

öffentlich

nichtöffentl.

Datum

Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

21.06.2017	71/2017
------------	---------

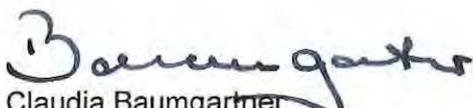
Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				Bemerkungen
		Ein	Für	Geg	Ent	
Hauptausschuss	16.10.2017					
Ortsteilrat Thränitz	19.10.2017					
Ausschuss für Bau, Umwelt, Verkehr und Liegenschaften	23.10.2017					
Haushalts- und Finanzausschuss	06.11.2017					
Stadtrat	09.11.2017					

Betreff:

Abwägungsentscheidung gemäß § 125 Abs. 2 BauGB für die Investition „Erstmalige Herstellung der Straße Thränitz Nr. 18a – 29 in der Gemarkung Thränitz, Flur 1, Flurstück 118, Lage "Am Rasenwege".

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Abwägung nach § 125 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB.


 Claudia Baumgartner
 Beigeordnete

Vorlage
71/2017
Sachdarstellung:

1. Problem und Regelungsbedürfnis:

Die Straße in der Gemarkung Thränitz, Flur 1, Flurstück 118, Lage „Am Rasenwege“, nachfolgend Straße „Am Rasenwege“ genannt, (Lageplan Anlage) soll auf Wunsch der Anlieger in einen Zustand versetzt werden, der den heutigen Ansprüchen entspricht. Die Stadt hat den Anliegern zugesichert, sich um eine zeitnahe erstmalige Herstellung der Straße zu bemühen.

Die Straße verfügt derzeit nur über eine betriebsfertige Beleuchtungsanlage. Eine Straßenentwässerung ist nicht vorhanden und die Fahrbahn besteht lediglich aus einem geschotterten Fahrstreifen.

Gemäß den Herstellungsmerkmalen des § 7 der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Gera gilt diese Straße als noch nicht endgültig hergestellt und die beabsichtigte Baumaßnahme unterliegt dem Erschließungsbeitragsrecht (90 % Anliegeranteil).

Die Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB setzt nach dem § 125 Abs. 1 BauGB einen Bebauungsplan voraus. Für das Gebiet ist kein Bebauungsplan vorhanden.

Nach § 125 Abs. 2 BauGB dürfen Erschließungsanlagen, wenn kein Bebauungsplan vorliegt, nur hergestellt werden, wenn sie den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entsprechen, d.h. es ist eine Abwägung vorzunehmen.

Für die erstmalige Herstellung dieser Anlage müssen Erschließungsbeiträge erhoben werden. Grundvoraussetzung für eine rechtsichere Erhebung dieser Beiträge ist, dass die Anlage rechtmäßig hergestellt ist. Hierfür ist die Abwägung gemäß § 125 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Die Baukosten der Straße belaufen sich nach vorläufiger Kostenschätzung auf ca. 99.400 Euro brutto.

Aufgrund der Länge der Straße von ca. 220 m und der Nutzungsanforderung - ausschließlich Wohnen - ist die Anliegerstraße nach den Entwurfsgrundsätzen einer Wohnstraße auszubauen. Um den Begegnungsfall Pkw/Pkw zu gewährleisten, ist die gesamte zur Verfügung stehende Breite von ca. 4,75 m als Verkehrsfläche auszubilden. Unter Berücksichtigung der äußerst unterschiedlichen Grundstückseinfassungen und der Lage der öffentlichen Beleuchtungsmasten bietet es sich an, einen durchgängigen Fahrstreifen in bituminöser Befestigung von mindestens 3,50 m anzuordnen. Die Randbereiche könnten variabel befestigt werden. Zur Oberflächenentwässerung ist innerhalb des durchgängigen Fahrstreifens eine Entwässerungsrinne mit Straßenabläufen vorzusehen. Am westlichen Ende der Wohnstraße ist außerdem eine Wendemöglichkeit erforderlich.

Die finanziellen Mittel für Planung und erstmalige Herstellung sind im Haushalt 2017 eingestellt worden.

Abwägung gemäß § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB

Zu den wesentlichen inhaltlichen Kriterien der bebauungsplanersetzenden Abwägung nach § 125 Abs. 2 BauGB gehört die Aussage der Funktion und Leistungsfähigkeit der Straße in der herzustellenden Form. Die anliegenden Grundstücke und die herzustellende Verkehrsfläche liegen nach dem Flächennutzungsplan im unbeplanten Innenbereich. Für das regionale Verkehrsnetz wie auch das städtische Hauptverkehrsnetz besitzt diese Straße keine Bedeutung. Die Herstellung dieser Erschließungsanlage, widerspricht daher auch nicht den Zielen der Raumordnung.

