



MERKBLATT

Neubau von Erschließungsanlagen

Rechtsgrundlage

Unter den Begriff der Erschließung werden alle baulichen Maßnahmen verstanden, um Grundstücke entsprechend den baurechtlichen Vorschriften Nutzen zu können. Es handelt sich um eine öffentlich-/rechtliche Verpflichtung der Gemeinde und dient als Voraussetzung für Baugenehmigungen.

Als Erschließungsanlagen zählen nach § 127 BauGB u.a.

- öffentliche Straßen, Wege und Plätze inkl. Beleuchtung
- öffentliche Grünanlagen und Parkflächen
- Abwasserbeseitigungsanlagen

Für den Bau von Erschließungsanlagen ist als planungsrechtliche Voraussetzung ein qualifizierter Bebauungsplan notwendig. Liegt dieser nicht vor, so können nach § 125 BauGB die Erschließungsanlagen unter Zustimmung des Regierungspräsidenten mit vorhergehender Bürgerbeteiligung hergestellt werden.

Aufgrund des nach BauGB vorgeschriebenen Verfahrensablaufes dauert ein Bebauungsplanverfahren in der Regel etwa vier Jahre. Dabei können sich durch Abstimmungserfordernisse mit anderen Behörden, durch komplizierte Umlegungsverfahren oder durch eine Vielzahl von Bedenken und Anregungen, zeitliche Verzögerungen ergeben.

Herstellung und Finanzierung der Erschließungsanlagen

Grundsätzlich ergeben sich für die Stadt zwei Möglichkeiten, die Herstellung von Erschließungsanlagen zu realisieren.

Erschließung durch die Stadt

Die Herstellungskosten werden zunächst von der Stadt getragen und im Haushaltsplan als städt. Ausgaben geführt. Während bzw. nach der Fertigstellung der Anlagen wird über ein Beitragsverfahren von den Anliegern Beiträge erhoben.

Die Höhe dieser Beiträge wird über die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt geregelt. Sie liegt z. Z. bei 90 % der Herstellungskosten. Die Beiträge werden als städt. Einnahmen ebenfalls im Haushaltsplan veranschlagt. Die Herstellung der Erschließungsanlage durch die Stadt ergibt sich zumeist dort, wo an einer zukünftigen Straße mehrere Fremdanlieger sich befinden oder aus anderen Gründen sich keine Person oder Gesellschaft findet, die über ein Erschließungsvertrag die Baumaßnahme realisiert.

Erschließung durch Dritte mittels Erschließungsvertrag

Erschließungsanlagen können auch durch Dritte im Auftrag der Gemeinde erstellt und der Gemeinde anschließend betriebsfertig übergeben werden. Erforderlich ist hierfür ein Erschließungsvertrag. In der Regel sind Wohnungsbauunternehmungen oder Baugesellschaften die Vertragspartner der Stadt bei Erschließungsverträgen.

Es besteht allerdings ebenfalls die Möglichkeit, daß die Anlieger der neuzubauenden Erschließungsanlage die Maßnahme selbst in die Hand nehmen und mittels Erschließungsvertrag diese realisieren.

Der jeweilige Bauträger trägt zunächst 100 % der Herstellungskosten und legt diese Summe anschließend auf die Kaufpreise der Grundstücke und Häuser um. Der Vorteil von Erschließungsverträge liegt darin, daß zum einen der städt. Haushalt durch diese Maßnahmen nicht belastet wird und zum anderen einen zum Teil langwieriges Beitragsverfahren durch die Stadt entfällt.

Erschließung neuer Wohngebiete

Obwohl die Einwohnerzahl Leverkusens in den letzten Jahren nahe zu konstant geblieben ist, ergibt sich durch Verringerung der Belegungsgrade pro Wohneinheit und den Trend zur eigenen Wohnungen weiterhin Bedarf an neuen Wohnungen und Wohngebieten.

Erschließung neuer Gewerbeflächen

Mit Beschluß vom 03.02.1986 zu den "Grundsätzen zur Wirtschaftsförderung der Stadt Leverkusen" entschied der Rat, zur Lösung akuter Standortprobleme für Verlagerungen im Interesse städtebäulicher Strukturverbesserungen sowie für anderweitige Erweiterungs- und Verlagerungsmaßnahmen mit dem Ziel der Sicherung bzw. der Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen, ständig eine gewerblich bzw. industrielle nutzbar, kurzfristig baureife Fläche von mindestens 8 Hektar vorzuhalten.

Weil die bislang verfügbaren Flächen bereits weitgehend erschöpft sind, fiel im Interesse an kontinuierliche Flächenbereitstellung mit Ratsbeschluß vom 27.03.1990 die Entscheidung, die städt. Bemühungen um die Aktivierung gewerblichen Flächen zu forcieren, wobei mit dem Ziel der Reduzierung des Freiflächenverbrauches die Reaktivierung stillgelegter Industriestandorte absoluten Vorrang genießt.