

anwesende Ratsmitglieder: Paulus, Davideit, Reinhold & Patry

I. Vorstellung der Planungen

Eingangs begrüßte Dipl.-Ing. Merhofe die anwesenden Anlieger und Politiker. Er erläuterte die geplante Straßenbaumaßnahme der Straße Eschensiedlung. Die Einberufung dieser Versammlung sei eine freiwillige Angelegenheit der Stadt, um die Anlieger im Vorfeld der Maßnahmen zu informieren. Dabei betonte er ausdrücklich, dass es sich hierbei um eine Diskussionsgrundlage und noch keine endgültige Planung handele.

Ausgehend von der Einmündung Schreiberstraße / Eschensiedlung sei eine Fahrbahnbreite von 5,25 m vorgesehen. Die Fahrbahn könnte aus einer 3,50 m breiten durchgehenden Fahrbahn und einem seitlichen Parkstreifen von 1,75 m Breite hergestellt werden. Der Vorteil wäre eine eindeutige Trennung von parkenden und fahrenden Fahrzeugen. Angedacht ist keine Gehwege herzustellen, da man sich zwischen den vorhandenen Grenzen bewegen und unnötige Eingriffe in die Grundstücke vermeiden wolle.

Mehrere Anwohner trugen hierzu vor, dass bei einigen Häusern Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden seien, sie aber trotzdem auf der Straße parken.

Auf den derzeitigen Straßenzustand angesprochen, stellt Dipl.-Ing. Merhofe fest, dass die städtischen Straßen soweit unterhalten werden, wie sie unterhaltungsfähig seien. Bei Asphaltstraßen mit einem frostsicheren Aufbau von 60 cm greife das Deckenprogramm. Das bedeute, wenn die Decke Risse o.ä. habe, könne diese separat erneuert werden. Wenn die Straße aber keinen Unterbau aufweise, so wie viele Straßen aus den 50er Jahren, müsse diese komplett saniert werden.

Weiterhin wurde auf Nachfrage eines Anwohners dargestellt, dass am tiefer liegenden Fahrbahnrand ein Rundbord geplant sei, worüber das Niederschlagswasser in Einläufe abgeleitet werde.

Weiterhin informiert er darüber, dass alle Versorgungsträger wie Stadtwerke, Mark-E, Enervie usw. im Vorfeld in Kenntnis gesetzt werden. Falls ein Gasanschluss geplant sei, sollten derartige Vorhaben rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen besprochen werden.

Den vorgesehenen Zeitablauf stellte Dipl.-Ing. Merhofe auf Nachfrage insofern dar, als der zuständige Bau- und Liegenschaftsausschuss das Bauprogramm unter Berücksichtigung der Wünsche der Anwohner beschließen müsse. Ferner sei geplant, mit den Ausschreibungen im Winter 2016/2017 zu beginnen. Nach der Vergabe müsse dem Unternehmer noch eine gewisse Vorlaufzeit eingeräumt werden. Gerechnet werde mit einer Bauzeit von 10-12 Monaten.

II. Voraussichtliche beitragsrechtliche Auswirkungen

Sodann trug StAM Nau (FG 204 Liegenschaften und Beiträge) zu den beitragsrechtlichen Auswirkungen vor. Er wies darauf hin, dass die Gemeinde hinsichtlich der Frage ob und wie ausgebaut werde, im Rahmen der Selbstverwaltungshoheit (Art. 28 II GG) grundsätzlich einen weiten Ermessensspielraum habe. Gleichwohl verstünden es Verwaltung und Kommunalpolitik als ihre Pflicht, die betroffenen Bürger frühzeitig zu informieren und ihre Anregungen und Bedenken, soweit möglich, aufzunehmen und die Abwägung einzustellen. **Alle Angaben verstünden sich dem Grunde und der Höhe nach – schon aufgrund der im Vorhinein eingeschränkten Prüfungsdichte und aufgrund der Tatsache, dass sich bis zum maßgeblichen Zeitpunkt die einschlägige Rechtsprechung ändern könnte – als unverbindliche Prognosen.** Der geplante Ausbau der Eschensiedlung stelle sich beitragsrechtlich als dessen nachmalige Herstellung und Verbesserung (i.S.d. Kommunalabgabengesetz [KAG NRW]) dar. Was zur Folge habe, dass die Eigentümer (bzw. Erbbauberechtigten) der durch die Anlagen im beitragsrechtlichen Sinne erschlossenen Grundstücke nach Bundes- bzw. Landesrecht leider zwingend zu erheblichen Beiträgen heranzuziehen seien.

Er bat um Verständnis für die Erhebung dieser Beiträge, da diese gesetzlich vorgeschrieben seien. Ohne Beteiligung der Anlieger sei der innergemeindliche Straßenbau nicht realisierbar. Aufgrund der Kostenspaltung von 50 % liege eine sparsame Bauausführung natürlich auch im Interesse der Stadt.

