



Stadt Brühl
Fachbereich
Tiefbau - Infrastruktur

Informationen über Baumaßnahme & Erschließungsbeiträge

Straßenendausbau *„Immendorfer Straße“*

31.01.2023 (16:00 Uhr)

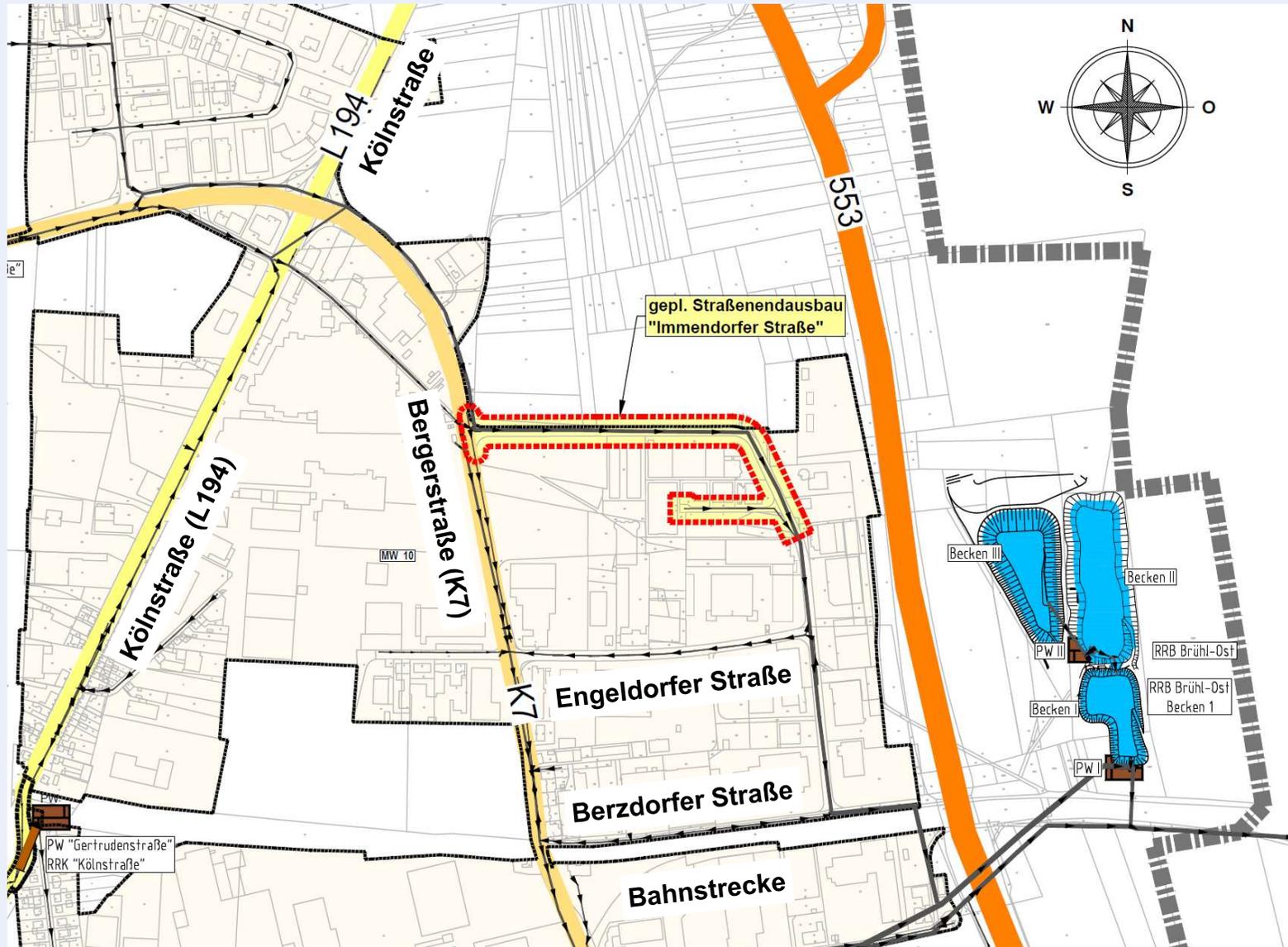
Im KOMM-MIT



Übersichtslageplan

Immendorfer Straße: L = rd. 485 m, B = 11,5 m

Stichstraße: L = rd. 130 m, B = 6,0 m





Stadt Brühl
Fachbereich
Tiefbau - Infrastruktur

Bestand: Luftbild

Immendorfer Straße: L = rd. 485 m, B = 11,5 m

Stichstraße: L = rd. 130 m, B = 6,0 m

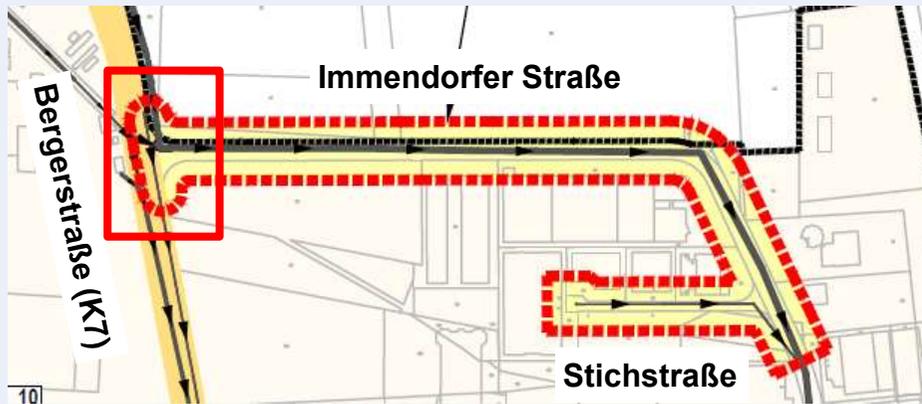




Bestand:

Immendorfer Straße: L = rd. 485 m, B = 11,5 m

Stichstraße: L = rd. 130 m, B = 6,0 m

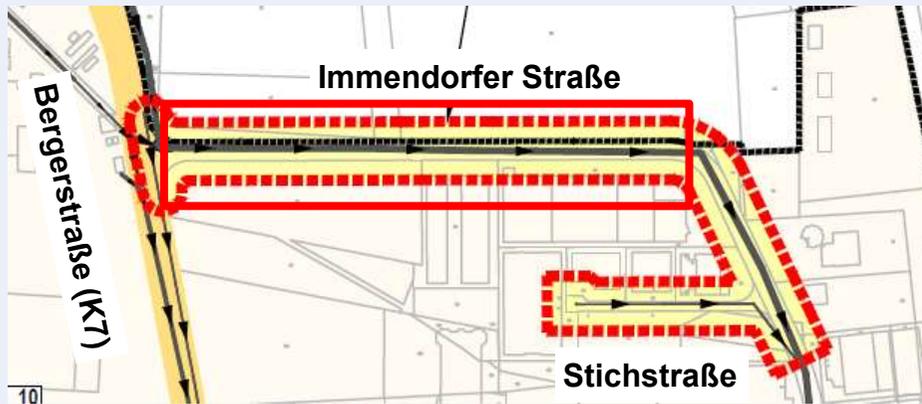




Bestand:

Immendorfer Straße: L = rd. 485 m, B = 11,5 m

Stichstraße: L = rd. 130 m, B = 6,0 m

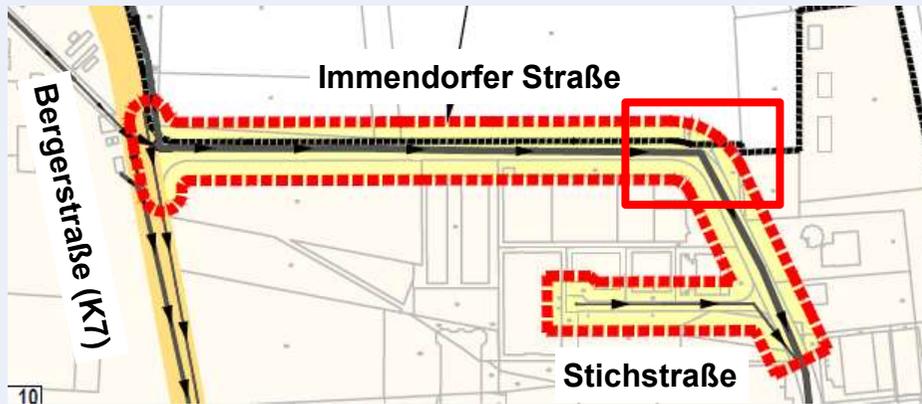




Bestand:

