

Stadt Rüdesheim am Rhein

Beschlussvorlage BeschVlg 237/2021-2026

Amt: Bauamt	AZ: 60/BA	Rüdesheim am Rhein, 03.06.2024
-------------	-----------	--------------------------------

Bauleitplanung

2. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Lach“

Geplante Gewerbegebiete

Beschlussvorschlag

Der Magistrat empfiehlt folgende Beschlussfassung:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Das „Gewerbegebiet 1 und 2“ nicht weiter zu verfolgen und in der 2. Änderung des Bebauungsplans, sowie in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans als Grünfläche mit dem Zusatz „Kleingärten“ darzustellen.
2. Das „Gewerbegebiet 3“ soll zukünftig als Gewerbegebiet in der 2. Änderung des Bebauungsplans festgelegt werden.
3. Die Stellplätze für Kfz, die im Bebauungsplan „Auf der Lach“ entfallen, sollen auf dem Gebiet des „Gewerbegebietes 4“, mit Ausnahme der Pachtfläche, hergestellt werden und in der 2. Änderung des Bebauungsplans und der 5. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden.
4. Das „Gewerbegebiet 5“ soll von Gewerbefläche in Parkplatz für Busse -P6 im Bebauungsplan „Auf der Lach“ geändert werden.

Sachdarstellung

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) „Auf der Lach“ sind mehrere Standorte für zukünftige Gewerbegebiete, welche bildlich in Anlage 1 dargestellt werden und für diese Vorlage nummeriert wurden, vorgesehen.

Gewerbegebiet 1 und 2:

Diese Änderungen sind, aufgrund der empfindlichen Lage des Bebauungsplans „Auf der Lach“, welcher sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 befindet, kritisch zu sehen.

In einem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen untersagt und wird nur im Einzelfall eines Vorhabens unter Berücksichtigung bestimmter Bedingungen genehmigt. Beim Bauen in Hochwassergebieten gilt es eine angepasste Bauweise vorzunehmen, welche sich intensiv mit der Schaffung von Ausgleichmaßnahmen zur Schaffung von Retentionsraum auseinandersetzt. Der Retentionsraum ist hierbei umfang-, funktions- und zeitgleich zum Bauvorhaben zu erbringen.

Dies bedeutet für die Änderung des B-Plans, dass für geplante Projekte und baulichen Anlagen, die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigen, den Wasserstand oder den Abfluss verändern hochwasserangepasst ausgeführt werden müssen.

Bezugnehmend auf das Gewerbegebiet bedeutet dies, dass Geländemodellierungen und eine hochwasserangepasste Bauweise von Nöten wären. Zudem ist klar zu definieren, welche Art der gewerblichen Nutzung vorgesehen ist, um sicherzustellen, dass keine Gefährdung bei Hochwasserereignissen eintritt.

Um das Gewerbegebiet jedoch zu erschließen, ist eine Aufschüttung des Geländes nötig. Da durch die Aufschüttung Retentionsraum verloren geht, muss die Stadt Rüdesheim am Rhein das verloren gegangene Volumen an Retentionsraum ausgleichen und an anderer Stelle wiederherstellen. Diese Retentionsflächen sind im Bebauungsplan festzuhalten und die Umsetzung vorab zu prüfen. Sollte der festgelegte Retentionsraum nicht geschaffen werden, ist der Bebauungsplan von Anfang an nichtig, was sich dann auf sämtliche Projekte auswirken wird.

Um die genauen Bedarfe an Retentionsraum zu ermitteln, wurde im Rahmen des Stadtumbaus die Erstellung eines Retentionsraumkontos beauftragt. Dieses analysiert zum einen mögliche Potenzialflächen zur Schaffung von Ausgleichflächen und stellt diese zum anderen die Bauvorhaben und deren Bedarfe einander gegenüber. In das Retentionsraumkonto fließen demnach alle Projektvorhaben ein, welche die Stadt Rüdesheim am Rhein innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets entwickelt. Hierzu zählen demnach die Verlagerung des Sportplatzes, die neuen Daueranlagen im Rahmen der Bundesgartenschau, die Umgestaltung des Rheinhallenareals und diverse weitere Maßnahmen.

Da das Retentionsraumkonto mit diesen genannten Maßnahmen schon an seine Grenzen stößt, ist eine Herstellung des Gewerbegebietes 1 und 2 nicht umsetzbar.

Um die Verlegung des Sportplatzes, die Verlängerung der Wiesbadener Straße und die Ausrichtung der BUGA 2029 nicht zu gefährden, hat die Verwaltung zusätzlich das Gewerbegebiet östlich des zukünftigen Sportplatzes (Anlage 2) analysiert und eine Kostenkalkulation (Anlage 3) für dieses Gewerbegebiet aufgestellt.

