

Satzung der Stadt Hattingen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragsatzung – EBS) vom 06.10.2022

Auf Grund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1995 (GV. NW 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW S. 1346) und der §§ 132 und 133 Abs. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hattingen am 29. September 2022 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Erhebung von Erschließungsbeiträgen

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

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

1. für Straßen, Wege, Plätze, die der Erschließung von Grundstücken in Wohn-, Dorf- und Mischgebieten sowie sonstigen, nicht unter Nr. 2 genannten Gebieten dienen, an denen eine Bebauung zulässig ist
 - a) bis zu zwei Vollgeschossen, mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 10 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.
 - b) mit drei oder vier Vollgeschossen, mit einer Breite bis zum 15 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
 - c) mit mehr als vier Vollgeschossen, mit einer Breite bis zum 18 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zum 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
2. Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentrum, großflächige Handelsbetriebe, Messe-, Ausstellungs- und Kongress- und Hafengebiet, mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist.

3. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) bis zu 5 m Breite;
 4. für die nicht zum Anbau bestimmten Sammelstraßen (im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) bis zu 18 m Breite;
 5. für Parkflächen
 - a) die Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne von Nr. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,
 - b) die nicht Bestandteil der in Nr. 1, 2, und 4 genannten Erschließungsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), im Umfang von 15 v. H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke;
 6. für Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen
 - a) die Bestandteil der Erschließungsanlagen im Sinne von Nr. 1 bis 4 (Straßenbegleitgrün) sind, bis zu einer weiteren Breite von 4 m; bei gleichzeitiger Anwendung von Ziffer 5 a) höchstens jedoch bis zu einer Gesamtmehrbreite von 7 m.
 - b) soweit sie nicht Bestandteil, der in Nr. 1 bis 4 genannten Erschließungsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), im Umfang von 15 v. H. der Flächen der erschlossenen Grundstücke.
- (2) Endet eine Erschließungsanlage mit einer Wendeanlage, so vergrößern sich die in Abs.1 Nr. 1, 2, und 4 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m; dasselbe gilt für den Bereich der Einmündungen in andere oder der Kreuzung mit anderen Verkehrsanlagen.
- (3) Ergeben sich nach Abs. 1 Nr. 1 und 2 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die Regelung mit der größten Breite.
- (4) Die in Abs. 1 Nr. 1 – 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

§ 3

Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Der Beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

Die Stadt trägt 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

§ 5

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes

- (1) Der nach den §§ 2 und 3 ermittelte und gemäß § 4 reduzierte Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Fläche verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
 - a) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist die für die Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten zugrunde zu legende Grundstücksfläche, grundsätzlich die Fläche des Buchgrundstücks.
 - b) Im Außenbereich gelegene Grundstücke bleiben unberücksichtigt.
- (2) Gehen Grundstücke vom Innenbereich in den Außenbereich über, sind die dem Innenbereich zuzuordnenden Grundstücksflächen für die Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten zu berücksichtigen.
 - a) Ergibt sich die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht aus den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes oder einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB, so gilt als Grundstücksfläche die tatsächliche Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von 50 m von der Erschließungsanlage. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
 - b) Bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen, wird die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Erschließungsanlage zugewandt ist und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie als Grundstücksfläche für die Verteilung der umlagefähigen Erschließungskosten berücksichtigt.
 - c) Reicht die bauliche, gewerbliche oder eine der baulichen oder gewerblichen gleichartige (erschließungsbeitragsrechtlich relevante) Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird.
- (3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 1 oder 2) vervielfacht mit:
 - a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
 - b) 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
 - c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
 - d) 1,6 bei einer Bebaubarkeit mit vier und fünf Vollgeschossen,
 - e) 1,7 bei einer Bebaubarkeit mit sechs und mehr Vollgeschossen,
 - f) 0,5 bei Friedhöfen, Sportanlagen, Freibädern und Dauerkleingartenanlagen.
- (4) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

- a) ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse. Ist eine höhere Zahl von Vollgeschossen vorhanden oder zugelassen, so ist diese zugrunde zu legen.
 - b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Ist eine größere Baumasse vorhanden oder zugelassen, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumasse geteilt durch die Grundstücksfläche geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden kaufmännisch auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.
 - c) Ist nur die höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse
 - in Gewerbe- und Industriegebieten die festgesetzte Höhe geteilt durch 3,5,
 - in sonstigen Gebieten die festgesetzte Höhe geteilt durch 3,0.

