

**LennardtundBirner**

29. Oktober 2021

# **Zielgruppenanalyse Rüsselsheim**

Ergebnispräsentation

Jörg Lennardt

## Diese Schritte haben wir durchgeführt, um Zielgruppen für die Flächen abzuleiten:

1. Untersuchung der Entwicklung der Kompetenzfelder der Stadt Rüsselsheim a.M.
2. Betrachtung der gewerblichen Verkäufe der Stadt Rüsselsheim a.M.
3. Ideen und Vorschläge von regionalen Schlüsselexpert:innen
4. Ansprüche der möglichen Zielgruppen an Flächen
5. Zielgruppen für die Flächen

# 1. Die Kompetenzfelder der Stadt Rüsselsheim a.M.

**Für die Stadt Rüsselsheim wurden Wertschöpfungsketten als Kompetenzfelder identifiziert.**

**Diese Kompetenzfelder sind die Basis für die Auswahl der Zielgruppen für die Flächen.**

# Wir haben die Entwicklung der Beschäftigten und Betriebe in den Wertschöpfungsketten von 2009 bis 2020 untersucht.



Wissensintensive  
Industrien



Wissensintensive  
Dienstleistungen



Automotive



Digitale  
Kommunikation



Gesundheits-  
wirtschaft



Bauen und  
Wohnen

# Die untersuchten Wertschöpfungsketten sind stark in der Region.



**Automotive** ist für die Stadt und die Region eine prägende Branche und auf einem hohem Beschäftigungsniveau.



In der Region wächst bei den **wissensintensiven Dienstleistungen** vor allem die Beschäftigung im Bereich Kommunikation/Beratung und Forschung.



Die **wissensintensiven Industrien** wachsen in der Region, vor allem die Spitzentechnologien wie Chemie/Pharma oder Luftfahrzeugbau.



**Gesundheitswirtschaft** wächst stark in der Region. Für gewerbliche Ansiedlungen sind vor allem Bereiche wie Medizintechnik/Diagnostik interessant.



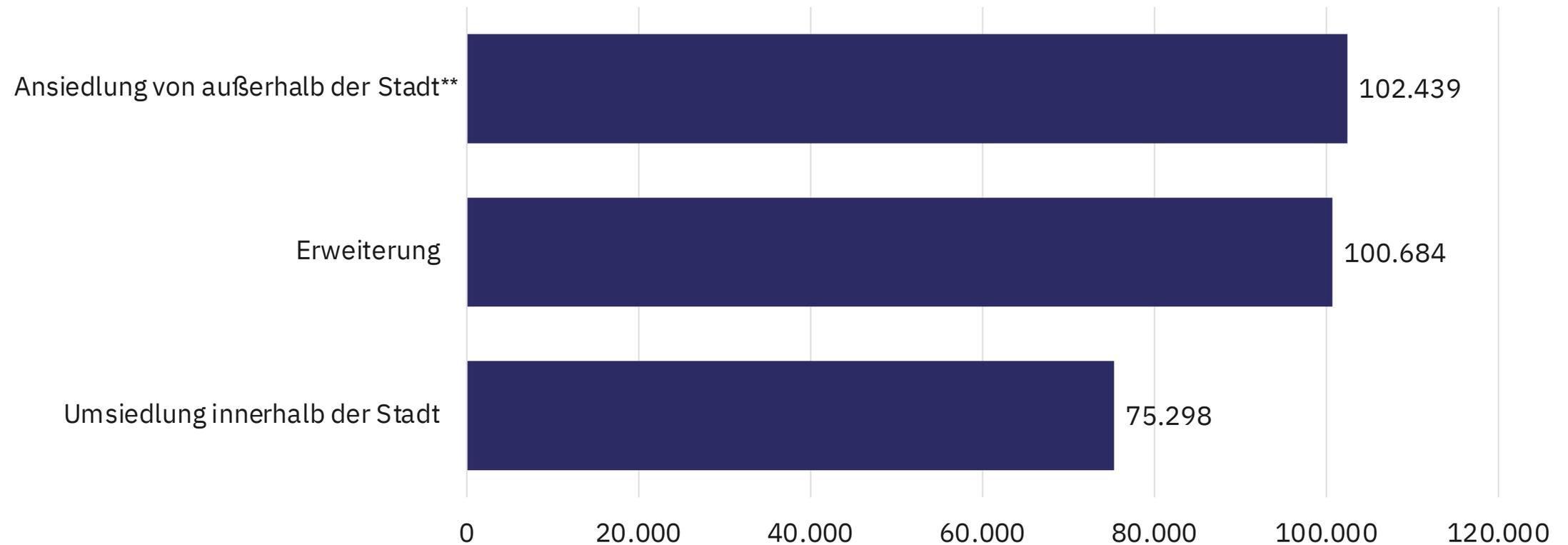
Die WSK **Bauen und Wohnen** entwickelt sich positiv, vor allem der Haus- und Gebäudebereich sowie das Handwerk.



