

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b> VO/0035/2005 <b>Status:</b> öffentlich <b>Datum:</b> 31.01.2005	<b>TOP</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>		
<b><u>Dezernat:</u></b>	II	
<b><u>Fachdienst:</u></b>	60 - Bauverwaltung, Gebäudewirtschaft und Vermessung	
<b><u>Sachbearbeiter/in:</u></b>	Lauer, Martina (60.11)	
<b><u>Beratende Gremien:</u></b>	Magistrat Haupt- und Finanzausschuss	

## **Straßenbeiträge nach dem Gesetz über Kommunale Abgaben (KAG)**

- 1. Verzicht auf die Beitragserhebung für die Kosten des Marktplatzes 'Am Richtsberg'**
- 2. Abrechnung der Erschließungsanlage 'Am Richtsberg', Abschnitt von Einmündung Erfurter Straße bis nördl. Einmündung Sudetenstraße**

Es wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die nach Abzug aller Zuwendungen und Zuschüsse verbleibenden Kosten des in den Jahren 1995 bis 1996 vorgenommenen Ausbaus des Marktplatzes „Am Richtsberg“ gehen in analoger Anwendung der Härtevorschrift des § 135 Abs. 5 BauGB vollständig zu Lasten der Stadt. Eine anteilige Beitragserhebung erfolgt nicht.
2. Die Erschließungsanlage „Am Richtsberg“, Abschnitt von Einmündung Erfurter Straße bis nördl. Einmündung Sudetenstraße, wird gem. § 11 KAG i. V. mit der Satzung über das Erheben von Straßenbeiträgen (Straßenbeitragssatzung) vom 27.06.2003 abgerechnet.

Der um 50 v. H. gekürzte beitragsfähige Kostenaufwand wird auf 316.910,28 € oder 4,108122 € je Quadratmeter Messfläche festgesetzt.

Die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke sind auf der Grundlage des Kostenverteilungsplanes vom 27.01.2005 nach den Bestimmungen des Gesetzes über Kommunale Abgaben (KAG) in Verbindung mit der Straßenbeitragssatzung zur Zahlung des anteiligen Straßenbeitrages heranzuziehen.

Das Abrechnungsgebiet wird gem. § 3 Abs. 4 der Straßenbeitragssatzung entsprechend der Abgrenzung im beigefügten Lageplan festgesetzt.

Die Umbaumaßnahme „Am Richtsberg“, Abschnitt von Einmündung Erfurter Straße bis nördl. Einmündung Sudetenstraße, ist fertiggestellt.

Die Fertigstellung ist gem. § 7 Abs. 1 der Straßenbeitragssatzung öffentlich bekannt zu machen.

### Begründung:

#### Allgemeines

Die Straßen im Gebiet des Richtsberges sind nach dem Erschließungsbeitragsrecht 1976 abgerechnet worden. Die nun für den Umbau entstandenen Kosten müssen daher nach der Straßenbeitragssatzung auf die Anlieger verteilt werden.

Der mittlerweile abgeschlossene Um- und Ausbau des o.g. Abschnittes der Erschließungsanlage „Am Richtsberg“ sowie des Marktplatzes wurde in insgesamt 4 Bauabschnitte gegliedert:

1. Umbau des Verkehrsknotens Am Richtsberg/Erfurter Straße/Sudetenstraße (Bauausführung 1993 – 1995)  
anteilige Kosten für den bereits genannten Abschnitt: 177.790,99 €
2. Ausbau Marktplatz Am Richtsberg (Bauausführung 1995 – 1996)  
Kosten (lt. Fd. 61.1): 258.432,70 €
3. Bauabschnitt „Am Richtsberg“ zwischen Marktplatz und Chemnitzer Straße (Bauausführung 1999 – 2000)  
anteilige Kosten für den bereits genannten Abschnitt: 197.679,88 €
4. Bauabschnitt „Am Richtsberg“ zwischen Chemnitzer Straße und Sudetenstraße (Bauausführung 2000)  
anteilige Kosten für den bereits genannten Abschnitt: 172.375,37 €

Die Schlussvermessung des 3. und 4. Bauabschnittes wurde Ende 2004 im Rahmen einer vereinfachten Umliegung vorgenommen. Da die anteiligen Kosten hierfür zum beitragsfähigen Aufwand gehören und erst mit Abschluss aller Maßnahmen die sachliche Beitragspflicht entsteht, kann die Abrechnung der Straßenbeiträge erst zum jetzigen Zeitpunkt erfolgen.

Es ist vorgesehen, eine Abschnittsbildung der Erschließungsanlage „Am Richtsberg“ von Einmündung Erfurter Straße bis nördl. Einmündung Sudetenstraße vorzunehmen und die Kosten für den vorgenommenen Umbau dieses Teilbereiches auf die durch diesen Abschnitt erschlossenen Grundstücke umzulegen. Eine Gesamtabrechnung der Straße „Am Richtsberg“ von „Leipziger Straße“ bis „In der Badestube“ ist nicht praktikabel, da für den Umbau der verbleibenden Reststücke (ca. 1.500 m) derzeit keine Planungen bestehen.

#### Zu 1.:

Im Rahmen der Planungen für den Ausbau des Marktplatzes Am Richtsberg wurde vorgesehen, den Marktplatz als unselbständigen Teil der Erschließungsanlage „Am Richtsberg“ zu werten und die Kosten hierfür mit der o.g. Straßenbeitragsabrechnung umzulegen.

§ 11 des KAG und § 1 Abs. 1 und 2 Straßenbeitragssatzung räumen der Stadt Marburg grundsätzlich das Recht ein, für öffentliche Plätze Straßenbeiträge zu erheben. Eine beitragsmäßige Umliegung wäre im vorliegenden Fall lediglich gemeinsam mit der unmittelbar angrenzenden Erschließungsanlage „Am Richtsberg“ durchführbar.

