

Satzung

über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Bielefeld (Erschließungsbeitragssatzung)

vom 14.06.2010

Aufgrund der §§ 7 und 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV.NRW. S. 950) sowie des § 132 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) hat der Rat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 10. Juni 2010 folgende Satzung beschlossen

§ 1

Erhebung des Erschließungsbeitrages

Der Erschließungsbeitrag wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und dieser Satzung erhoben.

§ 2

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

- (1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für die nachstehenden Erschließungsanlagen in dem jeweils angegebenen Umfang:
 1. für Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von Grundstücken mit überwiegender Wohnbebauung, insbesondere in reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten, bis zu einer Breite von 15 m;
 2. für Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von Grundstücken mit Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung, insbesondere in Mischgebieten, bis zu einer Breite von 22 m;
 3. für Straßen, Wege und Plätze zur Erschließung von Grundstücken mit überwiegender gewerblicher oder industrieller Nutzung oder Nutzung mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, insbesondere in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten, bis zu einer Breite von 30 m;
 4. für mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen bis zu einer Breite von 3 m;
 5. für Sammelstraßen bis zu einer Breite von 32 m;
 6. für Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie nicht Bestandteile der in den Ziffern 1 bis 5 genannten Verkehrsanlagen sind, bis zu 10 % der Summe der sich nach § 4 Abs. 11 bis 13 ergebenden Flächen der erschlossenen Grundstücke.
- (2) Die Breiten nach Abs. 1 Ziffer 1 - 5 erhöhen sich jeweils um
 - a) bis zu 3,00 m je Straßenseite, soweit Parkflächen, die Bestandteil der Verkehrsanlagen sind, auch nur teilweise an der Straßenseite vorhanden sind,
 - b) bis zu 3,00 m, soweit Grünanlagen ganz oder auf Teilstrecken der Straße Bestandteil der Verkehrsanlage sind.
- (3) Ergeben sich nach Abs. 1 Ziff. 1 bis 3 unterschiedliche Höchstbreiten, so ist der Aufwand für die größere Höchstbreite beitragsfähig.

- (4) Die in Abs. 1 bis 3 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der Erschließungsanlage durch deren Länge (Achse) geteilt wird.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.
- (2) Der Stadtentwicklungsausschuss kann beschließen, dass der Erschließungsaufwand für
- a) bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage getrennt oder
 - b) für mehrere Erschließungsanlagen bzw. bestimmte Abschnitte von Erschließungsanlagen insgesamt
- zu ermitteln ist.

§ 4

Verteilung des Erschließungsaufwandes

- (1) Die Stadt Bielefeld trägt 10 % des ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.
- (2) Der nach Abs. 1 gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke nach den Grundstücksflächen (Abs. 11 bis 13) verteilt. Das Maß der baulichen Ausnutzung wird durch einen Zuschlag berücksichtigt, der im einzelnen beträgt:
- | | |
|--|-----------|
| bei eingeschossiger Bebaubarkeit | 25 v. H. |
| bei zweigeschossiger Bebaubarkeit | 50 v. H. |
| bei dreigeschossiger Bebaubarkeit | 75 v. H. |
| bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit | 95 v. H. |
| bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit | 115 v. H. |
- 3) Bei Grundstücken in Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten sowie in Gebieten, die entsprechende Festsetzungen aus der Zeit vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 (BGBl. I S. 429) enthalten, beträgt der die Art und das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit berücksichtigende Zuschlag
- | | |
|--|-----------|
| bei Nutzung ohne Bebaubarkeit | 50 v. H. |
| bei eingeschossiger Bebaubarkeit | 100 v. H. |
| bei zweigeschossiger Bebaubarkeit | 150 v. H. |
| bei dreigeschossiger Bebaubarkeit | 200 v. H. |
| bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit | 240 v. H. |
| bei sechs- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit | 280 v. H. |
- (4) Ist im Bebauungsplan nur eine Baumassenzahl festgesetzt, beträgt der die Art und das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit berücksichtigende Zuschlag
- | | |
|--|-----------|
| bei einer Baumassenzahl bis 2,8 | 100 v. H. |
| bei einer Baumassenzahl über 2,8 - 5,6 | 150 v. H. |
| bei einer Baumassenzahl über 5,6 - 7,0 | 200 v. H. |
| bei einer Baumassenzahl über 7,0 - 7,7 | 240 v. H. |
| bei einer Baumassenzahl über 7,7 - 8,4 | 280 v. H. |
| bei einer Baumassenzahl über 8,4 | 310 v. H. |
- (5) Als Geschoßzahl gilt die im Bebauungsplan oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse.
- (6) Ist auch nur ein Vollgeschoß höher als 3,50 m, so ist je angefangene 3,50 m der gesamten Höhe der Geschosse ein Geschoß zu rechnen, mindestens jedoch die tatsächliche Zahl der Vollgeschosse.