Immendorfer Straße: L = rd. 485 m, B = 11,5 m

Stichstraße: L = rd. 130 m, B = 6,0 m

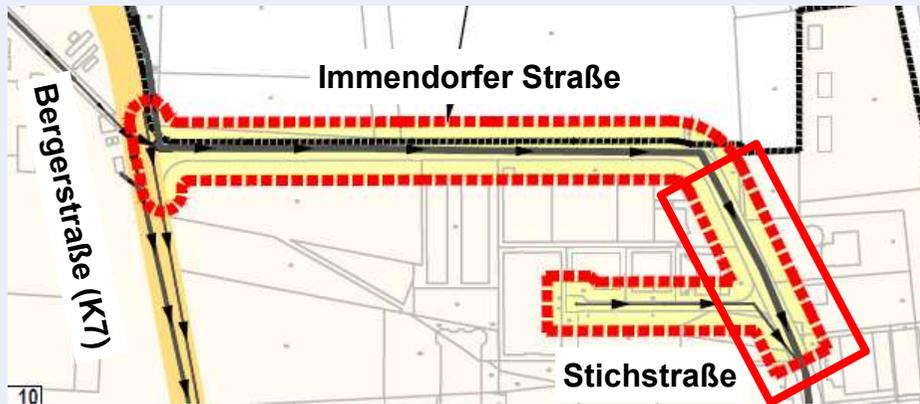




Bestand:

Immendorfer Straße: $L = \text{rd. } 485 \text{ m}$, $B = 11,5 \text{ m}$

Stichstraße: $L = \text{rd. } 130 \text{ m}$, $B = 6,0 \text{ m}$

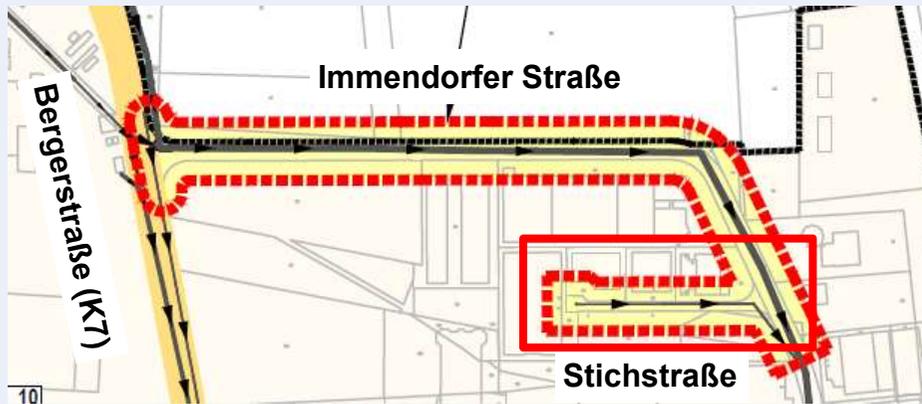




Bestand:

Immendorfer Straße: $L = \text{rd. } 485 \text{ m}$, $B = 11,5 \text{ m}$

Stichstraße: $L = \text{rd. } 130 \text{ m}$, $B = 6,0 \text{ m}$

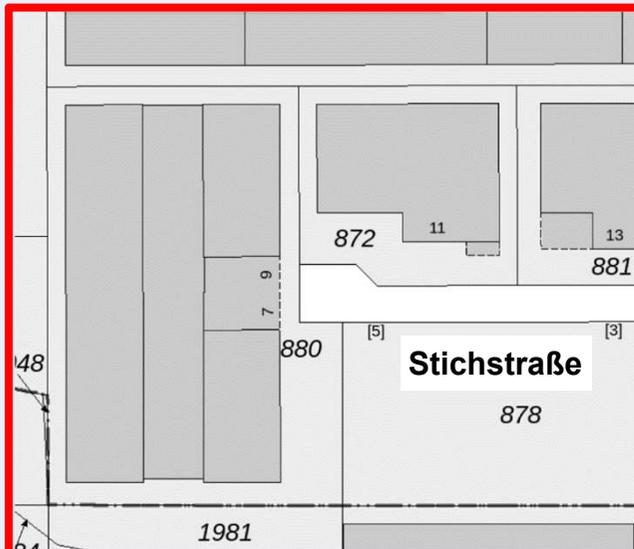
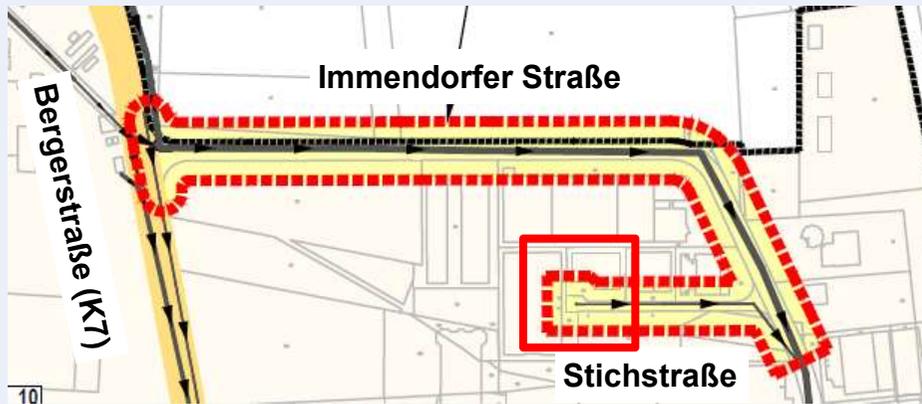




Bestand:

