

Tiefbautechnische Belange:

FG Hoch- und Tiefbau
- Tiefbauabteilung -
Herr Merhofe, Tel. 923-234 (Zi. 215)

Beitragsrechtliche Fragen:

FG Finanzen und Liegenschaften
- Liegenschaften und Beiträge -
Herr Nau, Tel. 923-150 (Zi. 237)
Frau Schulte, Tel. 923-135 (Zi. 236)

Vermerk

Gepanter Ausbau der Erschließungsanlage „Unterm Saley“

- nachmalige Herstellung (Erneuerung), Verbesserung (§8 KAG NRW)

hier: Wesentliche Aspekte (Anlieger Informationsveranstaltung vom 26.10.2016, Ratssaal, Grünstraße 12, 58840 Plettenberg)

Teilnehmer Anlieger: siehe beigefügte Liste
Für die Verwaltung: Dipl.-Ing. Merhofe
StAM Nau, StI Schulte, StOI Feyh
Beginn: 16.30 Uhr
Ende: 18.15 Uhr

anwesende Ratsmitglieder: Davideit, Loose (als Vertreter für Salscheider)
zeitweise Presse anwesend

I. Vorstellung der Planungen

Eingangs begrüßte Dipl.-Ing. Merhofe die anwesenden Anlieger und Politiker. Er erläuterte die geplante Straßenbaumaßnahme der Straße Unterm Saley. Die Einberufung diese 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.

Von der Einmündung Unterm Saley / Schreberstraße sei bis zum talseitigen Fußweg etwa in der Mitte der Straße eine Fahrbahnbreite von 5,50 m vorgesehen. Bergseitig sei durchgehend ein 1,75 m breiter Gehweg, talseitig ein 1,50 m breiter Gehweg auf einer Länge von ca. 80 m geplant. Ab Mitte der Straße verengte sich der Querschnitt deutlich, denkbar sei hier eine 4,00 m breite Fahrbahn mit einem 1,75 m breiten Gehweg bis zur Einmündung in die Derfflinger Straße.

Bis zur Mitte der Straße (Einmündung Fußweg zur Derfflingerstraße) müsse von der Schreberstraße aus der Abwasserkanal erneuert werden.

Vorgestellt wurden zwei Ausbaualternativen, zum einen den Ausbau auf gesamter Strecke (voller Ausbau) und zum anderen ein Ausbau unter Aussparung der Strecke ab dem Fußweg zur Derfflingerstraße (halber Ausbau).

Zur Feststellung des vorhandenen Straßenaufbaus wurden Schürfgruben an verschiedenen Stellen der Straße hergestellt. Im Ergebnis sei, dass der Aufbau in einer Gesamtstärke von ca. 25 – 30 cm nicht frostsicher.

Aufgrund der unterschiedlichen Querschnitte und dem optischen Eindruck der Straße wäre es denkbar die Herstellung der neuen Straße in zwei Maßnahmen aufzuteilen.

Auf den derzeitigen Straßenzustand angesprochen, stellte 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 informierte er darüber, dass alle Versorgungsträger wie Stadtwerke, Mark-E, Enervie usw. im Vorfeld in Kenntnis gesetzt würden. Falls ein Gasanschluss gewünscht sei, sollten derartige Vorhaben von Seiten der Anlieger 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 Unterm Saley 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 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 vergrößert – 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 Inanspruchnahmemöglichkeit 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 Inanspruchnahmemöglichkeit, 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 Unterm Saley 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.

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).

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 Straße Unterm Saley im beitragsrechtlichen Sinne erschlossenen Grundstücke (§ 8 KAG NRW):

halber Ausbau: I-geschossige Bebauung/Bebaubarkeit ca. 5,60 €/m²
II-geschossige Bebauung/Bebaubarkeit ca. 7,00 €/m²
III-geschossige Bebauung/Bebaubarkeit ca. 8,40 €/m

voller Ausbau: I-geschossige Bebauung/Bebaubarkeit ca. 8,60 €/m²
II-geschossige Bebauung/Bebaubarkeit ca. 10,75 €/m²
III-geschossige Bebauung/Bebaubarkeit ca. 12,90 €/m²

In Baubauungsplangebieten gilt die vorgegebene (voll)geschossige Baubauung bzw. Bebaubarkeit. Sollte die Geschossigkeit der vorhandenen Bebauung größer sein als die Bebauungsplanvorgabe, dann werde die tatsächliche Geschossigkeit zu Grund gelegt.

