

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0273/2020/BV

Datum:
20.08.2020

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Erschließungsanlage "Mittelgewannweg" im
Gewerbegebiet Heidelberg-Wieblingen
hier: Bildung einer Abrechnungseinheit sowie
Feststellung, dass die Kosten eines planüberschreitenden
Ausbaus keine beitragsfähigen Erschließungskosten
darstellen**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 12. Oktober 2020

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	15.09.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	24.09.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	08.10.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau- und Umweltausschuss sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1. Für die Erschließungsanlage „Mittelgewannweg“ im Gewerbegebiet Heidelberg-Wieblingen wird für die in Anlage 01 rot markierte Fläche eine Abrechnungseinheit gebildet.*
- 2. Die im Zusammenhang mit einer überplanmäßigen Herstellung im Bereich der Zufahrt zur Waldorfschule/Trafostation und im Bereich der Zufahrt zum Betriebsgelände des Abwasserzweckverbandes (Anlage 02) entstandenen Mehrkosten stellen keine beitragsfähigen Erschließungskosten dar.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• einmalige Kosten Ergebnishaushalt	13.630.- €
Abrechnung Erschließungsanlage	
Einnahmen:	
• einmalige Mindereinnahmen Finanzhaushalt voraussichtlich bis zu	141.000.- €
Siehe Begründung	
Finanzierung:	
• keine	
Folgekosten	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Die Erschließungsanlage „Mittelgewannweg“ im Gewerbegebiet Heidelberg-Wieblingen ist bis auf eine Stichstraße fertiggestellt. Zur Abrechnung der Erschließungsbeiträge für den fertiggestellten Teil ist die Bildung einer Abrechnungseinheit notwendig, die die Stichstraße ausklammert. Ein über die mit dem gültigen Bebauungsplan festgelegte Planung hinausgehender Ausbau soll nicht berücksichtigt werden, um eine aufwändige Änderung des Bebauungsplans zu vermeiden.

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.09.2020

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 24.09.2020

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 08.10.2020

Ergebnis: beschlossen
Enthaltung 2

Begründung:

1. Bildung einer Abrechnungseinheit

Die Erschließungsanlage „Mittelgewannweg“ im Gewerbegebiet Heidelberg-Wieblingen liegt im Bereich der Bebauungspläne Wieblingen Nord Kläranlage vom 30.12.1971 und Wieblingen Nord Teil II - 1. Änderung vom 21.06.2006. Der provisorische Grundausbau erfolgte in den Jahren 1972-1974. Eine endgültige Fertigstellung erfolgte für den Bereich westlich der Autobahnbrücke im Jahr 2004, jedoch ohne Herstellung der im Bebauungsplan vorgesehenen Stichstraße. Diese war auf einem Grundstück in Privatbesitz (Flurstück-Nummer 33120/0) geplant und ist bis heute nicht realisiert (siehe Anlage 02; I). Der Bereich östlich der Autobahnbrücke wurde im Jahr 2015 erstmalig endgültig hergestellt.

Für den Bereich westlich der Autobahnbrücke hat der Bauausschuss im Jahr 1976 eine Abschnittsbildung nach § 130 Absatz 2 Bundesbaugesetzbuch (BBauGB) beschlossen, deren Gültigkeit mit Ablauf des 30.09.2005 erloschen ist. Das Erschließungsbeitragsrecht ist seit 01.10.2005 auf Landesebene im Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) geregelt. Der Beschluss des Bauausschusses hätte nach diesem Zeitpunkt wiederholt werden müssen, was nicht erfolgt ist. Dies hat zur Folge, dass der Mittelgewannweg als einheitliche Erschließungsanlage zu betrachten ist, welche, bis auf die nicht hergestellte Stichstraße auf dem Privatgrundstück, seit dem Jahr 2015 als hergestellt im Sinne der Erschließungsbeitragsatzung anzusehen ist.

Eine bebauungsplankonforme Herstellung der Stichstraße ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar. Um eine Abrechnung der Erschließungsbeiträge zum jetzigen Zeitpunkt zu ermöglichen und dadurch die Einnahme der Erschließungsbeiträge nicht zu gefährden, ist die Bildung einer Abrechnungseinheit gemäß § 37 Absatz 3 KAG erforderlich (siehe Anlage 01), die sich auf die fertiggestellten Bereiche beschränkt.

