

# STADT ERFSTADT

Der Bürgermeister

Az.: - 65.0 - BP 135

öffentlich

V 25/2017

Amt: - 65 -

BeschlAusf.: - - 65.0 - -

Datum: 17.01.2017

		gez. Hallstein, technische Beigeordnete	gez. Erner, Bürgermeister	
Kämmerer	Dezernat 4	Dezernat 6	BM	
gez. Böcking				
Amtsleiter	RPA			

## Beratungsfolge

## Termin

## Bemerkungen

Betriebsausschuss Straßen	07.03.2017	beschließend
---------------------------	------------	--------------

**Bebauungsplan-Nr. 135, Liblar, Bergstraße**  
Betrifft: **Festlegung von Ablösebestimmungen zur Ablöse von Erschließungsbeiträgen nach den §§ 127 Baugesetzbuch (Straßenbau) sowie zur Ablöse von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135a-c Baugesetzbuch (Ausgleich der Eingriffe durch die Wohnbebauung)**

## Finanzielle Auswirkungen:

Kosten in €:	Erträge in €:	Kostenträger:	Sachkonto:
Folgekosten in €:	Mittel stehen zur Verfügung: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Jahr der Mittelbereitstellung:	
Nur auszufüllen, wenn Kostenträger Eigenbetrieb (Immobilien, Straßen, Stadtwerke)			
Wird der Kernhaushalt belastet: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Höhe Belastung Kernhaushalt:	Folgekosten Kernhaushalt:	

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erfstadt, den

## Beschlussentwurf:

Für den Bereich des Bebauungsplangebietes 135, Liblar, Bergstraße, werden folgende verbindliche Ablösungsmodalitäten festgelegt:

### 1. Erschließungsbeitrag nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB)

Im Plangebiet ist eine ein- und zweigeschossige Wohnbebauung vorgesehen und zulässig. Auf Basis der vorliegenden Planung i.V.m. den für das Plangebiet zu erwartenden Straßenerstellungskosten ergibt sich in Anwendung der aus der städtischen Erschließungsbeitragsatzung resultierenden Verteilungskriterien ein Ablösebetrag pro qm beitragspflichtiger Grundstücksfläche

- für eine eingeschossige Wohnbebauung i.H.v. 38,979397 Euro
- für eine zweigeschossige Wohnbebauung i.H.v. 50,673216 Euro.

### 2. Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichsmaßnahmen nach den §§ 135 a-c BauGB

Im maßgeblichen Plangebiet ist inklusive der Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ gemäß § 19 (4) Baunutzungsverordnung in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

Nr. 135 eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,5 (0,4 gemäß Festsetzung im BP 171 zuzüglich 25% Überschreitungsmöglichkeit) zulässig.

Auf Basis der geschätzten Herstellungskosten für die durch Bebauungsplan den Eingriffsgrundstücken zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen auf der Ökokontofläche „Friesheimer Busch Nordost“ und in Anwendung der aus der städtischen Naturschutzkostensatzung resultierenden Verteilungskriterien ergibt sich ein einheitlicher Ablösebetrag pro qm beitragspflichtiger Grundstücksfläche in Höhe in Höhe von 9,914823 Euro.

### **3. Heranziehung zu Vorausleistungen auf die Beiträge für die Erschließung nach den §§ 127 ff. BauGB und Kostenerstattung für Ausgleichsmaßnahmen nach den §§ 135a-c BauGB**

Auf Grund der angespannten Finanzlage der Stadt und um dem Grundsatz der Gleichbehandlung aller Beitragspflichtigen zu gewährleisten werden von den Beitragspflichtigen, die von der Möglichkeit der Ablöse der entstehenden Abgaben keinen Gebrauch machen wollen, Vorausleistungen in Höhe von 80 % des voraussichtlich entstehenden, endgültigen Erschließungsbeitrages erhoben.

#### **Begründung:**

Im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 135 im Ortsteil Liblar, Bergstraße (Straßenbezeichnung „Schusters Garten“), sind von der Eigentümerschaft der erschlossenen Grundstücke Erschließungsbeiträge für den Straßenbau nach Maßgabe der §§ 127 ff. BauGB sowie Kostenerstattungsbeiträge zum Ausgleich der Eingriffe durch die Wohnbebauung gemäß §§ 135a-c BauGB zu erheben.

Die abgabepflichtigen Grundstückseigentümer und auch potentiellen Grundstückskäufer bzw. Bauwillige haben bereits in vielfältiger Form Anfragen zu etwaigen Anliegerkosten bei der Verwaltung gestellt, um hinreichende Klarheit bzgl. ihrer Finanzierungsfragen zu erlangen. Daher soll hier auch nunmehr –nachdem die Kostengrößen inzwischen klar sind- zeitnah eine verbindliche Kostenklärung und Festsetzung im Interesse der Anlieger erfolgen.

Für die Einräumung der Ablösemöglichkeit sind wirksame Bestimmungen über die Ablösung des Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeitrages im Ganzen bereits vor Entstehung der Beitragspflicht zu treffen. Der Erlass von Ablösungsbestimmungen ist –anders als der Abschluss einzelner Ablösungsvereinbarungen– kein Geschäft laufender Verwaltung, so dass er politischer Legitimierung bedarf.

In Anbetracht der städtischen Finanzlage kann die Stadt im Zuge der Finanzierung der Erschließungsanlage von den Beitragspflichtigen, die nicht die Erschließungs- bzw. Kostenerstattungsbeiträge im Vorfeld auf freiwilliger Basis durch eine vertragliche Ablösungsvereinbarung abgewickelt haben, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlich endgültigen Erschließungs-/Kostenerstattungsbeitrages erheben. Nach Fertigstellung der Baustraße sollen daher Vorausleistungen in Höhe von 80 % des voraussichtlich entstehenden, endgültigen Erschließungs-/ Kostenerstattungsbeitrages von den benannten Beitragspflichtigen erhoben werden. Nach Abschluss der Maßnahmen würde dann – unter Verrechnung der erhobenen Vorausleistungen - die endgültige Abrechnung und Beitragsheranziehung auf Basis der tatsächlich entstandenen Ist-Baukosten erfolgen.

In Vertretung

(Hallstein)