BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich - **A.41/012/2020**

STADT **SCHWABACH**

Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Nadja Meyer

Erschließungsgebiet "Kappelberg" - Rechtmäßigkeit der Herstellung

Anlagen:

1: Lageplan „Erschließungsgebiet Kappelberg“
2a-c: Übersichtspläne Erschließungsanlage „Mariensteig“
3a-c: Übersichtspläne Erschließungsanlage „Kappelbergsteig“
4: Übersichtsplan Erschließungsanlage „Nördl. Verbindungsstraße zw. Kappelbergsteig und Mariensteig“
5: Übersichtsplan Erschließungsanlage „Südl. Verbindungsstraße zw. Kappelbergsteig und Mariensteig“
6: Übersichtsplan Erschließungsanlage „Föhrenweg“
7: Übersichtsplan Erschließungsanlage „Verbindungsstraße zwischen Föhrenweg und Kappelbergsteig“

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**	**Beschlussart**
Planungs- und Bauausschuss	15.09.2020	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	25.09.2020	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Planersetzender Beschluss gem. §125 Abs. 2 BauGB für die Bereiche ohne Bebauungsplan (vgl. Übersichtsplan Anlage 1): Nach Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist für die Bereiche ohne Bebauungsplan festzustellen, dass der Straßenausbau den Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB entspricht und damit die Voraussetzungen des § 125 Abs. 2 BauGB für die Abrechnung der Erschließungsbeiträge erfüllt.

2. Erschließungsanlage „Mariensteig“: Die Herstellung gem. § 125 Abs. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit § 125 Abs. 2 BauGB ist aus den dargelegten Gründen (vgl. Sachvortrag Punkt 1 und 2 und Plandarstellung Anlagen 2a-c) rechtmäßig.

3. Erschließungsanlage „Kappelbergsteig“: Die Herstellung gem. § 125 Abs. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit § 125 Abs. 2 BauGB ist aus den dargelegten Gründen (vgl. Sachvortrag Punkt 1 und 3 und Plandarstellung Anlagen 3a-c) rechtmäßig.

4. Erschließungsanlage „Nördliche Verbindungsstraße zwischen Kappelbergsteig und Mariensteig“: Die Herstellung gem. § 125 Abs. 1 und 3 BauGB ist aus den dargelegten Gründen (vgl. Sachvortrag Punkt 4 und Plandarstellung Anlage 4) rechtmäßig.

5. Erschließungsanlage „Südliche Verbindungsstraße zwischen Kappelbergsteig und Marienstein“: Die Herstellung gem. § 125 Abs. 1 und 3 BauGB ist aus den dargelegten Gründen (vgl. Sachvortrag Punkt 5 und Plandarstellung Anlage 5) rechtmäßig.

6. Erschließungsanlage „Föhrenweg“: Die Herstellung gem. § 125 Abs. 2 BauGB ist aus den dargelegten Gründen (vgl. Sachvortrag Punkt 1 und 6 und Plandarstellung Anlage 6) rechtmäßig.

7. Erschließungsanlage „Verbindungsstraße zwischen Föhrenweg und Kappelbergsteig“: Die Herstellung gem. § 125 Abs. 2 BauGB ist aus den dargelegten Gründen (vgl. Sachvortrag Punkt 1 und 7 und Plandarstellung Anlage 7) rechtmäßig.

Finanzielle Auswirkungen		Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag				
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt				
Haushaltsmittel vorhanden?				
Folgekosten?				

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungs-Optionen?	
	Ja, positiv*		Ja*
	Ja, negativ,*		Nein*
X	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Der Beschluss zum Straßenausbau am Kappelberg wurde am 17.01.2012 gefasst.

Seitdem wurde in mehreren Bauabschnitten der Straßenausbau realisiert und abgeschlossen und soll abgerechnet werden. Es bedarf nun einer abschließenden Prüfung, dass die Herstellung rechtmäßig erfolgt ist und eine Endabrechnung der Erschließungsbeiträge durchgeführt werden kann.

