

Tiefbautechnische Belange:

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

Bauplanungsrechtliche Belange:

FG Stadt- und Umweltplanung
-Stadt- und Umweltplanung-
Herr Hoffmann, Tel. 923-212
(Zi. 231)

Beitragsrechtliche Fragen:

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

Vermerk

Geplanter Ausbau der Erschließungsanlage „Alter Weg“

- erstmalige endgültige Herstellung (§§ 127 ff. BauGB)-

hier: Wesentliche Aspekte (Anlieger-Informationsveranstaltung vom 19.02.2020, Ratssaal, Grünestraße 12, 58840 Plettenberg)

Teilnehmer Anlieger: siehe beigefügte Liste

Für die Verwaltung: Dipl.-Ing. Jülich, Dipl.-Ing. Hoffmann,
StA Nau, VwFa –Auszubildende Gbur

Planungsbüro: Herr Patzke, Frau Heider, Herr Mugni

Beginn: 17.00 Uhr

Ende: 19.00 Uhr

anwesende Ratsmitglieder: Herr Boese

I. Vorstellung der Planungen

Eingangs begrüßte Dipl.-Ing. Jülich die anwesenden Anlieger und Politiker. Er erläuterte die geplante Straßenbaumaßnahme der Straße Alter Weg. Der schlechte Zustand der Straße sei den Anwesenden bekannt. Neben der erstmaligen endgültigen Herstellung der Straße werde auch ein neuer Straßenteil als zusätzliche Verbindung der Straße Alter Weg zur B 236 hinter der Grundschule hergestellt.

Dipl.-Ing. Jülich verwies darauf, dass die Einberufung dieser Versammlung eine freiwillige Angelegenheit der Stadt sei, um die Anlieger im Vorfeld der Maßnahme zu informieren. Grundlage hierfür sei der jetzige Planungsstand. Dabei betonte er ausdrücklich, dass es sich hierbei um eine Vorstellung der beabsichtigten Bauausführung unter Berücksichtigung der Diskussionsergebnisse aus der Anliegerinformationsveranstaltung vom 06.06.2019 und noch keine endgültige Planung handele. Die Planung werde nach dieser Versammlung unter Beachtung der Hinweise der Anlieger (sofern möglich) fertiggestellt und anschließend dann in einer der nächsten Sitzungen des Bau- und Liegenschaftsausschusses beschlossen. Entsprechende Haushaltsmittel für die Umsetzung der Maßnahmen stünden bereit.

Sodann stellte Dipl.Ing. Jülich die anwesenden Ansprechpartner der Stadt Verwaltung sowie des Planungsbüro vor und erläuterte den vorgesehenen Ablauf der Versammlung. Zudem bot er die Möglichkeit an, mögliche Fragen direkt zu stellen. Detailfragen zu einzelnen Grundstücken könnten auch persönlich im Anschluss an die Versammlung besprochen werden können.

Der vorhandene Aufbau der Straße stelle sich oberhalb des anstehenden Boden lediglich aus ca. 30 cm Auffüllung mit einer darauf liegenden Asphaltenschicht in einer Stärke von ca. 10 cm, größtenteils ohne geordnete Straßenoberflächenentwässerung dar.

Durch den Neubau erhalte die Anlage eine Frostschutzschicht von 47 cm mit einer Asphalttrag- und Deckschicht in einer Gesamtstärke von 18 cm. Zusätzlich werden eine ordnungsgemäße Entwässerung mit Abläufen und Kanal, sowie befestigte Nebenflächen hergestellt.

II. Voraussichtliche beitragsrechtliche Auswirkungen

Anschließend trug StA Nau (FG 204 Liegenschaften und Beiträge) zu den beitragsrechtlichen Auswirkungen vor. Verwaltung und Kommunalpolitik verstünden es als ihre Pflicht, die betroffenen Bürger frühzeitig zu informieren und ihre Anregungen und Bedenken, soweit möglich, aufzunehmen und in die Abwägung einzustellen. Dies sei soweit möglich, auf Grundlage der Informationsveranstaltung am 06.06.2019 auch geschehen.

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 Straße Alter Weg stelle sich beitragsrechtlich als erstmaliger endgültiger Ausbau (i.S.d. Baugesetzbuch [BauGB]) dar. Dies habe zur Folge, dass die Eigentümer (bzw. Erbbauberechtigten) der durch die Anlagen im beitragsrechtlichen Sinne erschlossenen Grundstücke nach Bundesrecht leider zwingend zu Beiträgen in Höhe von 90 % des umlagefähigen Aufwandes der auszubauenden Anlage heranzuziehen seien.