Immendorfer Straße: L = rd. 485 m, B = 11,5 m

Stichstraße: L = rd. 130 m, B = 6,0 m





Stadt Brühl
Fachbereich
Tiefbau - Infrastruktur

Planung: Lageplan 1 mit Luftbild

Immendorfer Straße: L = rd. 485 m, B = 11,5 m

Stichstraße: L = rd. 130 m, B = 6,0 m

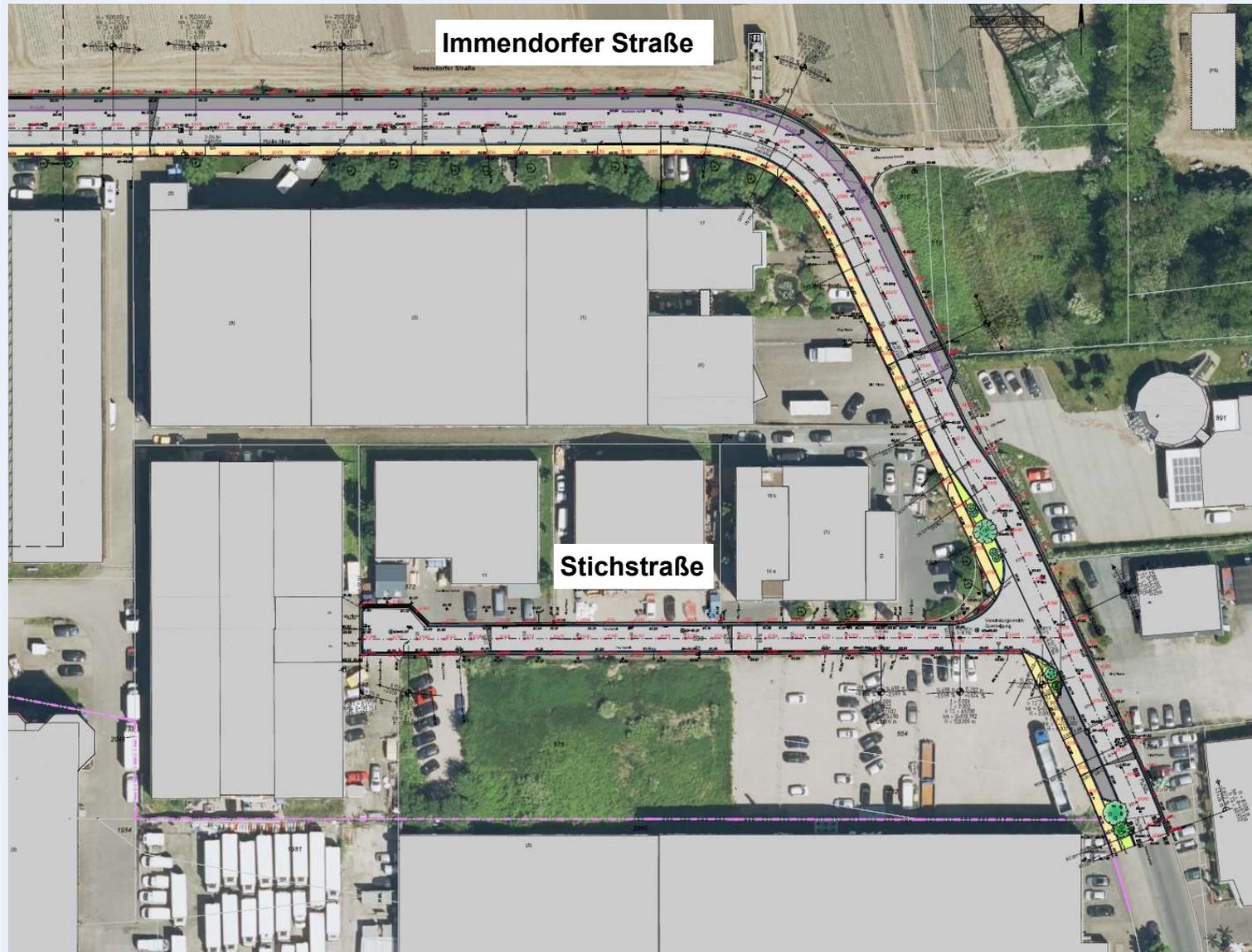




Planung: Lageplan 2 mit Luftbild

Immendorfer Straße: L = rd. 485 m, B = 11,5 m

Stichstraße: L = rd. 130 m, B = 6,0 m



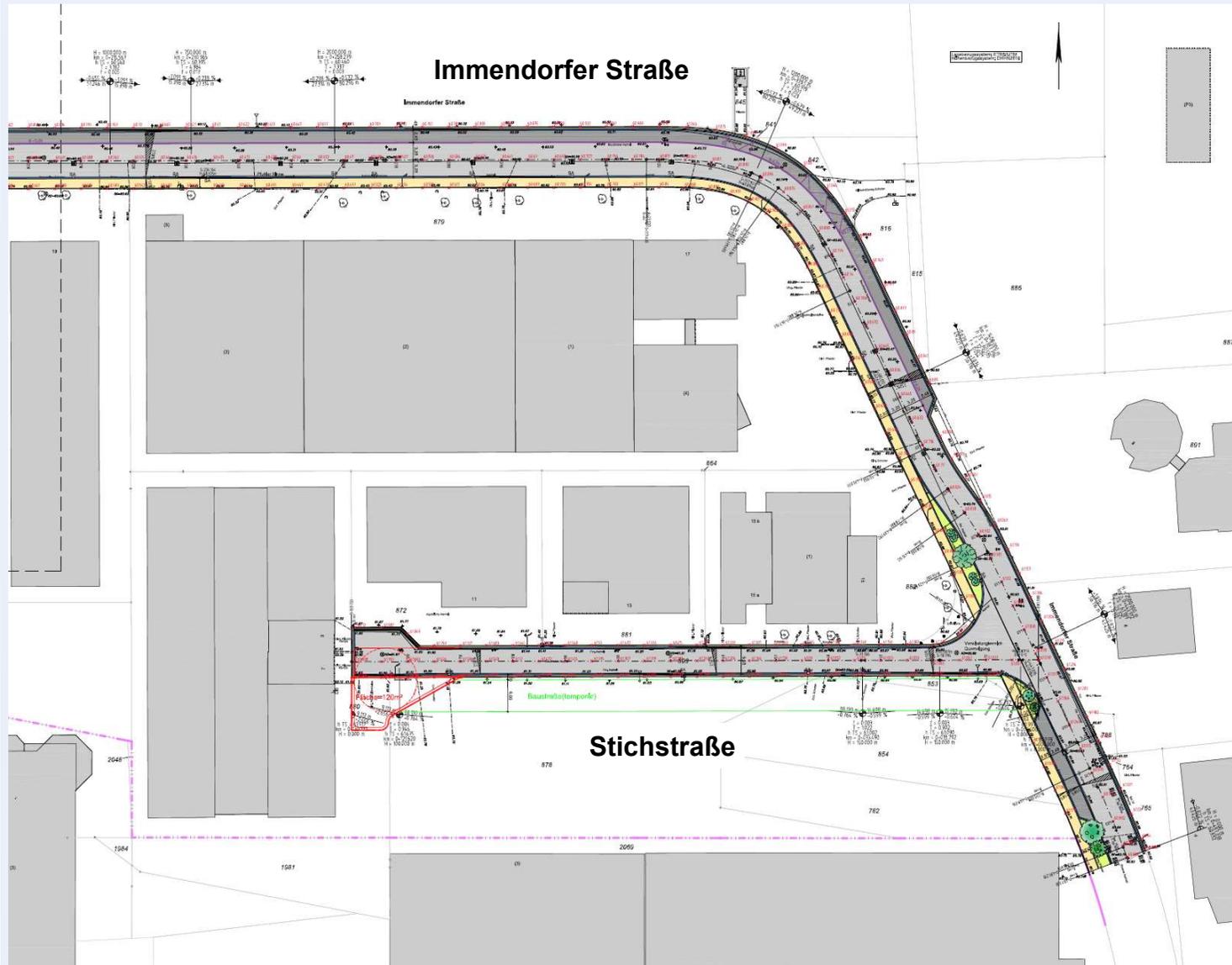


Stadt Brühl
Fachbereich
Tiefbau - Infrastruktur

Planung: Alternative mit Wendehammer (RASt 06)

Immendorfer Straße: $L = \text{rd. } 485 \text{ m}$, $B = 11,5 \text{ m}$

Stichstraße: $L = \text{rd. } 130 \text{ m}$, $B = 6,0 \text{ m}$

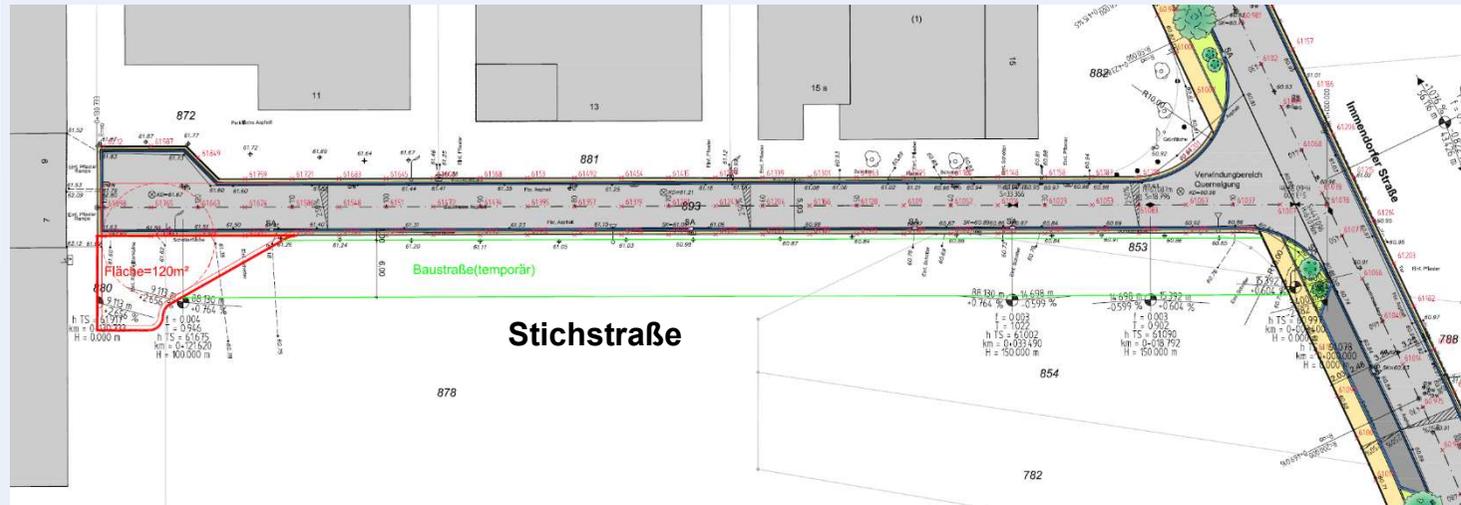




Planung: Alternative mit Wendehammer (RASt 06)

