

Beschlussvorlage

Amt: 61 Gauggel	Datum: 14.07.2020	Az.: - 0691/Ga	Drucksache Nr.: 200/2020
--------------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Gemeinderat	27.07.2020	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Erlass einer Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht entlang der Bahnlinie im Bereich "Gewerbegebiet Langenwinkel"

Beschlussvorschlag:

Die Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht entlang der Bahnlinie im Bereich "Gewerbegebiet Langenwinkel" wird beschlossen.

Anlage(n):

- Vorkaufsrechtssatzung
- Lageplan vom 16. Juli 2020

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:		Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)				Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.		

Sachdarstellung:

Für den Neubau der K 5344/K 5345 zwischen Orschweier und Lahr als Ortsumfahrung in Parallellage zur bestehenden Trasse der Rheintalbahn wurde vom Ortenaukreis am 18. Juni 2003 die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens beantragt. Seit dem Erörterungstermin, der am 29. Juni 2005 stattfand, ruht das Verfahren – vor dem Hintergrund der zum damaligen Zeitpunkt noch ausstehenden Entscheidung hinsichtlich der künftigen Trassenführung der Rheintalbahn. Mit dem beschlossenen, im Bundesverkehrswegeplan 2030 in den vordringlichen Bedarf eingestuften Neubau einer zweigleisigen Güterzugtrasse östlich der A 5 änderten sich die Rahmenbedingungen grundlegend.

2016 beschloss der Kreis, die Baukosten der Planung auf den heutigen Stand zu bringen, da es eine starke Betroffenheit in Kippenheim gibt und der Wunsch nach einer Verbesserung der Situation groß ist. Weiterhin sollten Varianten, vor allem für den Streckenabschnitt zwischen Kippenheimweiler und Langenwinkel im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit unter den aktuellen Rahmenbedingungen untersucht werden. Die Ergebnisse der Variantenuntersuchungen werden im September 2020 im Kreistag vorgestellt.

Mit einem Schreiben vom 26. Juni 2020 haben sich die Stadtverwaltung Lahr und die Gemeinde Kippenheim dafür ausgesprochen die Trassenvariante 2+ in die Bewertungsmatrix aufzunehmen und diese Variante prüfen zu lassen. Diese verläuft im Streckenabschnitt zwischen Kippenheimweiler und Langenwinkel entlang der Bahngleise. Eine Entscheidung über den endgültigen Trassenverlauf wird vom Kreistag bzw. abschließend in den erforderlichen Planrechtsverfahren getroffen.

Nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zu steht.

Als städtebauliche Maßnahme in Betracht gezogen wird die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Trasse der K 5344 (neu) zwischen der Rheintalbahn und dem Gewerbegebiet Langenwinkel als öffentliche Verkehrsfläche festsetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) sowie ggf. weitere Festsetzungen zur Einbindung der Straße in die Umgebung bzw. zur Anbindung an andere Verkehrsanlagen trifft. Diese Planung dient den Belangen des Personen- und Güterverkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sowie – soweit sie zur Entlastung der Wohngebiete entlang der bisherigen K 5344 in Langenwinkel und Kippenheimweiler beiträgt – den Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Planung der K 5344 (neu) kann im Gebiet der Stadt Lahr auf Gemarkung Langenwinkel auch dann durch Bebauungsplan erfolgen, wenn die Kreisstraße im Übrigen durch ein Planfeststellungsverfahren geplant werden sollte (§ 37 Abs. 3 S. 1 und Abs. 4 S. 1 Halbs. 2 StrG BaWü). Dies gilt unabhängig davon, ob bzw. in welchem Umfang die K 5344 (neu) zukünftig im Bereich der Ortsdurchfahrt in die Straßenbaulast der Stadt Lahr fällt (§ 43 Abs. 3 StrG BaWü). Erforderlich ist lediglich die Zustimmung des Landkreises als Straßenbaulastträger der zukünftigen K 5344 (neu) im Übrigen. Diese Zustimmung ist im Bebauungsplanverfahren bzw. in dessen Vorfeld einzuholen.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist vorgesehen, sobald mit dem Landkreis Einvernehmen über die Trassenführung erzielt wurde. Hiermit ist innerhalb der nächsten 2 Jahre zu rechnen. Vorbereitet wurde die entsprechende Trassenführung bereits durch den Bebauungsplan INDUSTRIEGEBIET-WEST in der Fassung seiner 1. Änderung vom 19. Oktober 2010, der eine Anbindung an die bisherige K 5344 (Raiffeisenstraße) sowie den 1. Teil der Kurvenführung unter der Bundesstraße enthält. Zudem wurde für die Trasse der K 5344 (neu) entlang der Rheintalbahn bereits im Jahr 2003 ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet, das allerdings aus o.g. Gründen damals nicht fortgeführt wurde.

