

**Beschlussvorlage FB 3/041/2024
TOP Nr. 9 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
30.04.2024

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Straßenunterhalt und Straßenbau;

Umsetzung von Straßenausbaumaßnahmen im städtebaulichen Sanierungsgebiet;

a) Verkehrsberuhigter Ausbau der "Mühlenstraße" (Nördliches Teilstück)

b) Deckenerneuerung der Altstadt-Gasse "Rotter Straße zur Münchener Straße";

c) Deckenerneuerung der Altstadt-Gasse "Marktplatz zur Lederergasse (Teilstück Nord)";

Bestimmung des technischen Straßenbauprogramms und Durchführung

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Mühlenstraße – verkehrsberuhigter Ausbau

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Rotter Straße – Brauereigelände“ und der Umsetzung der dortigen Bebauung konnte im Rahmen der Erschließungsarbeiten der sog. Kellerberg und die Kellerstraße verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Dabei wurde auch der (gemeinsame) Einmündungsbereich der Mühlenstraße zur Rotter Straße mit umgebaut.

Die Grundstücksverhältnisse der Mühlenstraße waren in wesentlichen Teilen, insbesondere in dem Teilstück zwischen der Einmündung zur Rotter Straße / Kellerstraße und der Einmündung der Bergstraße (Brücke) ungeklärt.

Der gewidmete und im Eigentum der Stadt Grafring b.M. stehende Straßengrund hatte hier historisch nur eine Breite von ca. 2,3 m (tatsächlich war die Straße aber bereits in einer Breite von ca. 4,5 m asphaltiert).

Aufgrund der Neugestaltung der Kellerstraße wurden mit den Grundstückseigentümern Verhandlungen hinsichtlich des Straßengrunderwerbs der Mühlenstraße aufgenommen um auch hier rechtmäßige Eigentumsverhältnisse herzustellen.

Nach langwierigen Verhandlungen konnte dann 2018 der Straßengrund für den Teilabschnitt im tatsächlich historisch von der Straße beanspruchten Bereich (also auf eine Straßenbreite von ca. 4,50 m) erreicht werden. Voraussetzung für die Straßengrundabtretung war jedoch die Verpflichtung zum verkehrssicheren (verkehrsberuhigten) Ausbau des Teilstücks.

Dieser eingegangenen vertraglichen Verpflichtung soll jetzt nachgekommen werden.

Hier kommt aufgrund der geringen Straßenbreite nur der Ausbau zum verkehrsberuhigten Bereich in Frage, da aufgrund der geringen Straßenbreite keine separaten Gehwege errichtet werden können.

Zusätzlich waren noch die wasserrechtlichen Voraussetzungen für die Ertüchtigung der Niederschlagswasserbeseitigung (Einleitung des Straßenwassers in den Wieshamer Bach) sowie weitere privatrechtliche Dienstbarkeiten der anliegenden Wohngrundstücke vorzubereiten.

Der Straßenzustand der Mühlenstraße ist zudem aufgrund der Nutzungsdauer erneuerungsbedürftig. Sowohl die Wasserleitungen als auch die Kanalleitungen sind nicht erneuerungsbedürftig bzw. wurden vor kurzem saniert.

Für die Straßenbaumaßnahme wurde ein Planungsentwurf beauftragt. Dieser sieht vor, an der Einmündung in die Kellerstraße / Rotter Straße an die dort bereits bestehende Aufpflasterung mit Asphalt anzuschließen. In Richtung Einmündung der Bergstraße werden zur Gliederung zwei öffentliche Stellplätze errichtet (da Parken im verkehrsberuhigten Bereich nur auf ausgewiesenen Stellplätzen zulässig ist), sowie der Straßenraum durch Grüninseln und Baumpflanzungen gegliedert. Im Bereich der Einmündung in die Bergstraße wird dann wieder die notwendige „Torwirkung“ für die Verkehrsteilnehmer mit einer Aufpflasterung sowie Grüninseln hergestellt.

Die Kostenschätzung des Ing. Büros für die Maßnahme liegt bei 269.000,- € brutto.

Über den Bauentwurf ist als sog. „Straßenbauprogramm“ zu entscheiden. Hierbei handelt es sich zum einen um ein beitragsrechtliches Entscheidungsprogramm (§ 128 BauGB) über die technischen Einzelheiten einer Straße. Zum anderen versteht man unter dem Straßenbauprogramm auch die Feststellung über die inhaltliche Ausgestaltung von Straßen. Diese auch klagefähige (allgemeine Leistungsklage) Rechtsentscheidung drückt dann das Straßenbauprogramm aus.

