Entscheidungsvorlage

Forchheimer Straße von der Erlanger Straße bis zur Wendekehre;
Abrechnungsvoraussetzungen nach Erschließungbeitragsrecht (§ 125 BauGB, Art. 5a KAG)

1. Derzeitige Sachlage:

Bezüglich der Forchheimer Straße ist die technische Herstellung abgeschlossen.

Die Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze setzt gemäß § 125 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) grundsätzlich einen Bebauungsplan voraus. Für die o. a. Straßenfläche wurden mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 13.12.2018 die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baulinienplan) Nr. 2291 vom 07.04.1911 im Bereich ab der östlichen Seite der Pretzfelder Straße bis zur Erlanger Straße aufgehoben. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen der Straßenfläche durch Bebauungspläne liegen in diesem Bereich nicht vor.
Für die übrigen Bereiche wird die Verkehrsfläche der Forchheimer Straße durch rechtskräftige Bebauungspläne festgesetzt.

Im Bereich Forchheimer Straße vor Hs. Nr. 26 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4119 und des Bebauungsplanes Nr. 3805 liegen zudem geringfügige Unterschreitungen der planungsrechtlichen Festsetzungen vor.

Um die Rechtmäßigkeit der Herstellung der Forchheimer Straße zu erreichen und die Abrechnungsvoraussetzungen trotz fehlender planungsrechtlicher Festsetzungen zum Ausbau der Straße und trotz geringfügiger Planunterschreitungen zu schaffen, ist es deshalb erforderlich, in einem förmlichen Beschluss die entsprechende Abwägung nach § 125 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 4-7 BauGB durch den zuständigen Ausschuss herbeizuführen und den Abschluss der technischen Herstellung festzustellen.

2. Verlauf der Forchheimer Straße

Die Forchheimer Straße verläuft ab der Erlanger Straße bis zur Wendekehre – sie ist in diesem Bereich technisch fertiggestellt.

3. Bereich Forchheimer Straße vor Haus Nr. 26 (Planunterschreitung)

Die Rechtmäßigkeit der Herstellung wird gemäß § 125 Abs. 3 Nr. 1 BauGB durch Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt, wenn die Abweichungen mit den Grundzügen der Planung vereinbar sind und der Ausbau hinter den Festsetzungen zurückbleibt („Planunterschreitung“).

Eine weitere Voraussetzung ist ein formloser Beschluss des AfV, der die Änderung des Bauprogramms, hier in Form des Ausbauplans bestätigt.

Auf der Teilfläche der Fl.Nrn. 160/38 und 148, beide Gemarkung Thon, befindet sich der Wetzendorfer Landgraben, ein Gewässer III. Ordnung. Die Teilfläche von 149 qm aus Fl. Nr. 148 ist als Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 4119, bzw. im Bebauungsplan Nr. 3805 festgesetzt. Der Ausbau der Fahrbahn ist abgeschlossen, der nördliche Gehweg wurde 2011 unter Verschiebung des Wetzendorfer Landgrabens nach Norden hergestellt. Die Forchheimer Straße verfügt somit in diesem Bereich über beidseitige Gehwegflächen. Ein weiterer Ausbau in diesem Bereich ist nicht geplant und aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Gewässer III. Ordnung, Wetzendorfer Landgraben) auch nicht ohne weiteres möglich.
Die Grundzüge der Planung werden durch den Verzicht auf den Ausbau der 149 qm großen Teilfläche aus Fl. Nr. 148 nicht verletzt.

Die Fläche Fl.Nr. 170/1, Gemarkung Thon, ist im Bebauungsplan Nr. 4119 als Verkehrsfläche festgesetzt, steht jedoch weiterhin im Privateigentum. Ein Erwerb dieser Fläche ist jedoch nicht zwingend erforderlich für die erstmalige Herstellung der Forchheimer Straße. Die 13 qm große Fläche liegt im Böschungsbereich des Wetzendorfer Landgrabens. Das vorhandene Schachtbauwerk ist ebenso von Grün (Gras, Sträucher) umgeben wie die angrenzenden städtischen Flächen des Gewässers III. Ordnung. Eine Umgestaltung dieser Fläche würde und könnte auch nach einem Ankauf nicht erfolgen.
Nachdem diese Fläche Bestandteil des Wetzendorfer Landgrabens ist und sie somit für den weiteren Ausbau nicht zwingend erforderlich ist, wird von einem Erwerb abgesehen. Die Planunterschreitung ist im Verhältnis zur Gesamtanlage Forchheimer Straße sehr gering. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht verletzt. Die östlich und westlich angrenzenden Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt und sind Bestandteil des Wetzendorfer Landgrabens.

