

VORLAGE

an die
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	742/
			16-
			21
AusIB	ÄR	SozIJA	KSSpA
PBUA	OBR	HuFA	StV

Betreff: Verbindliche Bauleitplanung - Rüsselsheim 2020, Maßnahmen Nr. 24-29
Standortentwicklung der Adam Opel AG
Bebauungsplanverfahren Nr. 144 „Opel Forum Rüsselsheim – Motorworld“
Hier: Entscheidung über die Anregungen gemäß § 3, § 4 BauGB und
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

M-Nr.: 219/20

I. Beschlussvorschlag:

1. Die zum Entwurf der Bebauungsplan Nr. 144, „Opel Forum Rüsselsheim - Motorworld“ während der erneuten Auslegung vom 14.04.2020 - 29.05.2020 und der sich anschließenden Verlängerung der Offenlage bis zum 26.06.2020 fristgerecht eingebrachten Anregungen und die während der erneuten Auslegung vom 06.07.2020 – 06.08.2020 fristgerecht eingebrachten Anregungen werden gem. Anlage 1 beschieden.
2. Aufgrund § 10 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 144 „Opel Forum Rüsselsheim – Motorworld“ bestehend aus dem Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen (Anlage 2) als Satzung und die Begründung gem. § 2 BauGB (Anlage 3) hierzu beschlossen.
3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 HBO werden in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Der Geltungsbereich ist in der Anlage 4 dargestellt.
5. Herr Oberbürgermeister Bausch und Herr Stadtrat Kraft werden zur Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages ermächtigt.

II. Begründung:

A. Ziel:

Entsprechend den Zielstellungen der städtischen Planungen – „Studie Rüsselsheim 2020“ – ist die Sicherung eines Kerngebietes (MK) für die Flächen des Opel Altwerkes vordringliches Ziel der städtischen Planung. Die hierdurch mögliche Entwicklung des Areals als durchmischtes und multifunktionales Quartier soll insbesondere der Bedeutung des Standorts in zentraler Lage am Bahnhof durch die Realisierung von zentrentypischen und stark frequentierten Nutzungen gerecht werden. Durch die Realisierung des Vorhabens soll die städtebauliche Gesamtsituation Rüsselsheims in erheblichem Maße aufgewertet werden, da ein derzeit untergenutztes und der Öffentlichkeit weitgehend entzogenes Areal in zentraler Lage einer sinnvollen und langfristigen Nachnutzung zugeführt werden soll. Hierdurch ist die langfristige Sicherung des historisch bedeutsamen Gebäudebestandes möglich.

B. Ausgangslage / Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Für die Stadt Rüsselsheim ist die Entwicklung des Opel Altwerkes ein herausragendes Projekt der Stadtentwicklung (siehe auch Rüsselsheim 2020).

Zur Sicherung ihres Standortes Rüsselsheim hat die Opel Automobile GmbH, damals Adam Opel AG, zu Beginn der 2000er Jahre beschlossen, sich von nicht mehr benötigten Flächen des Stammwerkgeländes zurückzuziehen. In einem ersten Schritt wurden Flächen südlich der Bahntrasse an der Alzeyer Straße entwickelt. Bereits zu diesem Zeitpunkt wurden Pläne für die Veräußerung des zentralen Altwerksbereiches angekündigt.

2006 wurden die Bauteile A – D und F des Werkes an eine Investorengruppe verkauft, die Planungen zum Umbau von Teilflächen zu einem Einkaufszentrum verfolgte. Die Stadt Rüsselsheim hat aufbauend auf diesen Planungen bis 2008 den Bebauungsplan Nr. 144 erarbeitet und als Satzung verabschiedet. Da die notwendigen städtebaulichen Verträge zur Umsetzung nicht abgeschlossen werden konnten, wurde dieser Plan jedoch nie veröffentlicht und somit nicht rechtskräftig.

Durch einen ersten Wechsel der Investorengruppe, Änderungen des baulichen und verkehrlichen Konzepts seit 2011 sowie durch geänderte planungsrechtliche Rahmenbedingungen war es erforderlich, den Satzungsbeschluss aufzuheben und den Bebauungsplan anzupassen. Das städtebauliche Konzept für das zu dieser Zeit vorgesehene „Opel Forum Rüsselsheim“ sah die Etablierung einer Mischnutzung auf einem Teilgelände des Altwerks vor, die unter anderem Büros, ein Einkaufszentrum, die „Opel Classic- und Markenwelt“ sowie eine „automobile Erlebniswelt“ beinhaltete. Leitidee war, diesen für die Automobilindustrie bedeutenden innerstädtischen Standort auch künftig zu erhalten und zugleich die Innenstadt in ihrer Bedeutung als Zentrum durch die Ansiedlung zusätzlichen Einzelhandels zu stärken. Auch dieses Verfahren wurde nicht mit einem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Vielmehr wurde im Jahr 2014 nur eine Offenlage des Bebauungsplanes durchgeführt, eine Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte nicht mehr, da mit der Stadtverordnetenvorlage vom 16.10.2014, DS Nr. 416/11-16 die Stadtverordnetenversammlung die Neuausrichtung des Projektes beschloss. Mit Beschlusspunkt 1 (Anlage 1) wird dieser Abschnitt des Verfahrens von 2014 abgeschlossen.

