



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Stadtplanung / A. 41 Ju/We N_S-58-79_1.Ä_Erschließung

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

**Bebauungsplan S-58-79, 1. Änderung, im Bereich der Beethovenstraße
Feststellung der Rechtmäßigkeit der Herstellung**

Anlagen:

1. Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan S-58-79, 1.Änderung mit Einzeichnungen der Abweichungen
2. Lageplan mit Einzeichnung der abzurechnenden Erschließungsanlage
3. Strukturplan „Anschlussbebauung am Baubestand“

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	09.02.2010	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.02.2010	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Auf die Errichtung der Grünanlagen wird aus den im Sachvortrag genannten Gründen verzichtet. Die Abweichungen sind mit den Grundzügen der Planung vereinbar.
2. Die Beethovenstraße bleibt hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes S-58-79, 1. Änderung, zurück.
3. Hinsichtlich der Planüberschreitungen wird auf die Umlage der zusätzlichen Aufwendungen verzichtet.
4. Damit ist die Beethovenstraße rechtmäßig im Sinne des § 125 Abs. 1 und 3 BauGB hergestellt.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		11.890,36 €	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt		737.627,60 € 73.762,76 €	
Haushaltsmittel			
Folgekosten		Keine	

I. Zusammenfassung

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die erstmalige Herstellung der Beethovenstraße (im beiliegenden Lageplan gelb gekennzeichnet) steht bevor. Durch die Auflösung der sog. Erschließungseinheit Alter Flugplatz Süd mit Beschluss vom 29.05.2009 hat der Stadtrat bereits die Grundlagen zur Abrechenbarkeit der davon betroffenen Straßen Schumann-, Beethoven- und Franz-Liszt-Straße gelegt.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen setzt allerdings noch voraus, dass die Beethovenstraße rechtmäßig gemäß § 125 BauGB hergestellt wird. Danach ist die Beethovenstraße rechtmäßig hergestellt, wenn sie entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes S-58-79, 1. Änderung, hergestellt ist oder wenn von den Festsetzungen des genannten Planes unter den Voraussetzungen des § 125 Abs. 3 BauGB abgewichen wurde.

Mit anderen Worten: Obwohl die technische Herstellung der Beethovenstraße bereits im Jahre 1999 abgeschlossen wurde, ist noch keine sachliche Beitragspflicht nach § 133 Abs. 2 BauGB entstanden. Solange und soweit nämlich keine Abweichungsentscheidung vorliegt, stellt sich eine Nichterfüllung des Bauplans als Nichtabschluss der endgültigen Herstellung dar.

In der heutigen Sitzung wird der Stadtrat gebeten unter Berücksichtigung der in dem nachstehenden Sachvortrag genannten Gründe, die vorstehend genannte Beschlüsse zu fassen. D.h. dass die Beethovenstraße als rechtmäßig im Sinne des § 125 Abs. 1 und 3 BauGB hergestellt ist und auf den sich aus dem erfolgten Ausbau ergebenden Aufwand (hervorgerufen durch die Planüberschreitungen) verzichtet wird.

II. Sachverhalt

1. Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes und der erfolgte Ausbau

Im Rahmen des Ausbaues der Beethovenstraße wurden auf Grundlage des Bebauungsplanes S-58-79, 1. Änderung, die öffentlichen Verkehrsflächen inklusive Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzungen ausgeführt.

Es wurde in folgenden Punkten von den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes abgewichen:

Pkt.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	Erfolgter Ausbau
1.1	Im Bereich der Beethovenstraße Haus Nr. 28 bis 32 sind 2 Baumpflanzungen zur Trennung des Verkehrsflusses in der Straßenachse der o.g. Straße festgesetzt worden (im beiliegenden Auszug blau markiert).	Die Beethovenstraße wurde ohne diese die Verkehrsfläche trennenden Baumpflanzungen ausgeführt. D.h. es fehlen hier 2 Baumpflanzungen
1.2	An der südlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1708/22 (Beethovenstr. 33) ist eine Baumpflanzung als Abgrenzung des Längsstellplatzes festgesetzt (im Auszug grün markiert)	Die grün markierte Baumscheibe wurde versetzt und zur Trennung der neu senkrecht angeordneten öffentlichen Stellplätze verwendet (s. im Auszug als grüner Pfeil gekennzeichnet). Zusätzlich wurde auf der Höhe des Hauses Nr. 9 eine kleine Grünfläche als Abgrenzung der o.g. Senkrechtstellplätze erstellt (im Auszug orange markiert).
1.3	Entlang der nördlichen Straßenabgrenzung ist im Einmündungsbereich zur Franz-Liszt-Straße neben zwei Senkrechtstellplätzen eine Grünfläche festgesetzt (im beiliegenden Auszug rot markiert).	Dieser Bereich wurde bituminös ausgebaut