Um eine Abrechnung vornehmen zu können, bedarf es gemäß § 125 Abs. 3 BauGB der Feststellung der Stadt Nürnberg, dass die Maßnahmen trotz geringfügiger Planunterschreitung endgültig hergestellt sind. Die Verwaltung kann bestätigen, dass die Grundzüge der Planung durch den planunterschreitenden Ausbau nicht verletzt sind. Hieraus rechtfertigt sich der beiliegende Beschlussvorschlag. Dieser sagt – vereinfacht formuliert – aus, dass es sich um eine sorgfältig abgewogene Planung handeln muss, um von einer Rechtmäßigkeit der Herstellung sprechen zu können. Die Verwaltung kann dies, da es sich um geringfügige Planabweichungen handelt (die Teilfläche aus Fl. Nr. 148 mit 149 qm und die Privatfläche 170/1 mit 13 qm sind Bestandteil des Gewässers III. Ordnung, Wetzendorfer Landgraben und können somit nicht als Verkehrsfläche hergestellt werden), bestätigen, insbesondere wird das Plankonzept des Bebauungsplans durch den Minderausbau nicht beeinträchtigt.

4. Planersetzender Beschluss gem. § 125 Abs. 2 BauGB

Vorliegen der Anforderungen des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB

a) Planungsleitsätze und abwägungsrelevante Belange des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB

Die Straße erschließt im abzurechnenden Bereich die anliegenden Wohngrundstücke, bzw. im Bereich zwischen Pretzfelder Straße und Erlanger Straße teilweise Gewerbegrundstücke. Ziel- und Quellverkehr des Quartiers wird über die Forchheimer Straße abgewickelt.
Die gewählten Straßenbreiten von 6,00 m (Bebauungsplanes Nr. 4256 Teil A), mit Aufweitung auf 7,50 m (Bebauungsplan Nr. 4195 und Nr. 4119) sind für den anfallenden Begegnungsverkehr ausreichend breit dimensioniert und verkehrssicher. Die Sicherheit der Fußgänger wurde durch die Anlage beidseitiger Gehwege mit einer Breite von 2,00 bis 3,00 m, im Bereich des Wetzendorfer Landgrabens mit einer Breite von 1,50 m, berücksichtigt. Die Belange der Umwelt einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege sind berücksichtigt. Zusätzlich wurde darauf geachtet, möglichst wenig Flächen zu versiegeln. Zwischen Fahrbahn und Gehwegen wurden teilweise Randstreifen als Grünstreifen vorgesehen, sowie zusätzliche Bäume zwischen den Parkständen angeordnet.
Der Bereich östlich der Pretzfelder Straße, in dem der Bebauungsplan (Baulinienplan) Nr. 2291 vom 07.04.1911 mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 13.12.2018 aufgehoben wurde, wurde der Ausbau an die Kreuzung mit der Erlanger Straße angeschlossen.
Der rechtssichere Ausbau in den beschriebenen Breiten stellt den Erhalt der in den Bebauungsplänen vorgegebenen Siedlungsstruktur sicher.

Die gewerblich genutzten Grundstücke, die sich zwischen der Pretzfelder Straße und der Erlanger Straße befinden, sind durch die Forchheimer Straße ebenfalls ausreichend erschlossen. Auch deren Standort wird durch den rechtssicheren Ausbau der Forchheimer Straße sichergestellt und damit werden auch die Belange der Wirtschaft ausreichend berücksichtigt.

Die geschaffenen Parkmöglichkeiten zu beiden Seiten der Forchheimer Straße sind für das Gebiet hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrs ausreichend.

b) Abwägungsergebnis:
Nach Abwägung aller von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird festgestellt, dass durch die erstmalige Herstellung der Forchheimer Straße die Belange des Kataloges des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB berücksichtigt wurden. Sie entspricht den Anforderungen des zu erwartenden Verkehrs in dem Gebiet. Zugleich gewährleistet sie eine funktionsgerechte Nutzung der baulichen Anlagen auf den anliegenden Grundstücken.