2. Keine beitragsfähigen Erschließungskosten eines planüberschreitenden Ausbaus.

Für die Entstehung der Beitragsschuld ist es gemäß § 41 KAG unter anderem erforderlich, dass die Herstellung der Erschließungsanlage die Anforderungen des § 125 BauGB erfüllt (Bindung an den Bebauungsplan). Damit Erschließungsbeiträge abgerechnet werden können ist es demnach notwendig, dass die Erschließungsanlage rechtmäßig, also entsprechend der Bauleitplanung hergestellt worden ist. Die Überprüfung hat folgende Abweichungen ergeben:

1. Im Bereich der Zufahrt zum Betriebsgelände des Abwasserzweckverbandes ist ein überplanmäßiger Ausbau erfolgt. An Stelle einer Grünfläche mit Flugrasen wurde eine Befestigung mit Pflastern hergestellt (Mehrkosten, ausgehend von einem Quadratmeterpreis von 150.- €, rund 33.000.-€) (siehe Anlage 02; II).
2. Der Bereich zwischen der Zufahrt Waldorfschule und Trafostation ist anders hergestellt, als im Bebauungsplan festgesetzt. Hier ist eine abweichende Vorfahrtsituation mit einer Mittelinsel entstanden (Mehrkosten, ausgehend von einem Quadratmeterpreis von 300.- €, rund 108.000.- €) (siehe Anlage 02; III).
3. Die Straßentrasse im Teilbereich zwischen der L637 und Flurstück 33108/1 ist minimal (nach Westen) in Richtung Bauland verschoben. (keine Mehrkosten; keine Auswirkung auf Abrechnungsfähigkeit).

Grundsätzlich können nach § 125 Absatz 3 Nr. 2 BauGB auch Planüberschreitungen dazu führen, dass eine Erschließungsanlage abrechnungsfähig ist. Sie sind zulässig, wenn sie die Beitragspflichtigen nicht mehr als bei einer plangemäßen Herstellung belasten und die Nutzung der betroffenen Grundstücke nicht wesentlich beeinträchtigen. Der oben genannte planüberschreitende Ausbau (Ziffer 1 und 2), führt aber aufgrund von Mehrkosten dazu, dass die Erschließungsanlage nicht rechtmäßig hergestellt wurde. Die Abrechnung des planüberschreitenden Ausbaus würde die Beitragspflichtigen mehr als bei einem plangemäßen Ausbau belasten.

Eine Möglichkeit, die genannten Abweichungen zu bereinigen bestünde darin, eine Änderung der Bebauungspläne zu beschließen. Dies wäre mit einem äußerst zeit- und kostenintensiven Verfahren verbunden (voraussichtlich 2 Jahre Bearbeitungszeit, derzeit stehen keine Bearbeitungskapazitäten zur Verfügung; Sachkosten sind nicht genau bezifferbar, da sich erforderliche Gutachten häufig erst im Verfahren ergeben). Die Erhebung von Beiträgen würde durch die lange Zeitdauer gefährdet werden.

Eine andere Möglichkeit besteht darin, dass der Gemeinderat entscheidet, dass die im Zusammenhang mit dem überplanmäßigen Ausbau (Ziffer 1 und 2) entstandenen Mehrkosten keine beitragsfähigen Erschließungskosten im Sinne von § 2 Erschließungsbeitragssatzung (EBS) darstellen sollen. Eine unverhältnismäßige Mehrbelastung der Anlieger wird dadurch vermieden, die Beitragsveranlagung kann zumindest im Bezug der zu verteilenden beitragsfähigen Kosten nicht mehr angegriffen werden. Für die Herstellung des Mittelgewannwegs sind einschließlich der vorhandenen Teileinrichtungen Kosten von rund 2.000.000.- € angefallen. Von den Anliegern wurden bereits rund 1.100.000.- € an Vorauszahlungen auf den Erschließungsbeitrag geleistet. Unter Berücksichtigung des städtischen Eigenanteils, sowie eines Verzichts auf die überplanmäßigen Mehraufwendungen, verbleibt der Stadt Heidelberg dennoch eine Einnahme, die den oben dargestellten Verzicht rechtfertigt. Eine Änderung der Bebauungspläne würde hingegen weitere, nicht beitragsfähige Kosten verursachen, sowie aufgrund der zeitlichen Verzögerung die Abrechnung insgesamt gefährden.

3. Ergebnis

Zur Abrechnung der Erschließungsbeiträge des Mittelgewannwegs ist die Bildung einer Abrechnungseinheit, sowie ein Verzicht auf die durch den überplanmäßigen Ausbau entstandenen Mehrkosten notwendig. Die Abrechnung der Erschließungsbeiträge soll, um die Einnahme nicht zu gefährden, noch im Jahr 2020 erfolgen. Wir bitten um Zustimmung.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft
		Begründung: Die Erschließungsanlage Mittelgewannweg soll im Jahr 2020 abgerechnet werden. Der Beschluss ist Voraussetzung für die Entstehung der sachlichen Beitragsschuld.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
in Vertretung
Hans-Jürgen Heiß

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Abgrenzung Abrechnungseinheit Mittelgewannweg
02	Darstellung überplanmäßiger Ausbau