)

-  Versorgungsinfrastruktur
-  Freiraum / Sportfläche
-  E-Lade-Parkplätze

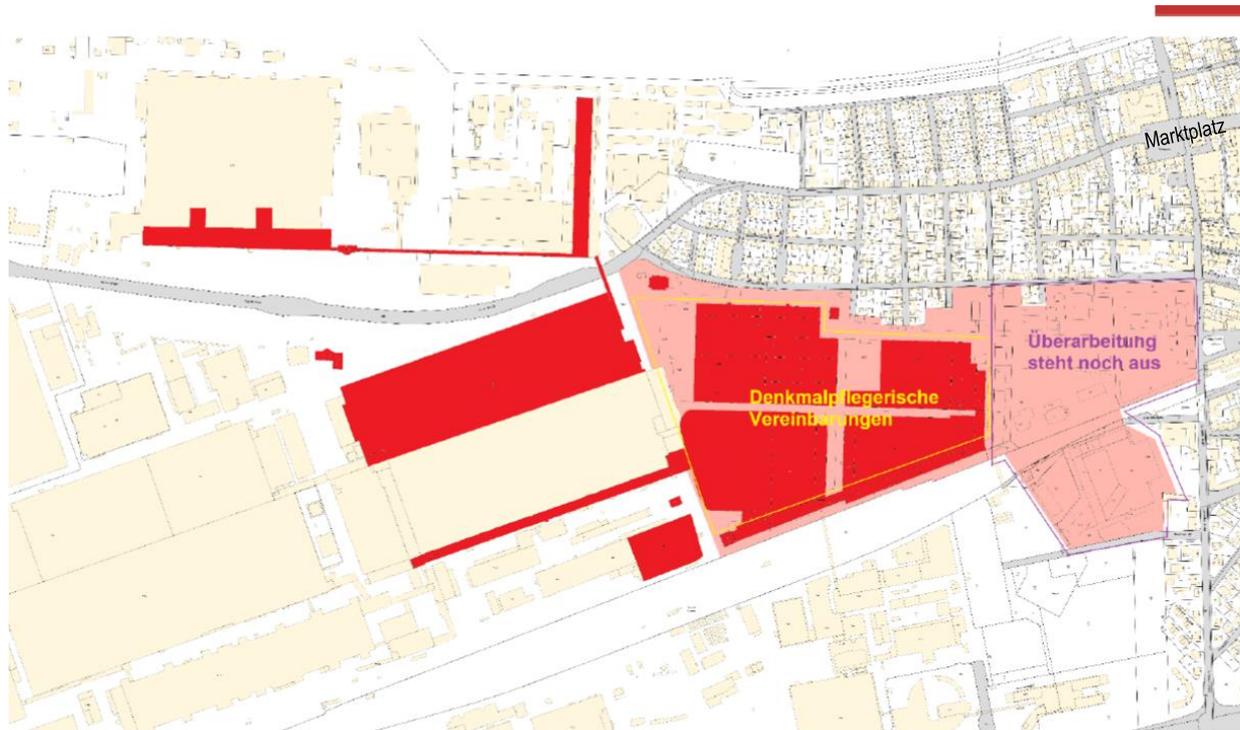
Gesamtentwicklungsflächen



**Gesamtentwicklungsflächen:
112,3 ha**

(ohne: Versorgungsinfrastruktur, Freiflächen, E-Lade-Parkplätze)

