



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 18.06.2020

Amt: 60 Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6
Vorlagennummer: 2020/60/492

TOP 11

Herstellung der Erschließungsanlage „Aybühlweg Nordwest,, nach § 125 Abs. 2 BauGB; Beschluss

Einleitung:

Dieser Tagesordnungspunkt wurde bereits im Planungs- und Bauausschuss im September 2019 behandelt und damals vertagt.

Grundsätzlich ist für die rechtmäßige Herstellung einer Erschließungsanlage ein gültiger Bebauungsplan erforderlich (§ 125 Abs. 1 BauGB). Gemäß § 125 Abs. 2 BauGB kann eine Erschließungsanlage ausnahmsweise dann ohne Bebauungsplan hergestellt werden, wenn sie den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB genannten Anforderungen entspricht. Beschlüsse nach § 125 Abs. 2 BauGB erfolgten beispielsweise für:

Erschließungsanlage	Beschlussjahr
Steufzgen	2007
Dieselstraße zw. Kaufbeurer Straße und Wendepalte	2007
Am Brand	2008
Am Ziegelstadel	2008
Zeppelinstraße	2009
Dieselstraße Nord	2009

Sachverhalt:

Die Erschließungsanlage „Aybühlweg Nordwest“ liegt zwischen dem ehemaligen Entwicklungsgebiet Kempten-West im Süden und dem Bebauungsplan Jakobswiese im Norden.

Das hier gegenständliche Teilstück des „Aybühlweg Nordwest“ liegt im unbepflanzten Innenbereich zwischen den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Sportpark Aybühlweg“ im Süden und „Jakobswiese“ im Norden.

Gem. § 125 Abs. 1 BauGB setzt die Herstellung von Erschließungsanlagen einen Bebauungsplan voraus. Liegt ein Bebauungsplan – so wie hier -nicht vor, so dürfen diese Anlagen nur hergestellt werden, wenn sie den in § 1 Abs. 4 bis 7 bezeichneten Anforderungen entsprechen (§ 125 Abs. 2 BauGB).

Um die Rechtmäßigkeit des hier gegenständlichen Teilstücks der Erschließungsanlage „Aybühlweg Nordwest“ herzustellen, bedarf es also eines sog. bebauungsplanplaneretzenden Abwägungsbeschlusses.

Beitragsrechtlicher Hintergrund

Im Fall „Aybühlweg Nordwest“ wurde in den Jahren 1972 bis 1979 auf gesamter Länge mit der Roherschließung begonnen. Bisher konnte die Erschließungsanlage nicht endgültig nach Erschließungsbeitragsrecht abgerechnet werden, da diese noch nicht endgültig hergestellt war. Der Gehweg im nördlichen Bereich stellte bisher noch ein Provisorium dar. Der Gehweg wurde nur mit einer Tragdeckschicht ausgebaut und die Randbegrenzungen im betroffenen Bereich fehlten komplett. Dieser fehlende Ausbau erfolgte im Jahr 2019 durch das Amt für Tiefbau und Verkehr.

Im Jahr 2004 wurden von den Anliegern der Erschließungsanlage Vorausleistungen in Höhe von rund 395.600 EUR erhoben.

Durch die KAG-Novelle im Jahr 2016 wurde die sogenannte „Altanlagenregelung“ (Art. 5 Abs. 7 Satz 2 KAG) eingeführt. Diese Beitragserhebungshöchstfrist tritt am 01.04.2021 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt dürfen Erschließungsanlagen, bei denen seit dem Beginn der erstmaligen technischen Herstellung mindestens 25 Jahre vergangen sind, nicht mehr abgerechnet werden. Der Ablauf der 25 Jahre führt zur Rechtsfolge, dass ein Erschließungsbeitrag für die betroffene Erschließungsanlage nicht mehr entstehen kann. Folglich muss bei dieser Erschließungsanlage die „Altanlagenregelung“ berücksichtigt werden. Sollten die beitragsrechtlichen Voraussetzungen für eine Abrechnung nicht erfüllt werden, kann die Erschließungsanlage ab 01.04.2021 nicht mehr abgerechnet werden.