Immendorfer Straße: L = rd. 485 m, B = 11,5 m

Stichstraße: L = rd. 130 m, B = 6,0 m



Wendehammer

- Grunderwerb von 120 m² erforderlich (Flurstück 878 und 880)

Bauausführung

- ggfs. temporäre Baustraße auf Privatgrundstück zur Erreichbarkeit (6 m breit)
(Zustimmung der privaten Eigentümer erforderlich)

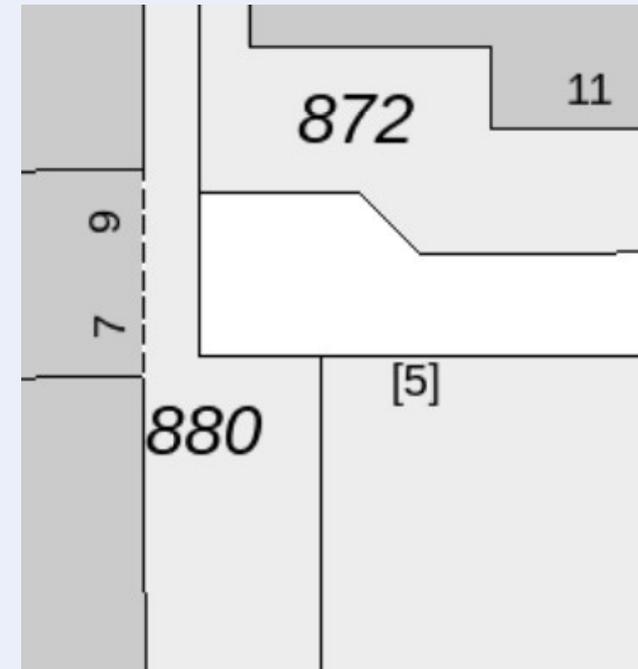
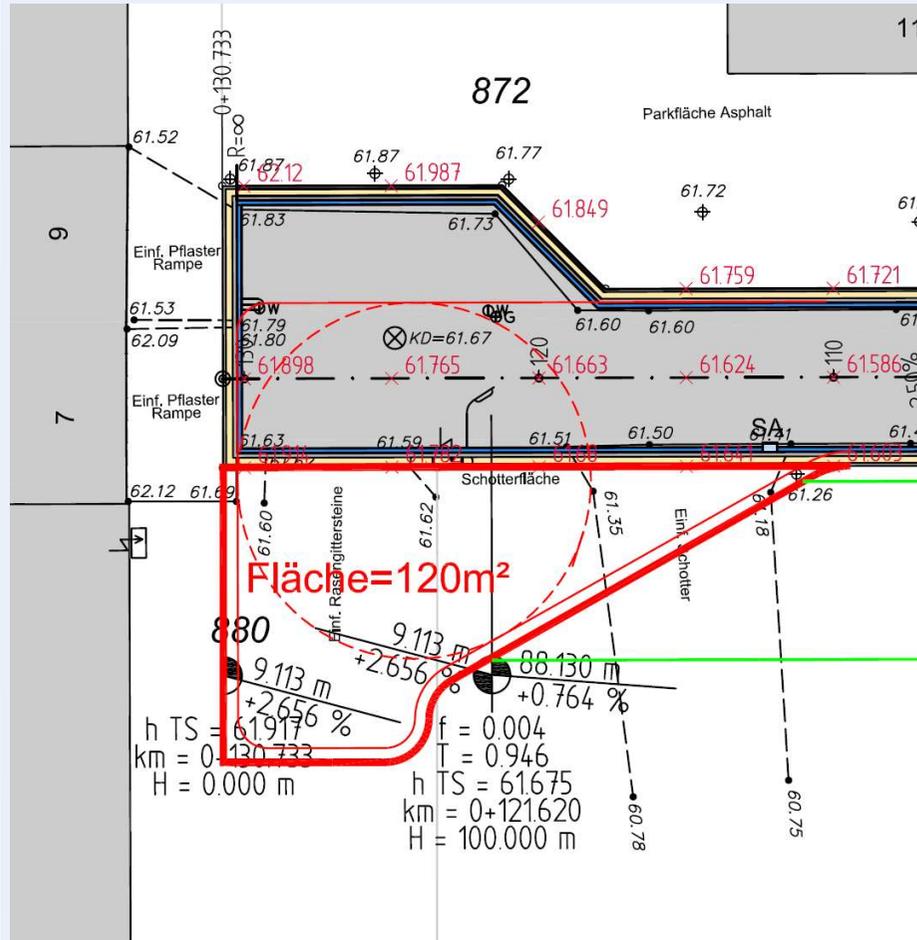


Stadt Brühl
Fachbereich
Tiefbau - Infrastruktur

Planung: Alternative mit Wendehammer (RASt 06)

Immendorfer Straße: L = rd. 485 m, B = 11,5 m

Stichstraße: L = rd. 130 m, B = 6,0 m



Wendehammer

- Grunderwerb von 120 m² erforderlich (Flurstück 878 und 880)



Stadt Brühl
Fachbereich
Tiefbau - Infrastruktur

Planung: Ausbauquerschnitt 1

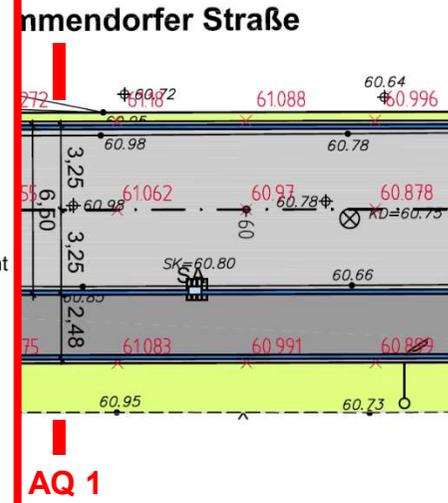
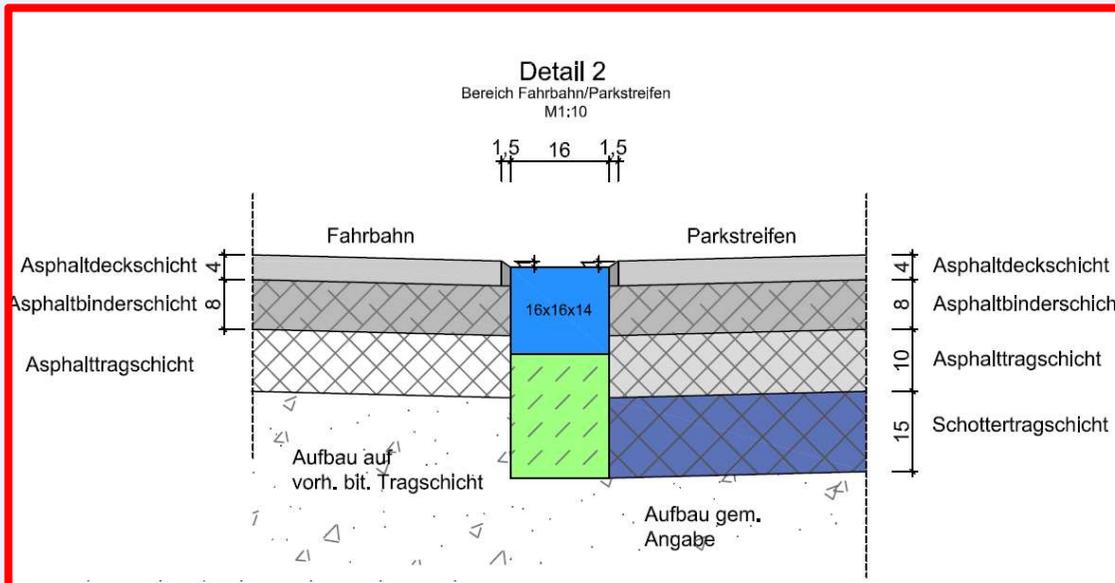
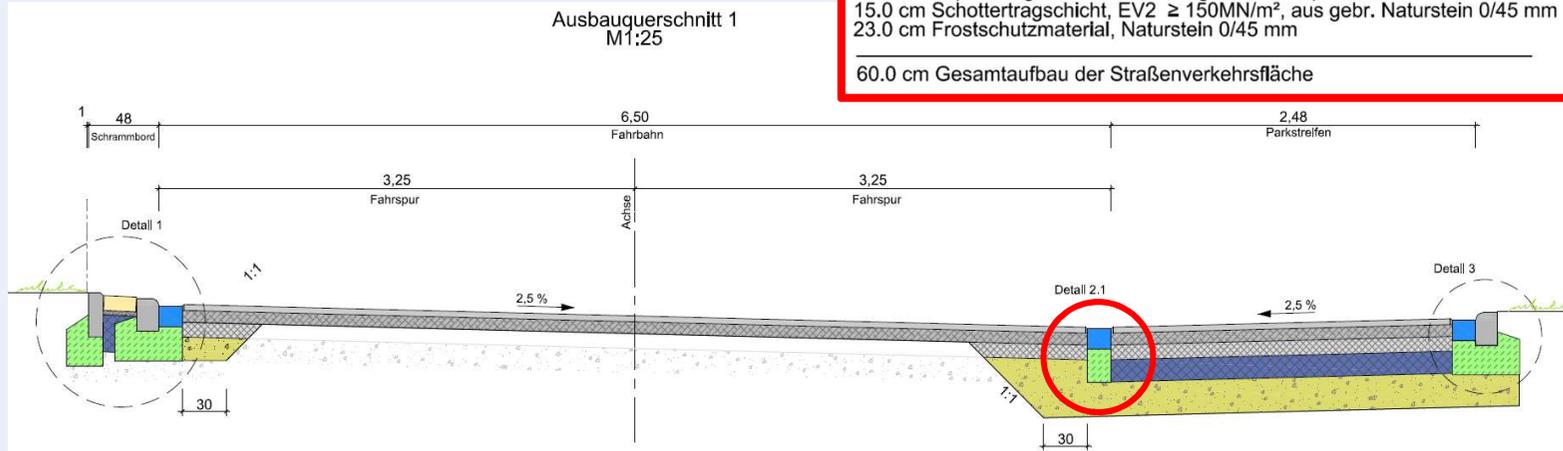
Schrammbord:	B = 0,48 m
Fahrbahn:	B = 6,50 m
Parkstreifen:	B = 2,48 m
Gesamt:	B = rd. 9,5 m