Die Prüfung des Erschlossenseins sei z.T. zeitaufwändig, gleichwohl könne man - zugegebenermaßen vergrößernd – folgende Ansätze formulieren: im beitragsrechtlichen Sinne erschlossen sei ein Grundstück – nach der einschlägigen, nahezu 40-jährigen Rechtsprechung des OVG NRW - regelmäßig schon dann, wenn eine fußläufige Inanspruchnahmefähigkeit zur ausgebauten Anlage geboten werde (z. Bsp. mittels einer Treppenanlage) oder wenn eine solche ohne Weiteres mit wirtschaftlich zumutbarem Aufwand realisierbar sei, so der jeweilige Eigentümer (bzw. Erbbauberechtigte) dieses auch wollte. Hieraus folge, dass oftmals nicht nur unmittelbar angrenzende Grundstücke, sondern auch sog. „Hinterlieger“-Grundstücke zum Kreise der erschlossenen und mithin der Beitragspflicht unterliegenden Grundstücke gehörten. Dies müsse im Einzelfall geprüft werden.

Der zu zahlende Beitrag setze sich aus drei Komponenten zusammen: der **Grundstücksgröße** (erschlossene Fläche), dem **Maß der Nutzung** (Geschossigkeit) und der **Art der Nutzung**.

Sodann wurde der Geschossmaßstab erläutert. Eine mit der jeweiligen Geschossigkeit korrelierende Staffelung der voraussichtlichen Beitragshöhe trage den Anforderungen der obergerichtlichen Rechtsprechung Rechnung. Hiernach sei es -wie vom Ortsgesetzgeber auch umgesetzt- geboten, die jeweilige vorteilhafte Inanspruchnahmefähigkeit, welche durch eine vorteilsrelevant erneuerte und/oder verbesserte Anlage einem Anliegergrundstück typischerweise geboten werde, in einer am Wahrscheinlichkeitsmaßstab orientierten, typisierenden Betrachtungsweise zu bewerten. Dieses finde Ausdruck in gestaffelten **Maßzuschlagsfaktoren**.

Darüber hinaus sei auf die o.g. Beträge kumulativ noch ein **Artzuschlagsfaktor** von 1,5 anzuwenden, soweit ein Grundstück überwiegend gewerblich oder vgl. genutzt werde. Letzterer sei aber aktuell bei keinem Grundstück im Bereich Eschensiedlung anzuwenden.

StAM Nau nannte die in der Straßenbaubeitragssatzung der Stadt Plettenberg festgelegten **Maßzuschlagsfaktoren**:

- I- geschossige Bebauung / Bebaubarkeit 1,00,
- II- geschossige Bebauung / Bebaubarkeit 1,25,
- III- geschossige Bebauung / Bebaubarkeit 1,50.

Allerdings sei eine III-geschossige Bebauung / Baubarkeit in der Eschensiedlung nicht zu finden.

Ein **Kellergeschoss** gelte nur dann als Vollgeschoss im beitragsrechtlichen Sinne, wenn es im Mittel seiner vier Höhen mehr als 1,60 m aus dem Erdreich herausrage (Bezugshöhe: natürl. Geländeoberfläche lt. Baugenehmigung). Dies sei relativ selten der Fall.

Ein **Dachgeschoss** sei – unabhängig von dessen tatsächlicher Nutzung - beitragsrechtlich als Vollgeschoss zu werten, wenn es auf mehr als 75 % seiner Grundfläche eine Höhe von mind. 2,30 m (Oberkante Fußboden bis Dachhaut) erreiche. Bei Gebäuden mit flachen Dächern habe man die Vollgeschossigkeit im Dachgeschoß eher erreicht als bei älteren Häusern mit Spitzdächern.

Bei einem unbebauten Grundstück werde die Geschossigkeit der unmittelbaren Umgebung entsprechend § 34 des Baugesetzbuches (unbeplanter Innenbereich) zugrunde gelegt.

Unverbindliche Prognose der Straßenbaubeiträge für die durch die Eschensiedlung im beitragsrechtlichen Sinne erschlossenen Grundstücke (§ 8 KAG NRW):

- bei I-(voll)geschossiger Bebauung bzw. Bebaubarkeit: ca. 6,50 € / m²
 - bei II-(voll)geschossiger Bebauung bzw. Bebaubarkeit: (ca. 6,50 € / m² x 1,25) ca. 8,125 € / m²
 - bei III-(voll)geschossiger Bebauung bzw. Bebaubarkeit: (ca. 6,50 € / m² x 1,50) ca. 9,75 € / m²
- etc.

