

V o r l a g e

an den Rat der Stadt Helmstedt
über den Ortsrat Emmerstedt
den Bau- und Umweltausschuss
und den Verwaltungsausschuss

Entwässerungssystementscheidung für das Bebauungsplangebiet „Im Rottlande II“ in Helmstedt

Die Straßenoberflächenentwässerung des Bebauungsplangebietes wird über ein eindeutig abgrenzbares Entwässerungssystem erfolgen. Mittels der typischen Entwässerungseinrichtungen in den Straßen selbst (Rinnen, Straßenabläufe, Regenwasserkanal) wird das Niederschlagswasser des gesamten Plangebietes in zwei nördlich und südlich des Baugebietes gelegene Rückhalte- bzw. Versickerungsflächen geleitet und von dort teilweise in das Hauptkanalnetz verbracht.

Es handelt sich dabei um ein räumlich und technisch auf dieses Bebauungsplangebiet abgegrenztes Entwässerungssystem, welches zu einem erheblichen Teil auf den südlich gelegenen Vorfluter in der Neuen Breite ausgerichtet ist.

Grundsätzlich werden im Rahmen der Erschließungsbeitragsabrechnung die Kosten zugrundegelegt, die der Stadt für die Entwässerungseinrichtungen in gerade einer bestimmten Straße entstanden sind. Es ist jedoch, durch die Rechtsprechung entsprechend entwickelt, auch möglich, auf den Herstellungsaufwand für ein funktionsfähiges, räumlich und technisch abgegrenztes Entwässerungssystem abzustellen.

Dadurch wird es möglich, auch den Kostenanteil für die Entwässerungseinrichtungen, die allen im Plangebiet liegenden Straßen dienen sollen (Rückhalteflächen pp.), mit in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand einfließen zu lassen.

Zwar erwähnt die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Helmstedt in § 4 Absatz 3 Ziffer 1. H die Berücksichtigung von Regenrückhaltebecken. Um möglichen Prozessrisiken durch Rechtsunsicherheiten zu begegnen, wird gleichwohl empfohlen, eine konkret auf das Baugebiet abgestellte Entwässerungssystementscheidung zu treffen.

Im Bebauungsplangebiet (Anlage 1) wird zunächst ein 1. Bauabschnitt (Anlage 2) hergestellt.

Die Herstellung weiterer Bauabschnitte soll von der Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken abhängig gemacht werden.

Die Erschließungsanlage im 1. Bauabschnitt wird u.a. mit Regenwasserkanälen ausgestattet.

Um eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung auch für den 1. Bauabschnitt zu gewährleisten, ist es erforderlich und mit Blick auf künftige Bauabschnitte auch wirtschaftlich vernünftig, die dem *gesamten* Plangebiet zuzuordnenden Entwässerungseinrichtungen (Rückhalte- bzw. Versickerungsflächen) bereits jetzt vollständig herzustellen.

Die Verlegung von Regenwasserkanälen im übrigen Plangebiet wird aus praktischen und wirtschaftlichen Erwägungen, erst bei Realisierung weiterer Bauabschnitte erfolgen.

Diese Besonderheit bringt es mit sich, dass die Kosten für die Regenwasserkanäle der einzelnen Bauabschnitte separat und die Entwässerungseinrichtungen die dem gesamten Plangebiet dienen sollen, im Rahmen der Systementscheidung abgerechnet werden.

Diese rechtliche Ausgestaltung eröffnet gleichzeitig auch den Weg für die abschließende Abrechnung der Erschließungsbeiträge für den 1. Bauabschnitt durch Ablösungsverträge mit den Käufern.

Ohne die Systementscheidung könnten lediglich Vorausleistungen auf sehr fiktive endgültige Erschließungskosten für das gesamte Plangebiet erhoben werden.

Beschlussvorschlag:

Bei der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes für die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen des Bebauungsplangebietes „Im Rottlande II“ in Helmstedt, wird räumlich und technisch auf ein für dieses Bebauungsplangebiet abgegrenztes Entwässerungssystem abgestellt, welches neben den in den Erschließungsanlagen befindlichen Regenwasserkanälen, auch die Rückhalte- bzw. Versickerungsflächen sowie die entsprechenden Zuleitungen umfasst.

Die Besonderheit hinsichtlich der zeitlichen Abfolge in der Realisierung der einzelnen Bauabschnitte macht es erforderlich, dass die Kosten für die Regenwasserkanalisation der einzelnen Bauabschnitte separat und die Entwässerungseinrichtungen die dem gesamten Plangebiet diesen sollen, im Rahmen der Systementscheidung abgerechnet werden.

Die Erhebung der Erschließungsbeiträge soll über Ablösungsverträge mit den Käufern erfolgen.

In Vertretung

Gez. Henning Konrad Otto

(Henning Konrad Otto)

ANLAGE 2
V 037/2016

GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG (1. BAUABSCHNITT) BEBAUUNG AB HERBST 2016

