

VORLAGE

an die
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	97/1
			1-16
AusB	ÄR	PBUA	SozJA
KSSpA	OBR	HuFA	StV

Betreff: Opel Forum - Neues Konzept und weiteres Vorgehen

M-Nr.: 378/11

Der Magistrat leitet nachstehende Vorlage der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu:

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt das neue Entwurfskonzept für den Bereich A+B, inklusive der darin vorgetragenen Abbruchmaßnahmen von denkmalgeschützter Bausubstanz sowie die Planungen für den Bereich C+D zur Kenntnis.
2. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass der Abbruch der denkmalgeschützten Gebäude sowie der Bau der Westtangente durch die Stadt seitens des Investors für den Bereich A+B als Grundvoraussetzung für das Projekt angesehen werden.
3. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass auf der Grundlage des neuen Konzeptes weiter gearbeitet werden kann. In einer Arbeitsgruppe von Fraktionen und Verwaltung ist Einigkeit mit dem Investor über die Neugestaltung der abzubrechenden Gebäudeteile A6 + A9 zu erreichen. Dieses Ergebnis wird im städtebaulichen Vertrag festgehalten.
4. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass auf Basis des neuen Entwurfskonzeptes für den Bereich A+B mit den Investoren ein städtebaulicher Vertrag mit folgenden Eckpunkten verhandelt werden soll:
 - Verpflichtung zum Bau und Betrieb des Einkaufszentrums
 - Wegerechte
 - Geschäftseingänge zur Marktstraße
 - Anwendung der EnEV 2012 bei Neubauten
 - Erschließungskostenbeiträge
 - Infrastrukturkostenbeitrag
 - Gestaltung der Fassade der abzubrechenden Gebäudeteile A 6 und A 9

5. Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass mit dem neuen Entwurfskonzept für den Bereich A+B sowie den Planungen für den Bereich C+D (Autowerk) der Bebauungsplan Opel Forum dem Grunde nach umgesetzt wird.
6. Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt den Magistrat, gemeinsam mit der Adam Opel AG die Planung für den westlich anschließenden Bereich aufzunehmen.

Begründung:

Zu 1. bis 3.:

Für die Stadt Rüsselsheim ist das Opel Forum ein herausragendes Projekt der Stadtentwicklung (siehe auch Rüsselsheim 2020). Nach der rund zweijährigen Wirtschafts- und Finanzkrise hat das Projekt Opel Forum mit der Fa. Acrest als Investor neue Fahrt aufgenommen. Die ursprüngliche architektonische Konzeption, insbesondere im Bereich A+B wurde dabei den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst.

Die ursprüngliche Planungskonzeption für den Bereich A+B hat ein 4-geschossiges Einkaufszentrum im neugebauten Innenbereich und in den umgebenden historischen Gebäuden überwiegend Büronutzung vorgesehen. Nun soll ein durchgehend zweigeschossiges Einkaufszentrum entstehen. Nach Angaben des Investors reduziert sich dabei die geplante Verkaufsfläche von rund 29.000 m² auf rund 23.000 m². Hierbei ist es nach Angaben des Investors zwingend notwendig, stärker in die denkmalgeschützte Bausubstanz einzugreifen und neben den schon in der ursprünglichen Konzeption vorgesehenen Gebäuden A 3-5, 7, 8 und 10 sowie B2, 3, 31., 7-10 und B 19 auch die Gebäude A6 und 9 (außer Eckturm) sowie B 4 tlw. abzureißen. Eine Umnutzung dieser Gebäude ist nach Aussage des Investors unwirtschaftlich, vor allem da für die vorgesehene Nutzung sämtliche Geschosdecken verändert werden müssen.

Die Planung für den Bereich A+B befindet sich derzeit in der Konzeptionsphase. Für die weitere Bearbeitung benötigt der Investor Planungssicherheit in der grundsätzlichen Frage des Eingreifens in denkmalgeschützte Bausubstanz.

Ebenso wird seitens des Investors darauf gedrängt, dass die Stadt Rüsselsheim unverzüglich mit der Planung und dem Bau der Westtangente beginnt.

Die Planung für den Bereich C+D entspricht im Wesentlichen der bereits 2007 vorgestellten Planung. Hier werden die denkmalgeschützten Gebäude nahezu vollständig erhalten und saniert. Neu als Nutzer hinzugekommen sind die Hochschule RheinMain und die Opel Marken- und Classic-Welt als potentielle Mieter. Letztere war im ursprünglichen Konzept noch im Bereich A+B untergebracht.

In der Diskussion des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 30.11.2011 hat sich die Neugestaltung der Fassade entlang der Bahn als wesentlicher Diskussionspunkt erwiesen. Mit dem Investor wurde dabei die Einrichtung einer interfraktionellen Arbeitsgruppe zur Diskussion der neuen Planung abgestimmt. Ein gemeinsam getragenes Ergebnis wird als Vertragsbestandteil in den städtebaulichen Vertrag einfließen.