Nach einer Entscheidung des BayVGH sind bereits erhobene Vorausleistungen zurück zu erstatten, wenn die sachlichen Beitragspflichten nicht bis zum Ablauf der Frist des Art. 5 a Abs. 7 Satz 2 KAG entstanden sind.

Damit ein Anspruch auf Erstattung der bereits geleisteten Vorausleistungen der Beitragsschuldner ausgeschlossen wird, muss somit die Beitragspflicht für die Erschließungsanlage Aybühlweg Nordwest zwingend vor dem 01.04.2021 entstehen.

Voraussetzungen für das Entstehen der Beitragspflicht

Die Beitragspflicht für eine Erschließungsanlage kann nur entstehen, wenn die Merkmale der endgültigen Herstellung gem. § 8 der (EBS Erschließungsbeitragsatzung) der Stadt Kempten (Allgäu) erfüllt sind.

Gemäß § 8 Abs. 2 EBS sind Gehwege endgültig hergestellt, wenn sie eine Abgrenzung gegen die Fahrbahn und gegeneinander sowie eine Befestigung mit Platten, Pflaster, Asphaltbelag oder eine ähnliche Decke in neuzeitlicher Bauweise mit dem technisch notwendigen Unterbau aufweisen. Das Gehwegprovisorium im nördlichen Bereich musste deshalb endgültig technisch hergestellt werden, damit die Beitragspflicht entstehen kann. Die endgültige Herstellung liegt seit Eingang der letzten Baurechnung für die Maßnahme bei der Stadt Kempten im März 2020 vor.

Des Weiteren muss die Herstellung der Erschließungsanlage rechtmäßig gewesen sein.

Hierzu bedarf es hier eines Abwägungsbeschlusses (s. bereits oben).

Die Abwägung als Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit der Erschließungsanlage

Bei der gegenständlichen Erschließungsanlage Aybühlweg Nordwest handelt es sich um ein 75m langes Teilstück des Aybühlwegs mit einer Fahrbahnbreite von 7,40m und beidseitig angelegten Gehwegen. Im Zuge der in 2019 abgeschlossenen Baumaßnahmen wurden auch Senkrechtparkplätze angelegt. Der Straßenverlauf ergibt sich logisch aus der Verbindung der in den entsprechenden Planbereichen befindlichen Straßenführung.

Gemäß § 125 Abs. 2 BauGB kann eine Erschließungsanlage ausnahmsweise dann ohne Bebauungsplan hergestellt werden, wenn sie den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB genannten Anforderungen entspricht.

Die wichtigste materiell-rechtliche Bindung, in deren Rahmen sich die Stadt bei Ausübung dieser Gestaltungsfreiheit und damit bei der formlosen – einen Bebauungsplan ersetzenden - Planung der Erschließungsanlage halten muss, ist das in § 1 Abs. 7 BauGB enthaltene Gebot, alle von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Dieses Gebot bezieht sich sowohl auf das Abwägen als Vorgang, insbesondere also darauf, dass überhaupt eine Abwägung stattfindet und dass bei dieser Abwägung bestimmte Interessen in Rechnung gestellt werden, als auch auf das Abwägungsergebnis, also auf das, was bei dem Abwägungsvorgang „herauskommt“ (Urteil BVerwG vom 26.11.2003).

