

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 60/0010/WP18 Status: öffentlich AZ: Datum: 13.01.2021 Verfasser: FB 60/210						
<p style="text-align: center;"><b>Bebauungsplan Nr. 805 – Brander Straße/Breitbendenstraße hier: Erhebung von Vorausleistungen auf den zukünftigen Erschließungsbeitrag und den zukünftigen Kostenerstattungsbetrag</b></p>							
<b>Ziele:</b>							
<b>Beratungsfolge:</b> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>03.02.2021</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	03.02.2021	Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
03.02.2021	Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf	Kenntnisnahme					

**Beschlussvorschlag:**

Die **Bezirksvertretung Eilendorf** nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Ist in der aktuellen Haushaltsplanung bereits abgebildet

## Klimarelevanz

**Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung**

Keine Relevanz

## Erläuterungen:

Seit dem 24.09.1999 ist der Bebauungsplan Nr. 805 – Brander Straße/Breitbendenstraße in Kraft, der die Errichtung eines kinder- und familienfreundlichen Wohngebietes ermöglicht. Er sichert die Entstehung eines homogenen Baugebietes, in dem nahezu alle Wohnhäuser auf relativ schmalen, aber langen Grundstücken im Wesentlichen nach Süden ausgerichtet sind. Bis auf die Anbindungen an das übrige Straßennetz sowie die beiden Haupteerschließungsachsen Hubert-Spickernagel-Straße und Franz-Delheid-Straße werden die Erschließungsanlagen niveaugleich ausgebaut. All dies vermittelt sowohl den Bewohnern als auch den Besuchern die aus städtebaulicher Sicht gewollte Einheitlichkeit des Baugebietes

Den planerischen Vorgaben folgend war seitens der Verwaltung seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes angedacht, die dort festgesetzten Erschließungsanlagen insgesamt als Erschließungseinheit gem. §130 Abs. 2 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m §4 der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 12. März 1968 in der Fassung des 7. Nachtrages abzurechnen.

Die Zusammenfassung mehrerer Erschließungsanlagen zu einer (Gesamt)Einheit ist grundsätzlich zulässig, wenn diese für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden. Dies ist auf den ersten Blick im vorliegenden Baugebiet „Breitbenden“ der Fall, so dass die Bildung einer Erschließungseinheit durchaus denkbar erscheint.

Bei der Abrechnung als Erschließungseinheit ergibt sich ein einheitlicher Beitragssatz für alle Grundstücke, unabhängig vom Straßenquerschnitt und der Ausbauart der Straße, an der diese liegen. Die unterschiedlichen Höhen der zu zahlenden Beiträge ergeben sich alleine aus grundstücksspezifischen Parametern. Eine „Doppelbelastung“ für Grundstücke, die von mehr als einer Anlage dieser Erschließungseinheit erschlossen werden, wird vermieden.

Den im letzten Jahr seitens der Verwaltung und Bezirksvertretung Eilendorf durchgeführten Bürgerinformation mit den Grundstückseigentümern und die daraus entstandene Diskussion über die Höhe der zu erwartenden Erschließungsbeiträge hat die Verwaltung naturgemäß zum Anlass genommen, die aktuellen rechtlichen Vorgaben für die beitragsrechtliche Abwicklung mehrerer selbständiger Erschließungsanlagen als Erschließungseinheit vorab nochmal eingehend zu prüfen. Damit soll unliebsamen Überraschungen vorgebeugt werden.

Im Zuge dieser Prüfung wurde festgestellt, dass eine Zusammenfassung der einzelnen Erschließungsanlagen zu einer Erschließungseinheit aufgrund der geltenden rechtlichen Vorgaben **nicht** möglich ist.

Es kann und darf bei der Bildung einer solchen Einheit nicht alleine auf das (bau)planerisch Gewollte abgestellt werden. Vielmehr bilden nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts mehrere zusammenhängende Erschließungsanlagen nur dann eine Erschließungseinheit, wenn alle Anliegergrundstücke ausschließlich über **eine einzige** dieser Erschließungsanlagen (Hauptstraße) mit dem übrigen Straßennetz verbunden sind (BVerwG 12.5.2016 – 9 C 11.15 -). Die Zufahrt zum Baugebiet „Breitbenden“ kann dem gegenüber jedoch über **drei** im Bebauungsplan Nr. 805 festgesetzte öffentliche Straßen erfolgen, und zwar über

- die Breitbendenstraße,
- die Leinergasse und
- die Brander Straße.

Darüber hinaus besteht über die nicht vom Plangebiet umfasste Ulmenalle eine weitere Verbindung zum übrigen Straßennetz.