Pkt.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	Erfolgter Ausbau
1.4	Im südlichen Bereich zwischen den Anwesen Beethovenstraße 28 und 40 verläuft die Straßenabgrenzung in einer geraden Linie. Die vorgesehene Straßenbreite beträgt insgesamt 9,75 Meter.	Die Beethovenstraße wurde in diesem Bereich mit einer Breite von 11,50 Meter ausgebaut. Die zusätzlich in Anspruch genommene Fläche hat eine Ausdehnung von 62,54 m ² (im Lageplan „Anschlussbebauung“ - Anlage 3 rot markiert).
1.5	Auf Höhe der Fl.Nr. 1708/22 (Beethovenstr. 33) ist entlang der nördlichen Straßenabgrenzung ein kleiner Versatz festgesetzt.	Die nördliche Straßenabgrenzung wurde gegenüber den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes geringfügig begradigt (im Auszug- Anlage 1 gelb markiert).
Zusammenfassung		
<p>Die Beethovenstraße entspricht aus folgenden Gründen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes S-58-79, 1. Änderung, weil</p> <ul style="list-style-type: none"> • drei Grünanlagen nicht errichtet wurden, • eine Grünanlage an anderer Stelle errichtet wurde, anstatt des festgesetzten bituminösen Ausbaus, • private Grundstücksflächen in den Ausbau mit einbezogen wurden • die Straße in einem Teilbereich zu breit ausgebaut wurde 		

2. Erläuterungen zum ausgeführten Straßenausbau

Die geschilderten Abweichungen müssen mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein. Dies ist hier der Fall, weil die vom Bebauungsplan S-58-79, 1. Änderung, angestrebte und in ihm zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird:

Zu 1.1 und 1.2

Die vorliegenden Änderungen wurden ausschließlich aus verkehrsplanerischen Gründen getroffen, um den zusätzlichen Parkraum im öffentlichen Raum zu schaffen. Mit der in der Mitte der neu entstandenen Senkrechstellplätze ausgeführten Baumpflanzung und den privaten Zaunhinterpflanzungen der angrenzenden Grundstücke wurde das Ziel der Auflockerung des städtischen Straßenraumes trotzdem erreicht.

Zu 1.3:

Die verbleibende Fläche zu Baumpflanzung ist zu klein, so dass auf diese Baumpflanzung verzichtet wurde.

Zu 1.4:

Um eine Begegnung Pkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit zu ermöglichen, war es erforderlich auf der Höhe der Häuser Nr. 28-38 die Fahrgasse bis auf 5,00 m zu verbreitern. Zusammen mit dem entlang der südlichen Straßenabgrenzung verlaufenden 1,50 m breiten Gehweg und den senkrecht angeordneten Stellplätzen im Straßenraum beträgt der jetzige Straßenquerschnitt 11,50 m.

Zu 1.5:

Die Begradigung der nördlichen Abgrenzung der Beethovenstraße ist städtebaulich auch vertretbar. Es handelt es sich hier lediglich um 10,42 m² die als Straßenverkehrsfläche ausgebaut wurde

Zusammenfassung

Es kann also angenommen werden, dass die Abweichungen noch in einem Bereich liegen, den die planende Gemeinde, also hier die Stadt Schwabach, gewollt hätte, wenn die weitere Entwicklung und der Grund für die Abweichung bereits bei der Planung bekannt gewesen

wären. Es handelt sich hier somit um Abweichungen von mindermem Gewicht, weil das im genannten Bebauungsplan festgelegte Erschließungsmuster im Wesentlichen erhalten bleibt und daher die Plankonzeption nicht verändert wird. Die Abweichungen sind deshalb mit den Grundzügen der Planung vereinbar.