Oberbau

Bereich vorh. Fahrbahn + Parkstreifen außerhalb der Baustraße
Straßenverkehrsfläche gem. RSTO 12 Bk 10

- 4.0 cm Asphaltdeckschicht AC 11 DS gem ZTV-Asphalt 07/13
- 8.0 cm Asphaltbinderschicht AC 22 BS gem ZTV-Asphalt 07/13
- 10.0 cm Asphalttragschicht AC 22 TS gem ZTV-Asphalt 07/13
- 15.0 cm Schottertragschicht, EV2 $\geq 150\text{MN/m}^2$, aus gebr. Naturstein 0/45 mm
- 23.0 cm Frostschutzmaterial, Naturstein 0/45 mm

60.0 cm Gesamtaufbau der Straßenverkehrsfläche

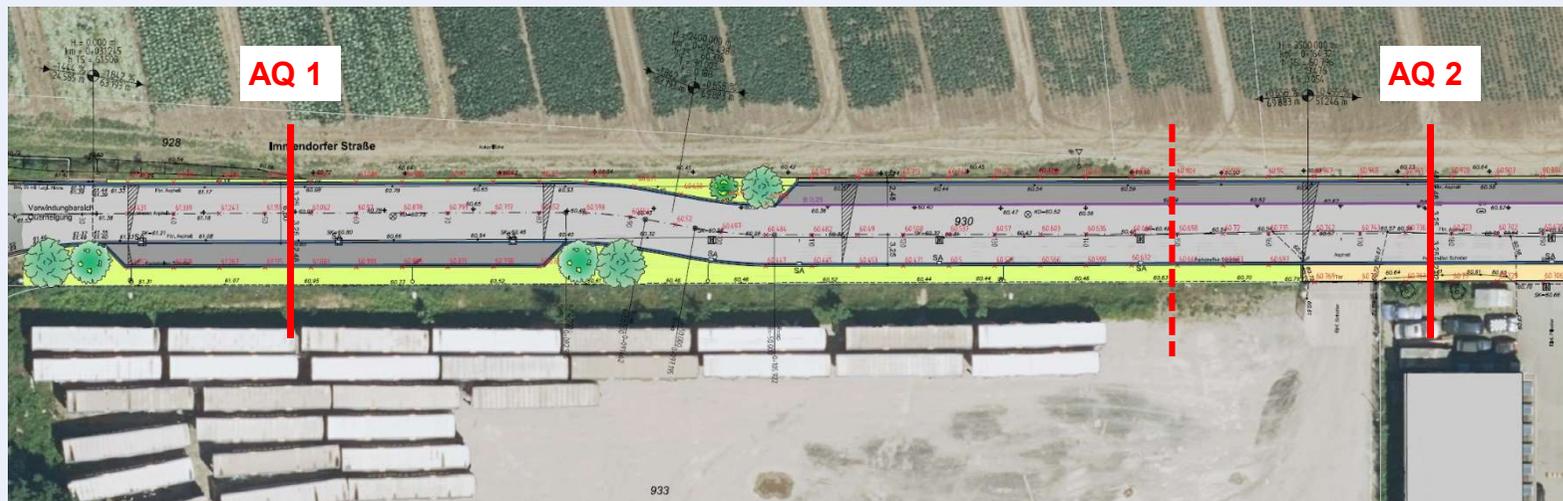
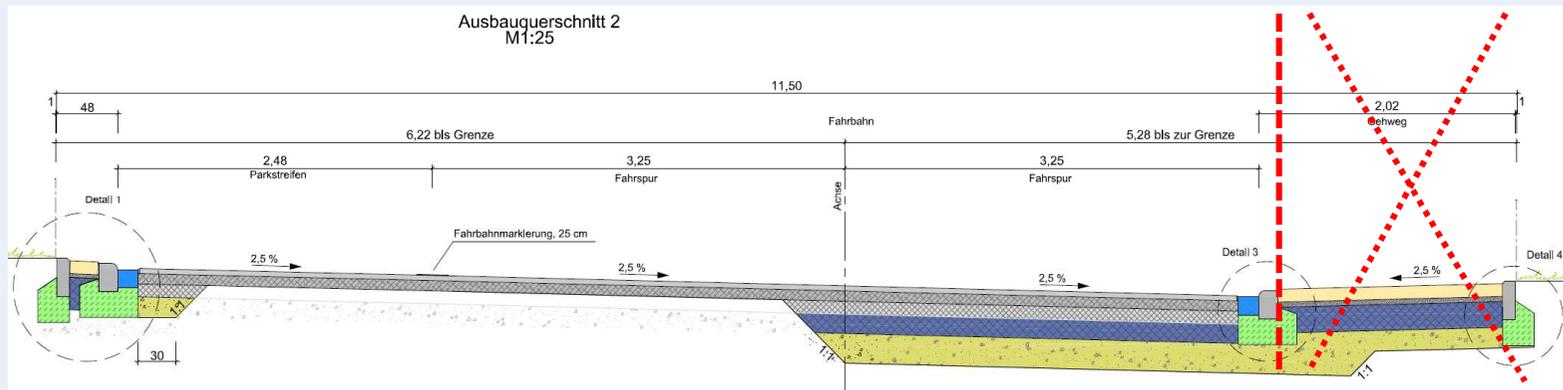




Stadt Brühl
Fachbereich
Tiefbau - Infrastruktur

Planung: Ausbauquerschnitt zw. AQ1 und AQ2

Schrammbord:	B = 0,48 m	(Verschwenkung)
Fahrbahn:	B = 6,50 m	
Parkstreifen:	B = 2,48 m	
<hr/>		
Gesamt:	B = rd. 9,5 m	





Planung: Ausbauquerschnitt 2

Schrammbord:	B = 0,48 m
Parkstreifen:	B = 2,48 m
Fahrbahn:	B = 6,50 m
Gehweg:	B = 2,02 m
Gesamt:	B = rd. 11,5 m