Parallel zum Straßenausbau wurden im Erschließungsgebiet die Bebauungspläne L-8-66, 2. Änderung für das Gebiet Kappelbergsteig, Mariensteig, Hans-Traut-Straße (rechtskräftig seit 26.07.2013) und L-6-62, 2. Änderung und Erweiterung „Kappelberg Mitte“ (rechtskräftig seit 06.03.2020) überarbeitet, welche als Grundlage für die Endabrechnung der Erschließungsbeiträge herangezogen werden. Die Vorausleistungen für die einzelnen Erschließungsanlagen wurden auf Grundlage des zum Zeitpunkt der Vorausleistungen geltenden Planungsrechts erhoben. Für die Straßenabschnitte ohne rechtskräftigen Bebauungsplan muss die Rechtmäßigkeit der Herstellung anhand der Straßenausbauplanung überprüft werden.

II. Rechtmäßigkeit der Herstellung der Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet Kappelberg

1. Lage der Erschließungsanlagen und Planersetzender Beschluss gem. §125 Abs. 2 BauGB für die Bereiche ohne Bebauungsplan

a) Das Erschließungsgebiet Kappelberg erstreckt sich zwischen der Katzwanger Hauptstraße und dem Ellbogental an der Stadtgrenze zum Stadtgebiet Nürnberg. Im Erschließungsgebiet befinden sich die Erschließungsanlagen Mariensteig, Kappelbergsteig, Südliche Verbindungsstraße zwischen Kappelbergsteig und Mariensteig, Nördliche Verbindungsstraße zwischen Kappelbergsteig und Mariensteig, Föhrenweg und Verbindungsstraße zwischen Föhrenweg und Kappelbergsteig. Für die Erschließungsanlagen Föhrenweg und die Verbindungsstraße zwischen Föhrenweg und Kappelbergsteig, sowie für die Teilbereiche von Mariensteig und Kappelbergsteig ohne Bebauungsplan. (vgl. Lageplan Erschließungsgebiet Anlage 1).

b) Die rechtmäßige Herstellung einer Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB setzt das Vorhandensein eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes voraus. Die Ausnahme von diesem erschließungsbeitragsrechtlichen Planerfordernis regelt § 125 Abs. 2 BauGB. In diesem Fall dürfen die Erschließungsanlagen nur hergestellt und abgerechnet werden, wenn sie den Grundsätzen der Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB entsprechen. Dies beinhaltet die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.

Da die Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet Kappelberg sowohl örtlich eng verknüpft sind, sowie zusammenhängend überplant und zeitnah ausgebaut wurden erfolgt die Überprüfung der Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB im Zusammenhang mit dem gesamten Erschließungsgebiet Kappelberg.

Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung als Straße werden Belange der Raumordnung durch die Maßnahme nicht berührt.
Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Straße dient der verbesserten Erschließung.

Allgemeine Planungsgebote gemäß § 1 Abs. 5 bis 6 BauGB

Entgegenstehende Belange des dargestellten Katalogs sind nicht ersichtlich.

Die Baumaßnahme trägt gleichfalls einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dahingehend Rechnung, dass die ordnungsgemäße Erschließung der bestehenden Anliegergrundstücke langfristig gesichert wird.

Folgender Belang der Baukultur wird berührt:

- Ortsbild/ Hangsicherung Mariensteig: Das an den Mariensteig angrenzende Gelände fällt nach Osten hin relativ steil ab. Für den Straßenausbau was es zwingend notwendig, hier eine Hangsicherung mit rückverankerten Spundwänden zu errichten. Diese Notwendigkeit hat sich durch Baugrunduntersuchungen im Zuge der Erstellung der Ausführungsplanung ergeben.

Folgender Belang des Umweltschutzes wird berührt:

- Baumerhalt: Durch den Ausbau gefährdete Bäume wurden erfasst. Die Bäume wurden nach ihrer städtebaulichen Bedeutung, der ökologischen Wertigkeit und ihrer Vitalität eingestuft. Des Weiteren wurde geprüft, ob und mit welchem technischen Aufwand Bäume erhalten werden können. Für Bäume die nicht oder nicht in vertretbarem Aufwand erhalten werden konnten wurde eine Fällgenehmigung beantragt und Ersatzpflanzungen veranlasst.

