

Satzung der Stadt Dortmund über die Erhebung des Erschließungsbeitrages

Aufgrund der §§ 4, 28 und 63 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. März 1990 (GV NW S 141), und der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juli 1988 (BGBl. I S. 1093), hat der Rat der Stadt Dortmund in seiner Sitzung vom 17. Mai 1990 folgende Satzung der Stadt Dortmund über die Erhebung des Erschließungsbeitrages beschlossen und zuletzt am 02.06.2006 geändert.

§ 1 Grundsatz

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Dortmund einen Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und dieser Satzung.

§ 2 Art und Umfang der Erschließungsanlagen (§ 129 BauGB)

- (1) Für den beitragsfähigen Umfang der Erschließungsanlagen im Sinne des § 129 Abs. 1 BauGB und somit für den beitragsfähigen Erschließungsaufwand gelten folgende Maße:
1. beidseitig anbaubare Straßen zur Erschließung von Grundstücken in Wochenendhaus-, Ferienhaus-, Campingplatz-, Kleinsiedlungs- und Dorfgebieten bis zu einer Breite von 12 m;
 2. beidseitig anbaubare Straßen zur Erschließung von Grundstücken in reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Mischgebieten bis zu einer Breite von 16,5 m;
 3. Beidseitig anbaubare Straßen zur Erschließung von Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart Einkaufszentren oder großflächige Handelsbetriebe, Ladengebiete, Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschul-, Klinik- und Hafengebiete sowie für Abrechnungsgebiete nach § 9 Abs. 7 Buchstaben b und c bis zu einer Breite von 24 m;
 4. einseitig anbaubare Straßen im Sinne der Nummern 1 - 3 bis zur Hälfte der tatsächlichen Breite, jedoch höchstens bis zur Hälfte der angegebenen Höchstbreiten;
 5. nicht befahrbare anaufähige Wege (z.B. Fußwege, Wohnwege) in voller Breite; jedoch höchstens bis zu einer Breite von 12 m;
 6. Plätze, die zum Anbau bestimmt sind, mit ihren Straßenanlagen bis zu den in Nummer 4 genannten Breiten;
 7. Sammelstraßen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bis zu einer Breite von 32 m;

8. Parkflächen für Fahrzeuge im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB bis zu 10 vom Hundert der Summe der Grundstücksflächen des Abrechnungsgebietes;
 9. Grünanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB mit Ausnahme der Flächen, die als Kinderspielplätze genutzt werden, bis zu 25 vom Hundert der Summe der Grundstücksflächen des Abrechnungsgebietes.
- (2) Die Art des Baugebietes im Sinne des Absatzes 1 Nummern 1, 2 und 3 bestimmt sich entweder nach den Festsetzungen der Bebauungspläne oder danach, welche Bebauung nach anderen Rechtsvorschriften für das Gebiet zulässig ist.
 - (3) In den in Absatz 1 Nr. 1 - 7 genannten Breiten sind Maße von Parkflächen und Grünanlagen, die Bestandteile von Verkehrsanlagen sind, nicht enthalten.
 - (4) Ergeben sich bei der Anwendung der Maße nach Abs. 1 aus den verschiedenen Baugebieten für ein Abrechnungsgebiet verschiedene Höchstbreiten, so ist der Aufwand für die größere Höchstbreite beitragsfähig.
 - (5) Die in Abs. 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der Erschließungsanlage durch deren Länge (Achse) geteilt wird.
 - (6) Unberührt bleiben Vorschriften und Vereinbarungen über die Erstattung eines Mehraufwandes zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand erfordern.
 - (7) Der beitragsfähige Umfang der Anlagen nach § 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind, wird durch Einzelsatzung festgesetzt.

§ 3

Grunderwerb und Freilegung

- (1) Der beitragsfähige Aufwand für den Erwerb der Erschließungsflächen wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt. Dem Aufwand sind die Beträge zuzurechnen, die nach § 15 auf den Erschließungsbeitrag angerechnet werden.
- (2) § 128 Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB bleibt unberührt.
- (3) Der beitragsfähige Aufwand für die Freilegung der Erschließungsflächen wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

§ 4

Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen

- (1) Der beitragsfähige Aufwand für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Beleuchtung und ihre Entwässerung wird – vorbehaltlich der Bestimmungen in Absatz 2 – nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

- (2) Der beitragsfähige Aufwand für die Herstellung der zur Entwässerung der Erschließungsanlagen erforderlichen Kanäle und Vorfluter wird nach einem zeitlich gestaffelten Einheitssatz je qm der zur Erschließungsanlage gehörenden und zu entwässernden Fläche ermittelt.