So besteht bei der wesentlichen Änderung von gemeindlichen Straßen keine fachgesetzliche Plan- oder Genehmigungspflicht. Insbesondere bestimmt Art. 36 BayStrWG nur für bestimmte Straßen die Planfeststellungspflicht. Das gilt für Ortsstraßen nur, wenn diese der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht nach Art. 37 BayStrWG unterliegen. Das ist hier nicht der Fall. Eine Baugenehmigung entfällt ohnehin, da Art. 1 Abs. 2 Nr. 1 BayBO die öffentlichen Straßen vom Anwendungsregime des Bauordnungsrechts ausnimmt.

Die gesetzlichen Anforderungen an den Straßenbau bestimmt § 125 Abs. 2 BauGB. Danach gemeindliche Straßen nur dann hergestellt (oder wesentlich geändert) werden, wenn sie den Anforderungen des § 1 Abs. 4 - 7 BauGB entsprechen. Ausreichend ist dafür eine Einzelfallentscheidung (Beschlussentscheidung) der Gemeinde ohne Zustimmungs- / Genehmigungserfordernis.

Beitragsrecht:

Der Bau der Straße führt nicht zur Erschließungsbeitragspflicht (§ 5a KAG i.V.m. § 127 ff. BauGB). Dabei ist festzustellen, dass die Straße „Mühlenstraße“ bereits erstmals endgültig hergestellt war (vgl. Beschluss des Stadtrates vom 12.02.1976 gemäß § 133 Abs. 4 BBauG über die zum Zeitpunkt des 30.06.1961 endgültig hergestellten Straßen). Damit handelt es sich bei dem geplanten Straßenbau um eine beitragsrechtliche Ausbaumaßnahme, für die seit 2018 die gesetzliche (straßenausbaubeitragspflicht) entfallen ist (Art. 5 Abs. Satz 3 KAG – Entfall der Straßenausbaubeitragspflicht).

Eine Beteiligung der Anlieger an den Baukosten (Beitragserhebung) scheidet damit aus. Die Kosten für den Straßenbau hat die Stadt Grafing b.M. allein zu tragen. Staatliche Zuwendungen können nicht beansprucht werden. So handelt es sich um keine verkehrswichtige innerörtliche Straße; hier fehlt es schon allein an der dafür notwendigen Verbindungsfunktion (Nr. 2.3, 2.3.1.1 der Richtlinien für Zuwendungen des Freistaates Bayern zu Straßenbauvorhaben kommunaler Baulastträger -RZStra-).

Die Maßnahme ist jedoch bereits seit Jahren als Städtebaufördermaßnahme im der Bedarfsmittelteilung aufgeführt. Vor Ausschreibung ist zur Sicherung der Finanzierung der Maßnahme Förderung durch Städtebaufördermittel notwendig.

Gasse von der Münchener Straße zur Rotter Straße

Die Gasse ist als beschränkt-öffentlicher Weg Nr. 8 – „Fußweg hinter Kreuzschmied zur Rotter Straße“ gewidmet. Der Weg dient der Erreichbarkeit der anliegenden Gebäude und wird im Rahmen von Sondernutzungserlaubnissen zur Anfahrbarkeit der anliegenden Grundstücke genutzt. Grundsätzlich ist die Nutzung aber auf Fußgänger beschränkt.

Bedingt durch die Baumaßnahmen (wobei hier im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht darauf geachtet wurde, dass entstandene Schäden von den Verursachern beseitigt wurden) und auch den Ablauf der Lebensdauer, weist die asphaltierte Oberfläche – insbesondere im Bereich der „Gebäudeanschlüsse“ stellenweise starke Beschädigungen auf, die eine Erneuerung notwendig machen.

Der Weg stellt eine fußläufige Verbindung aus Richtung des Öxinger Platzes zum Marktplatz / Münchener Straße dar.

Der Verbindungsweg (Fl.Nr. 145/20 Gemarkung Öxing) soll in der Länge von 40 m mit Münchener Gehwegplatten hergestellt werden. Diese stellen, gegenüber der Gestaltung in Granit eine deutlich kostengünstigere Variante dar und sind auch bei ggf. notwendigen Reparaturen problemloser zu verarbeiten bzw. die vorhandene Oberfläche ist einfacher wiederherzustellen. Auch sind die Platten unempfindlich gegenüber lokalen Setzungen. Bei der Ausführung mit Münchener Gehwegplatten entstehen ca. 2/3 geringere Materialkosten gegenüber der Variante in Granit, wie er z.B. am Öxinger Platz verwendet wurde. Da der Weg auch von Fahrzeugen befahren wird, ist eine tragfähige Belastungsklasse der Platten zu wählen.