Die erneute Veräußerung der Grundstücke und Gebäude wesentlicher Teile des Opel-Altwerks sowie ein gänzlich neu erarbeiteter konzeptioneller Ansatz führten im Jahr 2018 schließlich zu einer erneuten Wiederaufnahme des bis dahin ruhenden Verfahrens unter dem Begriff der „Motorworld“. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist beabsichtigt, das für die Umsetzung dieses Konzepts erforderliche Planungsrecht in seinem Geltungsbereich zu schaffen. Er dient somit der Revitalisierung des Altwerks sowie seiner Öffnung und Integration in die Innenstadt der Stadt Rüsselsheim am Main. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von knapp 6,6 Hektar (siehe Anlage 4).

Die Konzeption der Eigentümerin sieht die Entwicklung der „Motorworld Manufaktur Rüsselsheim“ vor: Unter Berücksichtigung der spezifischen Industriegeschichte des Standortes als eine Keimzelle der Automobilentwicklung und –produktion soll das bisher gegenüber der Stadt verschlossene Areal zu einem lebendigen und vielfältig genutzten Quartier entwickelt werden, das sich gegenüber der Innenstadt öffnet und funktional mit ihr verknüpft wird. Das Ensemble der historischen Bestandsbebauung und somit die städtebauliche Figur des Altwerks soll dabei weitestgehend erhalten und durch Neubauten ergänzt werden, wodurch die vorhandene, stadtprägende Industriearchitektur als bauliches Zeugnis des Standortes des Unternehmens Opel wie allgemein auch der Automobilproduktion für die Zukunft erhalten wird.

Es ist die planungsrechtliche Sicherung einer Bruttogrundfläche von rund 100.000 m² in Bestands- und Neubauten geplant. Dabei sollen die Bestandsgebäude des Altwerks größtenteils erhalten und durch Neubauten ergänzt werden, Teilabriss in geringem Umfang, der Ersatz durch Neubauten sowie weitere Ergänzungen sind vorgesehen.

Hinsichtlich der beabsichtigten Nutzungen sollen in den publikumswirksamen Erdgeschosszonen gemäß dem Gesamtkonzept der „Motorworld Manufaktur“ Einzelhandelsnutzungen – insbesondere der automobilbezogene (Fach-)Einzelhandel von

- Zubehör,
- Accessoires,
- Textilprodukten,
- Teilen, untergeordnet auch Fahrzeugen u.a. –
- sowie spezialisierte Dienstleister und Werkstätten
- Ausstellungsflächen für hochwertige bzw. historische Fahrzeuge sowie Gastronomie.

angesiedelt werden.

In den Obergeschossen sollen die Nutzungen

- Büro,
- Hotel und Boardinghouse sowie
- Wohnen

realisiert werden. Zudem bestehen Überlegungen, wesentliche Angebote des städtischen Kulturträgers Kultur123 im Altwerk an einem Standort zu konzentrieren.

Die Eigentümerin plant im derzeitigen Verfahrensstand ausschließlich die Vermietung von Flächen bei langfristiger Eigenbewirtschaftung des Altwerks als „Motorworld Manufaktur“.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist im südlichen Bereich (Gebäudeteil D) die Errichtung eines Parkhauses geplant; zudem soll hier ein Gebäude für Veranstaltungen mit einer Halle für Großveranstaltungen, Kongresse u.ä. errichtet werden. Hierfür sollen mehrere Gebäude (Villa Martha, Bunker, Stelzenbau) niedergelegt werden. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsmischung entfällt ein im Vergleich zu den in der Vergangenheit für den Standort verfolgten Planungen wesentlich geringerer Flächenanteil des Gesamtkonzepts auf (Fach-)Einzelhandel: Nach derzeitigem Planungsstand höchstens 15.000 m² Verkaufsfläche (VKF) vorwiegend in den Erdgeschossen sowie maximal 1.800 m² VKF für einen Verbrauchermarkt. Die Nutzungen sollen verträglich in die Rüsselsheimer Innenstadt eingebunden werden. Hierzu soll ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt werden.

Eine spezifische Verortung der in den Bestandsgebäuden unterzubringenden Nutzungen ist planungsrechtlich nicht erforderlich und mit Blick auf eine Flexibilität in der Nutzung und einer schrittweisen Entwicklung des Areals auch nicht sinnvoll.