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Im Vorfeld der Straßenausbauplanung wurde 2011 eine umfassende Bürgerbeteiligung durchgeführt, deren Ergebnisse in den Beschluss vom 17.01.2012 zum Straßenausbau eingeflossen sind. Nach 2012 gingen seitens der Anlieger weitere Wünsche für Planänderungen ein, welche soweit möglich und sinnvoll berücksichtigt wurden. Zwischenzeitlich neu aufgetretene fachliche Aspekte wurden geprüft und ebenfalls mit Zustimmung des Stadtrats vom 07.10.2014 in die Straßenplanung übernommen.

Grunderwerb

Der für den Straßenausbau als ordnungsgemäße Erschließung erforderliche Grunderwerb konnte getätigt werden. Trotz wiederholter Bemühungen durch das Liegenschaftsamt führte an einigen Stellen fehlender Grunderwerb zu Engstellen oder einer Reduzierung der ursprünglich angedachten öffentlichen Stellplätze.

Parkraumsituation

Vor dem Straßenausbau waren im gesamten Gebiet keine Stellplätze markiert. Geparkt wurde im zum Teil unbefestigten Seitenraum. Generell besteht ein großer Bedarf an Stellplätzen im Straßenraum, der kaum befriedigt werden kann. Die Möglichkeiten der Stadt in einem bebauten Gebiet zusätzlichen Grund für Stellplätze zu erwerben ist äußerst begrenzt.
Die im Zuge des Straßenausbaus geplanten Stellplätze sind oft versetzt angeordnet, so dass die Fahrbahn verschwenkt wird und dies zur Verkehrsberuhigung beiträgt. Die Durchfahrtbreiten zwischen diesen Versätzen sind so bemessen, dass Müllfahrzeuge und im südlichen Teil auch ein Linienbus passieren können. Außerdem wurde darauf geachtet, dass bei Einfahrten eine ausreichende Sicht besteht. Aufgrund der steigenden Zahl von Grundstückseinfahrten und damit verbunden auch der Anzahl von Stellplätzen auf Privatgrund ergeben sich laufend weitere Restriktionen für die Markierung von öffentlichen Stellplätzen.

Fazit

Nach Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist insgesamt festzustellen, dass der Straßenausbau den Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB entspricht und damit die Voraussetzungen des § 125 Abs. 2 BauGB für die Abrechnung der Erschließungsbeiträge erfüllt.

2. Erschließungsanlage „Mariensteig“

a) Teilbereich ohne Bebauungsplan gem. §125 Abs. 2 BauGB (vgl. Übersichtsplan Mariensteig Anlage 2a)

Durch das Bauen im Bestand ergaben sich geringfügige Abweichungen zur Ausbauplanung bei der Straßenbreite. Wegen fehlendem Grunderwerb gibt es im Bereich Mariensteig 37 eine Engstelle, gegenüber musssten 2 Stellplätze entfallen. Bei der Einmündung Mariensteig / Kappelbersteig ist die Innenkurve gepflastert sowie zwei kleinere Flächen im Norden geschottert bzw. gepflastert statt grün angelegt. Falls dadurch Mehrkosten entstanden sind, wird auf die Umlage verzichtet. Die Senkrechtparker bei Kappelbergsteig 55 sind anstatt 4,3 m auf 4,7 m Tiefe ausgebaut.