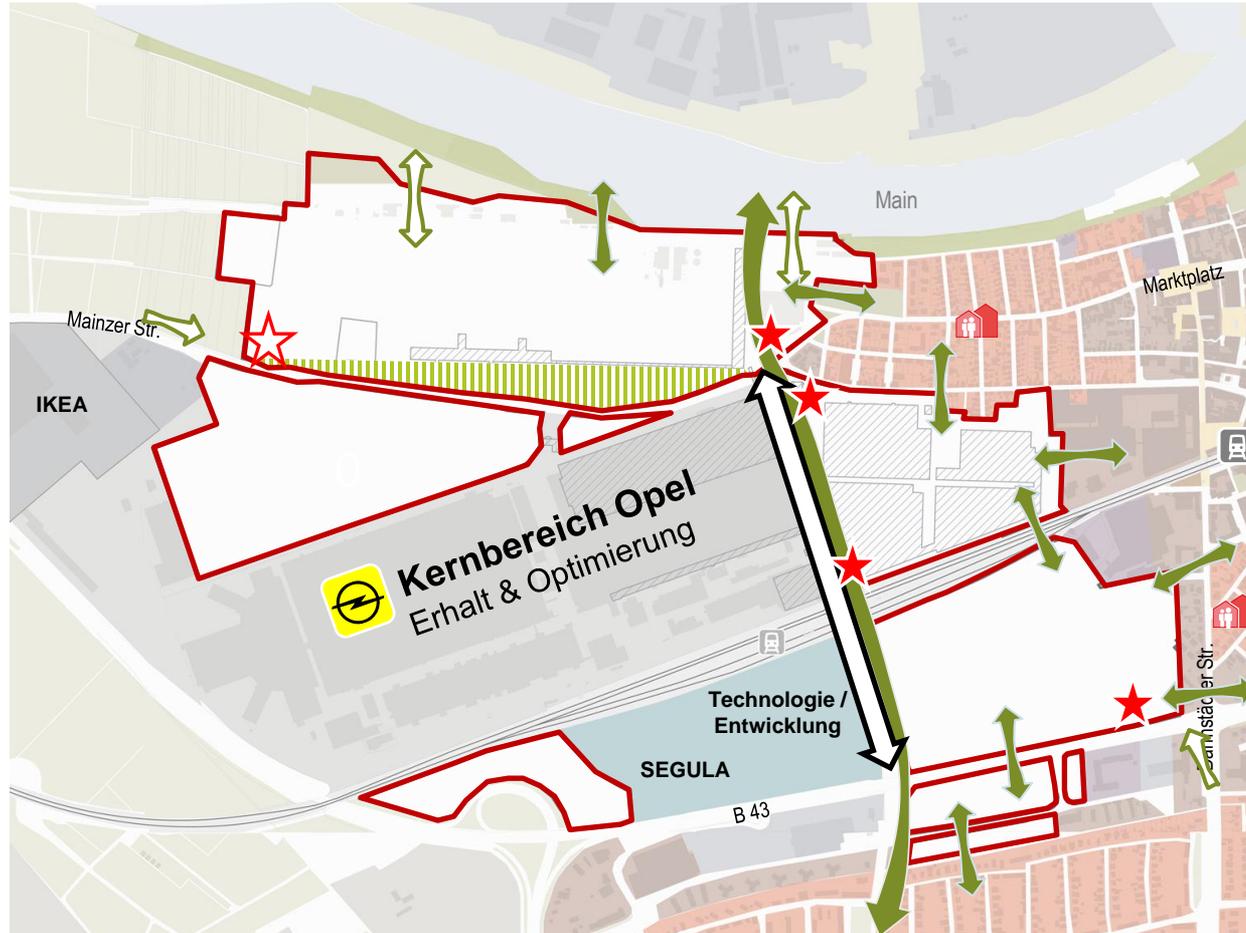
Arbeitsstand Denkmalschutz



- Derzeit als potenzielle Denkmäler inventarisierte Bauwerke
- Arbeitsstand des Landesamts für Denkmalpflege
- Stand: 20.09.2021