Würde man die Kosten des Marktplatzes im Zusammenhang mit der o.g. Straßenbeitragsabrechnung umlegen, wären lediglich die Grundstücke beitragspflichtig, die durch den genannten Abschnitt der Erschließungsanlage Am Richtsberg erschlossen sind.

Tatsächlich dient der Marktplatz dem gesamten Stadtteil Am Richtsberg. Eine Veranlagung lediglich der durch die Erschließungsanlage „Am Richtsberg“ bzw. der durch den genannten Abschnitt erschlossenen Grundstücke würde zu einer Ungleichbehandlung gegenüber den Grundstücken führen, die durch die umliegenden Erschließungsanlagen erschlossen sind und teilweise schnellere und einfachere Zugangswege zum Marktplatz haben als manche der zur Abrechnung beizuziehenden Grundstücke. Eine derartige Vorgehensweise würde gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung verstoßen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes – Urteil vom 12.09.1984; 8 C 124.82 – sind der Gemeinde offensichtlich erkennbare Umstände, die dazu führen, dass aus sachlichen Gründen ein (teilweiser) Billigkeitserlass nach § 135 Abs. 5 BauGB geboten ist, von Amts wegen bereits im Heranziehungsverfahren zu berücksichtigen. Dieses Urteil bezog sich auf das Erschließungsbeitragsrecht. Das hier anzuwendende Kommunale Abgabengesetz enthält keine besondere Vorschrift über Billigkeitsregelungen; insoweit gelten im Straßenbeitragsrecht für Billigkeitsgründe, Billigkeitsmaßnahmen und Billigkeitsentscheidungen die gleichen Regeln wie im Erschließungsbeitragsrecht.

Zur Vermeidung von gravierenden Ungleichbehandlungen gegenüber den erschlossenen Grundstücken der umliegenden Erschließungsanlagen wird daher vorgeschlagen, auf die Umlegung der Kosten für den Ausbau des Marktplatzes zu verzichten. Der Betrag, auf den verzichtet werden soll, beläuft sich unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen auf 69.651,85 €. Die Kosten für den Ausbau des Marktplatzes betragen insgesamt 258.432,70 €. 156.276,73 € sind über Zuschüsse (Mittel der einfachen Stadterneuerung) und Zuwendungen finanziert worden.

Im Rahmen der Planungen für den Umbau und die Finanzierung des o.g. Abschnittes der Erschließungsanlage „Am Richtsberg“ war vorgesehen, entsprechend der zum damaligen Zeitpunkt geltenden Satzungsregelung 30 % der entstandenen umlagefähigen Kosten auf die erschlossenen Grundstücke zu verteilen. In Anwendung der seit 2003 bestehenden Straßenbeitragssatzung werden nunmehr 50 % der Kosten auf die erschlossenen Grundstücke verteilt. Durch die höhere Kostenumlage können entgegen den ursprünglichen Erwartungen höhere Einnahmen verzeichnet werden. Der Einnahmeverlust durch einen Verzicht auf die Umlegung der verbleibenden Kosten des Marktplatzes kann somit ausgeglichen werden.

#### Zu 2.:

Die Gesamtkosten für den Umbau der Erschließungsanlage „Am Richtsberg“, Abschnitt von Einmündung Erfurter Straße bis nördl. Einmündung Sudetenstraße, betragen 633.820,56 €. Hiervon trägt die Stadt gem. § 4 Abs. 1 b) der Straßenbeitragssatzung 50 % = 316.910,28 €, da die vorgenannte Erschließungsanlage überwiegend dem innerörtlichen Durchgangsverkehr dient.

Der verbleibende umlagefähige Aufwand von 316.910,28 € ist auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes zu verteilen.

Nach dem Verteilungsmaßstab der Straßenbeitragssatzung errechnet sich für das Abrechnungsgebiet ein Betrag von 4,108122 € je Quadratmeter Messfläche (316.910,28 € : 77.142,37 qm). Dies entspricht einer Belastung von ca. 6,57 € - 11,91 € je Quadratmeter Grundstücksfläche.

Die Gesamtmessfläche ergibt sich gem. § 8 Abs. 1 der Straßenbeitragssatzung aus den Summen der Grundstücksflächen (= 36.218,30 qm) plus der zulässigen Geschossflächen (= 40.924,07 qm), sie beträgt 77.142,37 qm.

Die Geschossfläche errechnet sich durch die Vervielfachung der Grundstücksfläche mit der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ). Nach § 10 Abs. 1 Ziffer 1.1 der Straßenbeitragssatzung bestimmt sich die GFZ in beplanten Gebieten nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Grundstücke des Abrechnungsgebietes liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10/12 C. Teilweise liegen die Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung und teilweise im Geltungsbereich der 8. Änderung des genannten Bebauungsplanes. Hier wurde die jeweilige GFZ mit 0,6 bis 1,6 festgesetzt.

Die überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke bzw. Grundstücksteile wurden gemäß § 10 Abs. 3 der Straßenbeitragssatzung mit einem Artzuschlag von 0,3 belegt.

Nach Abzug der Ermäßigungen für mehrfach erschlossene Grundstücke von insgesamt 31.741,08 €, die im Straßenbeitragsrecht zu Lasten der Stadt gehen, verbleibt ein Restbetrag von 285.169,24 €, der bei der Haushaltsstelle 02.6300.352000 (Vermögenshaushalt) zu vereinnahmen ist.

Egon Vaupel  
Bürgermeister

**Anlage**  
Lageplan

Kenntnis genommen und einverstanden

6	60	60.1	60.2	63	65	66	60.7	61.1	14	62