Diesen rechtlichen Vorgaben an die Abwägung ist die Verwaltung in der Form nachgekommen, dass die abwägungserheblichen Belange in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB durch die Ämter für Tiefbau und Verkehr, für Umwelt und Naturschutz sowie dem Stadtplanungsamt geprüft wurden. Die beteiligten Stellen sprechen sich in ihren Stellungnahmen für die Herstellung in dieser durchgeführten Art und Weise des „Aybühlweg Nordwest“ aus. Die öffentlichen und privaten Belange werden durch den unbeplanten Teilabschnitt der Erschließungsanlage nicht maßgeblich berührt.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist die Planung den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das betreffende Teilstück ist jedoch aufgrund seiner Länge von ca. 75 m von so untergeordneter Bedeutung, dass die Zwecke der Raumplanung nicht berührt werden. Gleiches gilt für die in § 1 Abs. 5 BauGB zu prüfenden übergeordneten Ziele und Vorgaben, welche durch die Herstellung dieser Erschließungsanlage als vereinbar gelten. Die in § 1 Abs. 5 BauGB enthaltenen Planungsleitsätze und abwägungserheblichen Belange wurden in Verbindung mit der in § 1 Abs. 7 BauGB geforderten gerechten Abwägung von den beteiligten Fachämtern wie folgt beurteilt.

- Amt für Tiefbau und Verkehr

Das Amt für Tiefbau und Verkehr erklärt, dass die historische Entwicklung der

Erschließungsanlage seit den 70er Jahren als ein Gesamtprojekt anzusehen ist. Das nicht überplante Teilstück wurde in der gleichen Ausbauart und Qualität wie der im Bebauungsplan liegende südliche Teil hergestellt. Dies gilt auch für die im Jahr 2019 erfolgte Resterschließung des Gehweges.

Der im Bebauungsplan liegende Bereich des „Aybühlweg Nordwest“ entstand bereits ab 1972. Zu diesem Zeitpunkt ergab sich bereits ein straßenbauliches Konzept, so dass für das Amt für Tiefbau und Verkehr keine andere Weiterführung der Erschließungsanlage möglich war.

- Es handelt sich um ein Teilstück des Aybühlwegs, der als Ortsstraße klassifiziert ist und der Erschließung des Gebietes zwischen Stiftallmey und Haubensteigweg dient.
- Die Fahrbahnbreite beträgt auf der gesamten Länge zwischen der Leutkircher Straße und der Stadtbadstraße durchgehend etwa 7,40 m.
- Im östlichen Bereich wurden (wie im Bereich des Bebauungsplans „Sportpark Aybühlweg“) auf Grund des hohen Parkdrucks in diesem Gebiet Senkrechtparkplätze anstelle der bisher vorhandenen Bushaltestelle angelegt, um ein Parken aus beiden Fahrtrichtungen zu ermöglichen. Diese damalige Planung kann nun rückblickend, auch im Hinblick auf die geplante 10. Grundschule, als dienlich betrachtet werden.
- Der bestehende Gehweg auf der Westseite hat eine Breite von mindestens 2,50 m, der Gehweg auf der Ostseite von 2,20 m. Der endgültig hergestellte Gehweg wurde wie im übrigen Aybühlweg asphaltiert (Ausnahme ist der gepflasterte Gehweg vor dem CamboMare).
- Im Bereich der neuen Senkrechtparkplätze wird das anfallende Oberflächenwasser schadlos über einen neuen Straßensinkkasten in den vorhandenen Regenwasserkanal geleitet. In den übrigen Bereichen werden keine Änderungen an der vorhandenen Entwässerung vorgenommen.
- Die Straßenbeleuchtung, Lichtmasten mit einer Lichtpunkthöhe von 10 m, befindet sich auf der gesamten Länge der Erschließungsanlage auf der Westseite
- Für die Anlagen von Allgäunetz wird eine Zufahrt vorgesehen.
- Die Belange von Natur und Umwelt werden nicht berührt. Der endgültige Ausbau erfolgte bestandsorientiert.
- Die Resterschließung wurde nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchgeführt.

Diese Punkte sprechen dafür, dass das hier maßgebliche Teilstück des Aybühlwegs auf diese Weise und an dieser Stelle hergestellt wurde.

