

öffentliche Beschlussvorlage

Organisationseinheit Bauverwaltungsservice	Datum 14.11.2023	Drucksachen-Nr. 325/2023
---	---------------------	------------------------------------

↓ Beratungsfolge Ausschuss für Planung, Bauen und Immobilien	↓ Sitzungstermin 05.12.2023
---	--------------------------------

Tagesordnungspunkt:

Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach den §§ 127 ff. BauGB für die Straßen im Bebauungsplangebiet Nr. 160 "Fritz-Blank-Straße"

Beschlussvorschlag:

1. Die Abschnittsbildung der Anlage Fritz-Blank-Straße von der Anlage Hermann-Simon-Straße (östlich) bis zum Ende der Bebauungsplangrenze Nr. 160 (westlich) wird beschlossen.
2. Die gemeinsame Aufwandsermittlung wird für die Anlagen Adele-Bartsch-Straße, Anna-Böckmann-Straße, den Verbindungsweg Adele-Bartsch-Straße zur Fritz-Blank-Straße als auch für die Fritz-Blank-Straße von Hermann-Simon-Straße bis zum westlichen Ende der Bebauungsplangrenze Nr. 160 (Flurstück 780) beschlossen.

Personelle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Anzahl der Stellen und Bewertungen
Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Art	Im Zeitraum/ab Zeitpunkt	Haushaltsbelastung Euro
		Veranschlagt unter Produkt-Nr. u. -bezeichnung
Beschlusskontrolle	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja
Falls ja:		
Verantwortlicher Fachbereich:		Umsetzung bis zum:

Klimarelevanz	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Positiv	<input type="checkbox"/> Negativ
Kurze Erläuterung der Klimaauswirkungen:			

Erläuterungen:

Die Anlagen Adele-Bartsch-Straße, Anna-Böckmann-Straße und der Verbindungsweg Adele-Bartsch-Straße zur Fritz-Blank-Straße wurden in den Jahren 2016/ 2017 bautechnisch erstmalig hergestellt. Die Bauarbeiten die Anlage Fritz-Blank-Straße betreffend werden derzeit durchgeführt. Nach der Herstellung der Fritz-Blank-Straße werden für alle o.a. Anlagen Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB erhoben.

Die Anlagen Erna-Diekmann-Straße und Julie-Puwelle-Straße sind bereits erstmalig, endgültig hergestellt. Für diese Anlagen wurden die Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB bereits erhoben. Deswegen sind diese Anlagen aus den o.a. Beschlüssen ausgenommen, da die Beitragspflicht für diese Grundstücke schon entstanden war und durch die Abrechnung und Zahlung der Erschließungsbeiträge erloschen ist.

1. Abschnittsbildung der Fritz-Blank-Straße:

Die Bauarbeiten für die erstmalige Herstellung der Anlage Fritz-Blank-Straße von Hermann-Simon-Straße bis zum westlichen Ende des Flurstücks 780 werden derzeit durch die Firma Geldmacher, Rheda-Wiedenbrück, durchgeführt. Die Arbeiten erfolgen nicht auf gesamter Länge, sondern auf einer Teilstrecke von ca. 400 m von der östlich gelegenen Hermann-Simon-Straße bis zum westlichen Ende des Flurstücks 780 (Fritz-Blank-Straße 127), das gleichzeitig auch die Grenze des Bebauungsplans darstellt.

Diese Teilstrecke der Erschließungsanlage wird nach der Planung in den Teileinrichtungen Grunderwerb, Freilegung, Entwässerung (Regenwasserkanal), Verkehrsfläche (Fahrbahn), Gehweg und Beleuchtung erstmalig hergestellt. Der Herstellung liegen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 160, das Ausbauprogramm sowie die im Rahmen der Bauausführung notwendigen Anpassungen des Bauprogramms zugrunde. Dabei wird diese Anlage aufgrund der gleichen Ausbaustandards hergestellt und ausgebaut, wie andere, gleichartige Straßen in Gütersloh.

