



Stadt Lüdinghausen

Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Haupt- und Finanzausschuss am 18.09.2012		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/642/2012		
Nr. 4 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:	06.09.2012	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Haupt- und Finanzausschuss	18.09.2012		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bildung einer Erschließungseinheit im Bebauungsplangebiet "Alter Sportplatz"

I. Beschlussvorschlag:

Die im Baugebiet „Alter Sportplatz“ gelegenen Erschließungsanlagen „b“ und „e“ (vgl. Anlage 1) werden zu einer Erschließungseinheit i.S. des § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB zusammengefasst.

II. Rechtsgrundlage:

§§ 127 ff. BauGB, Erschließungsbeitragssatzung, Zuständigkeitsordnung des Rates

III. Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Alter Sportplatz“ ist mit öffentlicher Bekanntmachung vom 30.07.2012 in Kraft getreten. Die Aufträge bzgl. der Durchführung der Straßenbau- und Vermessungsarbeiten sowie der Ingenieurleistungen wurden in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Verkehr, Bauerschaften und Umwelt am 03.07.2012 bzw. in der Sitzung des Stadtrates am 05.07.2012 vergeben.

In der heutigen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses sollen die Grundstückspreise für das Baugebiet „Alter Sportplatz“ im nicht öffentlichen Teil der Sitzung beschlossen werden. Ein Bestandteil dieses Grundstückspreises ist der Erschließungsbeitrag. Zur Ermittlung der jeweiligen umlagefähigen Erschließungskosten wurde das Straßennetz nach beitragsrechtlichen Gesichtspunkten in sieben sog. „Erschließungsanlagen“ (Planstraßen a bis g, siehe anliegender Plan) aufgeteilt. Grundsätzlich bildet jede Erschließungsanlage zusammen mit den durch sie erschlossenen Baugrundstücken ein separates Abrechnungsgebiet, für welches die voraussichtlichen Erschließungsbeiträge zu ermitteln sind.

Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 10.06.2009, - Az. 9 C 2.08 -, sind abweichend von diesem Grundsatz zwei eigentlich selbstständige Erschließungsanlagen zu einer sogenannten „Erschließungseinheit“ zusammen zu fassen und abzurechnen, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- Zwischen den beiden Straßen muss eine funktionale Anhängigkeit dergestalt bestehen, dass die Anlieger der Nebenstraße (hier: Planstraße „e“) auf die Benutzung der Hauptstraße (hier: Planstraße „b“) angewiesen sind, um das übrige Straßennetz der Gemeinde zu erreichen.
- Die Bildung einer Erschließungseinheit darf nicht zu einer Mehrbelastung der Anlieger der Hauptstraße führen.
- Eine Erschließungseinheit ist zu bilden, wenn bei getrennter Abrechnung die Grundstücke an der regelmäßig aufwändiger hergestellten Hauptstraße im Vergleich mit den Grundstücken an der regelmäßig weniger aufwändig hergestellten Nebenstraße mit um mehr als ein Drittel höheren Kosten pro Quadratmeter Grundstücksfläche belastet werden.

Die Planstraße „e“ ist eine selbstständige Erschließungsanlage, die funktional abhängig von der Planstraße „b“ ist. Bei der getrennten Abrechnung der beiden Planstraßen stellte sich heraus, dass der Erschließungsbeitrag pro Quadratmeter im Abrechnungsgebiet der Planstraße „b“ um mehr als ein Drittel höher liegt als im Abrechnungsgebiet der Planstraße „e“. Bei der anschließend probeweise durchgeführten gemeinsamen Abrechnung als Erschließungseinheit ergab sich ein Erschließungsbeitrag pro Quadratmeter, der zu keiner Mehrbelastung der Anlieger der Planstraße „b“ führt, sondern diese vielmehr entlastet. Auch entspricht dieser Erschließungsbeitrag dem Durchschnitt der Beiträge der anderen Abrechnungsgebiete, während die Beitragsätze bei getrennter Abrechnung hiervon deutlich nach oben (Planstraße „b“) bzw. nach unten (Planstraße „e“) abwichen.

Da die oben genannten Voraussetzungen vorliegen, ist eine Erschließungseinheit der Erschließungsanlagen „b“ und „e“ zu bilden und eine gemeinsame Abrechnung durchzuführen. Gemäß Zuständigkeitsordnung des Rates ist hierfür der Haupt- und Finanzausschuss zuständig.

In dem als Anlage beigefügten (unmaßstäblichen) Übersichtsplan sind die sieben Erschließungsanlagen a - g gekennzeichnet. Des Weiteren sind die Abgrenzungen der zusammenzufassenden Abrechnungsgebiete „b“ und „e“ eingetragen. Im Bereich des schraffierten Grundstücks überschneiden sich die beiden Abrechnungsgebiete (Eckgrundstück).

Bei der Ermittlung der für die Wohnbaugrundstücke anfallenden Erschließungskosten (vgl. Sitzungsvorlage FB 2/475/2012; Top 9) im nicht öffentlichen Teil der Sitzung) sind die Erschließungsanlagen „b“ und „e“ bereits zu einer Erschließungseinheit zusammengefasst worden.

Anlage: Lageplan (Anlage 1)