

Vorlage Nr. 229/18

Betreff: **Bildung einer Erschließungseinheit der Straßen Schorlemerstraße (Eschendorfer Aue bis südl. Grenze BPlan Nr. 339 Ta Ost), Eisvogelweg und am Eichenhain**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Bauausschuss			21.06.2018		Berichterstattung durch:		Herrn Gausmann Herrn Dr. Vennekötter	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produkt 5301	Öffentliche Verkehrsflächen
Produkt 5302	Bauverwaltung

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
Ergebnisplan		Investitionsplan		
Erträge	€	Einzahlungen		€
Aufwendungen	€	Auszahlungen		€
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil		€
Finanzierung gesichert				
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	durch		
<input type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)			

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Die Erschließungsanlagen Schorlemerstraße II, Storchenring, Eisvogelweg und Am Eichenhain werden nach § 130 Baugesetzbuch zu einer Erschließungseinheit zusammengefasst.

Begründung:

Die Erschließungsanlagen

- Schorlemerstraße II (von „Eschendorfer Aue“ bis zur südlichen Grenze BPlan Nr. 339 Ta Ost)
- Storchenring mit dem Stichweg Eisvogelweg
- Am Eichenhain

im Bereich der Bebauungspläne Nr. 339 „Eschendorfer Aue Teilabschnitt Ost“ (339 Ta Ost) und „Eschendorfer Aue Teilabschnitt West“ (339 Ta West) sollen erstmalig endgültig hergestellt werden, sobald die von ihnen erschlossenen Baugrundstücke überwiegend bebaut sind. Der Ausbau der Straßen soll dann in einem nahen zeitlichen Zusammenhang erfolgen. (Lageplan siehe Anlage, Erschließungseinheit / Ablösegebiet Schorlemerstraße II = blau gekennzeichnet)

Die Stadt Rheine beabsichtigt für diese Erschließungsanlagen Ablösevereinbarungen über die nach dem BauGB zu erhebenden Erschließungsbeiträge mit den Grundstückserwerbern abzuschließen.

Nach der aktuellen Bauleitplanung werden von der Schorlemerstraße II (= Hauptzug) in westliche und in östliche Richtung jeweils von ihr abhängige „Nebenstraßen“ abzweigen. Die Schorlemerstraße II wird erstmalig durch den Bebauungsplan Nr. 339 Ta Ost als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Die Schorlemerstraße II ist nach ihrer Länge und Breite sowie der Anzahl der durch sie erschlossenen Grundstücke eine selbständige Erschließungsanlage.

Die erste Nebenstraße „Storchenring“ mit dem Stichweg Eisvogelweg wird erstmalig durch den Bebauungsplan Nr. 339 Ta Ost als „Straßenverkehrsfläche“ (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Beim Storchenring handelt es sich um eine ringförmige Straße die in östliche Richtung von der Schorlemerstraße II abzweigt. Nach ca. 50 m teilt sich der Storchenring rechtwinklig in zwei Richtungen und bildet im weiteren Verlauf ein Rechteck. Der Stichweg Eisvogelweg zweigt wiederum in süd-östliche Richtung vom Storchenring ab und endet in einem Wendehammer. Der Storchenring mit dem Stichweg Eisvogelweg bildet aufgrund der Länge, des Verlaufs und der Anzahl der erschlossenen Grundstücke eine selbständige Erschließungsanlage. Die Erschließungsanlage hat außer der Zufahrt zur Schorlemerstraße keine weitere befahrbare Verbindung zum öffentlichen Straßennetz. Sie ist damit von der Schorlemerstraße abhängig.

Die zweite Nebenstraße „Am Eichenhain“ wird erstmalig durch den Bebauungsplan Nr. 339 Ta West als „Straßenverkehrsfläche“ (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Es handelt sich um eine bogenförmige Straße die in westliche Richtung von der Schorlemerstraße abzweigt und ca. 175 m weiter südlich wieder in sie einmündet. Die Erschließungsanlage Am Eichenhain hat außer den beiden Zufahrten zur Schorlemerstraße II keine weitere befahrbare Verbindung zum öffentlichen Straßennetz. Sie ist damit von der Schorlemerstraße abhängig.

Es handelt sich hier um mehrere selbständige Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden und bei der die Nebenstraßen funktional vom Hauptzug abhängig sind. Diese Voraussetzungen für die Bildung einer Erschließungseinheit sind also erfüllt.

Die Bildung einer Erschließungseinheit liegt in der Regel im Ermessen der Stadt; allerdings reduziert sich dieses Ermessen auf Null, wenn der Beitragssatz des Hauptzuges um mehr als ein Drittel des Beitragssatzes der Nebenstraßen höher liegt. In solchen Fällen muss der Bauausschuss die Bildung einer Erschließungseinheit beschließen (hierzu ergingen die Urteile des BVerwG Leipzig vom 10.06.2009 und vom 30.01.2013).

Vorläufige Berechnungen vom 06.06.2018 für die einzelnen Erschließungsanlagen:

Hauptzug (Schorlemerstraße II)

Geschätzter Herstellungsaufwand = 684.000 € ./10% Anteil Stadt Rheine
= 615.600 € : 25.631,75 m² Abrechnungsfläche
= 24,02 €/m² Beitragssatz

Östliche Nebenstraße (Storchenring und Eisvogelweg)

Geschätzter Herstellungsaufwand = 1.147.000 € ./10% Anteil Stadt Rheine
= 1.032.300 € : 51.582,50 m² Abrechnungsfläche
= 20,01 €/m² Beitragssatz

Der Beitragssatz der östlichen Nebenstraße ist um ca. 4,01 €/m² niedriger als beim Hauptzug. Der Hauptzug wird daher bei Bildung einer Erschließungseinheit entlastet.

Westliche Nebenstraße (Am Eichenhain)

Geschätzter Herstellungsaufwand = 571.000 € ./10% Anteil Stadt Rheine
= 513.900 € : 35.380,50 m² Abrechnungsfläche
= 14,52 €/m² Beitragssatz

1/3 von 14,52 €/m² = 4,84 €/m²

Die Höherbelastung des „Hauptzuges“ (24,02 €/m² - 14,52 €/m²) = 9,49 €/m² läge damit bei mehr als einem Drittel des Beitragssatzes der westlichen Nebenstraße.

Nach dem vorliegenden Sachverhalt ist eine Rechtspflicht zur gemeinsamen Ermittlung und Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes der Erschließungsanlagen Schorlemerstraße II, Storchenring, Eisvogelweg und Am Eichenhain entstanden.

Nach der Zuständigkeitsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Rheine vom 01.07.2014 muss für eine rechtmäßige Erhebung der Erschließungsbeiträge der o. a. Beschluss durch den Bauausschuss gefasst werden.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan