



Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mühlegrün“ zur Sicherung einer oberirdischen Trassenführung der B 33-Umfahrung - Vorberatung -

Der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 1560, Gemarkung Haslach, plant die Errichtung einer Halle für Logistik und Verwaltung. Das Baugesuch wurde zur baurechtlichen Genehmigung am 30. September 2014 beim Stadtbauamt eingereicht.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mühlegrün“ und ist nach dessen Festsetzungen genehmigungsfähig. Allerdings wird das Baugrundstück von der geplanten Bündelungstrasse der B-33 Umfahrung Haslach tangiert. Zu den einzelnen Planungselementen der Bündelungstrasse hatte die Straßenbauabteilung des Regierungspräsidiums mit Schreiben vom 10. Oktober 2011 mitgeteilt, dass zum Regelquerschnitt der Straße einschließlich Bankett, der insgesamt 15,50 Meter beträgt, zusätzlich links und rechts der Trasse ein mindestens 5 Meter breiter Geländestreifen frei zu halten wäre für die Unterbringung von passiven Schutzeinrichtungen ggfs. von aktiven Lärmschutzeinrichtungen, von Böschungen und Entwässerungsmulden, von seitlichen Unterhaltungswegen für die Böschungen, von Bepflanzung und zur Unterbringung erforderlicher Pannenbuchten bei einstreifigen Richtungsabschnitten sowie von Baustellenreinrichtungen und Baustraßen während der Bauzeit.

Das geplante Bauvorhaben des Eigentümers des Grundstücks. Flst. Nr. 1560 ragt an diesen 5-Meter-Streifen heran und liegt im 10-Meter-Abstandsbereich der geplanten Bündelungstrasse.

Der Gemeinderat hatte in seiner Sitzung am 14. Februar 2012 beschlossen, diese Vorzugstrasse des Regierungspräsidiums Freiburg abzulehnen und eine Tunnellösung zu fordern.

Das Landesministerium für Verkehr und Infrastruktur hatte am 28. Januar 2013 die vier Varianten -Variante 1 (Bündelungstrasse), Variante 6.1 (wie Variante 1 mit Verschiebung westlicher Anschluss), Variante 7.1 (Tunnel-Süd-Umfahrung) und Variante 7.2 (Tunnel-Kinzigvorland)- dem Bundesverkehrsministerium zur Entscheidung vorgelegt. Eine Entscheidung des Bundesverkehrsministeriums hierzu ist noch nicht getroffen.

Im Entwurf des Bundesverkehrswegeplanes ist die Umfahrung der Stadt Haslach im Zuge der B 33 im vordringlichen Bedarf mit einem Kostenansatz für eine oberirdische Variante in Höhe von 45,1 Mio. € enthalten. Der Entwurf des Bundesverkehrswegeplanes soll voraussichtlich 2015 vom Bundestag als Gesetz beschlossen werden.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass, so lange vom Straßenbulasträger nicht endgültig über die Trassenführung entschieden ist, das Gelände für eine in ihren Planungselementen verbesserte Bündelungstrasse von einer Bebauung frei gehalten werden muss. Dazu ist es erforderlich, eine Bebauungsplanänderung vorzunehmen und eine Veränderungssperre zu erlassen.

Eine solche Bebauungsplanänderung macht dann aus dem bisherigen Gewerbeland Straßenverkehrsfläche und greift in die Rechte des Eigentümers ein.

Betroffen sind bei dem 3.322 m² großen Grundstück Flst. Nr. 1560 hiervon 1.497 m² als Verkehrsfläche.

Ob Eigentümer der betroffenen Grundstücke im Bereich der Bündelungstrasse im „Gewerbegebiet Mühlegrün“ Entschädigungsansprüche haben und wenn ja, in welcher Höhe, und ob der Bund als Straßenbaulastträger später gegenüber der Stadt Haslach ersatzpflichtig wäre, zu diesen Fragen hatte das Rechtsanwaltsbüro Sparwasser & Heilshorn im Oktober 2007 eine insgesamt 27 Seiten umfassende Stellungnahme abgegeben. Eine komplette Fassung dieser Stellungnahme wird mit dieser Beratungsvorlage an die Fraktionsvorsitzenden übersendet.

Soweit die Verwaltung die Aussagen in dieser juristischen Stellungnahme richtig interpretiert, gewährt § 39 Baugesetzbuch dem Eigentümer Entschädigung für wertlos gewordenen Aufwendungen einschließlich der Erschließungsabgaben, die im Vertrauen auf den Bestand eines verbindlichen Bebauungsplans zur Vorbereitung der planmäßigen Nutzung gemacht und durch eine Planänderung entwertet worden sind (Seite 21 der Stellungnahme).

Einen möglichen Aufwendungsersatz berücksichtigend schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor, die Straßentrasse für eine in seinen Planungselementen verbesserte Bündelungsvariante mindestens bis zur Entscheidung des Bundesverkehrsministeriums zur Trassenführung frei zu halten.

