

## Beratungsvorlage für Rat bzw. Ausschüsse der Gemeinde Windeck

Vorlage:	<b>VO/2403/2019</b>	Status:	<b>öffentlich</b>
Beratungsfolge:	Termin <b>28.11.2019</b>	Gremium <b>Bau- und Vergabeausschuss</b>	
Fachamt:	<b>4 - Planen, Bauen, Umwelt, Gemeindeentwicklung, Tourismus</b>		
Ansprechpartner:	<b>Henrichs, Tobias</b>		

### **Kosten und Planung einer Einbahnstraßenregelung „Laurentiusstraße / Verbindungsweg / Pfarrer-Robens-Straße / Im Bungerts Weiher,,: Ergebnis der Prüfung gemäß des Beschlusses vom 05.07.2018**

#### **Beschlussvorschlag:**

„Die Verwaltung wird beauftragt, die Erschließungsplanung des Baugebietes auf Grundlage der in dieser Beratungsvorlage dargestellten „Variante 2“ fortzuführen. Die notwendigen Verfahrensschritte sind vorzubereiten und dem zuständigen Ausschuss zur Beratung und Entscheidung vorzulegen.“

#### **Sachverhalt:**

##### **I. Ausgangslage**

###### **1. Historie**

Im Jahr 2004 wurde durch den Gemeinderat grundsätzlich der Ausbau bzw. die erstmalige Herstellung einer Verbindungstraße, zukünftig „Laurentiusstraße“, als Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Hecke“, zwischen der „Hauptstraße“ und der Straße „Auf der Hecke“ in Dattenfeld beschlossen.

Für den Bau der Straße „Im Bungerts Weiher“, die einerseits für den Bau der „Laurentiusstraße“ technisch und andererseits für das Erschließungskonzept des gesamten Baugebietes notwendiger Weise erstmalig herzustellen wäre, wurde im Jahr 2006 durch den Gemeinderat ein entsprechender Beschluss gefasst.

Entscheidender Grund für die bisher fehlende Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen ist bekanntermaßen der Umstand, dass, aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse vor Ort, die erforderlichen Baumaßnahmen ungewohnt hohe Kosten verursachen würden – die wiederum zu entsprechend hohen Anliegerbeiträgen führen.

Vor diesem Hintergrund besteht seither die Bestrebung, ein Erschließungskonzept zu finden, das den Bedürfnissen des Baugebietes in Funktion und Kosten gerecht wird.

## 2. Aktuelle Überlegungen

### Beschluss des Bau- und Vergabeausschusses vom 05.07.2018

Der Bau- und Vergabeausschuss hat in seiner Sitzung vom 05.07.2018 unter dem Tagesordnungspunkt 6 den Beschluss gefasst, die Verwaltung zu beauftragen, die Kosten und die Planung einer Einbahnstraßenregelung „Laurentiusstraße“ / „Verbindungsweg“ / „Pfarrer-Robens-Straße“ / „Im Bungerts Weiher“ zu prüfen und das Ergebnis dem Ausschuss vorzustellen.

## **II. Variante 1: Vorschlag CDU-Fraktion aus der Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses vom 05.07.2018**

### 1. Erläuterung

Dem Beschluss vom 05.07.2018 vorweggegangen war die Beratung zu dem o.g. Tagesordnungspunkt, in der zum einen das Ergebnis der Bürgerversammlung für das Wohngebiet vorgestellt wurde. Zum anderen wurde seitens der CDU-Fraktion der Vorschlag einer Einbahnstraßenregelung im Rahmen eines Ringverkehrs unterbreitet.

Demnach wäre ein schmalerer Ausbau insoweit vorteilhaft, dass keine weiteren Flächen erworben werden müssten. Ebenso würde dies die Baukosten senken.

### 2. Erschließungskonzept

Nach der Anregung der CDU-Fraktion müsste für dieses Erschließungskonzept die „Laurentiusstraße“ von der „Hauptstraße“ aus zweispurig (5,50 m breit) ausgebaut werden. Ab der Straße „Im Bungerts Weiher“ könne diese dann einspurig (4,00 m breit) ausgebaut werden. Ebenso würde die „Pfarrer-Robens-Straße“ von „Im Ünken“ kommend zur Straße „Im Bungerts Weiher“ bzw. von der „Laurentiusstraße“ Richtung „Im Bungerts Weiher“ als Einbahnstraße (4,00 m breit) ausgewiesen. Zwischen der „Laurentiusstraße“ und der „Pfarrer-Robens-Straße“ müsste dafür zudem eine befahrbare Verbindung im Einbahnverkehr, 4,00 m breit, entstehen.