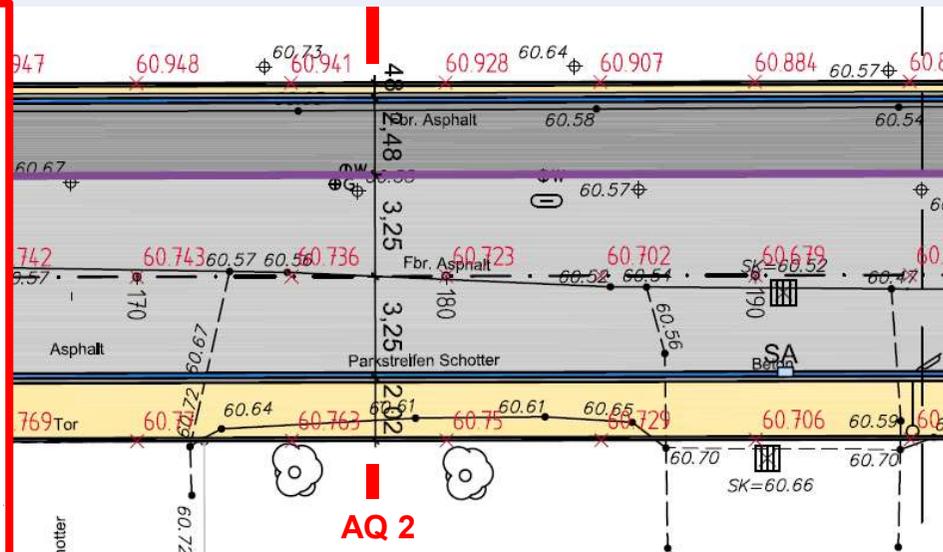
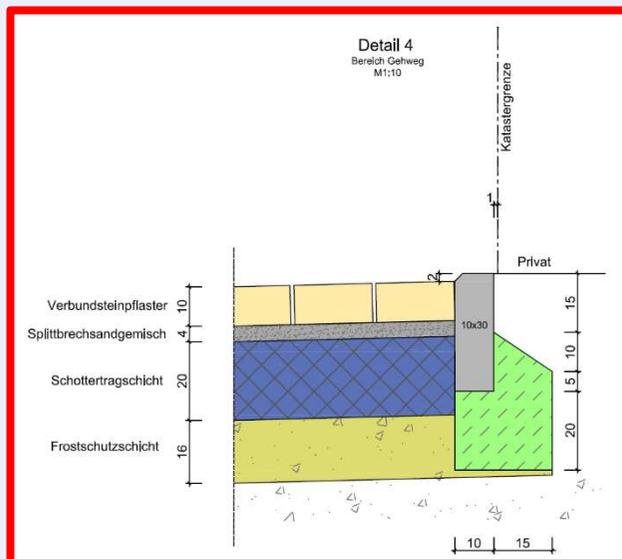
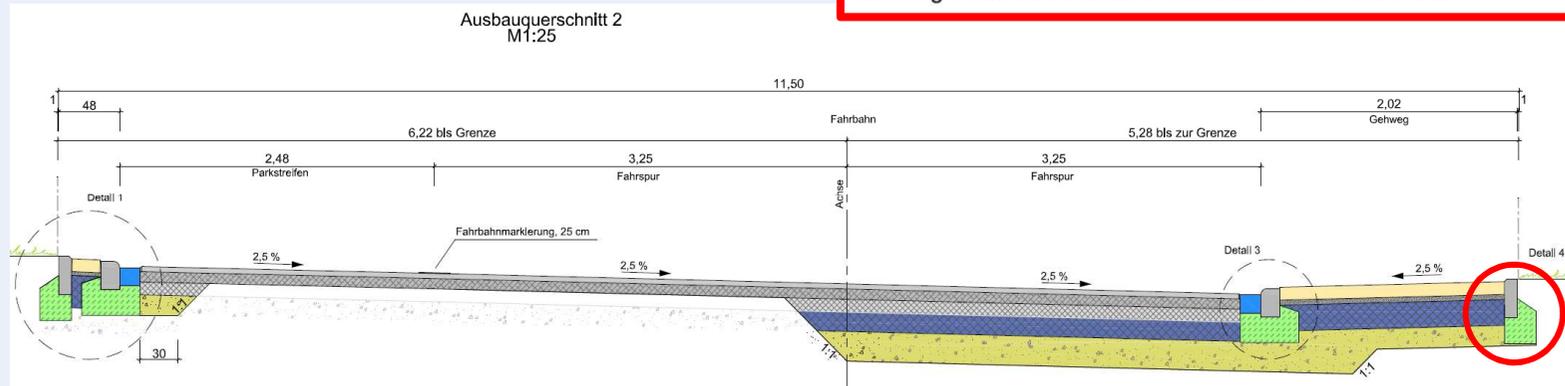
Oberbau Gehweg

Gehweg in Pflasterbauweise

10.0 cm Verbundsteinpflaster gem. Angabe AG
4.0 cm Splittbrechsandgemisch 0/8 mm
20.0 cm Schottertragschicht EV2 $\geq 150 \text{ MN/m}^2$ aus gebr. Naturstein 0/45mm
16.0 cm Frostschuttschicht, Naturstein 0/45 mm

50.0 cm Gesamtaufbau

Gehweg in Einfahrtbereichen Ausbau wie Schrammbord





Stadt Brühl
 Fachbereich
 Tiefbau - Infrastruktur

Planung: Zwangspunkte / Anpassungsarbeiten

Station 0+000 bis ca. 0+300

⇒ geringe Anpassungen an die bebauten Grundstücke erforderlich



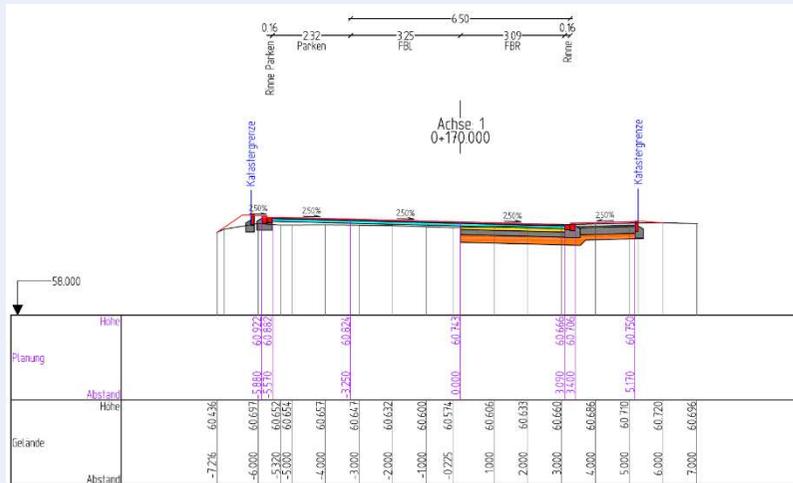


Stadt Brühl
Fachbereich
Tiefbau - Infrastruktur

Planung: Zwangspunkte / Anpassungsarbeiten

Station 0+000 bis ca. 0+300

⇒ geringe Anpassungen an die bebauten Grundstücke erforderlich



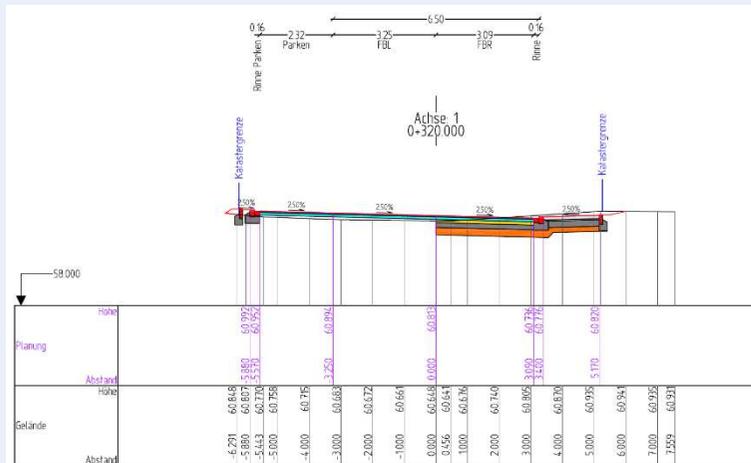


Planung: Zwangspunkte / Anpassungsarbeiten

ab Station ca. 0+300

⇒ tw. größere Anpassungen an die bebauten Grundstücke erforderlich:

- ⇒ private Flächen, Befestigungen und Einfriedungen wurden nicht der Gradienten der örtlich vorhandenen Straße folgend angelegt
- ⇒ Höhenunterschiede bis zu 30 cm müssen örtlich angeglichen werden



