



BI Pro Opel-Altwerk

Anregungen für Einwendungen zum Bebauungsplan 144 „Opelforum Rüsselsheim“

Bis zum 8. Oktober 2014 abzugeben beim Fachbereich Umwelt und Planung, Rathaus (Zi. 100), Montag bis Freitag: 8 bis 12 Uhr, Donnerstag: 16 bis 18 Uhr

Oder bis zum 7. Oktober bei BI Pro Opel-Altwerk, z.Hd. Heinz-Jürgen Krug, Dr.- Ludwig-Opel-Straße 59, 65428 Rüsselsheim

Hiermit erhebe ich nachfolgende Einwendung(en) gegen den Bebauungsplan Nr.144 Opel Forum Rüsselsheim, Stand 25. Juni 2014:

z.B.:

Die Nutzung der Ludwigstraße als Hauptzufahrt zum Plangebiet muss unterbleiben. Bei dem bisher geplanten Einkaufszentrum ist nach dem Verkehrsgutachten mit durchschnittlich knapp 8.000 Fahrten täglich durch die Ludwigstraße zu rechnen. Dabei geht dieses Gutachten nur von einer täglichen Besucherzahl des Einkaufszentrums von unter 7.000 aus. Bei der geplanten Größe des Einkaufszentrums wären aber etwa 15.000 BesucherInnen pro Tag notwendig und werden von den Einkaufszentrumsplanern auch erwartet. Dadurch würde sich auch der Kfz-Verkehr mit der entsprechenden unerträglichen Lärm- und Abgasbelastung mehr als verdoppeln, die sowieso prognostizierten Stausituationen würden insbesondere an Haupteinkaufstagen zum Dauerzustand. Auch bei einer alternativen Nutzung des Plangebiets mit einer Mischnutzung aus Wohnungen, Büros, Gewerbe ... und einer dadurch wesentlich verringerten Verkehrsdichte müssen mehrere Zugänge zum Plangebiet genutzt und im Bebauungsplan festgelegt werden. Dies können z.B. das Hauptportal, Tor 10, Tor 20, eine südliche Zufahrt durch den existierenden Tunnel bei Tor 45 sein. In den denkmalgeschützten Gebäuderiegel darf in Fortsetzung der Ludwigstraße maximal ein Zugang in der Breite einer Straßenspur für den gemeinsamen Zugang von Kraftfahrzeugen (Einbahn), Radfahrern und Fußgängern und in der für die Zufahrt notwendigen Höhe geschaffen werden.

Durch den Bau des Einkaufszentrums würde ein großer, denkmalgeschützter Gebäudekomplex unwiederbringlich vernichtet. Auch für eine alternative Nutzung muss der Bebauungsplan festlegen: Die in der Darstellung auf Seite 9 als Kulturdenkmäler bzw. als prägende Elemente des Ensembles gekennzeichneten Gebäude dürfen weder abgerissen noch in ihrer Struktur verändert werden.

Für eine vielleicht in Zukunft zu realisierende Erschließungsstraße „Westtangente“ mit der Brücke über die Bahnlinie ist festzulegen, dass dafür kein denkmalgeschütztes Gebäude abgerissen oder in seiner Struktur (z.B. durch einen Straßendurchbruch) verändert werden darf.

Das geplante Einkaufszentrum würde nach den vorliegenden

Verträglichkeitsgutachten von GfK, Dr. Jansen und bulwiengesa zu erheblichen Umsatzeinbußen insbesondere in der Innenstadt führen – im Bereich Mode (Textil/Sport/Schuhe) z.B. bis zu 29%. Dies würde zum vollständigen Niedergang der jetzigen Innenstadt führen.

a) Dieses Einkaufszentrum darf also nicht realisiert werden. Daher sind alle Textteile im Begründungstext, sämtlichen Gutachten und in den textlichen Festsetzungen zur Planzeichnung, die sich explizit oder implizit auf die Nutzung von MK3 als Einkaufszentrum beziehen zu entfernen bzw. zu ändern.

b) Die Verkaufsfläche für Einzelhandel im Planungsgebiet ist auf unter 7.000 qm zu begrenzen.

c) In den textlichen Festsetzungen sind weitere branchenspezifische Beschränkungen zum Schutz des existierenden Innenstadthandels aufzunehmen

Im Bebauungsplan ist festzulegen, dass die Wege und Plätze im Planungsbereich öffentliches Eigentum und damit durchgängig öffentlich zugänglich werden. Die Stadt erwirbt diese Flächen.

Als Planungsgegenstand wird in Teil 1.1 festgehalten, dass unter Erhalt der denkmalgeschützten Substanz ein Mix aus Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnraum, öffentlich geförderten Einrichtungen, Kunst, Kultur, Kommunikation, Gastronomie und Einzelhandel angestrebt wird. Dabei ist dafür zu sorgen, dass ein möglichst großer Teil der Fläche zu öffentlichem Raum wird.

Beispielhaft zu erwähnen sind Nutzungen als Jugendherberge, Markthalle (z.B. im A10) und als hessisches Zentrum für Industriekultur.

Der Bebauungsplanentwurf muss – um nicht gegen das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB und das Entwicklungsgebot zu verstoßen- auch eine das Mischgebiet charakterisierende Wohnnutzung anstreben. Das gilt für alle Baugebiete MK1, MK2 und MK3. Einem Investorenkonzept, welches auf Wohnraum auch nur in einem Teilgebiet verzichten will, ist eine Absage zu erteilen.

Zur Erreichung einer Mindestfläche von Wohnnutzungen ist der Prozentsatz für alle Teilgebiete des Bebauungsplans gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO verbindlich festzuschreiben. So ist z.B. festzusetzen, dass die Wohnfläche im Gebiet MK3 mindestens 15% betragen muss.

In den textlichen Festsetzungen für die Flächen MK2 und MK3 sind die Höchstgrenzen von 30% für Wohnflächen zu streichen.

Es macht Sinn, bei der Einwendung zunächst die persönliche Situation darzustellen (z.B. "Ich bin Anwohner/Eigentümer in der der xy-Straße und wohne dort mit Kindern ...") um dann die Kritik am Bebauungsplanentwurf ("Verkehrslärm ...", siehe oben) anzubringen.