TOP 5 öffentlich 12.12.2018 Gemeinderat
Drucksache-Nummer: 177/2018
gefertigt: Planen und Technik/
Baumhackel, S. / Bauverwaltung /
Brenneis, F. / Wb

Falltorstraße / Kaisergässlein, Gemarkung Neckarelz
- Erstmalige endgültige Herstellung als Erschließungsanlage

BERATUNGSWEG

Der Gemeinderat hat die Verwaltung unter TOP 8 in der öffentlichen Sitzung am 17.05.2017 beauftragt, die Voraussetzungen für eine sukzessive Umsetzung der Maßnahmen zur endgültigen Herstellung von Erschließungsstraßen im Stadtgebiet vorzubereiten.

Die Vorlage wurde im Technischen Ausschuss mit einstimmigem Empfehlungsbeschluss am 09.10.2018 unter TOP 7 nicht öffentlich vorberaten.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Falltorstraße / Kaisergässlein wird entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs (§ 123 Abs. 2 BauGB) sowie den Anforderungen öffentlicher und privater Belange (§ 125 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB) nach Maßgabe der vorgelegten Planung (s. Anlage) endgültig hergestellt.

SACHVERHALT

Die Falltorstraße und das daran anschließende Kaisergässlein in Neckarelz wurden bisher im rechtlichen Sinn noch nicht erstmalig endgültig hergestellt. Der provisorische Zustand führt seit vielen Jahren zu ständigem Unterhaltungsaufwand für die Stadt, um Verkehrsgefahren auszuschließen. Eine dauerhaft zufriedenstellende Lösung kann jedoch nur über einen endgültigen Ausbau der Straße erreicht werden.

Die Bebauung der an die Straße grenzenden Grundstücke ist so prägend, dass künftige Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden können. Ein Bebauungsplan ist deshalb zur Regelung der künftigen baulichen Entwicklung nicht mehr erforderlich. Auch für die endgültige Herstellung der Erschließung ist ein Bebauungsplan nicht unbedingte Voraussetzung. Gemäß § 125 Abs. 2 BauGB ist die Herstellung auch ohne B-Plan möglich, wenn den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entsprochen wird und ein förmlich beschlossener Ausbauplan vorliegt.

Das Ing.-Büro für Kommunalplanung, Mosbach, hat eine Planung ausgearbeitet, die den genannten Anforderungen gerecht wird (s. Anlage). Vorgesehen ist ein Regelprofil mit einer Fahrbahnbreite von 4,70 m in der Falltorstraße, im Kaisergässlein sind wegen des privaten Immobilienbestands nur geringere Breiten möglich. Die Aufteilung entspricht den funktionalen Erfordernissen der Wohnbebauung in der Straße und wird auch durch die vorhandene Grundstückssituation vorgegeben. Ein Eingriff in private Grundstücksflächen ist nicht vorgesehen. Die Planung reagiert auf die jeweilige Bestandssituation bei privaten Einfahrten und Grundstückszugängen durch entsprechende Angleichungen.

Die Versiegelung von Flächen wird auf das für die Funktion erforderliche Maß beschränkt. Dadurch wird einerseits dem Aspekt des Umweltschutzes Rechnung getragen, andererseits werden die Kosten für den Ausbau begrenzt. Im Zuge des Ausbaus wird auch die geregelte Ableitung des Oberflächenwassers gewährleistet.

Durch den geplanten Ausbau können angemessene Verhältnisse im Hinblick auf die verkehrliche Funktion und die Sicherheit geschaffen werden. Die Planung ist auf Erforderlichkeit und Wirtschaftlichkeit ausgelegt und löst keine unverhältnismäßigen Kosten aus. Von den Eigentümern der erschlossenen Grundstücke, für die ein Erschließungsvorteil entsteht, sind nach dem Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg in Verbindung mit der städtischen Erschließungsbeitragssatzung Erschließungsbeiträge zu erheben. Dabei sind 95 % der beitragsfähigen Kosten als Erschließungsbeitrag umzulegen.

Die Kosten des Aufwands zur Erhaltung der Verkehrssicherheit für Falltorstraße und Kaisergässlein werden bisher aus dem städtischen Haushalt bestritten und gehen damit zu Lasten der Allgemeinheit. Die endgültige Herstellung der Straße dient deshalb auch der Beitragsgerechtigkeit im Hinblick auf die Anlieger anderer Straßen, die ihren Anteil zu den Kosten für die Erschließung über Beiträge, freiwillige Regelungen durch Verträge oder den Kaufpreis des Grundstücks beigetragen haben.

Die Anwohner wurden am 08.11.2018 in einer Veranstaltung über die technische Planung und beitragsrechtliche Zusammenhänge informiert. Nach der Diskussion mit den Anwohnern wurde die Planung insofern modifiziert, dass auf eine ursprünglich vorgesehene Wendeanlage und öffentliche Stellplätze verzichtet wird.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Für den Ausbau von Falltorstraße und Kaisergässlein inkl. Planungs- und sonstiger Nebenkosten sind unter Investitionsauftrag I54102004506, Finanzposition 78720000, Mittel i.H.v. 150.000 € im Haushalt 2018 vorgesehen. Für den Haushalt 2019 werden nach der Kostenberechnung noch weitere Mittel i.H.v. 180.000 € benötigt. Als Gesamtkosten sind damit 330.000 € vorgesehen.

Im Haushaltsplanentwurf für 2019 werden beim Investitionsauftrag I54102004506, Finanzposition 68910000 Einnahmen durch Erschließungsbeiträge i.H.v. 250.000 € veranschlagt.

Anlage:

Lageplan