Nach Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (siehe oben) ist festzustellen, dass der Straßenausbau im Bereich der Erschließungsanlage „Mariensteig“ den Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB entspricht und damit die Voraussetzungen des § 125 Abs. 2 BauGB für die Abrechnung der Erschließungsbeiträge erfüllt.

b) Teilbereich mit Bebauungsplan L-6-62, 2.Änderung gem. § 125 Abs. 1 und 3 BauGB (vgl. Übersichtsplan Mariensteig Anlage 2b)

In den Festsetzungen wurden die Abgrenzungen der Straßenausbauplanung übernommen. Zum Zeitpunkt der Rechtskraft war der Straßenausbau nahezu abgeschlossen. Daher konnte in den Festsetzungen auf Ausbaudetails wie Straßenbegleitgrün oder Stellplätze verzichtet werden. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wurde ohne Abweichungen zu den Bebauungsplanfestsetzungen ausgebaut. Die Herstellung gem. § 125 Abs. 1 und 3 BauGB ist aus den dargelegten Gründen rechtmäßig.

c) Teilbereich mit Bebauungsplan L-8-66, 2.Änderung gem. § 125 Abs. 1 und 3 BauGB (vgl. Übersichtsplan Mariensteig Anlage 2c)

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wurde ohne Abweichungen zu den Bebauungsplanfestsetzungen ausgebaut. Die Herstellung gem. § 125 Abs. 1 und 3 BauGB ist rechtmäßig.

3. Erschließungsanlage „Kappelbergsteig“

a) Teilbereich ohne Bebauungsplan gem. §125 Abs. 2 BauGB (vgl. Übersichtsplan Kappelbergsteig Anlage 3a)

Durch das Bauen im Bestand ergaben sich geringfügige Abweichungen bei der Straßenbreite. Die Ausbauplanung zum Mündungsbereich in die Katzwanger Straße befindet sich teilweise im Bereich ohne Bebauungsplan. Der erfolgte Ausbau entspricht der Ausbauplanung.

Nach Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (siehe oben) ist festzustellen, dass der Straßenausbau im Bereich der Erschließungsanlage „Kappelbergsteig“ den Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB entspricht und damit die Voraussetzungen des § 125 Abs. 2 BauGB für die Abrechnung der Erschließungsbeiträge erfüllt.

b) Teilbereich mit Bebauungsplan L-6-62, 2. Änderung gem. § 125 Abs. 1 und 3 BauGB (vgl. Übersichtsplan Kappelbergsteig Anlage 3b)

In den Festsetzungen wurden die Abgrenzungen der Straßenausbauplanung übernommen. Zum Zeitpunkt der Rechtskraft war der Straßenausbau nahezu abgeschlossen. Daher konnte in den Festsetzungen auf Ausbaudetails wie Straßenbegleitgrün oder Stellplätze verzichtet werden. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wurde mit folgenden Abweichungen zu den Bebauungsplanfestsetzungen ausgebaut:

Gegenüber Kappelbergsteig 22 befinden sich 3 öffentliche Stellplätze sowie ein Müllsammelplatz. Die vorhandenen Abgrenzungen weichen von der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie ab. Der über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche hinaus gehende Anteil der ausgebauten Fläche wird nicht abgerechnet.

Die Herstellung gem. § 125 Abs. 1 und 3 BauGB ist aus den dargelegten Gründen trotz der Abweichungen rechtmäßig.

c) Teilbereich mit Bebauungsplan L-8-66, 2.Änderung gem. § 125 Abs. 1 und 3 BauGB (vgl. Übersichtsplan Kappelbergsteig Anlage 3c)

Die öffentliche Verkehrsfläche wurde mit folgenden Abweichungen zum Bebauungsplan ausgebaut:

Die im Bebauungsplan durch den damaligen Gebäudebestand begründete Einengung wurde im Zuge des Straßenausbaus nach Abbruch des Gebäudes Kappelbergsteig 2 begradigt. Die Erschließungsbeitragspflichten werden dadurch nicht mehr als bei einer planmäßigen Herstellung belastet und die Abweichung gem. § 125 Abs. 3 Nr. 2 BauGB beeinträchtigt das betroffenen Grundstück nicht.

Gegenüber der Einmündung der Hans-Traut Straße ist ein laut Bebauungsplan zu erhaltender Baum abgegangen, auf eine Neupflanzung sowie den Ausbau einer Baumscheibe an dergleichen Stelle wurde zugunsten des besseren Verkehrsflusses verzichtet. Somit bleibt der Straßenausbau in diesem Bereich gem. § 125 Abs. 3 Nr. 1 BauGB hinter den Bebauungsplanfestsetzungen zurück. Die Grundzüge der Planung sind dadurch nicht verletzt.