→ Berücksichtigung und Integration der ggf. denkmalgeschützten Bestandsbauten

Chancen für den Rüsselsheimer Westen



Neustrukturierung und Aufwertung des Stadtraums

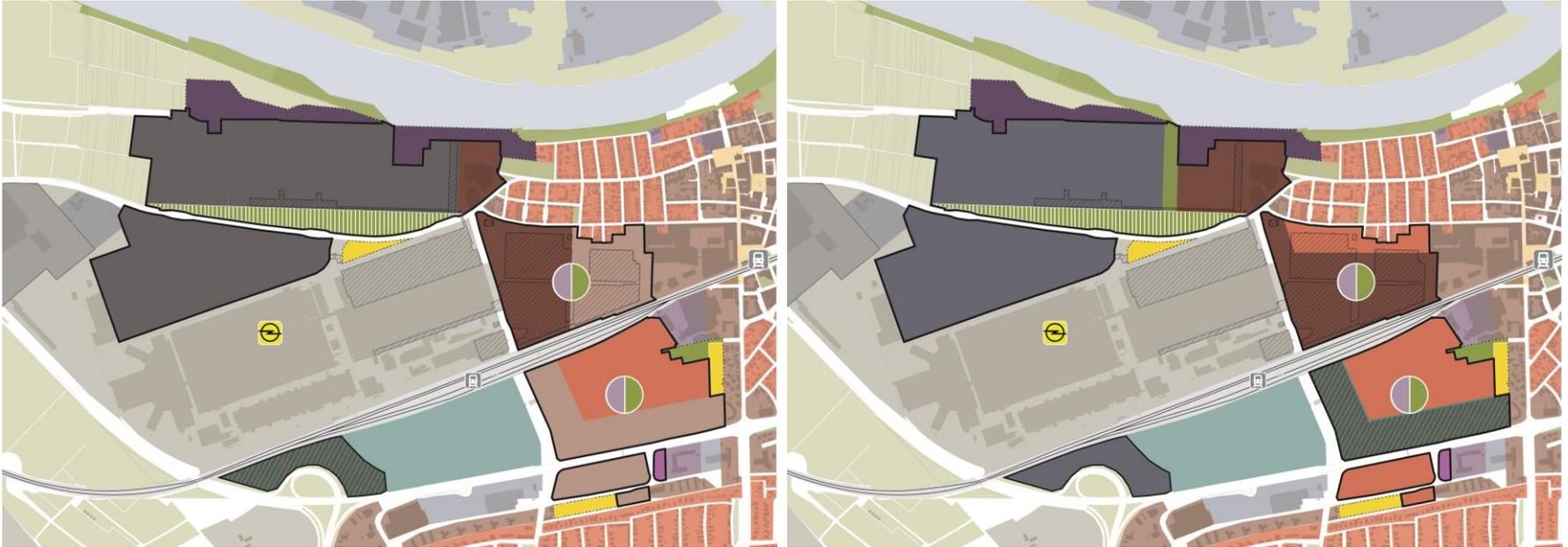
- Schaffung eines wahrnehmbaren Stadteingangs an der Mainzer Str.
- Verbesserung der verkehrlichen Erschließung (MIV) sowie Stadtvernetzung (Fuß- und Radwege)
- Identitätsstiftende denkmalgeschützte Bauten
- Ergänzende städtebauliche Betonungen im Stadtraum

- Mischgebiet
- Wohnen
- Fläche Gemeinbedarf
- Opel Bestand (Produktion)
- Technologie (SEGULA)
- Betrachtete Flächen
- ▨ Repräsentative Adresse
- ← Neue Straßenverbindung
- ↔ Wege- / Grünnetz
- ↔ Sichtbeziehungen
- ★ Städtebauliche Betonung Bestand / Planung
- ▨ Denkmalschutz (inventarisiert 09/21)