Gewerbegebiet 1:

Um das „**Gewerbegebiet 1**“ zu entwickeln, werden ungefähr 24.000 m³ Aufschüttungsmaterial benötigt, wenn man von einer Aufschüttungshöhe von 3 m ausgeht.

Aufstellung eines ansatzweisen deckungsfähigen Verkaufspreises:

Kosten der Erschließung (Straße, Entsorgung) brutto:	1.156.108,80 €
Kosten für die Aufschüttung brutto:	<u>2.319.928,80 €</u>
Gesamtkosten (brutto):	3.476.037,60 €
Verkaufsflächen der Stadt:	4.291 m ²
Verkaufspreis:	<u>810,08 €/m²</u>

Um die Grundstücke ansatzweise kostendeckend zu verkaufen, müsste die Stadt Rüdesheim am Rhein ohne die Schaffung des benötigten Retentionsraumes 810,08 €/m² verlangen. Die Verwaltung möchte darauf aufmerksam machen, dass das bestehende Gewerbegebiet „Auf der Lach“ im Jahr 2024 vom Gutachterausschuss des Amtes für Bodenmanagement mit 105,00 €/m² festgelegt wurde.

Aufstellung Gewinn / Verlust Rechnung:

Bodenrichtwerte für Gewerbegebiet:	105,00 €
Verkaufsflächen der Stadt:	<u>4.291 m²</u>
Verkaufserlös der städtischen Grundstücke:	450.555,00 €
Gesamtkosten / ohne Schaffung von Retentionsraum (brutto):	3.476.037,60 €
Differenz Kosten/Erlös:	<u>- 3.025.482,60 €</u>

Da die Entwicklungskosten im Gewerbegebiet 2 einen ähnlichen Verlauf annehmen, empfiehlt die Verwaltung die „Gewerbegebiete 1 und 2“, aufgrund der benötigten Erschließung und des Retentionsraumes und die damit verbundenen hohen finanziellen Aufwendungen, nicht weiter zu verfolgen und diese Flächen weiterhin als Grünfläche im Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan darzustellen.

Gewerbegebiet 3:

Liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes und ist erschlossen. Diese Fläche wurde als Tauschfläche für den Bau des Europakreisels angeboten und ist daher im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festzustellen.

Gewerbegebiet 4:

Durch die Planung des freiraumplanerischen Wettbewerbes zur BUGA 2029 Oberes Mittelrheintal entfallen im Hafepark einige Stellplätze für Kraftfahrzeuge, die an anderer Stelle wiederherzustellen sind. Die Verwaltung schlägt daher die Herstellung eines weiteren Parkplatzes westlich der Pachtfläche, die zukünftig als Gewerbefläche verpachtet werden soll und östlich des Jugendcontainers vor.

Gewerbegebiet 5:

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Rüdesheim am Rhein als Gewerbefläche dargestellt, jedoch soll dort der zurzeit provisorische Busparkplatz zukünftig planungsrechtlich festgehalten werden. Im Rahmen des Planungswettbewerbs der Buga 2029 wurde für diesen Bereich die Vorgabe getroffen, dass ein Busparkplatz entstehen soll, der mindestens 35 Stellplätze vorweist. Ergänzend bietet sich die Fläche und angrenzende Bereiche zur Schaffung von Retentionsraum an, wenn entsprechende Geländemodellierungen vorgenommen werden.

Die Verwaltung bittet um Beratung und Beschlussfassung.

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	10.06.2024	beschließend
Ortsbeirat Alt-Rüdesheim	20.06.2024	vorberatend
Planungs- und Umweltausschuss	25.06.2024	vorberatend
Planungs- und Umweltausschuss	04.07.2024	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	04.07.2024	beschließend

Finanzielle Auswirkungen:

Betrag:	3.025.482,60 €	Kostenstelle:		Sachkonto:	
---------	----------------	---------------	--	------------	--

Mitzeichnungen:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Amt 10	<input type="checkbox"/>	Amt 21	<input type="checkbox"/>	Amt 23	<input type="checkbox"/>	Amt 60	<input type="checkbox"/>	P-Rat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-----------------	-------------------------------------	--------------------------	------	--------------------------	--------	--------------------------	--------	--------------------------	--------	--------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------------------	--------------------------

Erstellt:	Amtsleitung: gez.	Erste Stadträtin: gez.
-----------	-------------------	------------------------

Anlage(n):

1.	Anlage 1: Bildliche Darstellung der Gewerbegebiete
2.	Anlage 2: Darstellung „Gewerbegebiet 1“
3.	Anlage 3 - Kostenkalkulation Verkaufspreis Gewerbegebiet 1
4.	Anlage 4: Gefahren- und Risikokarten