

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: -650.0-

öffentlich

V 228/2017

Amt: - 65 -

BeschlAusf.: - 65.0 -

Datum: 20.04.2017

			gez. Erner, Bürger- meister	
Kämmerer	Dezernat 4	Dezernat 6	BM	
gez. Böcking				
Amtsleiter	RPA			

Beratungsfolge

Termin

Bemerkungen

Betriebsausschuss Straßen	16.05.2017	beschließend
---------------------------	------------	--------------

Betrifft: **Bebauungsplan Nr. 165, Bliesheim, "Lange Heide"**
Festlegung der Ablösebestimmungen für die Erschließungsbeiträge (§§ 127. ff. BauGB) und des Kostenerstattungsbetrages für Ausgleichsmaßnahmen (§§ 135 a-c BauGB)

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten in €:	Erträge in €:	Kostenträger:	Sachkonto:
Folgekosten in €:	Mittel stehen zur Verfügung: ☐ Ja ☐ Nein	Jahr der Mittelbereitstellung:	
Nur auszufüllen, wenn Kostenträger Eigenbetrieb (Immobilien, Straßen, Stadtwerke)			
Wird der Kernhaushalt belastet: ☐ Ja ☐ Nein	Höhe Belastung Kernhaushalt:	Folgekosten Kernhaushalt:	

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erftstadt, den

Beschlussentwurf:

Für den Bereich des Bebauungsplangebietes 165, Bliesheim, „Lange Heide“ werden verbindliche Ablösungsmodalitäten festgelegt. Zugleich soll der Betriebsausschuss Straßen über die Ausbauvariante für den Straßenbau (1-stufige Herstellung oder 2-stufige Herstellung mit Baustraße und Endfertigstellung) entscheiden.

Die Vor- und Nachteile der beiden möglichen Ausbauvarianten sind in der Anlage zu dieser Vorlage dargestellt.

In Abhängigkeit von der Ausbauvariante ergeben sich im Hinblick auf die Erschließungsbeiträge unterschiedliche Ablösungsbeträge. Nach den vorliegenden Kostenschätzungen ist davon auszugehen, dass ein 1-stufiger Straßenausbau im Vergleich zu einem 2-stufigen Straßenausbau – bezogen auf die Straßenausbaukosten als Hauptbestandteil der Erschließungskosten - voraussichtlich ca. 18 % kostengünstiger ausfallen würde. Insgesamt ist die 1-stufige Herstellung mit Gesamtkosten i.H.v. 1.536.032,36 Euro, die 2-stufige Herstellung mit Ausbaukosten

i.H.v. insgesamt 1.731.930,94 Euro veranschlagt. Hiervon entfallen 913.706,36 Euro bzw. 1.109.604,94 Euro auf den reinen Straßenbau.

Demnach werden – je nach Ausbauvariante - folgende Ablösungsbeträge festgelegt:

1. Erschließungsbeitrag für den Straßenbau nach den §§ 127 ff. BauGB:

- Variante A, einstufiger Ausbau:

Für einen einstufigen Straßenausbau werden auf Basis der vorliegenden Planung i.V.m. den für diese Ausbauvariante zu erwartenden Straßenherstellungskosten in Anwendung der aus der städtischen Erschließungsbeitragssatzung resultierenden Verteilungskriterien folgende Ablösungsbeträge im Sinne des § 133, Absatz 3, Satz 5 BauGB verbindlich festgelegt:

- | | |
|--|---|
| - für eine eingeschossige Wohnbebauung: | 29,689243 Euro pro qm Grundstücksfläche |
| - für eine zweigeschossige Wohnbebauung: | 38,596016 Euro pro qm Grundstücksfläche |
| - für eine dreigeschossige Wohnbebauung: | 44,533864 Euro pro qm Grundstücksfläche |

-Variante B, zweistufiger Ausbau:

Für einen zweistufigen Straßenausbau werden auf Basis der vorliegenden Planung i.V.m. den für diese Ausbauvariante zu erwartenden Straßenherstellungskosten in Anwendung der sich aus der städtischen Erschließungsbeitragssatzung resultierenden Verteilungskriterien folgende Ablösungsbeträge im Sinne des § 133, Absatz 3, Satz 5 BauGB verbindlich festgelegt:

- | | |
|--|---|
| - für eine eingeschossige Wohnbebauung: | 33,475674 Euro pro qm Grundstücksfläche |
| - für eine zweigeschossige Wohnbebauung: | 43,518376 Euro pro qm Grundstücksfläche |
| - für eine dreigeschossige Wohnbebauung: | 50,213511 Euro pro qm Grundstücksfläche |

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

Auf Basis der geschätzten Herstellungskosten für die durch Bebauungsplan den Eingriffsgrundstücken zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen und in Anwendung der aus der städtischen Naturschutzkostensatzung resultierenden Verteilungskriterien wird ein einheitlicher Ablösebetrag pro qm Grundstücksfläche i.H.v. 1,638704 Euro festgelegt.

Begründung:

Für die Ablöse der Erschließungsbeiträge und des Kostenerstattungsbetrages für Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffskompensation der Wohnbebauung) sind nach den einschlägigen gesetzlichen und satzungsrechtlichen Bestimmungen im Vorfeld wirksame Bestimmungen über die Ablöse verbindlich festzulegen. Die Beitrags- und Kostenerstattungsverpflichtungen sollen im Zuge des städtischen Grundstücksverkaufes mit abgewickelt werden.

In Vertretung

(Hallstein)