

Beschlussvorlage

Öffentlicher Fußweg angrenzend an die private Erschließungsanlage "Mühlenweg"

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	16.07.2020	nicht öffentlich
Gemeinderat	30.07.2020	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Der im Bebauungsplan Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“, 3. Änderung dargestellte Fußweg, Flst.-Nr. 12528 der Gemarkung Eberbach, beginnend ab der Schafbrunnenstraße über die Brücke Holderbach hin zur privaten Erschließungsanlage „Mühlenweg“, wird nicht hergestellt und nicht zur Benutzung überlassen, siehe Anlage 1.
2. Das im Eigentum der Stadt Eberbach befindliche Grundstück Flst.-Nr. 12530 der Gemarkung Eberbach soll, zusammen mit dem Grundstück Flst.-Nr. 12528 der Gemarkung Eberbach, öffentlich gegen Höchstgebot zum Verkauf ausgeschrieben werden, siehe Anlage 2. Das Mindestgebot wird auf 95,00 € pro m² Grundstücksfläche festgesetzt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangslage

Mit Beschlussvorlage Nr. 2015-294 vom 13.10.2015 hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 26.11.2015 beschlossen, die ursprünglich geplante Querspange „Mühlenweg“ zwischen der Schafbrunnenstraße und der Alten Dielbacher Straße nicht zu realisieren. Stattdessen wurde eine Alternativplanung beschlossen, welche die Erschließung der dort vorhandenen Grundstücke über eine private Erschließungsanlage ermöglichen sollte.

Planungsrechtlich wurde die Alternativplanung durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“ gesichert. Der Satzungsbeschluss erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 20.12.2018, siehe Beschlussvorlage Nr. 2018-260 vom 19.11.2018. Der Bebauungsplan ist am 09.02.2019 durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten.

Auf der Grundlage der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein vereinfachtes Umlegungsverfahren durchgeführt. Der Umlegungsbeschluss wurde am 18.05.2019 unanfechtbar.

2. Herstellung der privaten Erschließungsanlage

Die private Erschließungsanlage „Mühlenweg“ ist im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“, 3. Änderung ausgewiesen.

Zwischenzeitlich haben Gespräche zwischen den privaten Grundstückseigentümern bezüglich eines Ausbaus der privaten Erschließungsanlage stattgefunden. Die Herstellungskosten wären von allen Beteiligten zu tragen.

Nach erfolgten Gesprächen mit den Eigentümern hat sich gezeigt, dass ein Ausbau der privaten Erschließungsanlage, gemäß den derzeit geltenden Regeln der Technik, hohe Kosten verursachen würde. Aus Sicht der Verwaltung wäre ein gewisser Ausbaustand erforderlich, um die Verkehrssicherheit für die Benutzer des geplanten öffentlichen Fußweges über die private Erschließungsanlage „Mühlenweg“ gewährleisten zu können (siehe Anlage 1, Auszug aus dem Bebauungsplan). Hierzu gehört z. B. eine Beleuchtung. In diesem Punkt konnte keine Einigung unter den Grundstückseigentümern erzielt werden. Die privaten Eigentümer sind der Auffassung, dass diese Mehrkosten durch die Stadt Eberbach zu tragen wären.

Auch entsteht durch die öffentliche Nutzung des privaten Weges eine höhere Kontroll- und Unterhaltungspflicht. Auch hier ist absehbar, dass die Grundstückseigentümer diese Pflichten nicht übernehmen wollen, sondern die Stadt Eberbach in der Pflicht sehen. Durch eine nicht den geltenden Regeln der Technik hergestellte Erschließungsanlage ist mittel- bis langfristig mit einem erhöhten Bauunterhalt zu rechnen.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, auf den geplanten öffentlichen Fußweg in Gänze zu verzichten. Damit würde es sich bei der Erschließungsanlage „Mühlenweg“ ausschließlich um eine privat genutzte Anliegerstraße handeln. So könnten die Kosten für den Ausbau reduziert werden und es bestünde seitens der Stadt Eberbach keine Verkehrssicherungspflicht für eine öffentliche Nutzung der privaten Anlage. Herstellungs- und Unterhaltungskosten würden insgesamt entfallen.