Vorlage**71/2017**

Die Straße „Am Rasenwege“ ist ausschließlich dazu bestimmt, den Anliegerverkehr von und zur Ortslage Thränitz abzuwickeln.

Die Straße dient auch der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, wie sie in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegeben ist. Diese Straße ist für die Erschließung der betroffenen Grundstücke erforderlich.

Entgegenstehende Belange des Kataloges in § 1 Abs. 6 BauGB sind nicht ersichtlich.

Die Trasse der Straße ist durch die beidseitig vorhandene Bebauung vorgegeben, wird bereits von den Anliegern als unbefestigte Straße genutzt und in ihrer Lage nicht geändert. Die Herstellung der Straße löst demzufolge keinen planungsrechtlich zu bewältigenden, erstmaligen Konflikt mit einem der Belange des § 1 Abs. 6 BauGB aus.

Hinsichtlich der Abwägung mit den privaten Belangen (§ 1 Abs. 7 BauGB) wird darauf hingewiesen, dass die Eigentümer der Anliegergrundstücke seit Jahren einen ordnungsgemäßen Straßenzustand bei der Stadt einfordern.

Mit der erstmaligen Herstellung erfüllt die Stadt nunmehr diese Forderung. Die Vorplanung wurde mit den Anliegern in der Beratung am 27. September 2016 erörtert.

Negative Betroffenheit von Anliegern, welche zu berücksichtigen wäre, wurde weder zu diesem Termin noch nachträglich vorgetragen bzw. geltend gemacht. Den Anliegern wurde dargelegt, dass für die erstmalige Herstellung der Straße Erschließungsbeiträge erhoben werden.

In der Informationsveranstaltung am 27. September 2016 ist den Anliegern auch eine mögliche alternative Variante vorgestellt worden mit folgendem Inhalt:

Die Anlieger gründen eine GbR; schließen einen Erschließungsvertrag mit der Stadt, Bau und Finanzierung obliegt der GbR; der Stadt entstünden dabei keine finanziellen Belastungen.

Die Anwohner konnten sich jedoch nicht über die Gründung einer GbR einigen.

Somit übernimmt die Stadt die Erschließung und setzt im Anschluss an die Herstellung den 90%-ige Anliegeranteil mittels Erschließungsbeiträgen fest. Grob geschätzt beträgt der Beitragsatz pro Quadratmeter Grundstücksfläche ca. 6,50 EUR.

2. Lösung:

Die in der Anlage gekennzeichnete Straße auf dem Flurstück Nr. 118 „Am Rasenwege – OT Thränitz“ entspricht den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB formulierten Anforderungen und wird somit rechtmäßig hergestellt.

3. Alternative:

Die Abwägung gemäß § 125 Abs. 2 BauGB wird nicht beschlossen.

Die Investition „Erstmalige Herstellung der Straße „Am Rasenwege“ wird nicht durchgeführt.

Die Befahrbarkeit der momentan unbefestigt hergestellten Straße ist dauerhaft durch Instandsetzungsmaßnahmen zugewährleisten.

**Vorlage
71/2017**

**4. Finanzielle Auswirkungen/Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept
2013 – 2023 der Stadt Gera**

4.1 Finanzielle Auswirkungen

1. Bei Beschlussfassung entsteht der Stadt Gera vorerst ein finanzieller Aufwand in Höhe von ca. 99.400 EUR (lt. vorläufiger Kostenschätzung).
Die finanziellen Mittel sind in der Maßnahme I4100-0030 „Grundhafter Straßenbau Thränitz Nr. 18a bis 29“ mit 100.000 EUR Auszahlungen für die Erschließung und 90.000 EUR Einzahlungen aus Erschließungsbeiträgen veranschlagt und mit der DS-Nr. 1/2017 durch den Stadtrat beschlossen worden.
Nach Festsetzung der Erschließungsbeiträge beträgt der Stadtanteil 10 % nach Satzung.
2. Bei Nichtbeschlussfassung entstehen jährliche Unterhaltskosten in Höhe von ca. 4.000 EUR bis 5.000 EUR. Das entspricht etwa 50 % des Eigenanteils (ca. 10 TEUR) der Investition.

4.2 Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept 2013 – 2023 der Stadt Gera

Ja
nein

5. Zuständiges Beschlussgremium

Gemäß § 2 Abs. 5 GeschO beschließt der Stadtrat über die Aufgaben des eigenen Wirkungsbereiches der Stadt, soweit er nicht die Beschlussfassung auf einen beschließenden Ausschuss übertragen hat oder der Oberbürgermeister zuständig ist.

Anlage
Übersichtsplan