Chancen für den Rüsselsheimer Westen

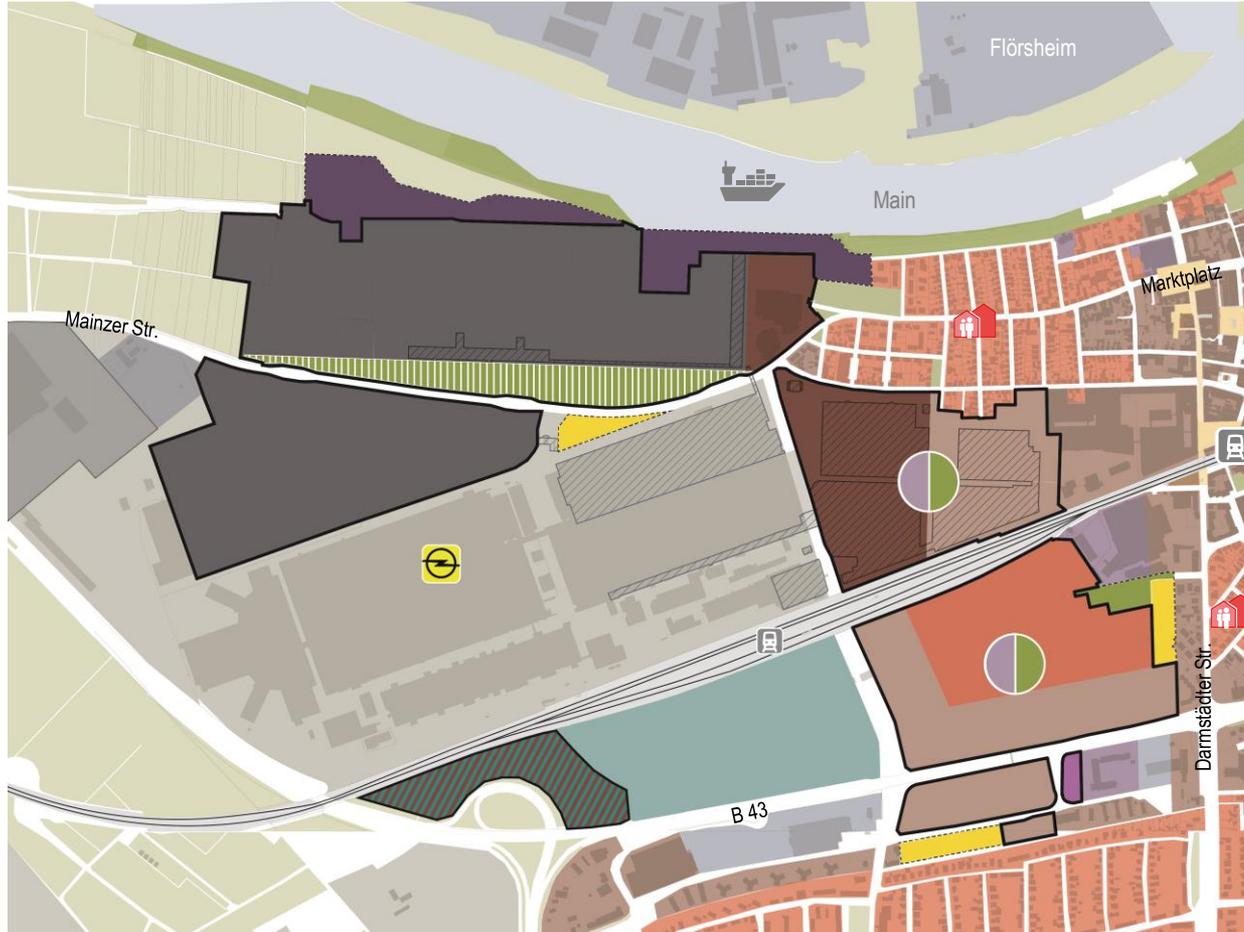
Zukunftsorientierte Nutzungen und Funktionen

Ausarbeitung von zwei alternativen Szenarien



Szenario 1

Funktionsmodule



- West-Ost-Gliederung:
Gewerbe-/Industriegebiet im Westen,
Urbanes Gewerbe als Übergang,
Mischgebiet im Osten und Süden
- Versorgungsinfrastruktur der Flächen
in privater Hand