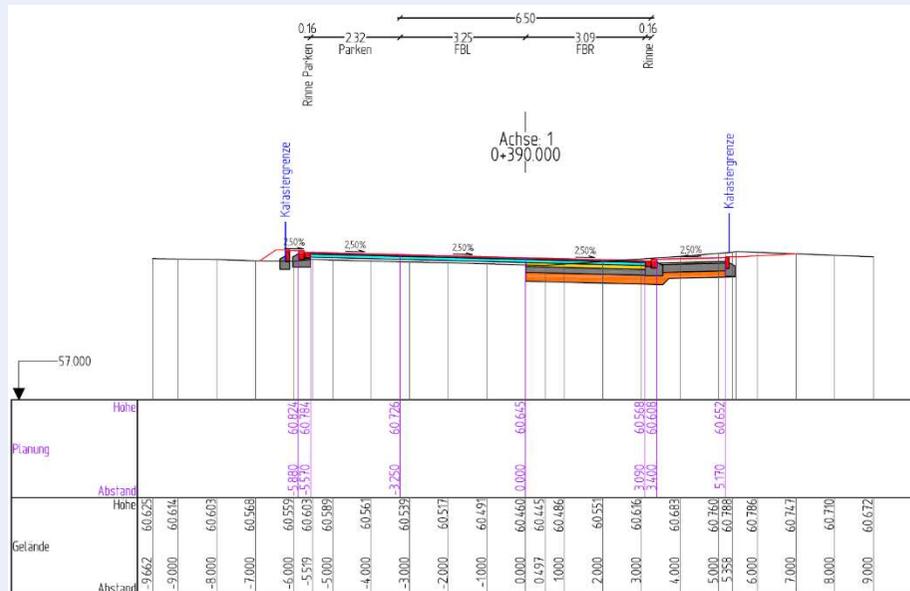


Planung: Zwangspunkte / Anpassungsarbeiten

ab Station ca. 0+300

⇒ tw. größere Anpassungen an die bebauten Grundstücke erforderlich, weil:

- ⇒ private Flächen, Befestigungen und Einfriedungen wurden nicht der Gradiente der örtlich vorhandenen Straße folgend angelegt
- ⇒ Höhenunterschiede bis zu 30 cm müssen örtlich angeglichen werden



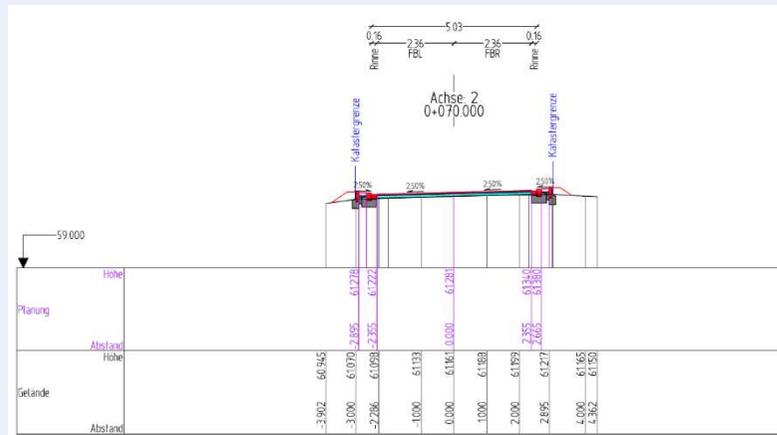


Planung: Zwangspunkte / Anpassungsarbeiten

ab Station ca. 0+300

⇒ tw. größere Anpassungen an die bebauten Grundstücke erforderlich, weil:

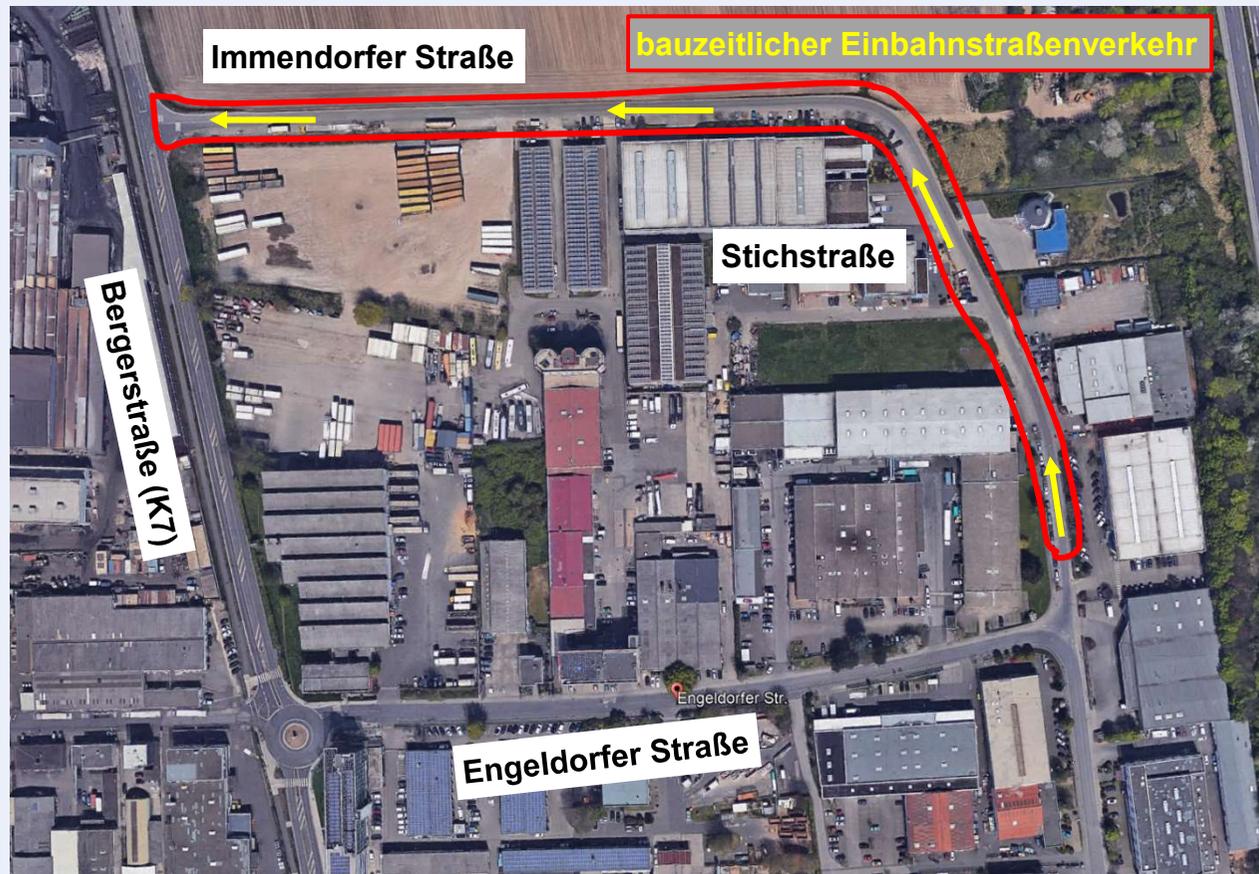
- ⇒ private Flächen, Befestigungen und Einfriedungen wurden nicht der Gradienten der örtlich vorhandenen Straße folgend angelegt
- ⇒ Höhenunterschiede bis zu 30 cm müssen örtlich angeglichen werden





Voraussichtlicher Bauablauf

- ⇒ Abschnittsweise Sperrung einer Fahrbahn
- ⇒ Einbahnstraße in der Immendorfer Straße
(ab Engeldorfer Straße in nördlicher Richtung)
- ⇒ Errichtung der Stichstraße zu Baubeginn





Stadt Brühl
Fachbereich
Tiefbau - Infrastruktur

Voraussichtlicher Zeitplan

- ⇒ Veröffentlichung der Ausschreibung Ende Februar 2023
- ⇒ Submission Ende März 2023
- ⇒ Auftragsvergabe Ende April 2023
- ⇒ Baubeginn Ende Mai 2023
- ⇒ Fertigstellung Ende Dezember 2023



Stadt Brühl
Fachbereich
Tiefbau - Infrastruktur

Erschließungsbeiträge



Erschließungsbeitrag

Welche Rechtsgrundlagen gelten?

- § 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
- Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Brühl
-

Erschließungsanlagen sind nach § 127 Abs. 2 BauGB u. a. die öffentlichen zum Anbau bestimmten **Straßen**, Wege und Plätze.

Gibt es eine Beitragserhebungspflicht?