Da der Baubauungsplan Nr. 201 (für die Hausnummer 3) eine I-(voll)geschossige Baubauung bzw. Bebaubarkeit festsetzte, sei i.d.R mit ca. 6,50 € / m² erschlossener Grundstücksfläche zu rechnen. Im Falle einer tatsächlichen vorhandenen Bebauung mit mehreren Vollgeschossen, werde mit der tatsächlich vorhandenen Geschossigkeit gerechnet.

Unverbindliche Berechnungsbeispiele:

für ein mit einem Einfamilienhaus mit I-Vollgeschoss bebautes (bzw. bebaubares) 500 m² großes Grundstück:

500 m² x 6,50 € / m² = 3.250,00 € Straßenbaubeitrag

für ein mit einem Einfamilienhaus mit II-Vollgeschoss bebautes (bzw. bebaubares) 500 m² großes Grundstück:

500 m² x 8,125 € / m² = 4.062,50 € Straßenbaubeitrag

Die Heranziehung zur Zahlung der Beiträge erfolge auf Grundlage des tatsächlichen beitragsfähigen Aufwandes durch öffentlich-rechtlichen Bescheid, jedoch i.d.R. nicht vor Ablauf von ca. 2 Jahren nach Abschluss der Maßnahme. *Alternativ (und in der letzten Zeit i.d.R. geringfügig günstiger) ist es - längstens bis zum Abschluss der Bauphase- auch möglich, auf Basis des voraussichtlichen kalkulierten Aufwandes die Beitragsschuld mit schuldbefreiender Wirkung vertraglich abzulösen.*

Sofern Eigentümer (bzw. Erbbauberechtigte) von dieser Alternative Gebrauch machen wollten, sollten sie rechtzeitig an die og. Dienstkräfte des Sachgebietes Liegenschaften und Beiträge herantreten. Ungeachtet dessen bestehe – aufgrund der 1-monatigen gesetzlichen Zahlungsfrist – auch die Möglichkeit der i.d.R. zinspflichtigen Stundung des Straßenbaubeitrags. Des Weiteren wird, falls es die arbeitstechnische Auslastung zulässt, kurz vor Ende der Bauphase eine schriftliche Erinnerung zur Möglichkeit der Ablösung verschickt.

III. Einzelfragen und Anregungen

Dipl.-Ing- Merhofe stellte die Möglichkeit der zukünftigen Einbahnstraßenregelung vor mit dem Ziel einer geordneten Verkehrsführung in Verbindung mit Parkregelungen. Diese ist allerdings von Seiten der Anlieger nicht gewünscht.

Im Anschluss an diese Erläuterungen zum Beitragsrecht beantwortete StAM Nau weitere Anfragen von Anwohnern dahingehend, dass sie kein zweites Mal im Sinne von sogenannten Vorausleitungsbescheiden zu Kosten herangezogen würden, da die Stadt Plettenberg dieses Instrument nicht anwende. Die beitragsrechtliche Inanspruchnahme der Anlieger erfolge lediglich über die Möglichkeit des Abschlusses eines Ablösungsvertrages während der Bauphase oder über den späteren Heranziehungsbescheid.

Auf Nachfrage wurde mitgeteilt, dass evtl. die Möglichkeit bestehe, Teile des Straßenbaubeitrags steuerlich geltend zu machen, dies werde auf politischer Ebene zur Zeit diskutiert.

Des Weiteren erläuterte StAM Nau, dass bei der Heranziehung auf Antrag die Möglichkeit auf Stundung des Beitrags bestehe, sofern die hinreichende Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse erkennen lasse, dass die Kosten nicht in einer Summe bezahlt werden können.

Wann die endgültigen Kosten feststehen, auf welchen die Vorkalkulation beruhe, stehe vermutlich Anfang 2017 fest. Das sei der Fall, wenn die Ausschreibung nach Planungsabschluss erfolgt sei, beziehungsweise mit Beginn der Baumaßnahme.

Die Frage nach einer Kanalerneuerung wurde verneint. Bei möglichen bekannten Schäden, die durch andere Straßentieftbaumaßnahmen entstanden sein könnten, wurde darum gebeten, diese bei Dipl.-Ing. Merhofe zu melden.

Bzgl. der Frage von Kostenübernahme bei Grenzverschiebung wurde mitgeteilt, dass dies meist Einzelfallentscheidungen seien, aber vermutlich zu Lasten der Stadt gingen.

Es wurde festgehalten, das Protokoll dieser Anliegerversammlung auf die Homepage der Stadt Plettenberg zu stellen.

Im Ergebnis der Anliegerversammlung folgt die weitere Straßenplanung als durchgehender Asphaltstreifen mit einer Breite von 5,25 m ohne Gehwege. Die Einfassung erfolgt mit Rinne und Bordsteinen zur Wasserführung. Weitere Regelungen wie z.B. Markierung von Parkflächen, Einbahnstraße o.ä., sollen nur bei Bedarf später durchgeführt werden.

Ende der Versammlung: 18.10 Uhr

Schulte