



# Beschlussvorlage

Amt: 622 Köchel	Datum: 19.11.2014	Az.: 0730/MK	Drucksache Nr.: 293/2014
--------------------	-------------------	--------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	03.12.2014	beschließend	öffentlich	

## Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

## Eingangsvermerke

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

### Betreff:

Verkauf des städtischen Grundstücks Flst. Nr. 25827/1, Gemarkung Lahr (Gleistrasse im Industriegebiet West - Industriegleis).

### Beschlussvorschlag:

Die Stadt Lahr veräußert das Grundstück Flurstück Nr. 25827/1, Gemarkung Lahr (Gleistrasse im Industriegebiet West - Industriegleis) zum Kaufpreis von 48,00 Euro/m<sup>2</sup>, gesamt 171.216,00 Euro an die angrenzenden Grundstückseigentümer.

### Anlage(n):

Lageplan

<b>BERATUNGSERGEBNIS</b>	<b>Sitzungstag:</b>			<b>Bearbeitungsvermerk</b>	
<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.		

Begründung:

Seit 1965 bestand im Industriegebiet West das Industriegleis, das einigen Unternehmen eine zusätzliche Option für deren Gütertransport bot. Verbunden war das Industriegleis über das Anschlussgleis mit dem DB-Gleis. Tatsächlich waren auf dem Industriegleisgrundstück nie Gleise verlegt. Die kontinuierlich zurückgehende Inanspruchnahme des Anschlussgleises, anstehende Kosten für den Austausch der Anschlussweiche sowie die Erhöhung der Jahresmiete durch die Railion Deutschland AG haben in der Vergangenheit dazu geführt, dass das Anschlussgleis im Jahr 2012 stillgelegt und zurückgebaut wurde. Somit ist das Industriegleis nicht mehr mit dem DB-Gleis verbunden. Dem Abbau voraus ging eine förmliche Entwidmung der Gleisanlagen. Öffentlich-rechtliche Beschränkungen bestehen nicht mehr.

Aus Sicht der Verwaltung wäre das Grundstück des Industriegleises somit veräußerbar. In den vergangenen Monaten kamen bereits einzelne Grundstücksangrenzer auf die Stadt Lahr zu um ihr Interesse am Erwerb der Gleisflächen zu bekunden. Daher wäre es denkbar, das Grundstück des Industriegleises zu zerlegen und an die einzelnen angrenzenden Grundstückseigentümer zu veräußern.

Der Bebauungsplan INDUSTRIEGEBIET WEST setzt zu beiden Seiten parallel des Flurstücks 25827/1 in einem Abstand von 4 m Baugrenzen fest. Insofern ist planungsrechtlich lediglich eine Nutzung als Fläche für Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) möglich. Aus städtebaulicher Sicht wäre aber auch die bauliche Nutzung der den einzelnen Grundstücken zugeschlagenen Flurstücksstreifen vertretbar. Formal wäre hierfür die entsprechende Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Das Änderungsverfahren kann angesichts einer Vielzahl an prioritär zu bearbeitenden Bebauungsplänen jedoch nicht kurzfristig durchgeführt werden. Ob die bauliche Nutzung auch im Zuge von Befreiungen ermöglicht werden kann, wäre einzelfallbezogen im Rahmen von Bauvoranfragen zu klären. Dabei wären dann auch die nachbarlichen Interessen zu würdigen.

Bauplanungsrechtlich spricht viel dafür, dass es sich zwischenzeitlich um einen unbeplanten Innenbereich handelt, der wohl gem. § 34 Abs. 2 BauGB als faktisches Gewerbegebiet anzusehen ist. Zwar setzt der Bebauungsplan INDUSTRIEGEBIET WEST für den Bereich des Industriegleises Bahnanlagen fest, diese Festsetzung dürfte aber entweder funktionslos geworden sein oder ohnehin nur eine nachrichtlich Übernahme in den Bebauungsplan darstellen, die dann keine rechtliche Wirkung hätte und mit der Entwidmung gegenstandslos geworden wäre.

Selbst wenn die Gleisfläche für die Grundstücksangrenzer nicht mit baulichen Anlagen direkt bebaubar wäre, könnten die Grundstücksflächen des Industriegleises dennoch für die Berechnung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl der einzelnen angrenzenden Grundstücke herangezogen werden; insofern könnten die Grundstückseigentümer indirekt Baufläche generieren. Der Kaufpreis für gewerbliche Grundstücke in Lahr beträgt 48,00 Euro/m<sup>2</sup>. Dieser Kaufpreis soll auch für den Verkauf der Grundstücksflächen des Industriegleises Grundlage sein.

Die Verwaltung beabsichtigt, nun mit den angrenzenden Grundstückseigentümern in konkrete Verkaufsverhandlungen zu treten. Daher ist es aus Sicht der Verwaltung erforderlich, einen Grundsatzbeschluss über den Verkauf der Industriegleisflächen herbei zu führen.