Dies hat zur Folge, dass nunmehr folgende **Erschließungsanlagen separat** nach den Vorschriften der §§127 ff BauGB abgerechnet werden müssen:

- Brander Straße von Müselter Weg bis Hubert-Spickernagel-Straße/Franz-Delheid-Straße einschließlich östlicher Stichstraße Hubert-Spickernagel-Straße,
- Breitbendenstraße von Müselter Weg bis Ulmenallee
- Maarwinkel (Hauptstraßenzug),
- Maarwinkel (Nebenstraße südlicher Abzweig)
- Maargasse,
- Reutersgasse,
- Leinergasse einschließlich westlicher Stichstraße Huber-Spickernagel-Straße,
- Steinrötsch,
- Hubert-Spickernagel-Straße (Hauptstraßenzug einschl. nordwestliche Wohnwege),
- Franz-Delheid-Straße.

Für die **Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerverkehr“ und „Fußgänger- und Radfahrverkehr“**, die das Plangebiet in nord-südlicher Richtung durchqueren, können keine Erschließungsbeiträge erhoben werden. Sie stellen lediglich die wegemäßige Verbindung innerhalb des Baugebietes dar.

### **Besonderheit**

Die Hubert-Spickernagel-Straße (Nebenstraße zwischen Brander Straße und Leinergasse) wird in Fortführung des mittleren Wohnweges zum Hauptstraßenzug nahezu mittig durch eine im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radfahrverkehr) zwingend in einen westlichen und einen östlichen Abschnitt geteilt. Auch wenn es derzeit in der Örtlichkeit nicht erkennbar ist, stellt der westliche Abschnitt beitragsrechtlich eine unselbständige Stichstraße der Leinergasse, der östliche eine solche der Brander Straße dar.

### **Konsequenzen**

Da der beitragsfähige Aufwand für die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen nicht mehr insgesamt ermittelt und auf alle erschlossenen Grundstücke verteilt werden kann, ergeben sich nunmehr für die o. g. Erschließungsanlagen unterschiedliche Beitragssätze für die Erhebung der Vorausleistungen und später auch der endgültigen Beiträge. Des Weiteren werden nunmehr Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage erschlossen werden, auch für jede dieser sie erschließenden Anlage zu Erschließungsbeiträgen herangezogen (sog. mehrfach erschlossene Grundstücke).

Zu diesen Grundstücken zählen auch solche, die bereits von einer Anlage erschlossen sind und über private Wegeflächen mit einer weiteren öffentlichen Erschließungsanlage verbunden sind, sofern die Zuwegung durch Baulast und/oder Grunddienstbarkeit gesichert ist.

Den mehrfach erschlossenen Grundstücken wird eine Ermäßigung nach § 8 Abs. 7 der Erschließungsbeitragsatzung gewährt.

Die o. g. Erschließungsanlagen sind in dem als Anlage beigefügtem Plan unterschiedlich farblich dargestellt. Die von der jeweiligen Anlage erschlossenen und somit beitragspflichtigen Grundstücke sind farblich entsprechend der Anlage markiert. Mehrfach erschlossene Grundstücke sind daher mindestens zweifarbig abgebildet.

### **Beitragsverfahren**

Die Verwaltung wird voraussichtlich Ende Februar Vorausleistungsbescheide auf den zukünftigen Erschließungsbeitrag sowie den Kostenerstattungsbetrag nach §§135a-c BauGB für die Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen versenden.

Der Bürgerinformation folgend werden im Rahmen der Erhebung der Vorausleistungen lediglich die Kosten erhoben, die der Stadt bisher tatsächlich für den Bau der Erschließungsanlagen und die Durchführung des Ausgleichs entstanden sind.

Die Kosten für den Bau der Erschließungsanlagen sind bereits den einzelnen Anlagen zugeordnet worden.

Die Vorausleistungen belaufen sich betragsmäßig für Grundstücke mit nur einer Erschließung je nach Straßenzug bei einer typisierten Grundstücksfläche von 200 m<sup>2</sup> zwischen 1.400 € und 3.400 €, mit Ausnahme Brander Straße und Maarwinkel (4.200 € - 4.500 €).

Für Grundstücke mit einer Mehrfacherschließung liegen die Vorausleistungen zwischen 2.600 € und 4.000 €.