Für den Geltungsbereich existiert bislang aus den oben genannten Gründen kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Da das Areal als historischer Teil des Opel-Werksgeländes weitgehend bebaut ist und verschiedene gewerbliche Nutzungen beherbergt, ist es planungsrechtlich dem bebauten Innenbereich i.S. § 34 BauGB zuzuordnen. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Nutzungen ist insbesondere die emissionsschutzrechtlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen, die sich durch den Flugbetrieb des nahen Flughafens Frankfurt ergeben, zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan führt weiterhin die bereits in früheren Verfahren für diesen Standort vergebene Nummer 144.

Diese Änderungen gegenüber der vorhergehenden Planung aus dem Jahre 2014 machten die Weiterführung und erneute Offenlage des Bebauungsplanverfahrens Nr. 144 nötig.

C. Beschlusshistorie:

Stadtverordnetenversammlung vom 22.11.2007, DS-Nr. 192/06-11
Verbindliche Bauleitplanung - Rüsselsheim 2020, Maßnahme Nr. 24-27 Standortentwicklung der Adam Opel AG Bebauungsplanverfahren Nr. 144 Bezeichnung: „Opel Forum Rüsselsheim“ hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss über die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren

Stadtverordnetenversammlung am 19.06.2008, DS-Nr. 274/06-11
Verbindliche Bauleitplanung - Rüsselsheim 2020, Maßnahme Nr. 24-27 Standortentwicklung der Adam Opel GmbH Bebauungsplanverfahren Nr. 144 Bezeichnung: „Opel Forum Rüsselsheim“ Hier: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren

Stadtverordnetenversammlung am 27.11.2008, DS-Nr. 318/06-11
Verbindliche Bauleitplanung - Rüsselsheim 2020, Maßnahmen Nr. 24-29 Standortentwicklung der Adam Opel GmbH Bebauungsplanverfahren Nr. 144 „Opel Forum Rüsselsheim“ hier: Entscheidung über Anregungen gem. § 3 (2), § 4 (2) und § 4a (3) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Stadtverordnetenversammlung 02.02.2012, DS-Nr. 97a/11-16
Opel Forum - Neues Konzept und weiteres Vorgehen.

Stadtverordnetenversammlung 10.10.2013, DS-Nr. 286/11-16
Opel Forum - Konsolidierung hier: Beschluss zum weiteren Vorgehen
Mit dem Beschluss wurde der Magistrat beauftragt, umgehend auf Basis des vorliegenden Projektstandes die Änderung des Bebauungsplanes vorzubereiten.

Stadtverordnetenversammlung 23.07.2014, DS-Nr. 350a/11-16
Opel Forum – Erneuter Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stadtverordnetenversammlung 16.10.2014, DS-Nr. 416/11-16
Opel Forum – Abbruch der Verhandlungen mit dem damaligen Investor Acrest Property Group und Neuausrichtung des Projektes. Als Kernpunkte sollte ein Nutzungsmix von Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnraum und öffentlichen Einrichtungen umgesetzt werden sollten. Dabei sollte die Umnutzung der historischen Bausubstanz im Vordergrund stehen.

Stadtverordnetenversammlung 13.02.2020, DS-Nr. 635/16-21

Opel Forum – Erneuter Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Offenlage und Beteiligung der TÖB erfolgte vom 14.04.2020 - 29.05.2020.

In Folge einer unvollständigen Übermittlung der Beschlussfassung wurde eine Festsetzung in der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan nicht korrekt wiedergegeben.

So wurde die Baugrenzen der Brücke B 16 nicht durch eine Baulinie ersetzt.

Darüber hinaus wurde in der Begründung zum Bebauungsplan Entwurf der Abschnitt 3.2.3 (3), Höhe baulicher Anlagen, ergänzt und neu gefasst.

Zur Richtigstellung dieser Punkte wurde die Offenlage mit Veröffentlichung der Amtlichen Bekanntmachung am 02.06.2020 bis zum 26.06.2020 verlängert.

Stadtverordnetenversammlung 25.06.2020, DS-Nr. 726/16-21

Um zu einem rechtssicheren Verfahren zu kommen beschloss die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 25.06.2020 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung erneut für die Dauer von 1 Monat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In dieser Version wurde die Baulinie für B 16 eingezeichnet, die Höhenfestsetzungen ergänzt und die §§ 5.6 und 5.7 des städtebaulichen Vertrages berichtigt.

Eine verlängerte Auslegungsfrist war trotz der Einschränkung durch die Corona Pandemie nicht erforderlich, weil alle Unterlagen außer den oben beschriebenen Änderungen bereits in der Zeit vom 14.04.2020.- 29.05.2020 ausgelegt haben.

Die erneute Offenlage erfolgte vom 06.07.2020 – 06.08.2020.