- Stadtplanungsamt

Mit einer Länge von ca. 75 m liegt der betroffene Straßenabschnitt zwischen den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Jakobsbiese“ (im Norden), Sportpark Aybühlweg bzw. der Grundfassung Stiftallmey II (im Süden). Der Bereich wird städtebaulich nach § 34 BauGB als Innenbereich mit dem Gebietscharakter des „allgemeinen Wohngebietes“ klassifiziert.

Im Straßenabschnitt befindet sich ostseitig Wohnbebauung mit zwei Einfamilienhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern, westseitig befindet sich eine Tennisanlage. Anschließend an die Wohnbebauung auf der Ostseite befindet sich mit einem Abstand von

ca. 50 - 70 Meter der Rottachtobel mit großräumiger Grünstruktur.

- Durch die endgültige Herstellung des Straßenabschnittes ist von keiner negativen Auswirkung auf die umliegende Wohnnutzung und die Tennisanlage auszugehen. Durch die Zäsur der Wohnbebauung zwischen Grünstruktur und dem Aybühlweg ist auch hier nicht mit einer negativen Auswirkung auf die Grünstruktur zu rechnen.
- Die Erschließungsanlage entspricht den unter § 1 BauGB Abs. 4 bis 7 bezeichneten Anforderungen. Es sind durch die Erschließungsanlage keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Erschließung der Mehrfamilienhäuser Aybühlweg 77 und 79 sowie die Anbindung der Tiefgaragenzufahrt erfolgt über diesen Teilabschnitt. Die verkehrliche Erschließung der Anwesen Aybühlweg 73 und 75 erfolgt über eine nicht öffentlich gewidmete Stichstraße, welche sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Sportpark Aybühlweg befindet.

Das nicht überplante Teilstück der Erschließungsanlage „Aybühlweg-Nordwest“ dient auch der Erschließung des nördlich anschließenden Wohngebiets „Jakobwiese“ mit direkter Anbindung an die Hauptverkehrsader Lindauer Straße und wird aufgrund des vergleichbaren Verkehrsaufkommens mit dem gleichen Ausbaustandard definiert wie der im Bebauungsplan „Sportpark Aybühlweg“ liegende Teil. Dies wird seitens des Stadtplanungsamtes begrüßt.

- Amt für Umwelt und Naturschutz

Im nicht überplanten Bereich existieren keine Bäume, Biotope oder sonstigen naturschutzfachlich wertvollen Flächen. Naturschutzfachliche oder –rechtliche Belange sind nicht betroffen.

Eine abwägungsrelevante Stellungnahme liegt bezüglich des Immissionsschutzes vor (Schreiben Frau Oberhofer vom 19.08.2019), zu der ein Einzelbeschluss erfolgt:

Nach der Praxis der Genehmigungs- und Planfeststellungsbehörden sowie der Verwaltungsgerichte werden öffentliche Parkplätze, d.h. straßenrechtlich dem öffentlichen Verkehr gewidmete Parkplätze, hinsichtlich des Schallschutzes nach der 16. BImSchV und damit weniger anspruchsvoll als nicht öffentliche Parkplätze beurteilt. Der Beurteilungspegel der Geräusche von öffentlichen Parkplätzen ist nach RLS-90 zu berechnen. Dabei gibt es keine Zuschläge für Impuls- und Tonhaltigkeit sowie kein Maximalpegelkriterium.

Aus lärmschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Errichtung der zusätzlichen öffentlichen Stellplätze zunächst einmal keine Einwände. Jedoch kann in Frage gestellt werden, ob die Stellplätze nicht den Sport- und Freizeiteinrichtungen, welche sich in unmittelbarer Umgebung befinden, zugeordnet werden müssen. Bei entsprechender Zuordnung müssten die Stellplätze im Rahmen der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV- beurteilt werden. Diese beinhaltet auch die Beurteilung der Parkierung sowie des Zu- und Abfahrverkehrs. Bei dieser Beurteilung wären außerdem die Spitzenpegel zu berücksichtigen.