Insgesamt wächst die **digitale Kommunikation**. Dazu gehören u.a. Rechenzentren aber auch wissensintensive (digitale) Dienstleistungen.

## 2. Betrachtung der gewerblichen Verkäufe der Stadt Rüsselsheim a.M.

## Die meisten Ansiedlungen kamen von außerhalb der Stadt oder waren Erweiterungen (2007 bis 2018\*)



\*Nach 2018 standen keine städtischen Flächen zur Veräußerung zur Verfügung.

\*\*Die Ansiedlungen von außerhalb kamen überwiegend aus dem unmittelbaren regionalen Umfeld  
Angaben der Stadtverwaltung Rüsselsheim, Datenstand März 2021, nur städtische Verkäufe

# 3. Ideen und Vorschläge von regionalen Schlüsselexpert:innen – Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Region Rhein-Main (mit der Stadt Rüsselsheim) ist ein sehr **attraktiver Wirtschaftsstandort**.

Rüsselsheim ist **Automotive Standort**. Es wird eine Kombination mit einem **Innovationszentrum** empfohlen.

**Urbane Produktion** wird nur **in Kombination** mit anderen Branchen empfohlen.

Es gibt **keine vergleichbaren Flächenpotenziale** in der Region. Durch Corona gehen Flächenanfragen nicht zurück/werden mehr.

**Chemie und Pharma** sind sehr zukunftsfähig, aber auch anspruchsvoll.

Die **Zusammenarbeit zwischen Opel und Stadt** ist wichtig. Es sollte eine Win-Win-Situation geschaffen werden.

# 4. Ansprüche der möglichen Zielgruppen (Vorauswahl auf Basis der vorherigen Analysen) an die Flächen

# Ansprüche von Chemie-/Pharma- und Automotive-Betrieben an die Fläche und nähere Umgebung.



## Automotive

- Ebenheit der Fläche
- Umbaumöglichkeiten nach bestimmten Produktzyklen
- Sehr gute Erreichbarkeit: 24/7-Betrieb, Logistik, Verkehrsanbindung
- Glasfaser
- Energie
- Lärm- und Emissionskontingent
- Qualifiziertes Personal
- vorzugsweise vorhabenbezogene Bebauungspläne
- zum Teil: Terminal für Hafen/Schiene



## Chemie/Pharma

- Pufferzonen
- Zum Teil: geschlossenes Gelände
- Sicherheit in der Großversorgung mit Strom und Notstrom
- Versorgung mit großen Mengen Wasser
- Entwässerungsmöglichkeit
- Glasfaser
- Erschlossene Fläche
- Sehr gute Anbindung (S-Bahn, Park+Ride am besten mit Hafen)
- Ebenheit der Fläche
- Teilweise Dampf für Sterilisation
- Vollständige Altlastenbeseitigung
- Knowhow bei der Erstellung von Bebauungsplänen
- Ggf. hohe Flexibilität bei Umweltauflagen

# Ansprüche von urbaner Produktion und wissensintensiven Dienstleistern an die Fläche und nähere Umgebung.



## Urbane Produktion (emissionsarm, innenstadt- verträglich)

- Schnelles Internet ist existenziell
- Nähe zur Innenstadt
- Nahversorgung in der Umgebung
- Gute Erreichbarkeit, ÖPNV-Anbindung
- Fachkräfte vor Ort
- Flexibilität
- Nutzungsmischung
- Eventuell städtisch betriebener Multipark (z.B. Hallen durch mehrere kleinere Unternehmen nutzen)



## Wissensintensive Dienstleister

- Städtebaulich anspruchsvolles Grundkonzept mit höherem Grünflächenanteil
- sehr gute ÖPNV/Fahrrad/MIV-Anbindung
- Highspeed Internetanbindung
- Keine störenden oder verunstaltenden Nutzungen in der Umgebung vorhanden oder zu erwarten
- Urbanes Umfeld mit Versorgungsangeboten in der Nähe (z.B. Gastronomie/Fitness/Kinderbetreuung)