Ist die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten oder eine Überschreitung zugelassen, wird die Zahl der Vollgeschosse aus der Gebäudehöhe ermittelt. Bruchzahlen werden kaufmännisch auf volle Zahlen auf- oder abgerundet. Enthält eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB entsprechende Festsetzungen, so gelten die Regelungen der Buchstaben a) bis c) entsprechend.
- (5) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- a) Bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerkes nicht feststellbar, wird je angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerkes ein Vollgeschoss zugrunde gelegt; bei Sakralbauten (z. B. Kirchen) maximal 2 Vollgeschosse.
 - b) Bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken in näherer Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.
 - c) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
 - d) Bei Grundstücken, die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung, wie z. B. Trafo, Gasregler, Pumpstation und Druckerhöhungsanlagen bebaut werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
 - e) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.
- (6) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 3 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht, wenn in einem Abrechnungsgebiet (§ 5) außer diesen Grundstücken auch andere Grundstücke erschlossen werden:

- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Messen, Ausstellung und Kongresses, Hafengebiet, Büro und Verwaltung;
 - b) bei Grundstücken in beplanten Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten oder ähnliche Nutzungen (z. B. Krankenhaus- oder Schulgebäude) vorhanden oder zulässig ist;
 - c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z. B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden, werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der tatsächlich vorhandenen Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.
- (7) Bei der Beitragserhebung für selbständige Grünanlagen gilt Folgendes:

Bei Grundstücken in

- a) durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten sowie
- b) Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist,

wird die Grundstücksfläche im Sinne der Abs. 1 und 2 nur zur Hälfte berücksichtigt. Abs. 6 findet keine Anwendung.

§ 6

Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Für überwiegend Wohnzwecken dienende Grundstücke, die künftig von mehr als einer in der Baulast der Gemeinde stehenden Erschließungsanlage der gleichen Art im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 1 erschlossen werden, wird die Grundstücksfläche nach § 5 Abs. 1 oder 2 bei Abrechnung der jeweiligen Erschließungsanlage um 1/3 reduziert, höchstens jedoch um 200 m².
- (2) Eine Ermäßigung nach Absatz 1 ist nicht zu gewähren,
 - a) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist,
 - b) wenn die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für die anderen erschlossene Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 v. H. erhöht.
 - c) wenn das Grundstück mit einem Artzuschlag gem. § 5 Abs. 6 belegt ist.

§ 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

- a) den Grunderwerb,
- b) die Freilegung,
- c) die Fahrbahnen,
- d) den Radwege,
- e) den Gehwege,
- f) unselbständige Parkflächen,
- g) unselbständige Grünanlagen,
- h) die Flächenbefestigung in verkehrsberuhigten Bereichen, Fußgängerbereichen und Verkehrsanlagen gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3,
- i) die Entwässerungseinrichtungen und
- j) die Beleuchtungseinrichtungen,

selbständig und ohne Bindung an die vorstehende Reihenfolge erhoben werden.

Mischflächen im Sinne von Buchstabe h) sind solche Flächen, die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien Funktionen der in den Buchstaben a) bis g) genannten Teileinrichtungen miteinander kombinieren und bei der Gliederung der Erschließungsanlage ganz oder teilweise auf eine Funktionstrennung verzichten.

§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

- (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
 - b) diese mit betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen ausgestattet sind.

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem jeweiligen Bauprogramm.

- (2) Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlage sind endgültig hergestellt, wenn
 - a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten oder Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster, Rasengittersteinen oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
 - c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind;

- d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.
- (3) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn
- a) die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist,
 - b) sie gärtnerisch gestaltet und zweckentsprechend eingerichtet sind.

§ 9

Vorausleistung und Ablösung des Erschließungsbeitrages

- (1) Für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.
- (2) Der Erschließungsbeitrag kann vor Entstehen der Beitragspflicht vertraglich abgelöst werden. Der Ablösebetrag richtet sich nach der voraussichtlichen Höhe des Erschließungsbeitrages. Die Art der Ermittlung und Verteilung des zu berücksichtigenden Erschließungsaufwandes erfolgt nach Maßgabe dieser Satzung. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 10

Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Art und Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes werden für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissions- schutzgesetzes im Einzelfall durch Satzung geregelt.

§ 11

Entscheidung durch die Bürgermeisterin bzw. den Bürgermeister

Die Entscheidung über die Abrechnung eines bestimmten Abschnittes einer Erschließungsanlage, die einheitliche Abrechnung mehrerer Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, die Entscheidung über die Bildung eines Entwässerungssystems sowie über die Durchführung der Kostenspaltung wird der Bürgermeisterin bzw. dem Bürgermeister übertragen.

§ 12

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.*
Die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Hattingen vom 10. Juni 1976 in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 27.10.1981 tritt mit gleichem Tage außer Kraft.

*(Bekanntmachung als Öffentliche Bekanntmachung Nr. 2022-029 vom 07.10.2022 auf www.hattingen.de, Rubrik: Rathaus)