Unverbindliche Berechnungsbeispiele:

für ein mit einem Einfamilienhaus mit I-Vollgeschoss bebautes (bzw. bebaubares) 600 m² großes Grundstück:

halber Ausbau: 600 m² Grundstück x ca. 5,60 €/m² = ca. 3.360,- € Straßenbaubeitrag
voller Ausbau: 600 m² Grundstück x ca. 8,60 €/m² = ca. 5.160,- € Straßenbaubeitrag

für ein mit einem Einfamilienhaus mit II-Vollgeschossen bebautes (bzw. bebaubares) 600 m² großes Grundstück:

halber Ausbau: 600 m² Grundstück x ca. 7,00 €/m² = ca. 4.200,- € Straßenbaubeitrag
voller Ausbau: 600 m² Grundstück x ca. 10,75 €/m² = ca. 6.450,- € Straßenbaubeitrag

für ein mit einem Einfamilienhaus mit III-Vollgeschossen bebautes (bzw. bebaubares) 600 m² großes Grundstück:

halber Ausbau: 600 m² Grundstück x ca. 8,40 €/m² = ca. 5.040,- € Straßenbaubeitrag
voller Ausbau: 600 m² Grundstück x ca. 12,90 €/m² = ca. 7.740,- € 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 werde, falls es die

arbeitstechnische Auslastung zulasse, kurz vor Ende der Bauphase eine schriftliche Erinnerung zur Möglichkeit der Ablösung verschickt.

III. Einzelfragen und Anregungen

Im Anschluss an die Erläuterungen zum Beitragsrecht beantwortete StAM Nau weitere Anfragen von Anwohnern dahingehend, dass, sofern die Straße unter Aussparung des südwestlichen Teilstücks nochmalig erneuert und verbessert werde, die Anlieger ein zweites Mal herangezogen würden, wenn der evtl. jetzt ausgesparte Teil in Zukunft auch nochmalig erneuert werden müsse. Die Frage nach der Lebensdauer einer neu hergestellten Straße beantwortete StAM Nau mit ca. 40 bis 60 Jahren.

Auf Nachfrage wurde mitgeteilt, dass die Instandhaltungsmaßnahme des hinteren Teils der Straße im September 1999 erfolgte.

Die endgültigen Kosten, auf welchen die Vorkalkulation als Basis für die Ablösungsverträge beruhe, stehe vermutlich Anfang 2017 fest. Das sei der Fall, wenn die Ausschreibung nach Planungsabschluss erfolgt sei, beziehungsweise mit Beginn der Baumaßnahme.

Des Weiteren erklärte Dipl.-Ing. Merhofe, dass es bisher immer politischer Konsens gewesen sei, die in der Anliegerversammlung genannten umlagefähigen Prozentsätze unabhängig von einer evtl. rechtlichen Änderung bei der beitragsrechtlichen Abrechnung beizubehalten.

Die Möglichkeit zur Einrichtung einer Einbahnstraße wurde nach einer kurzen Diskussion von den Anliegern abgelehnt.

Dipl.-Ing- Merhofe hielt am Ende einer Diskussion die weitere Planung für den Ausbau wie folgt fest (Sichtweise ab Schreiberstraße):

Fahrbahnbreite 5,50m bis Fußweg zur Derfflingerstraße, parallel links einseitiger Gehweg mit der Breite von 1,75m ebenfalls bis Fußweg, rechts befestigtes Bankett, eine Querungshilfe (abgesenkter Bordstein) am Anfang der Straße,

Die Notwendigkeit des Gehwegs linksseitig werde noch rechtlich geprüft. Das Prüfungsergebnis fließe in den Beschlussvorschlag für den Bau- und Liegenschaftsausschuss ein.

Eine von den Anliegern gewünschte Abstimmung zum halben oder vollen Ausbau endete mit dem Ergebnis von neun zu vier Stimmen für den halben Ausbau der Straße unter Heranziehung sämtlicher Anlieger der gesamten Straße „Unterm Saley“.

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

Ende der Versammlung: 18.15 Uhr

Gez. Schulte