Für die Maßnahme werden vorab überschlägig Kosten von rd. 30.000,- € geschätzt. Diese Kleinmaßnahme kann ohne notwendige Ingenieurplanung von der Verwaltung geplant und überwacht werden.

Die im Weg verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen wurden insgesamt im Zuge der Neuerichtung der rückwärtigen Bebauung (Münchener Straße 6) erneuert, eine Notwendigkeit der Erneuerung / Sanierung der Leitungen besteht nicht.

Beitragsrecht:

Die Erneuerung des Weges führt nicht zur Erschließungsbeitragspflicht (§ 5a KAG i.V.m. § 127 ff. BauGB). Dabei ist festzustellen, dass der Weg in seinen Teileinrichtungen bereits erstmals endgültig hergestellt ist. Damit handelt es sich bei dem geplanten Straßenbau um eine beitragsrechtliche Ausbaumaßnahme, für die seit 2018 die gesetzliche (Straßenausbau)Beitragspflicht entfallen ist (Art. 5 Abs. Satz 3 KAG – Entfall der Straßenausbaubeitragspflicht).

Eine Beteiligung der Anlieger an den Baukosten (Beitragserhebung) scheidet damit aus. Die Kosten für den Straßenbau hat die Stadt Grafing b.M. allein zu tragen. Staatliche Zuwendungen können nicht beansprucht werden.

Die Maßnahme ist jedoch bereits seit Jahren als Städtebaufördermaßnahme im der Bedarfsmittelteilung aufgeführt, eine Entscheidung über die Ausführung wurde aber noch nicht getroffen. Vor Ausschreibung der Maßnahme eine Förderung durch notwendig. Aufgrund der derzeitigen Haushaltsituation ist die Gewährung von Fördermitteln Voraussetzung für die Ausführung in der vorgeschlagenen, gestalterisch hochwertigen Ausführung.

Verbindungsweg von der Lederergasse zum Marktplatz (Durchgang)

Der Bereich des als beschränkt-öffentlicher Weg gewidmeten Durchgangs sowie der erste Teilbereich des Durchgangs bis zur südlichen Gebäudeecke des Anwesens Marktplatz 25 (Fl.Nr. 58, 58/3 Gemarkung Grafing) ist derzeit noch asphaltiert und in sehr schlechtem Zustand. Aufgrund der vielfach ausgebeßerten Oberfläche bestehen mittlerweile erhebliche Stolperstellen. Der Bereich nach dem Gebäude Marktplatz 25 nach Süden wurde in der Vergangenheit bereits gepflastert und ist noch in gutem Zustand.

Für den hinterliegenden Bereich (Marktplatz 24) besteht ein Bauantrag für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Hierfür wurde ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Dieser sieht vor, dass im Bereich des Bauvorhabens sämtliche leitungsgebundene Einrichtungen vom Erschließungsträger herzustellen sind. Im Zuge der Maßnahme sind aber auch Anschlüsse in Richtung Marktplatz notwendig, diese sind von der Stadt Grafing b.M. zu schaffen. Es ist aber noch nicht absehbar, wann diese Bebauung umgesetzt wird. Aktuell wurde zwar der Bauantrag gestellt, eine Genehmigung liegt aber noch nicht vor. Die Flächen im Bereich des Erschließungsvertrages sind bei der Realisierung der Maßnahme vom Erschließungsträger neu herzustellen, die Wege sind zudem entsprechend zu verlegen. Eine Änderung der Oberfläche des bereits gepflasterten Bereiches ist nicht notwendig und wäre auch nicht sinnvoll.

Derzeit besteht unzweifelhaft ein dringender Sanierungsbedarf für die bislang asphaltierte Fläche auf der Fl.Nr. 58 Gemarkung Grafing. Ein längeres Zuwarten ist aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht möglich.

Es ist deshalb vorgesehen, die Wegefläche mit (hinsichtlich der Belastungsklasse befahrbar) Münchener Gehwegplatten neu zu gestalten. Diese können bei späteren Leitungsarbeiten uneingeschränkt wieder eingebaut werden. Deponie- oder entsorgungspflichtiger Abraum entsteht bei dieser Variante, anders als z.B. beim Ausbau einer Asphaltierung, bei einer späteren Leitungsbaumaßnahme nicht.

Für die Neugestaltung der Fläche wird ein Kostenaufwand von ca. 30.000,- € geschätzt. Diese Kleinmaßnahme kann von der Verwaltung ohne Ingenieurplanung geplant und ausgeschrieben werden.