Mit Schreiben vom 26.05.2020, eingegangen am 26.05.2020, haben sich Anwohner im Bereich des Quartiers für einen Erhalt des Fußweges ausgesprochen. Sie würden dessen Schließung bedauern, da aus ihrer Sicht dies einen Umweg über die Friedrichsdorfer Landstraße bedeuten würde. Zudem wäre der Zugang zum Holderbach nicht mehr gegeben.

Seitens der Tiefbauabteilung wurde der derzeitige Zustand des Fußweges insgesamt überprüft. Hierbei war festzustellen, dass dieser an verschiedenen Stellen ertüchtigt werden müsste. Die vorhandene Fußgängerbrücke in Holzbauweise weist ebenfalls Schäden auf. Aus Sicht der Verwaltung sollte diese durch eine Stahl/Alu Konstruktion erneuert werden. Des Weiteren erfolgt der Hinweis, dass der Fußweg, begründet durch die Örtlichkeiten, nicht barrierefrei hergestellt werden kann.

Es wurde eine Kostenannahme, unter Beibehaltung des Fußweges, inklusive der Baunebenkosten aufgestellt.

Teilbereich 1: Fußweg mit Beleuchtung (beginnend von der Schafbrunnenstraße bis hin zur privaten Erschließungsanlage)	ca.	26.000 € brutto
Erneuerung Brücke in Stahl/Alu Konstruktion	ca.	15.000 € brutto
Teilbereich 2: Beleuchtung für den Teilbereich auf der privaten Erschließungsanlage	ca.	7.000 € brutto

Hinzu kommen ein Kostenanteil, welcher gemäß Miteigentumsanteil, für die Herstellung der privaten Erschließungsanlage zu leisten ist sowie ein aktuell nicht bekannter Anteil für einen verkehrssicheren Ausbau.

Aufgrund des zuvor dargestellten Sachverhaltes und der vorliegenden Kostenannahme wird daher vorgeschlagen, den im Bebauungsplan Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“, 3. Änderung dargestellten Fußweg, beginnend ab der Schafbrunnenstraße über die Brücke Holderbach hin zur privaten Erschließungsanlage „Mühlenweg“, aufzugeben. Eine Fußverbindung zwischen der Schafbrunnenstraße und der Lichtgutstraße würde damit nicht mehr bestehen, siehe beigefügtes Luftbild, Anlage 3.

3. Veräußerung der Grundstücke Flst.-Nrn. 12528 und 12530 der Gemarkung Eberbach

Das sich im Eigentum der Stadt Eberbach befindliche Baugrundstück Flst.-Nr. 12530 der Gemarkung Eberbach, siehe Anlage 2, wird planungsrechtlich vom rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“, 3. Änderung überplant und über die private Erschließungsanlage „Mühlenweg“ erschlossen. Es ist beabsichtigt, diese städtische Baulücke durch eine Bebauung zu schließen und das Grundstück zum Verkauf öffentlich gegen Höchstgebot auszuschreiben. Nach entsprechender Beschlussfassung könnte der angrenzende Fußweg (Flst.-Nr. 12528 der Gemarkung Eberbach) mit zum Verkauf angeboten werden.

Gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Eberbach-Schönbrunn beträgt der Bodenrichtwert in dem genannten Quartier 120,00 € pro m² Grundstücksfläche. Aufgrund der noch herzustellenden privaten Erschließungsanlage wäre vom Bodenrichtwert ein Abschlag für deren Herstellung vorzunehmen. Als Mischpreis, zusammen mit der Fläche des Fußweges, wird daher das Mindestgebot auf 95,00 € pro m² Grundstücksfläche festgesetzt.

4. Weitere Vorgehensweise nach Beschlussantrag

- Sperrung des provisorischen Fußweges zwischen der Schafbrunnenstraße und der Lichtgutstraße.
- Ausschreibung der städtischen Grundstücke Flst.-Nrn. 12528 und 12530 der Gemarkung Eberbach.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

- Anlage 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 64 „Lichtgut-Alte Dielbacher Straße“, 3. Änderung
Anlage 2: Lageplan mit Fußweg sowie den Flst.-Nrn. 12528 und 12530 der Gemarkung Eberbach
Anlage 3: Luftbild des Quartiers