

Stadt Rüdesheim am Rhein

Beschlussvorlage BeschVlg 228/2021-2026

Amt: Bauamt

AZ: 60/BA

Rüdesheim am Rhein, 28.03.2024

Ausbau Europakreisel - Flächentausch

Beschlussvorschlag

Der Magistrat empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,

den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.10.2023 (StV-Vlg 185/2021-2026) wie folgt zu konkretisieren:

1. die für die neue Variante des zukünftigen Europakreisels notwendige Fläche von ca. 140 m² (**Anlage 1**) wird getauscht gegen eine Fläche gleicher Größe.
Bei der Tauschfläche handelt es sich um einen Teilbereich des in **Anlage 3** markierten Grundstücks Europastraße Flur 15 Flurstück 7/28;
2. dem Eigentümer wird optional ein Hinzuerwerb einer zusätzlichen Fläche, unmittelbar an die Tauschfläche angrenzend, bis zur gleichen Größe der Tauschfläche („Optionsfläche“) angeboten;
3. sämtliche notwendigen Beauftragungen vorzunehmen und die hierbei anfallenden Kosten, insbesondere Vermessung- und Notarkosten zu übernehmen.

Sachdarstellung

Im Zuge der Planungen des sogenannten Europakreisels wurde die als **Anlage 1** beigefügte Variante vom beauftragten Planungsbüro entwickelt. Diese Variante hat gegenüber der als **Anlage 2** beigefügten Variante, welche im Rahmen der Vorplanung erstellt wurde, mehrere Vorteile.

1. Der bauliche Eingriff findet nicht bzw. nur geringfügig in der Wasserschutzzone 3 statt.
2. Die Baumaßnahme löst keinerlei Retentionsraumverlust aus.
3. Es ist kein Grunderwerb (ca. 303 m²) im Bereich Wasserschutzzone 3 und Überschwemmungsgebiet erforderlich (**vgl. Anlage 4**)
4. Die Schleppkurvensituation im Bereich Geisenheimer Straße (K 630)/Taunusstraße und im Bereich Europastraße/B42 verbessert sich im Vergleich zur Ursprungsvariante.

Basierend auf der neuen Planvariante hat die Verwaltung Kontakt zum Eigentümer des Grundstücks Europastraße 11 (Gemarkung Rüdesheim, Flur 15, Flurstück 32/13) aufgenommen, um Möglichkeiten eines Grundstückskaufs oder Grundstückstauschs der relevanten Teilfläche zu eruieren. Der Eigentümer schloss einen Verkauf kategorisch aus und gab zu verstehen, dass lediglich ein Tausch der Teilfläche in Frage käme.

Der Eigentümer möchte für potenzielle, zukünftige Nutzungsänderungen des Gebäudes „Europastraße 11“ die Möglichkeit haben, den daraus eventuell resultierende Mehrbedarf an Stellplätzen in angemessener Umgebung nachweisen zu können.

Die Stadt Rüdesheim plant in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes eine neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche (**Anlage 5**). Diese Fläche soll als Tauschfläche für die Fläche am zukünftigen „Europakreisel“ dienen und zukünftig als „Gewerbefläche“ ausgewiesen werden. In dem zurzeit in

Bearbeitung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Lach“ soll diese Fläche auch als „Gewerbefläche“ dargestellt werden.

Der Eigentümer gab zu verstehen, dass ihm ein Flächentausch gegen einen Teilbereich auf dem Grundstück in der Europastraße Flur 15 Flurstück 7/28 ausreiche mit der Option eines Hinzuerwerbs einer zusätzlichen Fläche bis zur gleichen Größe der Tauschfläche (Optionsfläche).

Im Falle einer positiven Beschlussfassung im Sinne des Beschlussvorschlags, soll eine notariell zu beurkundende vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer „Europastraße 11“ getroffen werden, welche den Tausch des für den Europakreisel notwendigen Teilgrundstücks an die Stadt gegen eine Teilfläche auf dem Grundstück Flur 15 Flurstück 7/28 zuzüglich einer angrenzenden Optionsfläche beinhaltet (**Anlage 3**).

Die Tauschfläche soll bereits mit Beurkundung des Tauschvertrages an die Stadt Rüdesheim am Rhein übergehen.

Die zu tauschende Flächengröße beträgt 140 m².

Dieses zukünftige Gewerbegebiet wird voraussichtlich, analog zum bestehenden benachbarten Gewerbegebiet, einen Bodenrichtwert von 105 €/m² erhalten, was dem derzeitigen Wert der durch den Eigentümer Europastraße 11 abzutretenden Fläche entspricht. Die optional angebotene Mehrfläche ist dann zum Preis des gültigen amtlichen Bodenrichtwertes zu vergüten.

Auf der jetzigen angebotenen Teilfläche befinden sich Bepflanzungen. Im Zuge der Umgestaltung von Stellplätzen sind die Grünflächen zu berücksichtigen und falls notwendig mit geringem Aufwand umsetzbar.

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	08.04.2024	beschließend
Ortsbeirat Alt-Rüdesheim	18.04.2024	vorberatend
Planungs- und Umweltausschuss	23.04.2024	beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	24.04.2024	beschließend
Stadtverordnetenversammlung	02.05.2024	beschließend

Finanzielle Auswirkungen:

Betrag:		Kostenstelle:		Sachkonto:	
---------	--	---------------	--	------------	--

Mitzeichnungen:	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Amt 21	<input checked="" type="checkbox"/>	Amt 23	<input type="checkbox"/>				
-----------------	--------------------------	------	-------------------------------------	--------	-------------------------------------	--------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Erstellt: gez. Bildesheim	Amtsleitung: gez. Jakupovic	Bürgermeister: gez.Zapp
---------------------------	-----------------------------	-------------------------

Anlage(n):

1.	Anlage 1_Europakreisel neue Variante
2.	Anlage 2_Europakreisel alte Variante
3.	Anlage 3_Tauschfläche
4.	Anlage 4_Europakreisel Wasserschutzzone Überschwemmungsgebiet
5.	Anlage 5_Tauschfläche als Gewerbefläche