Abschnitte sind räumliche Teilstücke von Erschließungsanlagen, die Teileinrichtungen aufweisen, die eine selbständige Anlage vergleichbarer Art üblicherweise hat (z.B. Fahrbahn, Gehwege). Bei Verkehrsanlagen dürfen Abschnitte in aller Regel durch Zerlegung in der Länge, nicht in der Breite, gebildet werden. Daneben ist ein Abschnitt nicht ohne den weiteren Verlauf der Erschließungsanlage denkbar. Der Abschnitt als beitragsfähige Teilstrecke muss eine eigenständige Bedeutung aufweisen. Erschließungsbeitragsrechtliche relevante (Abrechnungs-) Abschnitte dürfen nach rechtlichen Gesichtspunkten gebildet werden, z.B. die Grenzen des Bebauungsplangebietes Nr. 160 „Fritz-Blank-Straße“. Ausreichend ist, dass der Bebauungsplan ordnungsgemäß bekannt gemacht und nicht förmlich aufgehoben wurde.

Die Bildung von Abschnitten steht im Ermessen der Stadt. Diese Ermessenserwägungen werden durch die Vorfinanzierungsfunktion und der Haushaltslage der Stadt geleitet. Im Interesse ist hierbei v.a. auch, die Fremdfinanzierungskosten zugunsten der Beitragspflichtigen möglichst niedrig zu halten.

Daneben befindet sich die nach Westen verlaufende Teilstrecke im Außenbereich. Es ist derzeit nicht absehbar, ob und wann eine planungsrechtliche Grundlage für eine weitere Bebauung für diesen Bereich geschaffen wird. Im Zuge einer abwartenden Haltung, dass hier irgendwann Flächen bebaut werden und für die weiterführende Fritz-Blank-Straße auch Erschließungsbeiträge erhoben werden, ist zeitlich ungewiss und läuft einer zeitnahen Refinanzierung zuwider.

Die Abschnittsbildung „teilt“ die gesamte Anlage Fritz-Blank-Straße in etwa in zwei gleiche Teillängen von je ca. 400 m auf, wobei der nach Westen verlaufende Teil keine beitragsfähige Erschließungsanlage nach den §§ 127 ff. BauGB darstellt und durch den weiteren Außenbereich verläuft.

Aus den o.a. Gründen soll von dem nach § 130 Abs. 2 BauGB rechtlich zulässigen Instrument, den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage zu ermitteln, Gebrauch gemacht und der im Zuge des Ausbaus der Teilstrecke der Fritz-Blank-Straße entstandene Aufwand im Wege der Abschnittsbildung zeitnah refinanziert werden. Für diese Möglichkeit der zeitnahen Refinanzierung ist die Bildung eines Abschnitts notwendig.

2. Zusammenfassungsentscheidung für eine gemeinsame Aufwandsermittlung (Erschließungseinheit):

Für eine rechtmäßige Abrechnung der Erschließungsbeiträge ist neben der Beschlussfassung zu Ziff. 1 erforderlich, dass für alle diese Straßen in diesem Gebiet ein Abrechnungsgebiet gebildet wird. In diesem Fall bilden die Erschließungsanlagen in diesem Gebiet die sog. Erschließungseinheit. Dafür ist notwendig, dass eine sog. Zusammenfassungsentscheidung der gemeinsamen Abrechnung gefasst wird:

Für eine Abrechnung und Erhebung von Erschließungsbeiträgen stellt die einzelne Abrechnung einer Erschließungsanlage (Straße) den Regelfall dar. Es steht im Ermessen der Stadt, mehrere Anlagen für eine gemeinsame Aufwandsermittlung zusammenzufassen. Der Erschließungsaufwand kann nach § 130 Abs. 2 S. 3 BauGB für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, insgesamt ermittelt werden. Voraussetzung ist u.a., dass mehrere Anlagen eine Erschließungseinheit bilden, die nicht beliebig gebildet wurde. Diese Ausnahme von der allgemeinen Regel einer Einzelabrechnung ist die Zusammenfassungsentscheidung.

Eine Zusammenfassung mehrerer Erschließungsanlagen (Straßen) zu einer Erschließungseinheit ist z.B. auch dann möglich, wenn mehrere Nebenstraßen (Anna-Böckmann-Straße, Adele-Bartsch-Straße) auf eine Hauptstraße (Fritz-Blank-Straße) angewiesen sind.