Die Herstellung gem. § 125 Abs. 1 und 3 BauGB ist aus den dargelegten Gründen trotz der Abweichungen rechtmäßig.

4. Erschließungsanlage „Nördliche Verbindungsstraße zwischen Kappelbergsteig und Mariensteig“
(vgl. Übersichtsplan Nördliche Verbindungsstraße Anlage 4)

Rechtmäßigkeit der Herstellung gem. § 125 Abs. 1 und 3 BauGB (mit Bebauungsplan):

Die Erschließungsanlage „Nördliche Verbindungsstraße zwischen Kappelbergsteig und Mariensteig“ liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplans L-6-62, 2. Änderung und Erweiterung. In den Festsetzungen wurden die Abgrenzungen der Straßenausbauplanung übernommen. Zum Zeitpunkt der Rechtskraft war der Straßenausbau nahezu abgeschlossen. Daher konnte in den Festsetzungen auf Ausbaudetails wie Straßenbegleitgrün oder Stellplätze verzichtet werden. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wurde ohne Abweichungen zu den Bebauungsplanfestsetzungen ausgebaut.

Die Herstellung gem. § 125 Abs. 1 und 3 BauGB ist aus den dargelegten Gründen rechtmäßig.

5. Erschließungsanlage „Südliche Verbindungsstraße zwischen Kappelbergsteig und Mariensteig“
(vgl. Übersichtsplan Südliche Verbindungsstraße Anlage 5)

Rechtmäßigkeit der Herstellung gem. § 125 Abs. 1 und 3 BauGB (mit Bebauungsplan):

Die Erschließungsanlage „Südliche Verbindungsstraße zwischen Kappelbergsteig und Mariensteig“ liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplans L-6-62, 2. Änderung und Erweiterung. In den Festsetzungen wurden die Abgrenzungen der Straßenausbauplanung übernommen. Zum Zeitpunkt der Rechtskraft war der Straßenausbau nahezu abgeschlossen. Daher konnte in den Festsetzungen auf Ausbaudetails wie Straßenbegleitgrün oder Stellplätze verzichtet werden. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wurde ohne Abweichungen zu den Bebauungsplanfestsetzungen ausgebaut.

Die Herstellung gem. § 125 Abs. 1 und 3 BauGB ist aus den dargelegten Gründen rechtmäßig.

6. Erschließungsanlage „Föhrenweg“
(vgl. Übersichtsplan Föhrenweg Anlage 6)

Rechtmäßigkeit der Herstellung gem. §125 Abs. 2 BauGB (ohne Bebauungsplan)

Der Straßenausbau wurde wie geplant realisiert. Lediglich im Bereich des Baumes Föhrenweg 17 wurde eine Fläche gepflastert. Nach Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (siehe oben) ist festzustellen, dass der Straßenausbau im Bereich der Erschließungsanlage „Föhrenweg“ den Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB entspricht und damit die Voraussetzungen des § 125 Abs. 2 BauGB für die Abrechnung der Erschließungsbeiträge erfüllt.

7. Erschließungsanlage „Verbindungsstraße zwischen Föhrenweg und Kappelbergsteig“
(vgl. Übersichtsplan Verbindungsstraße Föhrenweg Anlage 7)

Rechtmäßigkeit der Herstellung gem. §125 Abs. 2 BauGB (ohne Bebauungsplan)

Der Straßenausbau wurde wie geplant realisiert. Nach Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (siehe oben) ist festzustellen, dass der Straßenausbau im Bereich der Erschließungsanlage „Verbindungsstraße zwischen Föhrenweg und Kappelbergsteig“ den Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB entspricht und damit die Voraussetzungen des § 125 Abs. 2 BauGB für die Abrechnung der Erschließungsbeiträge erfüllt.

III. Kosten

Durch den Beschluss werden keine Kosten ausgelöst.

IV. Klimaschutz

Durch den Beschluss ergeben sich keine Auswirkungen auf das Klima.