Auf die Ermittlung der **Kostenerstattungsbeträge** nach den §§135a-c BauGB für die Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen hat das Nicht-Vorliegen einer Erschließungseinheit **keinen** Einfluss:

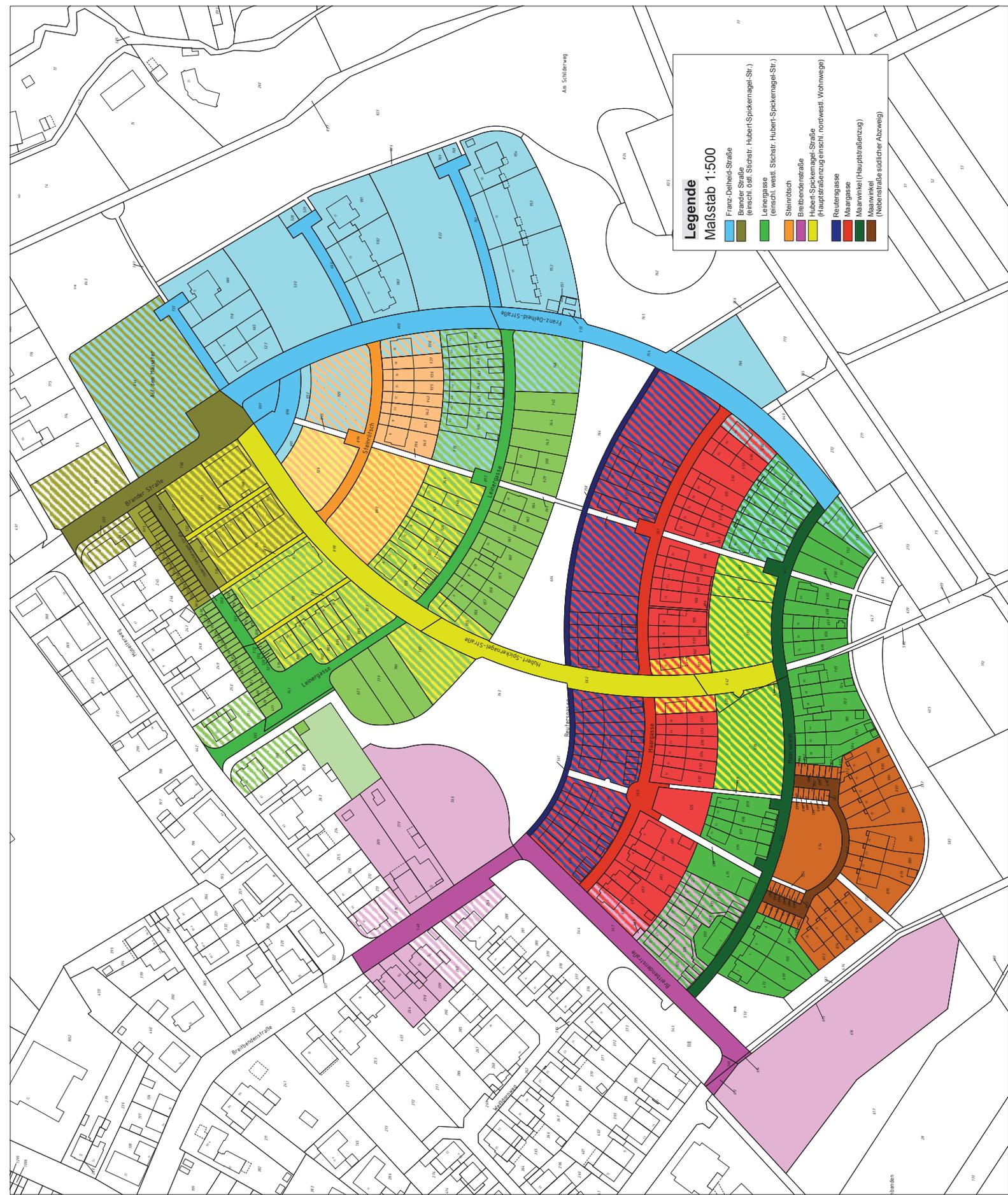
Der ermittelte vorläufige Beitragssatz für die Vorausleistung auf den zukünftigen Kostenerstattungsbetrag beträgt 1,50 €/m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche.

Wie in der Bürgerinformation mitgeteilt wird die Stadt die Höhe der Vorausleistungen auf **insgesamt** maximal 40 € pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche deckeln.

Aufgrund der aktuellen Besonderheiten durch die bestehende Corona-Krise wird die Verwaltung die üblicherweise rechtlich vorgesehene Zahlungsfrist von 1 Monat auf 3 Monate verlängern. Anträge auf Zahlungserleichterungen über diesen Zeitraum hinaus wird die Verwaltung wohlwollend prüfen.

**Anlage/n:**

Übersichtsplan Erschließungsanlagen und beitragspflichtige Grundstücke



**Legende**  
**Maßstab 1:500**

- Franz-Dehheid-Straße
- Brander Straße (einschl. östl. Steinstr., Hubert-Spöckmagerl-Str.)
- Leinergasse (einschl. westl. Steinstr., Hubert-Spöckmagerl-Str.)
- Steinrösch
- Breibendenstraße
- Hubert-Spöckmagerl-Straße (Hauptstraßenzug einschl. nordwestl. Wohnwege)
- Reutergasse
- Maargasse
- Maarwinkel (Hauptstraßenzug)
- Maarwinkel (Nebenstraße südlicher Abzweig)