# 5. Die Zielgruppen für die Flächen

## Das sind die Leitgedanken für die Entwicklung:

- Rüsselsheim hat aufgrund vorhandener Stärken (Infrastruktur, Wertschöpfungskette, Expertise in der Flächenentwicklung usw.) das Potenzial, ein **Automotive-Standort** zu bleiben. Dabei sollte vermehrt auf neue Technologien und eine Verknüpfung von Wissenschaft/Bildung und Wirtschaft gesetzt werden.
- Aufgrund der Branchenpotenziale der Region, den Standortfaktoren und der bestehenden Infrastruktur besteht auch ein Potenzial für andere Unternehmen der **wissensintensiven Industrien** (z.B. Chemie/Pharma/Luftfahrttechnik).
- Neben der Branche sind **weitere Kriterien** bei der Flächenvergabe entscheidend (**Vergabekriterien** wie z.B. Arbeitsplatzdichte, Ausbildungsplatzdichte und Gewerbesteuerpotenzial).
- Die Flächenpotenziale bieten die Möglichkeit, **Industrie und Wissen/Bildung** zu verknüpfen und die Branchenstruktur in Rüsselsheim weiter zu stärken und zukunftsfähig zu machen, z.B. Ausbau Gründerberatung, Verknüpfung mit Hochschule usw. Dafür sind geeignete forschungsintensive Unternehmen erforderlich, sowie zusätzliche (öffentliche) Budgets.

## Die Fläche 1 und 7 sollten Sie für wissensintensive Industrien, vorzugsweise Automotive/Mobilität nutzen.



Darstellung der Fläche AS+P

\*Eine Lärmkontingentierung mit geringeren Emissionen hin zur Wohnnutzung hat zu erfolgen. Im Westen der Fläche ist vermutlich keine Einschränkung notwendig.

Fläche 8 wird für E-Lade-Parkplätze genutzt. Deswegen wurde diese Flächen nicht weiter betrachtet.

- Aufgrund ihrer Lage bieten sich die nördlichen Flächen für **Industrienutzungen** an (eine Ausnahme ist der östliche Bereich der Fläche 1).
- Wir empfehlen die Ansiedlung von **wissensintensiver Industrie**, u.a. aus der Wertschöpfungskette Automotive/Mobilität.
- In der Nähe der Wohnnutzung im Osten der Fläche 1 sollte auf **emissionsärmere Nutzung** geachtet werden.\*

## Auf der Fläche 2 bietet sich die Ansiedlung von innovativen, FuE-affinen Unternehmen in Kombination mit urbaner Produktion an.



- Die 2. Fläche ist umgeben von unterschiedlichen Nutzungen (Produktion im Westen, Wohnen im Norden, Schienen im Süden und Motorworld im Osten). Auf der Fläche bietet sich ebenso **Nutzungsmischung** an.
- Wir empfehlen eine Mischung aus **urbaner, emissionsarmer Produktion** z.B. als Innovationsbereich oder Bereich für FuE (Beispiel: alternative Antriebe). Relevant sind forschende und entwickelnde Unternehmen, die wiederum wissenschaftliche Einrichtungen benötigen.
- Wohn- oder Kulturnutzungen sind auf der Fläche ebenfalls möglich.

## Die Flächen 3 und 4 bieten sich für Wohn- und/oder Mischnutzungen an. Teile der Fläche 3 und Fläche 9 zur Erweiterung der Technologienutzungen.



Darstellung der Fläche AS+P

\*Fläche 5 wird als Erweiterung der Feuerwehr genutzt, Fläche 6 als E-Lade-Parkplätze. Deswegen wurden diese Flächen nicht weiter betrachtet.

- An die Fläche 3 grenzen im Norden die Schienen, im Osten Wohnbebauung und im Süden und Westen Technologienutzungen. Fläche 9 grenzt ebenfalls an die Technologienutzungen.
- Die Flächen 3 und 4 bieten sich aufgrund ihrer Lage und der Umgebungsnutzung für **Wohnen (vor allem Fläche 4)** oder eine verträgliche **Mischnutzung** (z.B. wissensintensive Dienstleistungen) an.
- Fläche 9 und Teile der Fläche 3 bieten sich vor allem als Erweiterungsflächen für die **Technologienutzungen** an.

## Melden Sie sich gerne bei Fragen:



**Jörg Lennardt**

[joerg.lennardt@lennardtundbirner.com](mailto:joerg.lennardt@lennardtundbirner.com)

+49 231 72549 881

+49 175 575 9998



**Carolin Pofalla**

[carolin.pofalla@lennardtundbirner.com](mailto:carolin.pofalla@lennardtundbirner.com)

+49 231 72549 884

+49 175 5531 281

**LennardtundBirner**