



Stadt Burgdorf  
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	<b>2012 0096</b>
Datum:	08.02.2012
Fachbereich/Abteilung:	3.2/66.1
Sachbearbeiter(in):	Julia Krause
Aktenzeichen:	643-03

**Beschlussvorlage**

**öffentlich**

**Betreff: Gewerbepark Nordwest - Bildung einer Erschließungseinheit**

**Beratungsfolge:**

	Datum	TOP	abweich. Beschluss	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Verwaltungsausschuss	28.02.2012					
Rat	01.03.2012					

<b>Finanz. Auswirkungen in Euro</b>		Produktkonto	ErgHH	FinHH
Einmalige Kosten:	€		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laufende Kosten:	€		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Verwaltungsausschuss schließt sich dem Beschlussvorschlag zu 2. der Vorlage an.
2. Der Rat beschließt, die Erschließungsanlagen „Lise-Meitner-Straße“ und „Otto-Hahn-Straße“ im Gewerbepark Nordwest – 1. Abschnitt zu einer Erschließungseinheit zusammenfassen. D.h., der Erschließungsaufwand wird in einer Beitragsabrechnung zusammengefasst.

(Baxmann)

### **Sachverhalt und Begründung:**

Der Gewerbepark Burgdorf Nordwest besteht aus den Straßen „Lise-Meitner-Straße“ und „Otto-Hahn-Straße“. Für den Gewerbepark gilt der B-Plan Nr. 0-78 „Gewerbepark Nordwest – 1. Abschnitt“.

Die Grundstücke werden von der Liegenschaftsabteilung voll erschlossen angeboten; d.h. inkl. der Erschließungsbeiträge (im Kaufpreis enthalten) und zuzügl. des Abwasserbeitrages für Schmutzwasser (zusätzlich zum Kaufpreis zu zahlen).

Damit die Ablösung der Erschließungsbeiträge erfolgen kann, ist eine entsprechende Kalkulation der voraussichtlichen Erschließungsbeiträge aufzustellen.

Fraglich ist, um wieviele Erschließungsanlagen es sich beitragsrechtlich im Gewerbepark Burgdorf Nordwest handelt. Laut Bebauungsplan gibt es die Planstraßen A1 und A2, B1 und B2 sowie C und D. Die Anlagen A1/A2 sowie B1/B2 bilden zweifelsfrei jeweils eine Anlage. Die Anlagen C und D sind als unselbständig einzustufen, so dass sie als „Anhängsel“ der Anlage A1/A2 gelten (siehe **Anlage 1.1 und 1.2**).

Da bei Abrechnung dieser zwei Anlagen jedoch unterschiedliche Erschließungsbeiträge pro qm entstehen, könnte es Unverständnis bei den Investoren hervorrufen, insbesondere da es keine Unterschiede bei den Gewerbeflächen gibt.

In Frage kommen würde hier die Bildung einer Erschließungseinheit. Das würde bedeuten, dass die beiden selbständigen Anbaustraßen „Lise-Meitner-Straße“ und „Otto-Hahn-Straße“ eine Erschließungseinheit bilden und in einer Erschließungsbeitragsabrechnung zusammengefasst werden. Diese kann jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen gebildet werden. Daher wurde die Sachlage Herrn RA Lauenroth (Kanzlei Lauenroth und Partner, Hannover) mit der Bitte um Stellungnahme vorgestellt.

Um eine „Erschließungseinheit“ bilden zu können, muss zwischen den beiden Anlagen eine funktionale Abhängigkeit bestehen; d.h., die Anlieger der einen Anlage (B1/B2) sind auf die Benutzung der anderen Anlage (A1/A2) angewiesen, um das übrige Straßennetz zu erreichen. Gemäß Stellungnahme von Herrn RA Lauenroth vom 30.08.2010 ist diese Abhängigkeit durch die Sackgasse der Anlage B (Otto-Hahn-Straße) gegeben. (Bis zur Entstehung des 2. Abschnittes des Gewerbeparks wird die Straße B provisorisch mit der Anlage A2 verbunden; später wird diese Verbindung wieder abgerissen.) Im Vermerk vom 26.11.2010 wurde der Sachverhalt entsprechend festgehalten (**Anlage 2**).

Gemäß § 130 Abs. 2 S. 3 BauGB liegt es im Ermessen der Gemeinde, den Erschließungsaufwand für die Anlagen einzeln oder gemeinsam zu ermitteln. Bei der Ausübung des Ermessens sind allerdings gewisse ‚Regeln‘ zu beachten.

So muss nach der zwingenden Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 22.05.1992, 8 C 52.90) eine Vergleichsberechnung aufgestellt werden. Dabei ist zu prüfen, ob bei getrennter Abrechnung die Summe der Ausbaubeiträge an der regelmäßig aufwendiger hergestellten Anlage (hier: A1/A2 mit den Anhängseln C und D) im Vergleich mit den Grundstücken an der regelmäßig weniger aufwendig hergestellten Anlage (hier: B1/B2) um mehr als 1/3 höher Kosten ist. Dafür müssen die jeweiligen Beitragshöhen (Beitragssatz pro qm) miteinander verglichen werden. (Driehaus, Erschließungs- und Ausbaubeiträge, § 14 RdNr. 38 und BVerwG, Urteil vom 10.06.2009, 9 C 2.08)

Sofern diese Grenze überschritten ist, reduziert sich das der Gemeinde zustehende Ermessen auf ‚Null‘. Dies bedeutet, dass in dem Fall eine Erschließungseinheit gebildet werden muss.

Deshalb wurden die Kosten für den Hauptstraßenzug A1/A2 mit den Anhängseln C und D und die Nebenstraße B1/B2 ermittelt (siehe Plan Anlage 1.2). Anhand dieser Zahlen er-

folgten zwei getrennte sowie eine gemeinsame ‚Prognoseabrechnung‘, um die o.g. „1/3 Belastung“ überprüfen zu können.

Weiterhin ist anhand dieser Zahlen zu prüfen, ob die gemeinsame Abrechnung zu einer Mehrbelastung der Anlieger des Hauptstraßenzuges führt.

Das Ergebnis der Prognoseberechnungen ist im Vermerk vom 17.12.2010 zusammengefasst (**Anlage 3**). Eine Ermessensreduktion auf Null ergibt die Prognoseberechnung nicht. Es steht daher im Ermessen der Stadt, trotzdem eine Erschließungseinheit zu bilden. Im Zuge der Ermessensentscheidung wurden die Interessen miteinander abgewogen. Daraus ergibt sich, dass die Vorteile für die Bildung einer Erschließungseinheit überwiegen.

Es handelt sich um eine Ermessensentscheidung, deren Ergebnis aktenkundig zu machen ist. Weiterhin sollte die Entscheidung durch einen Ratsbeschluss festgehalten werden. Angesichts des Ausnahmecharakters dieser Entscheidung (Erschließungseinheiten gibt es nur in seltenen Fällen), ist die Zuständigkeit des Rates hier begründet.

Da die Vermarktung weiterer Flächen ansteht, sollte nunmehr der entsprechende Ratsbeschluss zur Erschließungseinheit eingeholt werden.