Als tragender Grund für eine Erschließungseinheit in diesem Fall wird das gemeinsame Angewiesensein aller Anlieger auf die Benutzung der Hauptstraße angesehen. Das bewirkt, dass die durch die Hauptstraße erschlossenen Grundstücke keinen höheren Sondervorteil genießen, als die durch die Nebenstraße erschlossenen Grundstücke. Diese durch die Hauptstraße vermittelte Vorteilsgemeinschaft rechtfertigt eine gemeinsame Ermittlung und Verteilung des Erschließungsaufwands mit dem Ziel, die Beitragsbelastung zu Gunsten der Anlieger der (regelmäßig aufwendigeren) Hauptstraße zu nivellieren. Dagegen wäre eine Mehrbelastung der Anlieger der Hauptstraße im Wege einer gemeinsamen Abrechnung nicht vorteilsgerecht, weil die Nebenstraße ihrerseits den von der Hauptstraße erschlossenen Grundstücken keinen über den Gemeinvorteil hinausgehenden Sondervorteil bieten kann. Dies gilt auch für eine Vorteilsgemeinschaft, wenn nicht nur eine, sondern zwei oder mehr Nebenstraßen von derselben Hauptstraße abzweigen. Konkret bedeutet das wiederum, dass bei einer getrennten Abrechnung die Anlieger der Hauptstraße im Vergleich zu den Anliegern der Nebenstraßen trotz gleicher Vorteilslage nicht um mehr als ein Drittel höher belastet werden dürfen.

Aus der nachstehenden Übersicht, die auf Vergleichs- und Einzelberechnungen beruht, ergeben sich die voraussichtlichen Kosten (Plankosten) und die Mehrbelastungsgrenzen der Nebenstraßen und Hauptstraße. Abzustellen war auf die Plankosten der Maßnahmen:

Vergleichsberechnung:

(Alle Werte in EUR)

Straße	Beitragsfähige Kosten	Umlagefähiger Aufwand	Beitragssatz I-geschossig	Beitragssatz II-geschossig
Adele-Bartsch-Straße	309.276,00	278.348,40	12,35	17,91
Adele-Bartsch-Straße (Verbindungsweg)	139.458,00	125.512,20	24,67	35,77
Anna-Böckmann-Straße	103.442,00	93.097,80	20,27	29,39
Fritz-Blank-Straße	920.789,00	828.710,10	89,17	129,30
Gesamt	1.472.965,00	1.325.668,50	ø 36,62	ø 53,09

Dabei fällt v.a. auf, dass die Anlieger der Fritz-Blank-Straße im Fall der Einzelabrechnung zirka den 3,6-fachen Beitragssatz des höchsten Beitragssatzes der Nebenstraßen leisten müssten. Die

Vorgabe der „Drittel-Grenze“ wurde hier auf die „teuerste“ Nebenstraße (Beitragssatz 35,77 €) bezogen, so dass die Drittel-Grenze bei 47,69 € liegt.

Des Weiteren hat die zusammengefasste Abrechnung aller o.a. Straßen in diesem Gebiet einen Beitragssatz von 46,97 € für die zweigeschossige Ausnutzung ergeben.

Eine zusammengefasste Abrechnung von Nebenstraßen mit der Hauptstraße ist auch aufgrund dieses rechnerischen Umstands geboten, um der Vorteilsgerechtigkeit widersprechende Unterschiede der Beitragsbelastung zu vermeiden.

Das Bedürfnis nach einem Belastungsausgleich zu Gunsten der Anlieger der Hauptstraße im Wege einer zusammengefassten Abrechnung ist dann noch größer zu gewichten, wenn die Anzahl der Nebenstraßen tendenziell steigt, weil dann noch mehr Anlieger auf die Benutzung der Hauptstraße angewiesen sind. Das hat zur Folge, dass diese regelmäßig noch aufwendiger gebaut werden muss. In diesem Fall ist es auch nicht möglich, die Hauptstraße nur mit einer Nebenstraße (z.B. nur mit der Anna-Böckmann-Straße) zur gemeinsamen Ermittlung und Verteilung des Aufwandes zu verbinden. Dies würde eine Privilegierung der Anlieger der anderen, einzeln abzurechnenden Nebenstraßen bedeuten, für die es wegen des gemeinsamen Sondervorteils an der Hauptstraße keinen sachlichen Grund gibt.

Die Abschnittsbildung und die Zusammenfassungsentscheidung müssen in zeitlicher Hinsicht beschlossen werden, bevor die sachlichen Erschließungsbeitragspflichten entstanden sind. Diese entstehen erst nach Herstellung der letzten Anlage in diesem Bereich. Das Entstehen von Beitragspflichten für die einzelne Anlage ist „gesperrt“.

In Vertretung

Nina Herrling

Anlagenliste:

- Bebauungsplan Nr. 160
- Übersichtsplan Straßen
- Ausbauplanung Fritz-Blank-Straße Blatt 1 u. 2
- Foto