Ja. Erschließungsbeiträge sind nach BauGB zu erheben (Beitragserhebungspflicht). Es besteht kein Ermessen.

Wofür wird der Erschließungsbeitrag erhoben?

Die Erschließungsbeiträge werden zum **Ersatz des Aufwandes** für die **erstmalige Herstellung** von Erschließungsanlagen erhoben.

Der Beitrag richtet sich nach dem Vorteil, den das einzelne Grundstück durch den Ausbau der Anlage erfährt.

Dabei wird unterstellt, dass ein großes Grundstück, das intensiv bebaut gewerblich genutzt wird, einen größeren Vorteil von der Straße/der Anlage hat, als ein kleines Grundstück, welches mit einem Einfamilienhaus bebaut ist.



Wie wird der Erschließungsbeitrag ermittelt?

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den **tatsächlichen Kosten** ermittelt.

Die Stadt trägt 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.
(§ 4 Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Brühl)

Die restlichen 90 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes werden auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Fläche verteilt.



Erschließungsbeitrag

Vorausleistungen und Ablösungen

- Im Jahr 2001 wurde für einige anliegende Grundstücke eine Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag erhoben.
- Gezahlte **Vorausleistungen werden** auf den endgültigen Beitrag **angerechnet**.
- Enthält ein mit der Stadt Brühl geschlossener Kaufvertrag eine **Ablösevereinbarung**, ist **kein** Erschließungsbeitrag mehr zu zahlen, da in dem Kaufpreis der Erschließungsbeitrag für die Herstellung der Erschließungsanlage „Immendorfer Straße“ enthalten und damit **abgelöst** ist.



Wann entsteht die sachliche Beitragspflicht?

Für das Entstehen der sachlichen Beitragspflicht müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Nach § 133 Abs. 2 BauGB entsteht die Beitragspflicht mit der **endgültigen Herstellung** der Erschließungsanlagen.
Eine Erschließungsanlage ist dann endgültig hergestellt, sobald sie den in der städtischen Satzung festgelegten **Herstellungsmerkmalen** entspricht (§ 8 der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen)
- Der entstandene Aufwand muss feststellbar sein
- Die erschlossenen Grundstücksflächen müssen ermittelbar sein
- Die Straße dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist



Berechnung des Erschließungsbeitrages

$$\text{Grundstücksfläche} \times \text{Vervielfältiger} \times \text{Kostenzahl} = \text{Beitrag}$$

Grundstücksfläche

Der beitragspflichtige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke (Abrechnungsgebiet) nach deren Flächen verteilt.

Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.

Die Grundstücke der Straße „Immendorfer Straße“ liegen alle innerhalb des

Bebauungsplanes 04.11.

Im vorliegenden Fall wird **die gesamte Grundstücksfläche**, die im B-Plan 04.11 liegt, in der Beitragsermittlung berücksichtigt.



Berechnung des Erschließungsbeitrages

$$\text{Grundstücksfläche} \times \text{Vervielfältiger} \times \text{Kostenzahl} = \text{Beitrag}$$

Die Grundstücksgröße wird mit einem Vervielfältiger multipliziert, um der **unterschiedlichen Nutzung** der Grundstücke Rechnung zu tragen.



Ermittlung des Vervielfältigers

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf einem Grundstück ist maßgeblich für die Ermittlung des Vervielfältigers. (§ 5 Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Stadt Brühl)

Im B-Plan 04.11 ist nur die **zulässige Gebäudehöhe** festgesetzt.

Hier gilt: **die höchstzulässige Gebäudehöhe geteilt durch 3**
ergibt die Zahl der Vollgeschosse
(Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet)

Beispiel:

20 m : 3 = 6,67 ergibt aufgerundet 7 Vollgeschosse

Zudem wird bei Grundstücken in Gewerbegebieten die Grundstücksfläche zusätzlich mit einem Vervielfältiger um **0,5 erhöht**, weil durch diese Grundstücke die Straße stärker in Anspruch genommen wird.

Festsetzung Bebauungs- plan	Höchst- zulässige Höhe	Anzahl der Voll- geschosse	Vervielfälti- ger (lt. Satzung)	Zuschlag für Gewerbe	Vervielf- fältiger
Bereich GE 7	20 m	7	1,7	0,5	2,2



Erschließungsbeitrag

Grundstücksfläche x Vervielfältiger x **Kostenzahl = Beitrag**

Beispielhafte Ermittlung der Kostenzahl

Beitragsfähige Aufwand (Beispiel!) 1.700.000 €
belaufen.

Abzgl. Gemeindeanteil von 10 % = 170.000 €

Umlagefähiger Aufwand = **1.530.000 €**

Beitragspflichtige Gesamtfläche = **190.000 qm**
aller Grundstücke

(Grundstücksfläche aller Grundstücke
x Vervielfältiger , je nach Anzahl der Vollgeschosse)

Dies ergibt einen Beitrag von 8,05 €/m²

Grundstückfläche
(1.530.000 € / 190.000 qm)



Berechnung des Erschließungsbeitrages

$$\text{Grundstücksfläche} \times \text{Vervielfältiger} \times \text{Kostenzahl} = \text{Beitrag}$$

Musterbeispiel:

anrechenbare **Grundstücksfläche** : 1.000 m²

Vervielfältiger 1,7 + 0,5 Zuschlag = **2,2**

Berechnung: 1.000 m² x 2,2 = 2.200 m²

Beitrag: 2.200 m² x 8,05 € (Kostenzahl) = **17.710 €**



Stadt Brühl
Fachbereich
Tiefbau - Infrastruktur

Berechnung des Erschließungsbeitrages

**Bei weiteren Fragen
zum Erschließungsbeitrag
steht Ihnen
die Abteilung Abgaben
zur Klärung
zur Verfügung.**



Anpassungsbedarf privater Flächen:

Rechtliche Grundlagen, gängige Rechtsprechung

Errichtet ein Anlieger eines Neubaugebiets seine Grundstückseinfahrt, bevor die Erschließungsstraße endgültig hergestellt ist, kann es zu Problemen kommen. Für den Träger des Straßenbaulast stellt sich dann die Frage, ob das Niveau einer hergestellten Straße dem Niveau der bereits bestehenden Grundstückseinfahrten anzupassen ist. Nach der Rechtsprechung unterliegt es der Planungshoheit der Kommune, ob und wie diese eine öffentliche Straße anlegt. Eine Verpflichtung zur Anpassung des Straßenniveaus gibt es bei der Ersterstellung einer öffentlichen Straße nicht. Da der Bürger insoweit keinen Anspruch hat, müssen dem Anlieger nachträgliche Anpassungskosten auch nicht erstattet werden.



Anpassungsbedarf privater Flächen:

Rechtliche Grundlagen, Landesstraßengesetz

Aus den Landesstraßengesetzen lässt sich ableiten, dass ein Anlieger Zufahrten und Zugänge zu öffentlichen Straßen unter Beachtung der anerkannten Regeln der Technik so zu gestalten hat, dass sie sich dem Niveau der herzustellenden Straße angleichen. Lässt der Anlieger seine Grundstückszufahrt vor Fertigstellung einer neuen Straße ausbauen, fällt dies in seine eigene Risikosphäre. Ein möglicher Schaden durch fehlende Anpassung lässt sich durch den zunächst nur provisorischen Ausbau der Zufahrt vermeiden. Ein Schadenersatzanspruch gegen die Kommune besteht daher nicht.



Anpassungsbedarf privater Flächen:

Rechtliche Grundlagen, Kein Entschädigungsanspruch aus enteignendem Eingriff

Führt eine rechtmäßige hoheitliche Maßnahme bei einem Betroffenen zu Nachteilen, muss er diese grundsätzlich hinnehmen. Nur wenn die Maßnahme eine besondere Belastung für den Betroffenen darstellt und die Schwelle des enteignungsrechtlich Zumutbaren überschritten wird, liegt ein enteignender Eingriff vor. An einem Sonderopfer fehlt es, wenn sich der Betroffene freiwillig in die nachteilhafte Situation begibt. Ein Anlieger darf nicht darauf vertrauen, dass eine neue Straße dem Niveau seiner Grundstückseinfahrt angepasst wird. Errichtet er vorzeitig seine Einfahrt, geht er freiwillig das Risiko einer späteren Niveauabweichung ein. Ein Entschädigungsanspruch scheidet daher aus.



Stadt Brühl
Fachbereich
Tiefbau - Infrastruktur

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!