3. Auswirkungen

Pkt.	Zurückbleiben hinter den Festsetzungen	Überschreitung der Festsetzungen
1.1	<p>Ein Kostenvergleich hat ergeben, dass der bituminöse Ausbau in diesem Bereich einen Aufwand von umgerechnet 521,54 € verursacht hat. Die Errichtung der festgesetzten Grünanlagen wäre mit Kosten in Höhe von 1.450,44 € verbunden gewesen.</p> <p>In diesem Punkt bleibt die Beethovenstraße hinter den Festsetzungen zurück. Diese sog. „Planunterschreitung“ führt nicht zu einem höheren Erschließungsaufwand, so dass die Rechtmäßigkeit der Herstellung dadurch nicht berührt wird.</p>	
1.2	<p>Das Versetzen der Grünfläche führt zu keiner Änderung der Kosten. Es handelt sich weder um eine Planüberschreitung, noch um eine Planunterschreitung.</p>	<p>Bei einer Gegenüberstellung zwischen dem festgesetzten bituminösen Ausbau (469,40 €) und der realisierten Grünfläche (1.035,29 €) ergibt sich ein zusätzlicher Aufwand in Höhe von 565,89 €. Abzüglich des städt. Eigenanteils von 10 % kommt man auf einen zusätzlichen umlagefähigen Erschließungsaufwand in Höhe von 509,30 €</p>
1.3	<p>Ein Kostenvergleich hat ergeben, dass der bituminöse Ausbau in diesem Bereich einen Aufwand von umgerechnet 1.204,97 € verursacht hat. Die Errichtung der festgesetzten Grünanlage wäre mit Kosten in Höhe von 1.208,42 € verbunden gewesen.</p>	<p>Dieser Bereich wurde bituminös ausgebaut</p>
1.4		<p>Der breitere Ausbau der Beethovenstraße würde einen umlagefähigen Erschließungsaufwand in Höhe von 10.099,06 € (einschl. Grunderwerbskosten) ergeben.</p>
1.5		<p>Die zusätzlich in Anspruch genommene Fläche von 10,42 m² führt zu einem umlagefähigen Erschließungsaufwand in Höhe von 1.282,00 € (einschl. Grunderwerbskosten).</p>
Zusammenfassung		
	<p>In diesen Punkten bleibt die Beethovenstraße hinter den Festsetzungen zurück. Diese sog. „Planunterschreitung“ führt nicht zu einem höheren Erschließungsaufwand, so dass die Rechtmäßigkeit der Herstellung dadurch nicht berührt wird.</p>	<p>Die planabweichende Herstellung beeinträchtigt die Nutzung der betroffenen Grundstücke nicht wesentlich, weil das Ziel des Bebauungsplanes S- 58-79, 1. Änderung - Schaffung einer ordnungsgemäßen Erschließung mit dem erfolgten Ausbau trotzdem erreicht wurde.</p>

Insgesamt ergeben sich nicht umlagefähige Kosten in Höhe von 11.890,36 €

Die Rechtmäßigkeit des Ausbaus wird dann nicht berührt, wenn die Erschließungsbeitragspflichtigen nicht mehr als bei einer planmäßigen Herstellung belastet werden und die Abweichungen die Nutzung der betroffenen Grundstücke nicht wesentlich beeinträchtigen (§ 125 Abs. 3 Nr. 2 BauGB, „Planüberschreitung“ und „Planwiderspruch“). Führt die planabweichende Herstellung - wie hier - zu einem höheren Erschließungsaufwand, so führt der **Verzicht** auf die Umlage des „überschießenden“ Aufwands zu einer rechtmäßigen Herstellung.

Aus städtebaulicher Sicht wird eine Änderung des o.g. Bebauungsplanes für nicht erforderlich gehalten, da dieses Gebiet bereits fast vollständig bebaut ist. Eine Neuordnung des Gebietes im Umfang des Änderungsverfahrens zum o.g. Bebauungsplan ist damit nicht erforderlich. Es ist noch anzumerken, dass ein Bebauungsplanänderungsverfahren mit den hier geschilderten Straßenausbauproblematiken in der Regel 8 - 10 Monate dauern würde. Dass hätte in der Konsequenz, dass die Beethovenstraße für ein weiteres Jahr nicht abgerechnet werden könnte.

III. Kosten

Durch die Maßnahme können Kosten in Höhe von 11.890,36 € nicht umgelegt werden. Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen 737.627,60 €, davon hat die Stadt laut gesetzlicher Festsetzungen 10 % zu tragen, d. h. 73.762,76 €

Es entstehen keine Folgekosten.