Als Basis für die beitragsrechtliche Heranziehung diene neben dem BauGB auch die Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Plettenberg (EBS) in der jeweils geltenden Fassung.

Er bat um Verständnis für die Erhebung dieser Beiträge, da diese gesetzlich vorgeschrieben seien. Ohne Beteiligung der Anlieger sei der innergemeindliche Straßenbau nicht realisierbar.

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, über 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 werde im Einzelfall geprüft, sei aber bei der derzeitigen Betrachtung des Alten Weges unproblematisch.

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 von der Stadt Plettenberg 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.

StA 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.

Da voraussichtlich sämtliche zu berücksichtigenden Grundstücke innerhalb eines gültigen Bebauungsplanes lägen, werde die Geschossigkeit anhand der Vorgabe des Bebauungsplanes zugrunde gelegt. Bei Grundstücken für den öffentlichen Bedarf, z.B. Kirchengrundstücken, werde mit dem Geschossigkeitsfaktor 0,5 gerechnet.

Es folgte die Darstellung von Beitragsberechnungsbeispielen im Rahmen einer unverbindlichen Prognose unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Kosten.

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) sei es -längstens bis zum Abschluss der Bauphase- auch möglich, auf Basis des voraussichtlichen kalkulierten Aufwandes die Beitragsschuld mit schuldbefreiender Wirkung vertraglich abzulösen. Dazu würden, sobald das Ausschreibungsergebnis feststehe und das Bauprogramm vom Rat, bzw. Fachausschuss beschlossen sei, die vorkalkulierten Kosten nochmals überrechnet. Aus dem sich daraus ergebenden Betrag können die Grundstücke während der Bauphase mit schuldbefreiender Wirkung abgelöst werden.

Sofern Eigentümer (bzw. Erbbauberechtigte) von dieser Alternative Gebrauch machen wollen, sollten diese rechtzeitig an die o.g. Dienstkräfte des Sachgebietes Liegenschaften und Beiträge herantreten. 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

Während der Vorträge und auch im Anschluss an die Erläuterungen zum Beitragsrecht beantworteten die Dipl.-Ing. Jülich und Hoffmann sowie StA Nau weitere Anfragen der Anlieger.

Es wurde gefragt, wie eine gefahrlose Zuwegung für die Grundschulkinder von den geplanten Stellplätzen für die Grundschule zum Eingang der Schule sichergestellt werden soll. Von Seiten der Verwaltung werde geprüft, ob ein Gehweg über den lenneseitigen Schulhof zum Schulgelände führen kann.

Auf Nachfrage eines Anliegers wurde von StA Nau nochmals erläutert, dass die Anlieger in ihrer Gesamtheit 90% des gesamten umlagefähigen Aufwandes zu tragen hätten, auch wenn ihre Grundstücke nicht an dem neuen Teil der auszubauenden Straße anliegen.

Kosten für eine rückseitige Feuerwehrezufahrt für das Industriegelände am Ende der neuen Straße in Verlängerung des bisherigen Alten Weges fielen nicht an. Der Ausbau in diesem Bereich sei nicht notwendig, da der Radweg der Feuerwehr ohne weitere Hindernisse eine freie Zufahrt ermögliche.

Es wurde auf Anfrage eines Anliegers erneut die Funktion der neuen Straße erläutert. Die neue Zufahrt an der B236 soll den Verkehr des Alten Wegs reduzieren, sodass die LKW und Eltern, die ihre Kinder bringen, schneller über die B236 zum Industriegelände bzw. zur Schule gelangen. Dabei wurde die Klassifizierung des Alten Weges als Spielstraße angedacht, aber aufgrund der sich dadurch ergebenden Parkflächenproblematik verworfen. Eine Einbahnstraßen- und Sackgassenregelung werde von den Anliegern nicht gewünscht worden. Eine Durchfahrt für LKW auf dem bisherigen Teil des Alten Weg werde mit Hilfe einer entsprechenden Beschilderung ab der Wendefläche verboten.