Zur sicheren Einhaltung des Nacht-Maximalpegelkriteriums sollte ein Abstand von 28 m

zwischen Pkw-Stellplätzen und einem WA eingehalten werden. Der Abstand für die Wohnhäuser Aybühlweg 77 und 79 wird nicht eingehalten.

Aufgrund der Öffnungs- bzw. Nutzungszeiten der umliegenden Sport- und Freizeitanlagen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eine nächtliche Nutzung der Stellplätze wohl eher untergeordnet stattfindet.

BERICHT:

Es wurden zehn zusätzliche öffentliche Stellplätze errichtet, die die bisherige Bushaltestelle ersetzen. Es wird erwartet, dass die vergleichsweise geringe Anzahl von Stellplätzen und die damit einhergehende Nutzung dieser im Vergleich zum Busverkehr zu einer deutlich geringeren Frequenz und damit geringeren Immissionen führt, so dass aus der Anlage der Stellplätze eine Verbesserung für die Anwohner resultiert.

Die Öffnungs- bzw. Trainingszeiten der umliegenden Sportanlagen und des Bäderbetriebs stellt sich nach Recherche im Nachgang zur eben widergegebenen Stellungnahme wie folgt dar:

- *Kletterzentrum DAV: werktags 09:00-22:30 Uhr, sonntags 09:00-21:00 Uhr*
- *Bäderbetrieb CamboMare: 10:00-22:00 Uhr (Sa, So, feiertags 10:00-21:00 Uhr)*
- *TV Kempten: Trainingsbetrieb bis max. 22:00, außer Donnerstag bis 22:15 Uhr*
- *TC Kempten: täglicher Trainings-/Tennisplatzbetrieb 07:00-23:00 Uhr*
*Der tägliche Spielbetrieb bis 23:00 Uhr ist nur auf **einem** Hallenplatz möglich. Im Freien ist wegen fehlendem Flutlicht nur eine Bespielbarkeit bis vor Sonnenuntergang möglich.*

In der Praxis zeichnet sich zudem ab, dass die Stellplätze zum Großteil durch die Anwohner des nördlichen Bereichs des Aybühlwegs angenommen werden. Nach Beobachtung finden hier relativ wenige Fahrzeugwechsel statt, was weniger Immissionen an den Immissionsorten Aybühlweg 77 und Aybühlweg 79 bedeutet. Dies wurde auch von der Unteren Immissionsschutzbehörde so eingeschätzt. Zusammenfassend ist durch die Herstellung der zehn neuen öffentlichen Stellplätze mit keinen grundlegenden negativen Auswirkungen auf die Wohnqualität der Gebäude Aybühlweg 77 und Aybühlweg 79 auszugehen.

EINZELBESCHLUSS:

Durch die Errichtung der zehn zusätzlichen öffentlichen Stellplätze ist von keiner grundlegenden negativen Auswirkung auf die Anwohner auszugehen. Die Planung des Amtes für Tiefbau und Verkehr konnte wie vorgesehen erfolgen.

Beschluss:

Entsprechend den Angaben im obigen Sachbericht bezüglich Breite, Ausstattung, Straßenraum, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung, Natur und Umwelt, Nutzung der anliegenden Grundstücke sind die Belange gemäß § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB eingehalten.

Es konnten keine Belange ermittelt werden, die gegen die Herstellung des Aybühlwegs an dieser Stelle und in dieser Weise sprechen.

Die Erschließungsanlage „Aybühlweg Nordwest“ entspricht somit den Anforderungen gemäß § 125 Abs. 2 BauGB. Die Rechtmäßigkeit der Herstellung des fehlenden Teilstücks wird bestätigt.

Anlagen:

Präsentation

Zusammenfassung der Stellungnahmen