

Federführung	Dezernat III Baurechtsamt Lentner, Michaela Kurz, Madeleine
--------------	--

AZ./Datum:	60-25/01.06.2023		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsaus- schuss	zur Beschlussfassung	öffentlich	06.07.2023

Festlegung einer Abrechnungseinheit nach § 37 Abs. 3 KAG für die Erschließung des Gewerbegebietes „Siemensstraße,,**Bezug: --****Beschlussantrag:**

1. Im Gewerbegebiet „Siemensstraße“ (Planbereich 20.02/1), „Fellbacher Weg I“ (Planbereich 20.01/8) und „Esslinger Weg III“ (Planbereich 20.02) werden die Straßen Otto-Hahn-Straße, Emmy-Noether-Straße, Lise-Meitner-Straße und Philipp-Reis-Straße entsprechend dem Lageplan (Anlage 1) zusammengefasst und eine Abrechnungseinheit gemäß § 37 Abs. 3 Kommunalabgabengesetz (KAG) i.V.m. § 3 Abs. 2 Erschließungsbeitragssatzung gebildet.
2. Die Abrechnungseinheiten der Abrechnungsgebietspläne „Fellbacher Weg I“ (Planbereich 20.01/8) aus 2007 im Bereich Philipp-Reis-Straße und „Esslinger Weg III“ (Planbereich 20.02) aus 2010 im Bereich Otto-Hahn-Straße werden dadurch abgeändert.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Nach § 20 Abs. 2 KAG müssen Gemeinden zur Deckung ihrer (nicht anderweitig gedeckten) Kosten für die erstmalige endgültige Herstellung von Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag erheben.

Gemäß der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Fellbach werden die beitragsfähigen Erschließungskosten nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt. Nach § 23 Abs. 2 KAG muss die Stadt hiervon fünf Prozent selbst tragen.

§ 38 KAG besagt, dass die verbleibenden beitragsfähigen Kosten für eine Erschließungsanlage auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke verteilt werden.

Erschließungsanlagen in diesem Sinne sind gemäß der aktuellen Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Fellbach zum Anbau bestimmte Straßen und Plätze (Anbaustraßen) und zum Anbau bestimmte, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Wege (Wohnwege).

Nach § 37 Absatz 1 KAG sind die Erschließungskosten für jede Erschließungsanlage einzeln und separat abzurechnen. Unter bestimmten Voraussetzungen können nach Absatz 3 die Erschließungskosten für mehrere erstmals herzustellende Anbaustraßen (ggf. mit Wohnwegen), die eine städtebaulich zweckmäßige Erschließung des Baugebiets ermöglichen und miteinander verbunden sind, zusammengefasst ermittelt werden (Abrechnungseinheit).

Eine Abrechnungseinheit gilt per Gesetz als eine Erschließungsanlage.

Bei einer Abrechnung jeder einzelnen Straße als eigenständige Erschließungsanlage werden benachbarte Grundstücke in einem Baugebiet aufgrund ihrer Lage an verschiedenen, unterschiedlichen Straßen auch mit unterschiedlichen Beitragssätzen belastet. Mehrfacherschlossene Grundstücke (Eckgrundstücke) erhalten mehrere Beitragsbescheide mit verschiedenen Beitragssätzen.

Ziel einer Abrechnungseinheit ist es, über eine Vereinheitlichung der Erschließungsbeiträge zu einer möglichst gleichmäßigen Verteilung der Erschließungslasten für alle begünstigten Eigentümer eines „Erschließungsgebiets“ zu kommen. Werden die Grundstückseigentümer in einem solchen Gebiet aufgrund der zusammengefassten Abrechnung mehrerer Straßen mit den gleichen Beitragssätzen belegt, wird dies wohl zu einer besseren Akzeptanz der erschließungsbeitragsrechtlichen Refinanzierung führen.

Grundstücke, die in oben genannter Weise in einer städtebaulich zweckmäßigen Erschließung des Baugebiets miteinander verbundenen und aufeinander bezogenen Anbaustraßen erschlossen werden, bilden eine Solidar- oder Vorteilsgemeinschaft. Die Bildung einer Abrechnungseinheit ermöglicht es, die Beiträge für die Angrenzer im Baugebiet in gleicher Höhe und damit vorteilsgerechter festzusetzen.

Eine Entscheidung zur Bildung einer Abrechnungseinheit ist nur möglich, solange eine Beitragsschuld noch nicht entstanden ist. Die Entscheidung muss bekannt gegeben werden.

Im Gewerbegebiet „Siemensstraße“, „Fellbacher Weg I“ und „Esslinger Weg III“ werden die Anbaustraßen Otto-Hahn-Straße, Emmy-Noether-Straße, Lise-Meitner-Straße und Philipp-Reis-Straße erstmals hergestellt.

Sie ermöglichen eine städtebaulich zweckmäßige Erschließung des Baugebiets, da die Anbaustraßen in einem zeitlichen Zusammenhang erstmalig hergestellt werden und für die Erschließung zusammenhängender Flächen insgesamt ein schlüssiges Verkehrskonzept verfolgt wird.

Ebenso sind die genannten Anbaustraßen miteinander verbunden.

Die Bildung der vorgeschlagenen Abrechnungseinheit für die genannten Straßen ist noch möglich, weil die sachliche Beitragspflicht für diese Straßen noch nicht entstanden ist. Dies gilt auch für die Erschließungsanlagen, die in den Jahren 2007 und 2010 ge-

bildeten Abrechnungseinheiten „Fellbacher Weg I“ und Esslinger Weg III“ enthalten waren. So lange die sachliche Beitragspflicht für die Straßen, die seinerzeit in den gebildeten Abrechnungseinheiten enthalten waren, noch nicht entstanden ist, können die Abrechnungseinheiten noch geändert werden. Die Stadt kann von dieser Möglichkeit Gebrauch machen und die Straßen bzw. Teilstrecken der Straßen, die im Lageplan vom 24.05.2023 (Anlage) enthalten sind, zur Abrechnungseinheit zusammenfassen und insofern die damals gebildeten Abrechnungseinheiten ändern.

Die Voraussetzungen des § 37 Abs. 3 KAG für die Bildung einer Abrechnungseinheit sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Damit für die erstmalige Herstellung der vorgenannten Erschließungsanlagen vorteilsgerechtere Erschließungsbeiträge erhoben werden können, wird die Bildung einer Abrechnungseinheit entsprechend dem beiliegenden Lageplan beantragt.

Es ist geplant, die Erschließungsbeiträge vor Entstehen der sachlichen Beitragsschuld mit den Grundstückseigentümern intern und extern über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abzulösen. Der Ablösungsbetrag richtet sich gemäß § 26 KAG i.V.m. § 19 Abs. 1 Erschließungsbeitragsatzung nach der voraussichtlich entstehenden Beitragsschuld.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.
Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto _____ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen: Lageplan Abrechnungseinheit vom 24.05.2023