Beschlussvorschlag:

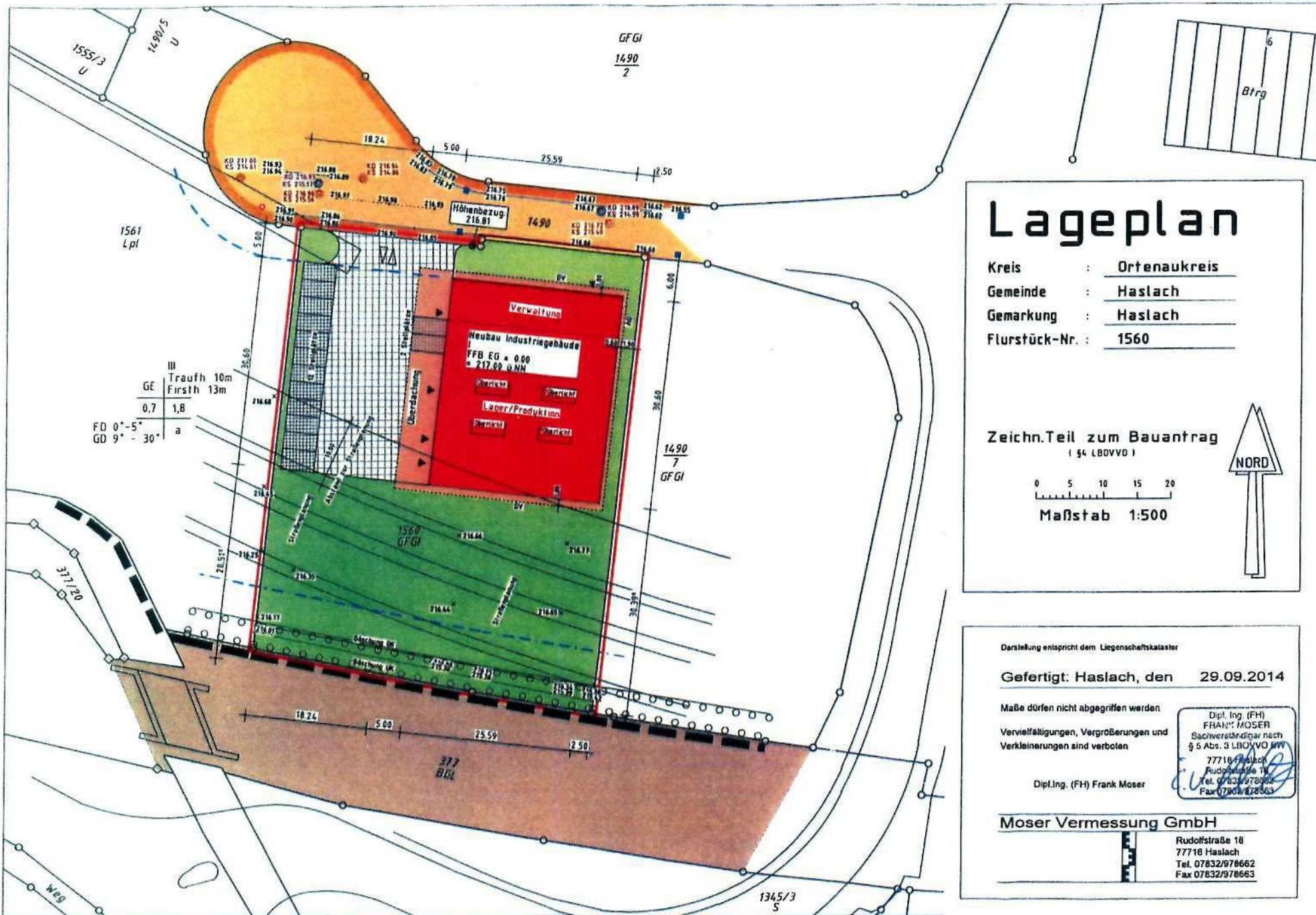
Der Gemeinderat erörtert vorberatend diesen Sachverhalt für eine endgültige kommunalpolitische Entscheidung in der Stadtratssitzung am 25. November 2014.

Haslach, den 30. Oktober 2014



Heinz Winkler
Bürgermeister

Anlagen



Lageplan

Kreis : Ortenaukreis
 Gemeinde : Haslach
 Gemarkung : Haslach
 Flurstück-Nr. : 1560

Zeichn. Teil zum Bauantrag
 (§ 4 LBOVVO)



Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster

Gefertigt: Haslach, den 29.09.2014

Maße dürfen nicht abgegriffen werden
 Vervielfältigungen, Vergrößerungen und
 Verkleinerungen sind verboten

Dipl. Ing. (FH) Frank Moser

Dipl. Ing. (FH)
 FRANK MOSER
 Sachverständiger nach
 § 5 Abs. 3 LBOVVO NW
 77718 Haslach
 Rudolfstraße 18
 Tel. 07832/978662
 Fax 07832/978663

Moser Vermessung GmbH

Rudolfstraße 18
 77718 Haslach
 Tel. 07832/978662
 Fax 07832/978663