Zu 4.:

Für die angestrebte Vernetzung des Opel Forums mit der Innenstadt sind die Umsetzung, der Bau und der Betrieb des Einkaufszentrums aber auch die dauerhaft gesicherten Wegerechte und die Öffnung des Einkaufszentrums zur Marktstraße wesentlich. Die übrigen Eckpunkte eines möglichen Vertrages sind die Einhaltung der EnEV 2012 für Neubauten, die Regelung anfallender Erschließungskosten sowie ein Infrastrukturkostenbeitrag für noch zu definierende Leistungen der Stadt Rüsselsheim.

Der Magistrat wird der Stadtverordnetenversammlung das Verhandlungsergebnis vorlegen.

Zu 5.:

Mit dem neuen Entwurfskonzept für den Bereich A+B sowie den Planungen für den Bereich C+D wird der Bebauungsplan Nr. 144 „Opel Forum“ umgesetzt. Die Veränderungen stellen den Bebauungsplan in seinen Grundzügen nicht in Frage, sondern modifizieren ihn lediglich. Die Art der baulichen Nutzung (MK Kerngebiet) bleibt gewahrt, das Maß der baulichen Nutzung wird in der Summe gegenüber dem alten Planungsstand nicht ausgeschöpft. Im Hinblick auf die denkmalgeschützte Bausubstanz wird im Bereich A+B deutlich intensiver durch Abriss eingegriffen. Die Voraussetzungen für den Abriss denkmalgeschützter Bausubstanz sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu erwirken. Die mit dem Abbruch und der anschließenden Neubebauung einhergehenden Über- bzw. Unterschreitung von Baulinien und –grenzen, von überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Zahl von Vollgeschossen wirken nur bedingt in den öffentlichen Raum. Um das Vorhaben diesbezüglich zu ermöglichen, ist die Erteilung von Befreiungen gemäß § 31 BauGB erforderlich, insbesondere des Erd- und 1. Obergeschosses der Westfassade des neuen Einkaufszentrums (Überschreitung der Baulinie rund 80 m Länge, ca. 3 m Breite) sowie im Bereich der Zufahrtsrampe zu den Parkdecks des Einkaufszentrums. Notwendige nachbarrechtliche Aspekte sind im Baugenehmigungsverfahren abzuklären, eine Änderung des Bebauungsplanes ist nach derzeitigem Kenntnisstand für die Umsetzung derzeit nicht erforderlich.

Zu 6.:

Die Entwicklung der Flächen westlich des Opel Forums muss langfristig vorbereitet werden. Die Adam Opel AG hat hierzu erklärt, dass die Flächen nach einer erfolgreichen Wiederbelebung im Bereich A bis D ebenfalls vermarktet werden sollen. Mit der neu vorgesehenen Erschließung über die Westtangente sind diese Flächen verkehrlich gut erschlossen, die Anbindung an die Innenstadt erfolgt direkt über das Opel Forum. Die Einbindung in den Prozess zum Gesamtkonzept Innenstadt muss dabei gewährleistet sein.

Die Weiterentwicklung der Innenstadt hängt in entscheidendem Maße von einer erfolgreichen Umsetzung des Opel Forums ab. Dessen Kern wiederum ist das geplante Einkaufszentrum im Bereich A + B. Ohne ein frequenzbringendes Einkaufszentrum wird es keine Opel Marken- und Classic-Welt und kein funktionierendes Autowerk geben. Dann stehen auch andere für die Innenstadt wesentliche Nutzungen im Forum wie Wohnen, Arbeiten, Studieren und Kultur/Freizeit auf dem Prüfstand. Eine Entwicklung nach Westen über das Forum hinaus kann es nur geben, wenn sich die Flächen gut vermarkten lassen. Die Vermarktungschancen im Westen werden aber wesentlich durch eine attraktive Entwicklung im Osten des Altwerksbereiches bestimmt.

Ein funktionierendes Einkaufszentrum ist aber über das Opel Forum hinaus essentiell für die übrige Innenstadt. Realistischerweise kann in Rüsselsheim nur ein Einkaufszentrum die kritische Angebotsmasse erzeugen, die die Menschen dazu bewegt, eine entsprechende Nachfrage zu entwickeln und diese vor Ort in Form von Umsätzen kassenwirksam werden zu lassen. Davon kann – die richtigen Angebote und Dienstleistungen vorausgesetzt – die übrige Innenstadt profitieren, die dringend auf eine spürbar erhöhte Frequenz angewiesen ist. Letztlich ist das Image der gesamten Stadt von einer attraktiven und lebendigen Innenstadt geprägt und bedarf ohne Zweifel dringend eines spürbaren Impulses.

Rüsselsheim, den 13.12.2011

Jo Dreiseitel
Bürgermeister