Zwar wurde ein Ausbau der „Alten Schulstraße“ zwischen der „Hauptstraße“ und der „Laurentiusstraße“ bei dieser Variante nicht thematisiert, jedoch wäre in jedem Fall auch in diesem Abschnitt ein Ausbau vorzusehen, da der bauliche Zustand nicht mehr zukunftsfähig ist.

### 3. Bauplanungsrechtliche Auswirkungen

Was die Bauleitplanung bei der geschilderten Variante betrifft, so müsste der Bebauungsplan Nr. 2/5 geändert werden, da der Abzweig von der „Laurentiusstraße“ zur „Pfarrer-Robens-Straße“ als Verkehrsfläche breiter festgesetzt werden müsste, um einerseits nach heutigem technischen Regelwerk den Pkw-Verkehr zu gewährleisten und andererseits die Beitragserhebung dieser Anlage zu ermöglichen.

Bei einer entsprechenden Änderung – im beschleunigten Verfahren – wären zusätzliche Kosten für externe Planungsleistungen von schätzungsweise 7.500,- € (brutto) zu berücksichtigen.

### 4. Beitragsrechtliche Auswirkungen

Die Beitragssätze zu den unter Ziffer 2 erläuterten Abschnitten, die ebenfalls in der Anlage 1, Konzeptvariante 1 abgebildet sind, stellen sich wie folgt dar:

- „Pfarrer-Robens-Straße“ Nord, Fahrbahnbreite 4,00 m:  
**30,48 €/VE**
- „Laurentiusstraße“ von „Hauptstraße“ bis „Im Bungerts Weiher“, Fahrbahnbreite 5,50 m und Gehweg 1,50 m:  
**109,67 €/VE**
- „Pfarrer-Robens-Straße“ Süd, mit „Im Bungerts Weiher“ und Verbindung zum südlichen Teil der „Laurentiusstraße“, Fahrbahnbreite 4,00 m:  
**37,01 €/VE**
- „Laurentiusstraße“ von Abzweig zur „Pfarrer-Robens-Straße“ bis „Im Bungerts Weiher“, Fahrbahnbreite 4,00 m:  
**27,52 €/VE**
- „Laurentiusstraße“ von „Alte Schulstraße“ bis Abzweig „Pfarrer-Robens-Straße“, Fahrbahnbreite 5,50 m und Gehweg 1,50 m:  
**48,64 €/VE**
- „Alte Schulstraße“, von „Hauptstraße“ bis „Alte Schulstraße“, Breite 3,50 – 5,00 m:  
**21,81 €/VE**

### 5. Auswirkungen auf das Umlegungsverfahren

Das Umlegungsverfahren wurde bestandskräftig abgeschlossen. Da in der Variante 1 die Erschließungsanlagen nicht wegfallen, sondern auch umgesetzt werden sollen, entstehen – auch wenn die Erschließungsanlagen in kleinerem Umfang hergestellt werden – keine Erstattungsansprüche.

### **III. Variante 2: Modifikation auf Basis des Vorschlags der CDU-Fraktion**

#### **1. Erläuterung**

Unter der Voraussetzung, eine angemessenen Erschließungsfunktion zu gewährleisten, die Vorgaben der Bauleitplanung einzuhalten und die Anlieger maximal zu schonen, wird seitens der Verwaltung noch folgende Ausbauvariante vorgeschlagen:

Unter Einbeziehung der „Alte Schulstraße“, ergeben sich insgesamt vier Erschließungsanlagen, die im Zusammenspiel aus breiteren Anlagen für den Begegnungsverkehr und schmaleren Anlagen im Einbahnverkehr als Gesamterschließungskonzept des Gebietes so angeordnet werden, das in den Bereichen mit besonders schwierigen Bodenverhältnissen ein möglichst „kompakter“ Ausbau zum Tragen kommen könnte.

Zur Veranschaulichung wird auf die Anlage 2, Konzeptvariante 2 zur Vorlage verwiesen.

#### **2. Erschließungskonzept**

Demnach wird in einem ersten Abschnitt der nördliche Teil der „Pfarrer-Robens-Straße“ gemeinsam mit der Straße „Im Bungerts Weiher“ mit einer Breite von 4,00 m im Einbahnverkehr hergestellt.

Im zweiten Abschnitt wird die „Laurentiusstraße“ ebenfalls in 4,00 m Breite und im Einbahnverkehr (von „Alte Schulstraße“ nach „Hauptstraße“) hergestellt.