Funktionsmodule

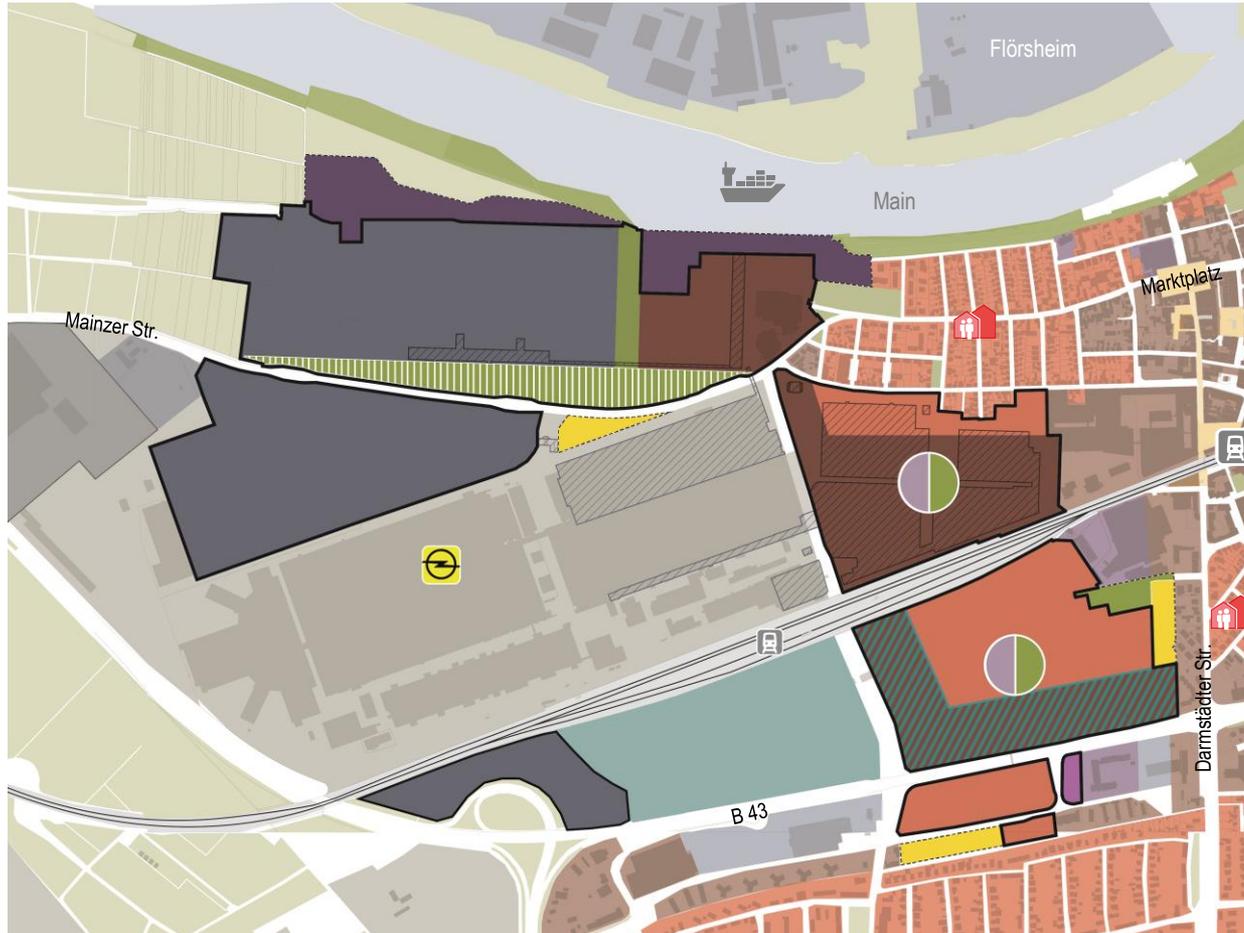


- Vernetzung der Entwicklungsflächen

- Mischgebiet
- Wohnen
- Fläche Gemeinbedarf
- Gewerbe / Industrie
- Urbanes Gewerbe (Ausweisung GE)
- Dienstleistung / Technologie / Forschung
- Freifläche / Sportfläche
- E-Lade-Parkplätze
- Repräsentative Adresse
- Infrastrukturband
- Erweiterungsflächen Feuerwehr
- Denkmalgeschützte Gebäude

Szenario 2

Funktionsmodule



- Differenzierte Entwicklung:
Gewerbe-/Industrie im Westen,
anschließend Urbanes Gewerbe,
Wohnarrondierung an der
Weisenauer Straße,
Band für Technologie-/ Forschung/
Dienstleistungen am Rugbyring,
Wohnen am Grundweg/Gymnasium
- Versorgungsinfrastruktur der Flächen
in privater Hand

