



Stadtrat am 19.03.2013				öffentlich	
				Vorlagen-Nr.: FB 3/774/2013	
Nr. 6 der TO					
Dez. I		FB 3: Planen und Bauen		Datum: 27.02.2013	
FBL / stellv. FBL		FB Finanzen		Dezernat I / II Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:					
Gremium:		Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat		19.03.2013		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Zusammenfassung zweier Erschließungsanlagen zu einer Erschließungseinheit im Bebauungsplangebiet "Höckenkamp-Süd"

I. Beschlussvorschlag:

Die im Bebauungsplangebiet „Höckenkamp-Süd“ gelegenen Erschließungsanlagen „D“ und „H“ (vgl. Anlage 1) werden zu einer Erschließungseinheit im Sinne des § 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB zusammengefasst.

II. Rechtsgrundlage:

§ 127 Absatz 2 Nr. 1 BauGB, § 130 Absatz 2 Satz 3 BauGB, Erschließungsbeitragssatzung, Zuständigkeitsordnung des Rates

III. Sachverhalt:

In der heutigen Sitzung des Rates sollen die Grundstückspreise für das Baugebiet „Höckenkamp-Süd“ 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 neun Erschließungsanlagen (Planstraßen „A“ bis „I“) 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“ zusammenzufassen und abzurechnen, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- Zwischen den beiden Straßen muss eine funktionale Anhängigkeit dergestalt bestehen, dass die Anlieger der Nebenstraße (hier: Planstraße „H“) auf die Benutzung der Hauptstraße (hier: Planstraße „D“) 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 „H“ ist eine selbstständige Erschließungsanlage, die funktional vollständig abhängig von der Planstraße „D“ ist. Bei der getrennten Abrechnung der beiden Planstraßen stellte sich heraus, dass der Erschließungsbeitrag pro Quadratmeter im Abrechnungsgebiet der Planstraße „D“ um mehr als ein Drittel höher liegt als im Abrechnungsgebiet der Planstraße „H“. Bei der anschließend probeweise durchgeführten gemeinsamen Abrechnung als Erschließungseinheit ergab sich ein Erschließungsbeitrag pro Quadratmeter, der zu keiner Mehrbelastung der Anlieger der Planstraße „D“ führt, sondern diese vielmehr entlastet. Auch entspricht dieser Erschließungsbeitrag in etwa dem Durchschnitt der Beiträge der anderen Abrechnungsgebiete, während die Beitragssätze bei getrennter Abrechnung hiervon deutlich nach oben (Planstraße „D“) bzw. nach unten (Planstraße „H“) abwichen.

Da die oben genannten Voraussetzungen vorliegen, bilden die Erschließungsanlagen „D“ und „H“ eine Erschließungseinheit. Sie sind zusammenzufassen und eine gemeinsame Abrechnung ist durchzuführen.

In dem als Anlage beigefügten (unmaßstäblichen) Übersichtsplan sind die Abgrenzungen der zusammenzufassenden Abrechnungsgebiete „D“ und „H“ eingetragen. Im Bereich der schraffierten Grundstücke überschneiden sich die beiden Abrechnungsgebiete (Eckgrundstück).

Für die Ermittlung der für die Wohnbaugrundstücke pro Quadratmeter anfallenden Erschließungskosten (vgl. Sitzungsvorlage zur Festlegung der Grundstückspreise im nicht öffentlichen Teil der Sitzung) sind die Erschließungsanlagen „D“ und „H“ bereits rechnerisch zu einer Erschließungseinheit zusammengefasst worden.

IV. Finanzielle Auswirkungen:

Keine. Die umlagefähigen Kosten der Erschließungsanlagen „D“ und „H“ werden lediglich gleichmäßig verteilt als bei einer getrennten Abrechnung.

Anlagen: Lageplan (Anlage 1)