Für die in den nachfolgenden Zeiträumen erstellten Kanäle werden folgende Einheitssätze zugrundegelegt:

Baujahr 1913 – 1915	1,37 DM/qm bzw.	0,70 €/qm
Baujahr 1916 – 1920	4,99 DM/qm bzw.	2,55 €/qm
Baujahr 1921 – 1925	8,92 DM/qm bzw.	4,56 €/qm
Baujahr 1926 – 1930	2,17 DM/qm bzw.	1,11 €/qm
Baujahr 1931 – 1935	1,71 DM/qm bzw.	0,87 €/qm
Baujahr 1936 – 1940	1,71 DM/qm bzw.	0,87 €/qm
Baujahr 1941 – 1945	2,04 DM/qm bzw.	1,04 €/qm
Baujahr 1946 – 1950	3,01 DM/qm bzw.	1,54 €/qm
Baujahr 1951 – 1955	3,84 DM/qm bzw.	1,96 €/qm
Baujahr 1956 – 1960	4,48 DM/qm bzw.	2,29 €/qm
Baujahr 1961 – 1965	6,06 DM/qm bzw.	3,10 €/qm
Baujahr 1966 – 1970	7,64 DM/qm bzw.	3,91 €/qm
Baujahr 1971 – 1975	11,04 DM/qm bzw.	5,64 €/qm
Baujahr 1976 – 1980	14,10 DM/qm bzw.	7,21 €/qm
Baujahr 1981 – 1985	17,12 DM/qm bzw.	8,75 €/qm
Baujahr 1986 – 1990	15,69 DM/qm bzw.	8,02 €/qm
Baujahr 1991 – 1995	17,17 DM/qm bzw.	8,78 €/qm
Baujahr 1996 – 2000	34,37 DM/qm bzw.	17,57 €/qm
Baujahr 2001 – 2005	30,59 DM/qm bzw.	15,64 €/qm
Baujahr 2006 – 2010	_____	14,16 €/qm

§ 5

Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen (§123 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Der beitragsfähige Aufwand für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

§ 6

Zusammenfassung mehrerer Erschließungsanlagen

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann auch für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB), insgesamt ermittelt werden.
- (2) Die Entscheidung über die Zusammenfassung trifft der Oberbürgermeister.

§ 7
Abrechnungsgebiete

- (1) Die nach § 6 zusammengefassten Erschließungsanlagen oder einzelne Erschließungsanlagen oder bestimmte Abschnitte einzelner Erschließungsanlagen (§ 130 Abs. 2 BauGB) bilden mit den von ihnen erschlossenen Grundstücken ein Abrechnungsgebiet.
- (2) Die Entscheidung über die Abschnittsbildung trifft der Oberbürgermeister.

§ 8
Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand
(§ 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB)

- (1) Die Stadt trägt – vorbehaltlich der Bestimmungen in Abs. 2 – 10 vom Hundert des ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.
- (2) Für Anlagen nach § 2 Abs. 7 wird der Anteil der Stadt am ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwand durch Einzelsatzung festgesetzt.

§ 9
Verteilung des Erschließungsaufwandes (§ 131 BauGB)

- (1) Der nach § 8 gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes nach deren Flächen (Grundstücksflächen) verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (2) Als Grundstücksfläche i.S. des Abs. 1 gilt
 1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan, die bauliche, gewerbliche oder die vergleichbare sonstige Nutzungsfestsetzung bezieht,
 2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält
 - a) bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der gemeinsamen Grenze mit der Erschließungsanlage bis zu einer Tiefe von 50 m; Grundstücke oder Grundstücksteile, die lediglich die wegmäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt,
 - b) bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche von der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von 50 m.

In den Fällen der Nr. 1 und 2 ist bei einer darüber hinausgreifenden zulässigen oder tatsächlichen baulichen, gewerblichen oder vergleichbaren sonstigen Nutzung des Grundstücks zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen.

- (3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 2 Nr. 1 und 2) vervielfacht mit
- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
 - b) 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
 - c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
 - d) 1,6 bei einer Bebaubarkeit mit vier und fünf Vollgeschossen,
 - e) 1,7 bei einer Bebaubarkeit mit sechs und mehr Vollgeschossen,
 - f) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können, wie Friedhöfe, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt-, Camping- und Badeplätze.
- (4) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:
- a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.
 - b) Ist nur eine Baumassenzahl festgesetzt, so gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
 - c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.
- Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend bei Überschreitung der zulässigen Baumassenzahl oder der höchstzulässigen Gebäudehöhe.
- (5) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse
- a) bei bebauten Grundstücken aus der Zahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse,
 - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus dem Durchschnitt der Zahl der vorhandenen Vollgeschosse aller bebauten Grundstücke des Abrechnungsgebietes, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden,
 - c) bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt,
 - d) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen (GA), Stellplätze (St), Gemeinschaftsgaragen (GGA) und Gemeinschaftsstellplatzgrundstücke (GSt) zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrundegelegt.
- (6) Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheiten des Bauwerkes nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerkes geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden.

- (7) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die im Abs. 3 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht
- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Ladengebiete, Messe-, Ausstellungs-, Kongress-, Hochschul-, Klinik- und Hafengebiete,
 - b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist,
 - c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus - und Schulgebäuden), wenn diese Nutzung nach Maßgabe der Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.
- (8) Abs. 7 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen i.S. des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB erschlossene Grundstücke.