Um eine gefahrlosere Ein- und Ausfahrt auf dem neuzubauenden Teilstück der Straße Alter Weg zu ermöglichen, sei beabsichtigt das Ortseingangsschild auf der B 236 weiter in Richtung Werdohl zu versetzen.

Ergänzend zur Vorstellung des Straßenbaus durch Herrn Patzke, wies Dipl.-Ing. Jülich nochmals auf die jeweilige Grundstücksangleichung an die Straße sowie auf die unterschiedlichen Mischverkehrsflächen bzw. Bankette an der neu hergestellten Straße hin. Sowohl die Mischverkehrsfläche als auch Bankette dienen als Ausweichmöglichkeiten für PKW.

Auf Nachfrage eines Anliegers erklärte StA Nau, dass das angrenzende Kirchengrundstück als Fläche des öffentlichen Bedarfs gelte und somit der Faktor der Geschossigkeit bei 0,5 liege. Die Parkplätze an der Einfahrt des Alten Weges werden mit einer Geschossigkeit von 1,0 berechnet.

Im Rahmen des Straßenausbaus, sei denkbar, in Absprache mit der Telekom ein Leerrohr für Internet- und Telefonleitungen mit zu verlegen.

Der Ausbau der Straße solle im Frühjahr 2021 beginnen.

Erneut wurde seitens mehrerer Anlieger auf die schlecht einsehbare Ausfahrt zur B236 hingewiesen. Dipl.-Ing. Jülich sicherte zu, unter Einbeziehung des Ordnungsamtes zu prüfen, ob dort rot-weiße Baken, analog zur Albert-Schweitzer-Straße, aufgestellt werden können, die das Parken im Einmündungsbereich zugunsten besserer Sichtverhältnisse verhindern.

Zum Zeitpunkt der Versammlung konnte noch kein Entwurf des Bebauungsplans vorgelegt werden, da noch Absprachen mit der Feuerwehr zum möglichen Neubau des Feuerwehrrätehauses auf dem Sportplatz ausstehen.

Auf Nachfrage eines Anliegers sagte Dipl.-Ing. Jülich zu, die Auswertung der bereits durch das Ordnungsamt durchgeführten Geschwindigkeitsmessung im Alten Weg beizufügen.

Nach Bedenken eines Anliegers, dass westlich der Schule ein Gewerbegrundstück entstehen soll, erläuterte Dipl.-Ing. Hoffmann, dass sich das Gewerbegrundstück emissionsrechtlich an dem bereits vorhandenen Gebäudebestand südöstlich zu orientieren habe, wobei die Schule einen Sonderstatus besitze, da Kinderstimmen rechtlich nicht als Lärm zu werten seien.

Auf Nachfrage zur Höhe der Gesamtsumme der Baumaßnahme antwortete Herr Nau, dass zurzeit mit einem Betrag in der Größenordnung von ca. 1 Millionen Euro zu rechnen sei.

Bezüglich des aktuell in den Medien diskutierten Themas über eine künftige Halbierung von Straßenbaubeiträgen, wies StA Nau daraufhin, dass dies für das Straßenbaubeitragsrecht zwar gelte, aber die Anlage Alter Weg nach Erschließungsbeitragsrecht abgerechnet werde.

Hierbei gäbe es keine Vergünstigung analog zum Straßenbaubeitragsrecht. Herr Nau differenzierte daraufhin den Unterschied zwischen Straßenbaubeiträgen und Erschließungsbeiträgen und erläuterte die Zusammenstellung der Kosten nach der aktuellen Rechtslage.

Die Nachfrage, ob im Falle der sich ergebenden Kostensteigerung bei der Endabrechnung der Maßnahme gegenüber den auf Basis der vorkalkulierten Kosten beruhenden Ablösungsbeträgen diejenigen Anlieger, die nicht abgelöst haben, im Rahmen der Heranziehung den Kostenanteil, den die Ablösenden nicht gezahlt haben, mit übernehmen müssen, beantwortete StA Nau damit, dass die Stadt die Differenz zu tragen habe. Bei den abgelösten Beiträgen gäbe es nach Abrechnung der Baumaßnahme weder Ausgleichszahlungen zugunsten des Ablösenden, noch zugunsten der Stadt.

Es wurde festgehalten, das Protokoll dieser Anliegerversammlung auf die Homepage der Stadt Plettenberg zu stellen. Gleiches gelte für die gezeigten Planunterlagen.

Ende der Versammlung 19.00 Uhr

gez. Nau