Der Erlass der Vorkaufsrechtsatzung ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienlich. Für die spätere Realisierung der K 5344 (neu) ist ein Erwerb der betroffenen Grundstücksflächen, die bisher überwiegend im privaten Eigentum stehen, erforderlich; dies gilt wiederum unabhängig davon, ob Straßenbaulastträger der zukünftigen Straße die Stadt Lahr oder der Landkreis sein wird. Ein allgemeines gesetzliches Vorkaufsrecht an den zukünftigen Straßenverkehrsflächen existiert bisher nur im Geltungsbereich des Bebauungsplans INDUSTRIEGEBIET-WEST, 1. Änderung (§ 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB) und würde nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erst mit Beginn der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs entstehen (§ 24 Abs. 1 S. 2 BauGB). Eine Vorverlagerung der Entstehung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts erleichtert nicht nur potentiell den Eigentumserwerb an den für den Straßenbau benötigten Flächen, sondern vermeidet bzw. minimiert ggf. auch die Notwendigkeit späterer Enteignungsverfahren.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Vorkaufsrechtssatzung entspricht dem aktuell bekannten Planungsstand bzw. der für die Straßenführung absehbar benötigten Trassenbreite von 30m. Dabei ist der östliche Rand dieser Trasse durch das Grundstück der Rheintalbahn vorgegeben. Eine Aufweitung des Geltungsbereichs wurde lediglich an zwei Stellen vorgenommen: am nördlichen Ende aufgrund der dort erforderlichen Kurvenführung sowie im Bereich des Muserebachs aufgrund der Notwendigkeit einer Bachverlegung. Eine Anpassung des Geltungsbereichs an bestehende Grundstücksgrenzen bzw. an vorhandene Bebauung ist weder notwendig noch zulässig, da in den Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung nur diejenigen Flächen einbezogen werden dürfen, die für die in Betracht gezogene städtebauliche Maßnahme benötigt werden; die Interessen des Eigentümers einer bei Ausübung des Vorkaufsrechts ggf. verbleibenden Restfläche sind durch den Erstreckungsanspruch nach § 28 Abs. 2 S. 2 BauGB i.V.m. § 467 S. 2 BGB geschützt.

Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen sind im Bereich des Bebauungsplans GEWERBEGBIET LANGENWINKEL als gewerblich nutzbare Bauflächen ausgewiesen, liegen allerdings nur zum kleineren Teil innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Im Bereich des Bebauungsplans GEWERBEGBIET LANGENWINKEL-SÜD (Rechtskraft vom 21. März 1992) wurde bereits ein Abstand der östlichen Plangebietsgrenze zum Grundstück der Rheintalbahn eingehalten, so dass die vom Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung erfassten Grundstücke überwiegend dem Außenbereich zuzurechnen sind; soweit die Grundstücke innerhalb des Plangebiets dieses Bebauungsplans liegen, weist dieser dort weitgehend ein flächenhaftes Pflanzgebot aus. Richtung Norden endet der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung am Grundstück der B 415; nördlich davon ist zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung der rechtskräftige Bebauungsplan INDUSTRIEGEBIET-WEST, 1. Änderung ausreichend. In Richtung Süden endet der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung an der Gemarkungsgrenze der Stadt Lahr – Stadtteil Langenwinkel.

Auf Grund der Eilbedürftigkeit und Sitzungsterminlage erfolgt keine Vorberatung und Entscheidung durch den Ortschaftsrat, sondern gleich eine Behandlung und Beschlussfassung im Gemeinderat. Eine informelle Information an die Ortsvorsteherin ist erfolgt.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.

S a t z u n g

der Stadt Lahr über ein besonderes Vorkaufsrecht entlang der Bahngleise im Bereich "Gewerbegebiet Langenwinkel"

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetztes vom 27. März 2020 (BGBl. I S.587) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403), hat der Gemeinderat der Stadt Lahr in seiner öffentlichen Sitzung am 27. Juli 2020 folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Die Vorkaufsrechtssatzung wird zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung erlassen, die geplante Neutrassierung der Kreisstraße K 5344 parallel zur Rheintalbahn am östlichen Rand des Gewerbegebiets Langenwinkel zu führen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB diese Satzung erlassen:

§ 1 Vorkaufsrecht

Für die im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung (§ 2) liegenden Grundstücke steht der Stadt Lahr ein besonderes Vorkaufsrecht nach der Bestimmung des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen der Gemarkung Langenwinkel:

Flurstück-Nr.	Gemarkung	Größe in m ²
1178/2	Langenwinkel	teilweise
1179	Langenwinkel	teilweise
1179/6	Langenwinkel	teilweise
1136	Langenwinkel	teilweise
1183	Langenwinkel	teilweise
1184	Langenwinkel	2.027
1185	Langenwinkel	2.841
1379/3	Langenwinkel	teilweise
1378/2	Langenwinkel	teilweise

1186	Langenwinkel	2.042
1187	Langenwinkel	303
1188	Langenwinkel	739
1378	Langenwinkel	teilweise
1189	Langenwinkel	84
1196/2	Langenwinkel	177
1196/1	Langenwinkel	teilweise
1201	Langenwinkel	1.090
1202	Langenwinkel	4.081
1377	Langenwinkel	teilweise
1158	Langenwinkel	teilweise
1157	Langenwinkel	2.446
1376	Langenwinkel	teilweise
1357	Langenwinkel	teilweise
1157/2	Langenwinkel	teilweise

Der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung ist im Lageplan vom 16. Juli 2020 im Maßstab 1:2000 dargestellt. Dieser Lageplan ist zeichnerischer Bestandteil dieser Satzung und für den räumlichen Geltungsbereich maßgeblich.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Anlage:

- Lageplan vom 16. Juli 2020

Lahr,

Stadt Lahr
DER OBERBÜRGERMEISTER

Markus Ibert