Beitragsrecht:

Die Erneuerung des Weges führt nicht zur Erschließungsbeitragspflicht (§ 5a KAG i.V.m. § 127 ff. BauGB). Dabei ist festzustellen, dass der Weg in seinen Teileinrichtungen bereits erstmals endgültig hergestellt ist. Damit handelt es sich bei dem geplanten Straßenbau um eine beitragsrechtliche Ausbaumaßnahme, für die seit 2018 die gesetzliche (Straßenausbau)Beitragspflicht entfallen ist (Art. 5 Abs. Satz 3 KAG – Entfall der Straßenausbaubeitragspflicht).

Eine Beteiligung der Anlieger an den Baukosten (Beitragserhebung) scheidet damit aus. Die Kosten für den Straßenbau hat die Stadt Grafing b.M. allein zu tragen. Staatliche Zuwendungen können nicht beansprucht werden.

Die Maßnahme ist jedoch bereits seit Jahren als Städtebaufördermaßnahme im der Bedarfsmittelteilung aufgeführt, eine Entscheidung über die Ausführung wurde aber noch nicht getroffen. Vor Ausschreibung der Maßnahme ist eine Förderung durch Städtebaufördermittel notwendig. Aufgrund der derzeitigen Haushaltsituation ist die Gewährung von Fördermitteln Voraussetzung für die Ausführung in der vorgeschlagenen, gestalterisch hochwertigen Ausführung.

Gestaltungsentscheidung:

Im Bereich des erst vor kurzem erstellten Öxinger Platzes hat sich die Stadt für eine Oberflächengestaltung der Gehwege mit geschliffenem Granit entschieden. In anderen Teilbereichen und Gehwegen wurde die neue Oberfläche mit sog. Münchener Gehwegplatten (die in verschiedenen Größen und Belastungsklassen verfügbar sind) gestaltet. Vielfach ist aber auch noch die Ausführung in Asphalt oder teilweise mit Betonsteinpflaster („Tegula“) vorzufinden.

Die Stadt sollte aus gestalterischen Gründen die Gehwegoberflächen möglichst Variantenarm gestalten, und insbesondere im näheren innerstädtischen Bereich auf die Varianten Münchener Gehwegplatten oder geschliffenen Granit zu beschränken.

Beschlussvorschlag

Die vorliegende Ausschreibungsplanung mit Plandatum vom 29.02.2024 für die Umgestaltung der Mühlenstraße im nördlichen Teilabschnitt zwischen der Einmündung in die Kellerstraße/Rotter Straße und der Einmündung der Bergstraße zum verkehrsberuhigten Bereich wird gebilligt und als Straßenbauprogramm bestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der gebilligten Planung die Maßnahme auszuschreiben. (Maßnahmen- und Durchführungsbeschluss).

Voraussetzung für die Durchführung und die Finanzierbarkeit ist die Förderung mit Städtebaufördermitteln.

Die Durchführung der Erneuerung der Oberfläche des Verbindungsweges von der Münchener Straße zur Rotter Straße, Fl.Nr. 145/20 Gemarkung Öxing, („Fußweg hinter Kreuzschmied zur Rotter Straße“) mit Münchener Gehwegplatten wird beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt die Ausschreibungsunterlagen zu erarbeiten und die Ausschreibung durchzuführen (Maßnahmen- und Durchführungsbeschluss).

Voraussetzung für die Durchführung und die Finanzierbarkeit ist die Förderung durch Städtebaufördermittel.

Die Durchführung der Erneuerung der Oberfläche des Verbindungsweges vom Marktplatz zur Lederergasse, Fl.Nr. 58, 58/3 Gemarkung Grafig mit Münchener Gehwegplatten wird beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt die Ausschreibungsunterlagen zu erarbeiten und die Ausschreibung durchzuführen (Maßnahmen- und Durchführungsbeschluss). Voraussetzung für die Durchführung und die Finanzierbarkeit ist die Förderung durch Städtebaufördermittel.

Als Gestaltungsentscheidung für innerstädtische Fußwege und „Gangerl“ wird festgelegt, dass bei künftigen Maßnahmen eine stadtweit einheitliche Oberflächengestaltung mit Münchener Gehwegplatten oder geschliffenen Granitsteinen erfolgt. Die Entscheidung über die Materialwahl erfolgt jeweils als Einzelentscheidung.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ Ja ☐ Nein Verw.HH / Verm.HH ☐ Ansatzüberschr. ☐ Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

☐ Ja, positiv ☐ Ja, negativ ☒ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? ☐ Ja ☐ Nein

Anlagen:

1116 S_AS_Plan 1_LP_Mühlenstr Grafig

Lapeplan Kreuzschmied + Durchgang Lederergasse