Dritter Abschnitt wäre der südliche Teil der „Pfarrer-Robens-Straße“, mit 5,15 m Breite und Begegnungsverkehr.

Abschließend könnte in einem vierten Abschnitt die „Alte Schulstraße“, die auf dem nachfolgend dargestellten Abschnitt einer Ertüchtigung bedürfte, von der Einmündung der „Hauptstraße“ bis zur Straße „Auf der Hecke“ im Einbahnverkehr (in vorgenannter Richtung), mit einer Breite von 3,50 m bis 5,00 m ausgebaut werden.

Zur Vervollständigung des Erschließungskonzeptes ist noch darauf hinzuweisen, dass die Straße „Im Ünken“ bis zur Einmündung der „Pfarrer-Robens-Straße“ im Einbahnverkehr geführt würde (aus Richtung „Hauptstraße“).

Demnach bestünden für das Baugebiet über die Straßen „Im Ünken“ und „Alte Schulstraße“ zwei Zufahrten über die „Hauptstraße“ und über die „Laurentiusstraße“ eine Ausfahrt auf die „Hauptstraße“.

### 3. Bauplanungsrechtliche Auswirkungen

Die geschilderte Variante setzt die durch die Bebauungspläne Nr. 2/9.4 und Nr. 2/5 festgesetzten Straßen um. Zwar werden die Festsetzungen in den Bereichen, in denen die Straßen im Einbahnverkehr auf schmalere Breiten hergestellt würden, unterschritten. Dies ist jedoch bauplanungs- und beitragsrechtlich nicht zu beanstanden und bedarf insofern keiner Anpassung der Bebauungspläne.

### 4. Beitragsrechtliche Auswirkungen

Die Beitragssätze zu den unter Ziffer 2 erläuterten Abschnitten, die ebenfalls in der Anlage Anlage 2, Konzeptvariante 2 abgebildet sind, stellen sich wie folgt dar:

- „Pfarrer-Robens-Straße“ Nord mit „Im Bungerts Weiher“, Fahrbahnbreite 4,00 m:  
**46,85 €/VE**
- „Laurentiusstraße“ von „Hauptstraße“ bis „Alte Schulstraße“, Fahrbahnbreite 4,00 m:  
**41,91 €/VE**
- „Pfarrer-Robens-Straße“ Süd, von „Im Bungerts Weiher“ bis einschl. Wendehammer, Breite 5,15 m:  
**21,67 €/VE**
- „Alte Schulstraße“, von „Hauptstraße“ bis „Alte Schulstraße“, Breite 3,50 – 5,00 m:  
**21,81 €/VE**

### 5. Auswirkungen auf das Umlegungsverfahren

Auch bei der modifizierten Variante 2 ergeben sich keine Rückkopplungen zu dem bereits bestandskräftig abgeschlossenen Umlegungsverfahren (s.o.).

## IV. Gegenüberstellung

Kriterium	Variante
-----------	----------

	<b>CDU-Antrag</b>	<b>Modifikation</b>
Erschließungsfunktion:	+ ausreichend gegeben	+ ausreichend gegeben
Bauleitplanung:	- Änderung notwendig	+ Keine Änderung notwendig
Kostenschätzung, gesamt:	- 1.655.898,- €	+ 1.495.533,- €
Beiträge:	- Im gesamten Baugebiet entsteht ein großes Gefälle der Beitragssätze, da die Erschließungsanlagen in kleinteiligere Abschnitte unterteilt werden müssen. Dies führt zudem dazu, dass der Beitragssatz in einem Teilabschnitt eine unangemessene Höhe (109.67 €/VE) erreicht.	+ Es ergeben sich wenige große Teilabschnitte, wodurch die Beitragslast gleichmäßig verteilt wird. Dadurch entstehen in allen Abschnitten akzeptable Beitragssätze.

## Fazit

Ausgehend von dem Beschluss des Bau- und Vergabeausschusses vom 05.07.2018, die Kosten und die Planung einer Einbahnstraßenregelung in dem in Rede stehenden Baugebiet zu prüfen, bleibt festzuhalten, dass beide oben vorgestellten Varianten eine deutliche Senkung der zu erwartenden Kosten mit sich bringen, wobei eine ordnungsgemäße Erschließung jeweils gewährleistet ist.