- Mischgebiet
- Wohnen
- Fläche Gemeinbedarf
- Gewerbe / Industrie
- Urbanes Gewerbe (Ausweisung GE)
- Dienstleistung / Technologie / Forschung
- Freifläche / Sportfläche
- E-Lade-Parkplätze
- Repräsentative Adresse
- Infrastrukturband
- Erweiterungsflächen Feuerwehr
- Denkmalgeschützte Gebäude

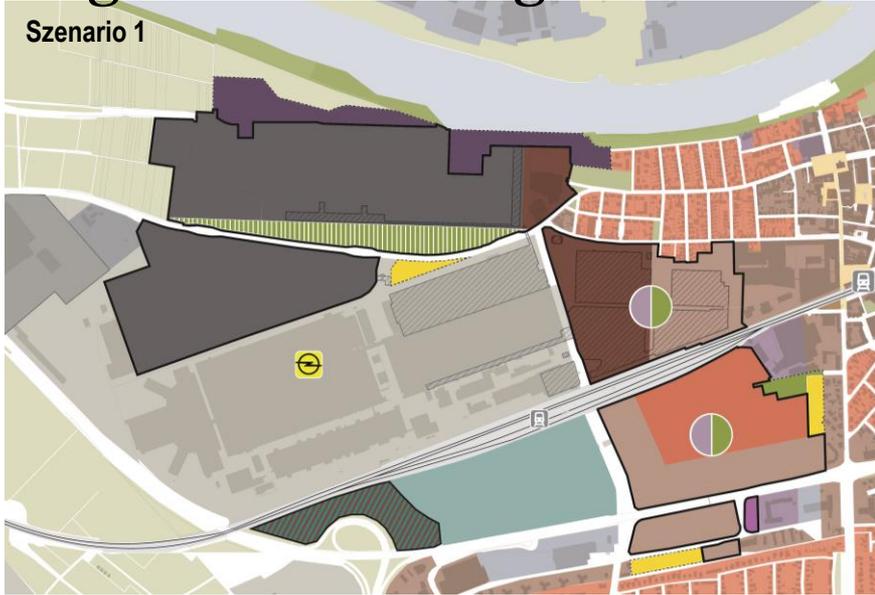
Funktionsmodule



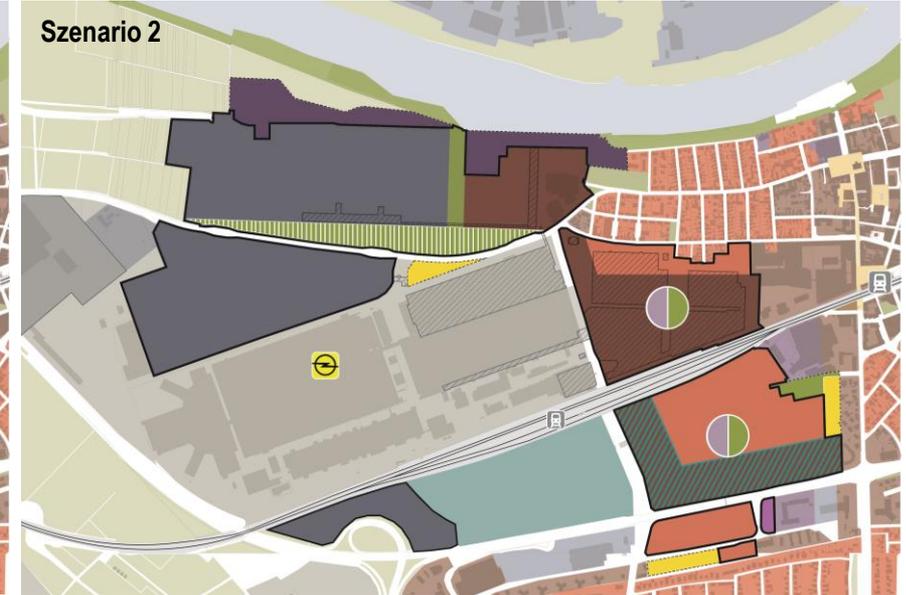
- Vernetzung der Entwicklungsflächen

- Mischgebiet
- Wohnen
- Fläche Gemeinbedarf
- Gewerbe / Industrie
- Urbanes Gewerbe (Ausweisung GE)
- Dienstleistung / Technologie / Forschung
- Freifläche / Sportfläche
- E-Lade-Parkplätze
- Repräsentative Adresse
- Infrastrukturband
- Erweiterungsflächen Feuerwehr
- Denkmalgeschützte Gebäude

