

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/227/2012

Antrag auf Bauvorbescheid zur Erschließung (des Grundstücks Fl.-Nr. 173/2 mit Zufahrt über den öffentlichen Fuß- u. Radweg Fl.-Nrn. 172 und 177/6); Bernauerstraße (Gemarkung Frauenaarach); Az.: 2012-219-VO

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	27.11.2012	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

611 - Stadtplanung, 321 - Verkehrswesen, Parkraumbewirtschaftung, Verkehrsüberwachung, 66 - Tiefbauamt, Erlanger Stadtwerke AG

I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Vorhaben wird nicht erteilt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen ruft das Bauvorhaben hervor?)

Bebauungsplan: -

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Beantragt wird die Erteilung eines Vorbescheids des Inhalts, dass das Grundstück Fl.-Nr. 173/2, Gemarkung Frauenaarach, für den Fall einer Bebauung vom öffentlichen Feld- und Waldweggrundstück, Fl.-Nrn. 172 und 177/6, Gemarkung Frauenaarach, zu erschließen ist (Befahrung des als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmeten Fuß-/Radwegs entlang des Bahndamms zwischen Heerfleckenstraße und Fanny-Hensel-Straße).

Hinzuweisen ist auf die Bebauung des Nachbargrundstücks Bernauerstraße 16 a, Fl.-Nr. 173/1 (Vorbescheid A-394/1991, Baugenehmigung A-804/1992). Die PKW-Zufahrt erfolgt über den östlichen Feld- und Waldweg Fl.-Nrn. 172 u. 177/6, Geh- und Leitungsrechte sind über das westliche Flurstück Nr. 189/20 dinglich gesichert.

Anlässlich des Antrags auf Vorbescheid aus dem Jahr 1991 wurde, um die Bebauung im damaligen Außenbereich zu ermöglichen, der Flächennutzungsplan geändert. Dies geschah mit Stadtratsbeschluss vom 29.01.1992 mit der Vorgabe, dass die Hinterliegergrundstücke von der Bernauerstraße aus zu erschließen sind.

Im Widerspruch dazu, jedoch entsprechend eines Beschlusses des Bauausschusses vom 05.03.1992, wurde die Zufahrt zur Garage über den öffentlichen Feld- und Waldweg zugestanden, weil die Zufahrt über das Vorderliegergrundstück aufgrund baulicher Gegebenheiten nicht möglich war.

Mittels Gestattungsvertrag wurde die Nutzung des Weges geregelt. Zugang und Kanalanchluss erfolgen über das Vorderliegergrundstück und sind dinglich gesichert. Die Zufahrt zu einer Garage und zwei Carports auf Flurstück Nr. 173/7 ist ebenfalls mittels dieses Gestattungsvertrags geregelt.

Gemäß Auflage 2 o.g. Gestattungsvertrags erlöschen die darin vereinbarten Geh- und Fahrtrechte ersatzlos, wenn seitens der Stadt Erlangen Erschließungsmaßnahmen erfolgen; die Grundstücke 173/1 und 173/7 werden erschließungsbeitragspflichtig. Seitens der Verkehrsbehörde wurden im Zuge der Fachstellenhörnung vor Vertragsabschluss erhebliche Bedenken gegen die Befahrung im Hinblick auf die Verkehrssicherheit geäußert. Diese bestehen nach wie vor.

Im Fall des nun vorliegenden Antrags auf Vorbescheid ist im Unterschied zu dem Fall aus dem Jahr 1991 die Zufahrt über das Vorderliegergrundstück (Fl.-Nr. 189/22) offensichtlich grundsätzlich möglich, bedingt jedoch die zur Verlegung der Entwässerungsleitungen zum Kanal in der Bernauerstraße vermutlich ohnehin erforderliche Fällung eines Apfelbaums und ist wohl aus Sicht des Eigentümers des Flurstücks Nr. 189/22 nicht wünschenswert.

Seitens der Verwaltung wird dem Ansinnen des Antrags auf Vorbescheid aus folgenden Gründen nicht zugestimmt:

Das Vorhaben widerspricht den Anforderungen des Art. 4 Abs. 1 Satz 2 BayBO an die bauordnungsrechtliche Erschließung, wonach das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen muss. Das Grundstück liegt an einem öffentlichen Feld- und Waldweg, welcher nicht als Erschließung für eine Wohnbebauung dienen kann. Öffentliche Feld- und Waldwege dienen ausschließlich dem landwirtschaftlichen Verkehr, bzw. entsprechend der verkehrsrechtlichen Anordnung als Fuß- u. Radweg.

Die technische Eignung des Feld- und Waldweges zur Befahrung durch Feuerwehr, Rettungsdienst und Müllfahrzeuge ist nicht nachgewiesen. Eine Wendemöglichkeit besteht nicht.

Die erforderliche Zulassung einer Abweichung von Art. 4 BayBO kann nicht in Aussicht gestellt werden. Sie ist nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die bereits im Jahre 1992 seitens der Verkehrsbehörde geäußerten Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit der Fußgänger und Radfahrer bestehen weiterhin. Aufgrund der geringen Wegbreite von nur 3 m sind Behinderungen für den Radfahrer und Fußgänger nicht auszuschließen. Der Befahrung wurde 1992 schließlich unter Zurückstellung dieser Bedenken zugestimmt, da seitens der Bauverwaltung ein erschließungspflichtiger Ausbau des Feldweges mit entsprechender Umwidmung bei weiteren Bauanträgen zugesichert wurde.

Ein Ausbau und die Umwidmung des Feld- und Wiesenweges bedingte die Aufstellung eines Bebauungsplans. Aufgrund der mit einem evtl. Ausbau verbundenen Kosten, die als Erschließungsbeiträge an die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke weitergegeben würden, wäre außerdem mit wohl erheblichem Widerstand der betroffenen Grundstücke (insbesondere auch Fl.-Nr. 173/4 mit vorhandener Erschließung von der Bernauerstraße aus) zu rechnen.

Die Erschließung muss daher über die Bernauerstraße und das Vorderliegergrundstück erfolgen. Der Hinterlieger muss hierfür die privatrechtlichen Voraussetzungen selbst schaffen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Wurde bisher nicht durchgeführt.

Anlage: Lageplan

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang