

Vorlage Nr. 176/20

Betreff: **Bildung einer Erschließungseinheit "Eschendorfer Aue" im Teilbereich West**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Haupt- und Finanzausschuss	26.05.2020	Berichterstattung durch:	Herrn Dr. Lüttmann Frau Schauer
----------------------------	------------	--------------------------	------------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 6	Inwertsetzung der Konversionsflächen - eine Chance für die Stadtentwicklung
Produkt 5301	Öffentliche Verkehrsflächen
Projekt	Konversion

Finanzielle Auswirkungen

- Ja Nein
 einmalig jährlich einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge	€
Aufwendungen	€
Verminderung Eigenkapital	€

Investitionsplan

Einzahlungen	€
Auszahlungen	€
Eigenanteil	€

Finanzierung gesichert

- Ja Nein
durch
 Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
 sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Haupt- und Finanzausschuss zieht die Angelegenheit im Rahmen der Delegation an sich.

Der Haupt- und Finanzausschuss fasst im Rahmen der Delegation folgenden Beschluss:

Die Erschließungsanlage „Eschendorfer Aue / Am Feldrain West“ (Hauptzug) und die Nebenstraßen „Eschendorfer Aue Stichweg Nord“, „An der Streuobstwiese“ und „Am Feldrain Stichweg Ost“ im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 339 Ta West Kennwort: „Eschendorfer Aue Teilabschnitt West“ werden nach § 130 Baugesetzbuch zu der Erschließungseinheit „Eschendorfer Aue“ zusammengefasst.

Begründung:

Die Erschließungsanlagen

- Eschendorfer Aue / Am Feldrain West (von Aloysiusstraße bis Schorlemerstraße)
- Eschendorfer Aue Stichweg Nord (von Eschendorfer Aue bis Wendehammer)
- An der Streuobstwiese (von Eschendorfer Aue bis Am Feldrain)
- Am Feldrain Stichweg Ost (von Eschendorfer Aue bis Wendehammer)

im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 339 Ta West Kennwort: „Eschendorfer Aue Teilabschnitt 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)

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

Nach der aktuellen Bauleitplanung werden von der Straße Eschendorfer Aue / Am Feldrain West jeweils von ihr abhängige „Nebenstraßen“ abzweigen.

Die Straße Eschendorfer Aue / Am Feldrain West wird erstmalig durch den Bebauungsplan Nr. 339 Ta West als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Die Straße ist als „Straßenring“ mit einer Verbindung zur Schorlemerstraße und zwei Verbindungen zur Aloysiusstraße die größte Erschließungsanlage im Bebauungsplan. Der Ausbau der ca. 12 m breiten Straße soll im Separationsprinzip erfolgen. Die selbständige Anlage erschließt ca. 102 Baugrundstücke. Sie ist nach ihrer Länge sowie der Anzahl der durch sie erschlossenen Grundstücke eine selbständige Erschließungsanlage.

Die drei Nebenstraßen werden erstmalig durch den Bebauungsplan Nr. 339 Ta West als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt mit der besonderen Zweckbestimmung: V = verkehrsberuhigter Bereich.

Die Nebenstraße „Eschendorfer Aue Stichweg Nord“ zweigt von der Straße Eschendorfer Aue ab, verläuft in nördliche und westliche Richtung und endet in einem Wendehammer. Von die-

ser Anlage werden insgesamt ca. 16 Grundstücke erschlossen.

Bei der Nebenstraße „An der Streuobstwiese“ handelt es sich um eine ringförmige Straße die von der Straße Eschendorfer Aue / Am Feldrain West abzweigt und wieder in sie einmündet. Von dieser Anlage werden ca. 73 Grundstücke erschlossen.

Die Nebenstraße „Am Feldrain Stichweg Ost“ ist eine Stichstraße, die in östliche Richtung von der Straße Eschendorfer Aue abzweigt und nach ca. 230 m in einem Wendehammer endet. Insgesamt erschließt sie ca. 23 Baugrundstücke.

Die drei Nebenstraßen sind jeweils aufgrund ihrer Länge, des Verlaufs und der Anzahl der erschlossenen Grundstücke selbständige Erschließungsanlagen. Sie haben außer den Zufahrten zum Hauptzug „Eschendorfer Aue / Am Feldrain West“ keine anderen befahrbaren Verbindungen zum öffentlichen Straßennetz. Sie sind damit vom Hauptzug abhängig.

Es handelt sich hier um vier 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 damit 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 Bundesverwaltungsgerichtes vom 10.06.2009 und vom 30.01.2013).

Proberechnungen der einzelnen Erschließungsanlagen:

Hauptzug "Eschendorfer Aue/Am Feldrain West"

Geschätzter Herstellungsaufwand = 3.205.103€ ./ 10% Anteil Stadt Rheine
= 2.884.593 € umlagefähiger Aufwand : 74.667,50 m² vorläufige Abrechnungsfläche
= 38,63 €/m² Beitragssatz

1. Nebenstraße "Eschendorfer Aue Stichweg Nord"

Geschätzter Herstellungsaufwand = 284.670 € ./ 10% Anteil Stadt Rheine
= 256.203 € umlagefähiger Aufwand : 11.602,00 m² vorläufige Abrechnungsfläche
= 22,08€/m² Beitragssatz
1/3 von 22,08 €/m² = 7,36 €/m²

Die Höherbelastung des „Hauptzuges“ (38,63 €/m² - 22,08 €/m²) = **16,55 €/m²** läge damit bei mehr als einem Drittel des Beitragssatzes der nördlichen Nebenstraße.

2. Nebenstraße "An der Streuobstwiese"

Geschätzter Herstellungsaufwand = 1.083.425€ ./ 10% Anteil Stadt Rheine
= 975.083€ umlagefähiger Aufwand : 39.892,75 m² vorläufige Abrechnungsfläche
= 24,44 €/m² Beitragssatz
1/3 von 24,44 €/m² = 8,15 €/m²

Die Höherbelastung des „Hauptzuges“ (38,63 €/m² - 24,44 €/m²) = **14,19 €/m²** läge damit bei

mehr als einem Drittel des Beitragssatzes der 2. Nebenstraße.

3. Nebenstraße "Am Feldrain Stichweg Ost"

Geschätzter Herstellungsaufwand = 562.005 € ./ 10% Anteil Stadt Rheine
= 505.805€ umlagefähiger Aufwand : 17.785,50m² vorläufige Abrechnungsfläche
= 28,44 €/m² Beitragssatz
1/3 von 28,44 €/m² = 9,48 €/m²

Die Höherbelastung des „Hauptzuges“ (38,63 €/m² - 28,44 €/m²) = **10,19 €/m²** läge damit bei mehr als einem Drittel des Beitragssatzes der östlichen Nebenstraße.

Ergebnis:

- Jede der drei Nebenstraßen entlastet den Hauptzug.
- Der Beitragssatz des Hauptzuges wird jeweils um mehr als ein Drittel des Beitragssatzes der Nebenstraßen höher sein.
- Daher liegt eine Ermessensreduzierung auf Null vor. In diesem Fall ist der Bauausschuss verpflichtet, die Bildung einer Erschließungseinheit zu beschließen.

Zum Vergleich Probeberechnung für die "Einheit Eschendorfer Aue"

- Hauptzug mit 3 Nebenstraßen

Geschätzter beitragsfähiger Aufwand = 5.135.203 € ./ 10% Anteil Stadt Rheine
= 4.621.683 € umlagefähiger Aufwand : 142.717,00 m² vorläufige Abrechnungsfläche
der Erschließungseinheit = **32,38 €/m² Beitragssatz**

Nach dem vorliegenden Sachverhalt ist eine Rechtspflicht zur gemeinsamen Ermittlung und Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes der Erschließungsanlagen „Eschendorfer Aue / Am Feldrain West“ (Hauptzug) und die Nebenstraßen „Eschendorfer Aue Stichweg Nord“, „An der Streuobstwiese“ und „Am Feldrain Stichweg Ost“ entstanden.

Anlage 1: Lageplan