Gegenüberstellung der Szenarien



Wohnen	9,4 ha
Mischgebiet	18,0 ha
Technologie	5,3 ha
Urbanes Gewerbe	11,9 ha
Gewerbe / Industrie	59,3 ha
Öffentliche Freiflächen / Soziale Infrastruktur (ohne Bestand; F2, F3 anteilig 20%)	8,0 ha
Erweiterungsfläche Feuerwehr	0,4 ha
Gesamt	112,3 ha



Wohnen	16,5 ha
Mischgebiet	0 ha
Technologie	7,9 ha
Urbanes Gewerbe	19,8 ha
Gewerbe / Industrie	58,1 ha
Öffentliche Freiflächen / Soziale Infrastruktur (ohne Bestand; F1 absolut; F2, F3 anteilig 20%)	9,6 ha
Erweiterungsfläche Feuerwehr	0,4 ha
Gesamt	112,3 ha

Nutzungsdefinitionen



WOHNEN

Urbane Wohnformen mit einem angemessenen Anteil an sozial orientiertem Wohnen sowie sozialen Infrastrukturen



MISCHGEBIET

Urbane Wohnformen sowie nicht wesentlich störende Gewerbe, Büro- und Verwaltungsnutzungen, dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen, Einzelhandelsbetriebe und soziale Infrastrukturen



DIENSTLEISTUNG / TECHNOLOGIE / FORSCHUNG

Entwicklungsband am Rugbyring für Unternehmen aus Dienstleistung, Technologie und Forschung, Institute oder Hochschulen



URBANES GEWERBE

Stadtverträgliches Gewerbe mit geringen Emissionen und geringem Lastverkehrsaufkommen, nicht wesentlich störende Produktion, produktions- und/oder wissensorientierte Dienstleistungen, Innovations- / Gründerzentrum sowie Nutzungen der Kreativwirtschaft



GEWERBE / INDUSTRIE

Produzierende Gewerbe- und Industrieunternehmen mit zugehörigen Funktionen;

der Produktion vor- und nachgelagerte Logistiktutzungen;

Rechenzentren in einem Umfang von max. 10% der Teilfläche, soweit sie dem Entwicklungsgebiet dienen (z.B. Beheizung).

Anzusiedelnde 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.

Weiteres Vorgehen

1. RAHMENKONZEPT



2. RAHMENPLANUNG

Testentwürfe	Funktionsdefinition	Zeitliche Verfügbarkeit	Technische Infrastruktur	Altlastenbetrachtung	Denkmal-schutz	Verkehrser-schließung	Klima-anpassung	Fördermittel
Baufelder Freiflächen Baustrukturen Mobilität Verkehrser-schließung	Abgleich mit Nachfragestrukturen, gängigen Bautypologien Anzahl AP, EW, soz. Infra	Zeitschiene Verfügbarkeit Opel, Planungsverfahren	Klärung über-geordneter Infrastruktur-anbindungen Abstimmung über Betrieb bestehender Opel Infra-strukturen FI.1	Evaluierung von Belastungen/ Bindungen Ergebnis bestimmt künftige Nutzungs-optionen	Einarbeitung d. Ergebnisse aus denkmal-pflegerischer Sondierung	Nord-Süd-Erschließung präzisieren und prüfen Querschnitte Erarbeitung v. Mobilitäts-systemen	Nachhaltigkeit Stadtgrün / Stadtklima Regenwasser konzept	Evaluierung möglicher Förder-programme



3. BAULEITPLANUNG

Beispiel: Masterplan Offenbach



AS+P

think ahead.