§ 10

Heranziehung der durch mehrere Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke

- (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage der gleichen Art i.S. des § 127 Abs. 2 BauGB erschlossen werden, sind die nach § 9 dieser Satzung ermittelten Flächen der Grundstücke nur mit der Hälfte anzusetzen, sofern sie außerhalb der in § 9 Abs. 7 bezeichneten Gebiete liegen.
- (2) Die Ermäßigung nach Abs. 1 ist nicht zu gewähren,
- a) wenn eine Erschließungsbeitragspflicht nur für eine Erschließungsanlage entsteht oder entstanden ist,
 - b) für die Flächen der Grundstücke, die über 1.250 m² hinausgehen,
 - c) für Parkflächen und Grünanlagen i.S. des § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB; es sei denn, sie sind Bestandteil der in § 127 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauGB genannten Verkehrsanlagen,
 - d) für Erschließungsanlagen, die nach § 6 dieser Satzung zu einer Erschließungseinheit zusammen gefasst sind.
- (3) Die nach den Absätzen 1 und 2 Buchstabe c) zweiter Halbsatz gewährten Ermäßigungen werden von den Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten der nach § 131 Abs. 1 BauGB erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes getragen.

§ 11
Kostenspaltung (§ 127 Abs. 3 BauGB)

- (1) Der Erschließungsbeitrag kann für folgende Erschließungsmaßnahmen, sobald sie abgeschlossen sind, selbständig erhoben werden:
1. Erwerb der Erschließungsflächen,
 2. Freilegung der Erschließungsflächen,
 3. Herstellung der Fahrbahnen ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
 4. Herstellung der Rad- und Gehwege,
 5. Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
 6. Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
 7. Herstellung der Parkflächen,
 8. Herstellung der Grünanlagen.
- (2) Werden Erschließungsanlagen in Abschnitten oder Teilbreiten hergestellt, so gelten die Bestimmungen nach Abs. 1 sinngemäß.
- (3) Die Entscheidung über die Anwendung der Kostenspaltung trifft der Oberbürgermeister.

§ 12
Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen
(§ 132 Nr. 4 BauGB)

- (1) Die Erschließungsanlagen nach § 2 Abs. 1 gelten als endgültig hergestellt, wenn sich die Erschließungsflächen im Eigentum der Stadt befinden und wenn sie mit einer den Erfordernissen entsprechenden Ausstattung versehen sind, und zwar:
1. die Fahrbahnen, Geh- und Radwege sowie Wege nach § 127 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB, Plätze und Parkflächen mit einem Unterbau und einer Decke (Beton, Asphalt, Teer, Pflaster, Platten oder ähnlichem Material neuzeitlicher Bauweise) und Begrenzungssteinen (Bord-, Rand-, Leisten- oder Pflastersteinen),
 2. mit Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen, die Grünanlagen mit einer ihrem Zweck entsprechenden Bepflanzung und Ausstattung.
- (2) Die Merkmale der endgültigen Herstellung für Anlagen nach § 2 Abs. 7 werden durch Einzelsatzung festgesetzt.

§ 13
Vorausleistungen

- (1) Die Stadt erhebt gemäß § 133 Abs. 3 BauGB Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag.
- (2) Die Vorausleistungen werden nicht verzinst. § 133 Abs. 3 Satz 4 BauGB bleibt unberührt.

§ 14 Ablösung

Der Erschließungsbeitrag kann im Ganzen vor Entstehung der Beitragspflicht abgelöst werden. Für die Höhe des Ablösungsbetrages ist die Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages maßgebend. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

§ 15 Gutschriften

- (1) Hat ein Beitragspflichtiger oder sein Rechtsvorgänger Erschließungsflächen unentgeltlich an die Stadt abgetreten, ist dem Beitragspflichtigen der Wert dieser Flächen auf den von ihm zu zahlenden Erschließungsbeitrag für den Erwerb der Erschließungsflächen anzurechnen.
- (2) Maßgebend für den Wert der unentgeltlich abgetretenen Straßenflächen ist der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme als Straßenfläche.
- (3) Hat ein Beitragspflichtiger oder sein Rechtsvorgänger straßenbauliche Anlagen nach Anweisung und auf Aufforderung der Stadt vor der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlage durch die Stadt hergestellt und können diese Anlagen ganz oder teilweise als Bestandteile bei der erstmaligen Herstellung übernommen werden, so sind die Kosten dieser Anlagen dem Aufwand zuzurechnen und dem Beitragspflichtigen auf den von ihm zu zahlenden Erschließungsbeitrag für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen anzurechnen.

§ 16 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten außer Kraft:
 - a) Satzung der Stadt Dortmund über die Erhebung der Erschließungsbeitrages vom 23. Juli 1975
 - b) Satzung zur Ergänzung und Änderung der Satzung der Stadt Dortmund über die Erhebung des Erschließungsbeitrages vom 8. März 1979
 - c) Satzung zur 2. Ergänzung und Änderung der Satzung der Stadt Dortmund über die Erhebung des Erschließungsbeitrages vom 27. Juni 1979
 - d) Satzung zur 3. Ergänzung und Änderung der Satzung der Stadt Dortmund über die Erhebung des Erschließungsbeitrages vom 12. Juni 1984
 - e) Satzung zur 4. Änderung der Satzung der Stadt Dortmund über die Erhebung des Erschließungsbeitrages vom 24. Juni 1986