



Federführung: Fachbereich Umwelt und Bauen
Beteiligte(r): Fachbereich Finanzen und Beteiligungen

Vorlage

Auskunft erteilt: Frau Janz
Telefon: 02521 29-310

2015/0098
öffentlich

Vergleichsberechnung zum Bebauungsplan Nr. 33 „Ahlemer Straße/Vorhelmer Straße“

Beratungsfolge:

Haupt- und Finanzausschuss
12.05.2015 Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die Vergleichsberechnung zum Bebauungsplan Nr. 33 „Ahlemer Straße/Vorhelmer Straße“ wird zur Kenntnis genommen.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen erfolgt gemäß §§ 127 fortfolgende Baugesetzbuch. Die Ablöse dieser Beiträge richtet sich nach den Bestimmungen der Stadt Beckum über die Ablösung von Erschließungsbeiträgen vom 5. November 1981.

Demografischer Wandel

Aspekte des demografischen Wandels sind nicht zu berücksichtigen.

Erläuterungen

Gemäß den Bestimmungen der Stadt Beckum über die Ablösung von Erschließungsbeiträgen können Erschließungsbeiträge im Ganzen vor der Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden. Dadurch werden künftige Beitragsforderungen der Stadt vorweg getilgt. Eine Nachforderung beziehungsweise Erstattung ist nur möglich, wenn die sogenannte absolute Missbilligungsgrenze über- oder unterschritten wird. Die Höhe des Ablösungsbetrages bestimmt sich zum einen nach dem mutmaßlichen Aufwand für die Herstellung der Erschließungsanlage(n) und zum anderen nach dessen fiktiver Verteilung.

In der Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaftsförderung und Grundstücksangelegenheiten am 6. Mai 2014 wurde die Vorlage einer Vergleichsberechnung für ein Abrechnungsgebiet vereinbart. Die nun erfolgte Berechnung bezieht sich auf die Ablösung der Erschließungsbeiträge im Bebauungsplangebiet Nr. 33 „Ahlemer Straße/Vorhelmer Straße“. Hierbei handelt es sich um das erste Abrechnungsgebiet, für das eine Vergleichsberechnung möglich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Ahlemer Straße/Vorhelmer Straße“ wurde am 22. August 1998 beschlossen. Im Jahre 2013 wurden die letzten Erschließungsarbeiten abgeschlossen.

Der Rat der Stadt Beckum hat in seiner Sitzung am 24. November 1998 den Beschluss über die Ablösung der Erschließungsbeiträge gefasst. Die Höhe der Beträge wurde wie folgt festgesetzt:

Plangebiet A (Vorhelmer Straße):

1-2-geschossig	28,63 Euro/m ²
Eckgrundstück	19,43 Euro/m ²

Plangebiet B (Ahlemer Straße)

Wohnhöfe:

1-geschossig	28,12 Euro/m ²
1-2-geschossig	34,77 Euro/m ²

Kernbebauung:

3-geschossig:	41,93 Euro/m ²
---------------	---------------------------

Für die Berechnung der Ablösebeträge ist man für die Teilfläche A von beitragsfähigen Kosten in Höhe von 767.402,97 Euro ausgegangen. Abzüglich des Eigenanteils der Stadt Beckum von 10 Prozent ergab sich somit ein umlagefähiger Erschließungsaufwand von 690.662,67 Euro. Beiträge wurden durch die Ablösung in Höhe von 695.120,71 Euro erzielt.

Die tatsächlichen Ausbaurkosten für die Teilfläche A betrugen 1.077.842,62 Euro. Davon waren 827.035,05 Euro beitragsfähig. Abzüglich des Eigenanteils der Stadt Beckum von 10 Prozent verbleiben umlagefähige Kosten von 744.331,55 Euro.

Folglich wurden 49.210,84 Euro an Beiträgen zu wenig eingenommen, was eine Differenz in Höhe von 7,1 Prozent ergibt.

Für das Plangebiet B sind beitragsfähige Kosten von 2.045.564,86 Euro für die Berechnung der Ablösebeträge zugrunde gelegt worden, wobei 1.841.008,37 Euro umlagefähig waren. Durch die Ablösung wurden Beiträge von 1.876.338,44 Euro eingenommen.

Die tatsächlichen Ausbaurkosten für die Teilfläche B betrugen 2.302.015,08 Euro. Davon waren 2.010.895,84 Euro beitragsfähig. Abzüglich des Eigenanteils der Stadt Beckum von 10 Prozent verbleiben umlagefähige Kosten von 1.809.806,26 Euro.

Demnach wurden 66.532,18 Euro an Beiträgen mehr eingenommen, was eine Differenz von 3,5 Prozent ausmacht.

Die unterschiedliche Höhe der Kosten für das jeweilige Gebiet ist unter anderem darauf zurück zu führen, dass das Gebiet an der Ahlemer Straße früher ausgebaut wurde als das Gebiet an der Vorhelmer Straße und es durch jährliche Preissteigerungen hier zu unterschiedlich hohen Kosten kam.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass durch die Ablösung der Erschließungsbeiträge für das gesamte Bebauungsplangebiet Nr. 33 „Ahlemer Straße/Vorhelmer Straße“ 17.321,34 Euro mehr eingenommen wurden und die Abweichung somit bei 0,7 Prozent liegt.

Kommt bei einer Vergleichsberechnung heraus, dass die sogenannte absolute Missbilligungsgrenze über- oder unterschritten wurde, so ist die Gemeinde gehalten den überschießenden Betrag zu erstatten beziehungsweise den Minderbetrag einzuziehen. Diese Grenze ist überschritten, wenn sich bei einer Vergleichsberechnung herausstellt, dass der Beitrag, der dem „abgelösten“ Grundstück zuzuordnen ist, das Doppelte oder mehr als das Doppelte beziehungsweise die Hälfte oder weniger als die Hälfte des vereinbarten Ablösebetrages ausmacht. Die Vergleichsberechnung hat ergeben, dass diese absolute Missbilligungsgrenze nicht annähernd erreicht wurde. Zu einer Nachforderung beziehungsweise Erstattung kommt es daher nicht.

Die Verwaltung empfiehlt auch in Zukunft der Ablösung von Beiträgen in Baugebieten zuzustimmen, da dies viele Vorteile sowohl für die Stadt, als auch für die Bürgerinnen und Bürger hat. Die Ablösung bietet eine schnelle Möglichkeit der Refinanzierung. Die Bürgerinnen und Bürger profitieren von dem entscheidenden Vorteil, dass sie durch die Ablösung der Beiträge Planungssicherheit in Bezug auf die Finanzierung erhalten. Schwierigkeiten wie Klagen, Anträge auf Stundung/Ratenzahlung der Beiträge, wie sie bei einer regulären Beitragsabrechnung regelmäßig auftreten, entfallen hierdurch. Aufgrund der Ablösebestimmungen bedarf die Ablösung von Erschließungsbeiträgen für jedes Abrechnungsgebiet grundsätzlich der vorherigen Zustimmung des Rates.

Anlage(n):

1. Übersicht Kosten und Beiträge
2. Übersichtsplan