- (7) In nicht beplanten Gebieten und Gebieten, für die ein bestehender Plan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB für das gesamte Gebiet oder einzelne Grundstücke weder die Anzahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl ausweist, ist
- a) bei bebauten Grundstücken die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen,
 - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den erschlossenen Grundstücken überwiegend vorhandenen Vollgeschosse maßgebend.

- (8) Grundstücke, die im Bebauungsplan oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch als Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Kirche) ohne Festsetzung einer Geschößzahl ausgewiesen sind, werden wie Grundstücke mit eingeschossiger Bebaubarkeit behandelt. Gleiches gilt für Grundstücke im unbeplanten Bereich, die mit einer Kirche bebaut sind.

- (9) Wenn Gebiete aufgrund der vorhandenen Bebauung und sonstigen Nutzung als Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung anzusehen sind, gilt Absatz 3 entsprechend.

In Gebieten, die aufgrund der vorhandenen unterschiedlichen Bebauung und sonstigen Nutzung nicht einer der in den §§ 2 ff. Baunutzungsverordnung bezeichneten Gebietsarten zugeordnet werden können, gilt Absatz 3 auch für Grundstücke, die zu mehr als 50 % gewerblich, industriell oder für Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude benutzt werden.

Bei Grundstücken, die ohne zulässige Bebauung zu mehr als 50 % mit einer der in Satz 2 genannten Nutzungsarten genutzt werden, gilt Abs. 3 entsprechend.

Absatz 3 gilt ferner für Grundstücke, die unbenutzt sind, auf denen aber eine bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wenn auf den erschlossenen Grundstücken zu mehr als 50 % die im Satz 2 genannten Nutzungsarten vorhanden sind.

- (10) Die Absätze 3, 4 und 9 gelten nicht für die Erschließung durch Grünanlagen.
- (11) Als Fläche der erschlossenen Grundstücke nach Abs. 2 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder einer Satzung mit Festsetzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB die bebaubare oder erschließungsbeitragsrechtlich vergleichbar nutzbare Fläche.
- (12) Als Fläche der erschlossenen Grundstücke im Sinne des Abs. 2 gilt bei Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes und bei Grundstücken, für die ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB die für die Ermittlung dieser Flächen erforderlichen Festsetzungen nicht enthält
- a) soweit sie an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze der Grundstücke mit der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 30 m dazu verlaufenden Linie;
 - b) soweit sie nicht oder nur mit einer privaten Zuwegung angrenzen, die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 30 m dazu verlaufenden Linie; Zuwegungen bleiben unberücksichtigt;
 - c) soweit die tatsächliche Nutzung den Abstand von 30 m überschreitet, die Fläche, die sich aus der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung ergibt; die Buchstaben a und b finden sinngemäß Anwendung.
- (13) Grundstücke für Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingartenanlagen oder vergleichbare Anlagen werden bei der Verteilung mit 50 Prozent ihrer Grundfläche berücksichtigt.

