

Ergänzende Stellungnahme zu den Fragen und Anmerkungen aus der Sitzung des Verkehrsausschusses vom 27.09.2011 zu der Beschlussvorlage
Umstufung der Kreisstraße 31 - Engelsdorfer Straße in Köln-Meschenich, im Abschnitt von der Straße Im Rheintal bis einschließlich Parzelle 421

Session-Nummer: 3100/2011

Die Gemeinden müssen zur Deckung ihres Aufwandes für Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge erheben. Den überwiegenden Teil der Erschließungsanlagen stellen Straßen und (Wohn-) Wege dar, die für die bauliche und gewerbliche Nutzung von Grundstücken, sowohl nach dem Bebauungs- als auch nach dem Bauordnungsrecht erforderlich sind.

Erschließungsbeiträge können erst erhoben werden wenn eine endgültige Herstellung im Rechtssinne vorliegt. Diese umfasst

- den Abschluss der technischen Herstellung nach einem (formlosen) Bauprogramm entsprechend den "Merkmale der endgültigen Herstellung" nach der Erschließungsbeitragsatzung. Dazu gehören auch eine betriebsfertige Entwässerungsanlage und die Beleuchtung.
- Die Stadt muss Eigentümerin aller Flächen für die Erschließungsanlage sein. Dazu gehört auch, dass die der Erschließung dienende Fläche vermessen, als eigenes Flurstück gebildet und die Gemeinde als Eigentümerin dieser so getrennten Fläche eingetragen ist.
- Die Herstellung der Erschließungsanlagen setzt einen Bebauungsplan voraus, dem der Ausbau entspricht. Liegt ein Bebauungsplan nicht vor, ist die Herstellung nur rechtmäßig, wenn sie den in § 1 Abs. 4 bis 7 Baugesetzbuch bezeichneten Anforderungen entspricht.
- Die Erschließungsanlagen müssen dem öffentlichen Verkehr gewidmet sein.

Vorbereitende Arbeiten für die Beitragserhebung können zwar beginnen, wenn die räumliche Ausdehnung der Anlage feststeht, die verbindliche Planung also abgeschlossen ist, eine abschließende Beitragsbemessung und -erhebung ist aber erst möglich, wenn der technische Ausbau abgeschlossen und der Grunderwerb vollzogen ist.

Erschwerend kommt hinzu, dass an die Erfüllung der Voraussetzungen von den Verwaltungsgerichten im Laufe der Zeit veränderte Anforderungen gestellt wurden, die eine Anpassung bestehender Verfahrensabläufe erfordern.

Klassifizierte Straßen (Bundes-, Landes- und Kreisstraßen) können neben der Aufnahme des überörtlichen Verkehrs auch der Erschließung dienen. Erschließungsfunktion können sie aber nicht im Bereich "freie Strecke" (Anbauverbot) sondern nur innerhalb der "Ortsdurchfahrten" haben. Dehnt sich die Bebauung am Ortsrand entlang einer klassifizierten Straße in den Bereich der "freien Strecke" aus, ist Voraussetzung für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen neben den oben genannten Kriterien, dass die entsprechende Teillänge von "freier Strecke" in "Ortsdurchfahrt" umgestuft wird. Weil die Einstufung einer klassifizierten Straße als "Ortsdurchfahrt" nur eines der erforderlichen Kriterien für eine Beitragserhebung ist, sind im Falle einer Umstufung nicht zwangsläufig gleich alle Voraussetzungen erfüllt.

Bei der Ermittlung des beitragsfähigen Aufwands sind die Kosten anzusetzen, die für den erstmaligen endgültigen Ausbau der technischen Straßenteileinrichtungen und den Grunderwerb angefallen sind. Im Regelfall werden dabei die Kosten für die technische Teileinrichtung nach Einheitssätzen ermittelt. Einheitssätze stellen die durchschnittlichen Herstellungskosten für einen Quadratmeter ausgebaut Fläche dar. Angewandt wird jeweils der Einheits-

Anlage 3

satz, der für den Zeitraum der tatsächlichen Herstellung in der Erschließungsbeitragssatzung festgesetzt ist.

Die Herstellung von Erschließungsanlagen finanziert die Stadt in nicht unerheblichem Umfang über Kredite, für die Zinsen aufzubringen sind. Diese fließen in den beitragsfähigen Aufwand ein. Der Zinslauf endet grundsätzlich mit dem Zeitpunkt, an dem alle rechtlichen Voraussetzungen für die Beitragserhebung erfüllt sind. Wenn sich der Eintritt der Voraussetzungen durch verzögertes Handeln der Verwaltung länger hinausschiebt, als es sachlich zu begründen ist (z.B. indem eine erforderliche Änderung eines Bebauungsplanes, Grundstücksankäufe oder die Verlegung der Grenze der Ortsdurchfahrt nicht zügig betrieben wurden), wird der Zinslauf gekürzt. Beitragsfähig sind in diesem Fall nur die bis zu dem Zeitpunkt angefallenen Fremdkapitalkosten, bis zu dem die erforderlichen rechtlichen Schritte mutmaßlich hätten durchgeführt werden können.

Abschließend ist aber festzustellen, dass eine frühere Umstufung in „Ortsdurchfahrt“ aufgrund teilweise noch fehlenden Grunderwerbs und damit der noch fehlenden endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen keine frühere Veranlagung möglich gemacht hätte da sie nur einer der oben genannten Bausteine bis zur endgültigen Herstellung ist.