Dabei führt die „modifizierte Variante“ dazu, dass die potenziellen Kosten noch einmal geringer ausfallen und diese, durch die beitragsrechtlich weitergreifender zu bildenden Abschnitte, auch noch gleichmäßiger auf die Grundstücke verteilt werden können. Zudem sind dabei keine besonderen Härtefälle im Hinblick auf die Beitragssätze zu erwarten.

Von Vorteil ist auch nicht zuletzt, dass eine Änderung der bestehenden Bebauungspläne nicht erforderlich würde.

## **V. Anmerkungen zur beitragsrechtlichen Situation**

### 1. Geplante Änderung des Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW)

Vor dem Hintergrund der geplanten Änderung des KAG NRW sei zur Abgrenzung an dieser Stelle vorweggeschickt, dass es sich bei der geplanten

Gesetzesänderung um Ausbaubeiträge eben nach dem KAG NRW handelt. Diese fallen bei Ausbaumaßnahmen an, die nicht der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlage dienen, da für solche Anlagen Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erhoben werden.

Von Belang ist im Fall der hier in Dattenfeld geplanten Anlagen die Erschließungssituation der Grundstücke, die durch die geplante „Laurentiusstraße“ und die „Alte Schulstraße“ erschlossen werden. Denn der Ausbauabschnitt der „Alten Schulstraße“ wäre eine Maßnahme, die nach den Regelungen des KAG NRW abzurechnen wäre.

Bisher sehen weder das KAG NRW noch die Straßenbau-Beitragssatzung der Gemeinde Windeck eine Ermäßigung für mehrfach erschlossene Grundstücke vor.

Die bisher bekannten Änderungsabsichten für das KAG NRW sehen indes künftig eine entsprechende Ermäßigungsregelung in solchen Fällen vor.

Käme also eine dahingehende Gesetzesänderung, die dann auch in die kommunale Beitragssatzung übernommen würde, so könnte für die Grundstücke, die durch die geplante „Laurentiusstraße“ und die „Alte Schulstraße“ erschlossen werden, eine Ermäßigung für den Ausbau der „Alte Schulstraße“ berücksichtigt werden.

Was die zu erwartende Höhe eines möglichen Nachlasses angeht, so kann zum jetzigen Zeitpunkt jedoch keine hinreichend valide Aussage dazu getroffen werden.

Der Vollständigkeit halber wäre noch zu erwähnen, dass die übrigen betroffenen Straßenabschnitte allesamt als erstmalige Erschließungsmaßnahmen nach dem BauGB abzurechnen wären und in den Fällen, in denen ein Grundstück durch mehrere Anlagen erschlossen würde, im Normenregime des BauGB bereits heute eine Vergünstigung berücksichtigt würde.

## 2. Prognose der Beitragssätze

Was die bisher errechneten möglichen Beitragssätze betrifft, so sind diese natürlich auf Grundlage des derzeitigen Planungs-, Rechts- und Kenntnisstandes ermittelt und insofern nicht verbindlich.

Um die bisher ermittelten Beitragssätze der Höhe nach objektiv einordnen zu können, ist ein Blick in den Grundstücksmarktbericht 2018 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen hilfreich. Dort ist unter dem Punkt 4.1.1 eine Einschätzung zu den Erschließungsbeiträgen abgegeben. Demnach lägen Erschließungsbeiträge nach dem BauGB zwischen 10 und 60 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt bei 27,00 €/m<sup>2</sup> ± 6,80 €/m<sup>2</sup>.

Bezogen auf die Ermittlungen zu den vorgestellten Varianten bleibt also festzuhalten, dass sich – außer in einem Abschnitt bei der Variante 1 – alle

Beitragssätze in einem üblichen Rahmen bewegen und teilweise sogar der Landesdurchschnitt unterschritten würde.

### 3. Bildung der Erschließungsanlagen

Bei der Bildung der Erschließungsanlagen (für die sich dann das jeweilige Abrechnungsgebiet ergibt) ist zusammengefasst die Würdigung des gesamten Erscheinungsbildes wie z.B. Straßenführung, Straßenbreite, Straßenlänge oder Straßenausstattung entscheidend.

Vereinfacht ausgedrückt bedeutet dies, dass bspw. „eine Straße“, die abschnittsweise in unterschiedlicher Breite, mal mit Gehweg und mal ohne Gehweg, im Einbahnverkehr oder mit Begegnungsverkehr hergestellt würde, auch in mehrere entsprechende Anlagen unterteilt werden muss.

#### **Anlage/n:**

Anlage 1\_Konzeptvariante 1

Anlage 2\_Konzeptvariante 2