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Grundstücke, die durch mehrere Erschließungsanlagen erschlossen werden, sind für alle Erschließungsanlagen beitragspflichtig.
- (2) Bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes werden die sich für Grundstücke an zwei aufeinanderstoßenden Erschließungsanlagen mit einem Eckwinkel von nicht mehr als 135 Grad (Eckgrundstücke) nach § 4 ergebenden Berechnungsdaten nur mit zwei Drittel zugrunde gelegt. Die Vergünstigung wird dabei auf eine rechnerisch zu ermittelnde Fläche begrenzt, die sich aus einem Viereck mit parallelen gegenüberliegenden Seiten von max. 30 m Länge ergibt.

Die Regelung gilt für weitere Erschließungsanlagen entsprechend, wenn Grundstücke durch mehr als zwei aufeinanderstoßende Erschließungsanlagen erschlossen werden.

- (3) Liegt ein Grundstück zwischen zwei Erschließungsanlagen, so gelten die Vergünstigungen für Eckgrundstücke nach Abs. 2 Satz 1 entsprechend, wenn der durchschnittliche Abstand zwischen den Erschließungsanlagen im Bereich des Grundstücks nicht mehr als 30 m beträgt.

Beträgt der durchschnittliche Abstand mehr als 30 m, wird die zu begünstigende Fläche auf eine Grundstückstiefe von 30 m begrenzt.

Bei unterschiedlichen Frontlängen ist zur Flächenermittlung das Mittel aus beiden Frontlängen zugrunde zu legen. Die Vergünstigung nach Abs. 2 Satz 1 gilt auch für Grundstücke, die entweder nur durch private Zuwegungen von zwei oder mehreren Erschließungsanlagen erschlossen werden oder zusätzlich durch eine private Zuwegung Zugang zu einer oder mehreren öffentlichen Erschließungsanlagen haben oder nehmen können.

- (4) Die für ein Grundstück nach diesen Vorschriften sich ergebenden Vergünstigungen werden für jede Erschließungsanlage nur einmal gewährt.

Dabei finden die Vorschriften über die Eckgrundstücksvergünstigung nach Abs. 2 vorrangig Anwendung.

- (5) Die Vergünstigungsregelung nach Abs. 2 und 3 gilt nicht
 - a) in Gewerbe-, Industrie- oder Kerngebieten sowie ähnlichen Gebieten nach Festsetzungen vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 (BGBl. I S. 429) und in Sondergebieten,
 - b) in Gebieten im Sinne von § 4 Abs. 9, Satz 1,
 - c) für Grundstücke im Sinne von § 4 Abs. 9, Satz 2 bis 4.

§ 6

Kostenspaltung

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann für
 - a) den Grunderwerb,
 - b) die Freilegung,
 - c) die Fahrbahn,
 - d) die Flächenbefestigung in verkehrsberuhigten Bereichen, Fußgängerbereichen und Verkehrsanlagen gem. § 2 Abs. 1 Ziff. 4,
 - e) den Radweg,
 - f) den Gehweg,
 - g) die unselbständige Parkfläche,

- h) den Entwässerungskanal,
- i) die Beleuchtungseinrichtung,
- j) die unselbständige Grünanlage

selbständig und ohne Bindung an die vorstehende Reihenfolge aufgrund eines Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses erhoben werden.

- (2) Abs. 1 findet sinngemäß Anwendung, wenn Erschließungsanlagen gem. § 130 Abs. 2 BauGB als Erschließungseinheit oder in Abschnitten abgerechnet werden.

§ 7

Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und diese mit betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen ausgestattet sind und
 - b) sie auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise hergestellt (befestigt) sind.
- (2) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und
 - b) diese gärtnerisch gestaltet sind.

§ 8

Ablösung

Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des Erschließungsbeitrages.

§ 9

Einzelsetzungen

Durch Einzelsetzungen wird geregelt für

- a) Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 - Art und Umfang des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.
- b) Sondergebiete
 - Umfang und Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes,
- c) einzelne Anlagen
 - Abweichungen von den Merkmalsregelungen des § 7.

§ 10

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.1989 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erschließungsbeitrags-Satzung vom 27.12.1988 außer Kraft.