D. Lösungsvorschlag

„Motorworld“ bzw. Gesellschaften der „Unternehmensgruppe Dünkel Holding GmbH & Co. KG“ haben als Investorin die Flächen des ehemaligen Opel-Altwerkes Rüsselsheim erworben. Die Investorin beabsichtigt dort die Rüsselsheimer Innenstadt mit dem „Motorworld-Manufaktur-Rüsselsheim“-Viertel zu ergänzen. Das Konzept der „Motorworld Manufaktur“, das die Investorin bereits an verschiedenen deutschen und internationalen Standorten realisiert hat bzw. realisieren wird, sieht eine vielfältige Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Event-Flächen, Büros, Werkstätten, Hotel, Boarding-House, Dienstleistern und Ausstellungsflächen (insbesondere Glasboxen) rund um hochwertige und klassische Automobilität vor. In Rüsselsheim sollen diese Nutzungen mit Wohnungen kombiniert werden und den Kern eines neuen eigenständigen Quartiers mit hoher Einkaufs-, Wohn- und Aufenthaltsqualität bilden. Das historische Ensemble aus Industrie- und Verwaltungsgebäuden, Hallen, Innenhöfen und freien Plätzen soll neu belebt werden.

Entsprechend der Funktion Rüsselsheims als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sollen mit Festsetzung des Kerngebiets die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um insbesondere den Einzelhandelsstandort in der Innenstadt aufzuwerten und zu stärken, der als Magnet zur Kaufkraftbindung mit überörtlicher Ausstrahlung dienen soll. Mit der geplanten Verkaufsfläche von ca. 15.000 m² in Geschäften, die überwiegend eine thematische Verbindung zur Automobilität aufweisen sowie von zusätzlich max. 1.800 m² Verkaufsfläche für einen Nahversorger/Vollsortimenter erreicht das Vorhaben eine im Wettbewerb der Zentren in der Region signifikante Größenordnung. Die Fokussierung der Motorworld Manufaktur auf das in Rüsselsheim identitätsstiftende Thema der Automobilität und der Einbezug der historischen Bausubstanz stellen ein Alleinstellungsmerkmal des weiterzuentwickelnden Standorts dar.

Für die Innenstadt von Rüsselsheim bietet sich mit der „Motorworld Manufaktur“ die Chance, die Defizite im bisherigen Einzelhandelsbesatz, die zu deutlichen Kaufkraftabflüssen führen, auszugleichen und eine (über-)regionale Bedeutung zu erhalten. Auf diese Weise kann das durch den Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben die Zentralität des Mittelzentrums dauerhaft stärken und zu seiner langfristigen Sicherung beitragen (vgl. auch Gutachten der GMA vom 19.02.2019).

Zur Sicherung der innerstädtischen Wohnfunktion und eines lebendigen Quartiers sollen außerdem mindestens 15.000 m² GF für Wohnen im Kerngebiet MK 1 festgeschrieben werden (siehe Anlage 6). Diese sind ausschließlich im MK 1 zulässig, um immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

Darüber hinaus sollen mindestens weitere 10.000 qm für Büro und Dienstleistungsflächen erstellt werden.

Zur besseren Anbindung der Flächen an die Innenstadt ist die Herstellung von zwei bis vier direkten Zugängen von der Weisenauer Straße und von zwei bis drei solcher Zugänge von der Marktstraße in die jeweiligen Bestandsgebäude vorgesehen. Das Hauptportal in der Marktstraße und der zu schaffende Durchbruch auf Höhe der Ludwigsstraße werden auf diese Zugänge nicht angerechnet.

E. Alternativen

Da in den letzten Jahren kein ernsthafter Interessent für das Projekt bei den damaligen Eigentümern vorgesprochen hat, ist eine Alternative zum Projekt der „Motorworld“ nicht absehbar. Ein weiterer, längerer Leerstand würde die denkmalgeschützte Bausubstanz negativ und nachhaltig beeinträchtigen.

F. Kosten

Die Kosten für die Anbindung der Flächen an das öffentliche Straßennetz sowie die Kosten des Bauleitplanverfahrens wird der Eigentümer gemäß Vertrag übernehmen.

G. Auswirkung auf Dritte

Bei der Umsetzung wird das Projekt Auswirkungen auf die Anwohner des Opel Altwerkes haben. So weisen die Verkehrsgutachten eine Zunahme des Verkehrs auf den innerstädtischen Straßen aus. Die Belange der Anwohner*innen werden im Bauleitplan Verfahren beachtet und Einwände im Verfahren abgewogen.

III. Anlagenverzeichnis:

1. Entscheid über die während der Offenlagen eingebrachten Anregungen
2. Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan
3. Begründung zum Bebauungsplan
4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
5. Entwurf des Städtebaulichen Vertrages

Rüsselsheim, den 11.08.2020

Udo Bausch
Oberbürgermeister