

10. September 2008

AKTENVERMERK

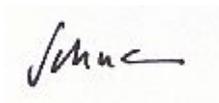
9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL I/1; hier: Stellungnahme des Herrn [REDACTED]

Am 10.09.08 wurde Herr [REDACTED], Eigentümer des an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstückes Am Dudel [REDACTED] vorstellig, um den offen liegenden Entwurf zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL I/1 einzusehen.

Herr [REDACTED] wies darauf hin, dass auf der betroffenen Hinterlandfläche des Grundstückes Stokkumer Str. 38-40 mehrere ältere Bäume aufstehen, die im Fall einer Bebauung sicherlich entfallen werden. Hierzu wurde die Auskunft gegeben, dass im Rahmen des Planverfahrens ein Ausgleich an anderer Stelle für den Wegfall der Grünstruktur vorgesehen wird.

Ferner wies Herr [REDACTED] darauf hin, dass mit der Bebauungsplanänderung die Schaffung eines neuen Bauplatzes vorbereitet werden solle, welcher über die Straße „Am Dudel“ erschlossen werde. Sofern das Grundstück seinerzeit nicht für die Erschließungsbeiträge zum Ausbau der Erschließungsanlagen im Neubaugebiet EL I/1 herangezogen wurde, stelle sich für ihn die Frage einer nachträglichen Beteiligung an den Erschließungskosten. Hierzu wurde die Auskunft erteilt, dass die Stadt Emmerich am Rhein in solchen Fällen der nachträglichen Erschließung zusätzlicher Flächen über abgerechnete Erschließungsanlagen eine Rückabwicklung der bereits vor längerer Zeit durchgeführten Erschließungsbeitragserhebung nicht durchführe. Daraufhin erhob Herr [REDACTED] Bedenken gegen die planungsrechtliche Ausweisung eines zusätzlichen Bauplatzes ohne eine angemessene Beteiligung des Eigentümers an den von allen anderen Anliegern der Straßen im Baugebiet getragenen Erschließungsbeiträgen.

Im Auftrag



Schumann



11.09.2008 00:24

An: <Helga.Schumann@Stadt-Emmerich.de>
Kopie:
Thema: Stellungnahme zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. ELI/1 -
Am Dudel - Aktenzeichen 5 / 61 2601 sm

Stadt Emmerich am Rhein
Fachbereich 5 Stadtentwicklung
Frau Helga Schumann

Sehr geehrte Frau Schumann,

mit Interesse habe ich die beabsichtigte Änderung für den Bebauungsplan Nr. EL. I/1 - Am Dudel - auf die Sie mich mit Ihrem Schreiben hingewiesen haben, zur Kenntnis genommen.

Ich habe als [redacted] des Grundstückes Am Dudel [redacted] und als Anlieger des Stichweges der Strasse am Dudel keine Einwände gegen die beabsichtigte Änderung zur Schaffung eines weiteren Bauplatzes auf der Hinterlandfläche des Grundstückes Stockumer Strasse 38-40 voraussetzt, dass rückwirkend eine redliche Regelung getroffen wird für die **Teilung der** auf den Stichweg anfallenden **Anliegerleistungen um eine Ungleichbehandlung vorzubeugen.**

Ich gehe davon aus, dass der Einheitssatz für Anlieger rückwirkend herabgesetzt wird, sodass die Leistungen für die Erschliessung unseres Grundstückes, die im Kaufpreis enthalten war, teilweise refundiert werden kann.

Mit freundlichem Gruss,

11. September 2008

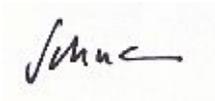
AKTENVERMERK

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL I/1; hier: Stellungnahme der Frau [REDACTED]

Am 11.09.08 rief Frau [REDACTED], Am Dudel [REDACTED], an und äußerte Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes, wenn diese dazu führt, dass dem Antragsteller eine Nutzung der Straße Am Dudel zur Erschließung seines zusätzlichen Baugrundstückes ermöglicht werde, ohne zu den von den übrigen Anliegern entrichteten Erschließungsbeiträgen herangezogen zu werden. Die Planänderung solle daher auch eine Rückabwicklung der Erschließungsbeitragserhebung unter Einbeziehung des zusätzlich erschlossenen Grundstückes regeln.

Da bereits gleich lautende Bedenken zweier Nachbarn vorliegen, kann auf eine weitere schriftliche Äußerung der Eigentümerin verzichtet werden. Dieser AV gilt im Verfahren als fristgemäß im Rahmen der Offenlage abgegebene Stellungnahme.

Im Auftrag



Schumann

25. September 2008

AKTENVERMERK

Erschließungsbeiträge für den Ausbau der Straßen im Innenbereich des Bebauungsplanes Nr. EL I/1 -Am Dudel-;

hier: Änderung des Erschließungsbeitrages pro qm im Falle der Einbeziehung der Fläche des Flurstückes Gemarkung Elten, Flur 24, Flst. 84 in den Verteilerschlüssel

Für die Abrechnung der Erschließungsbeiträge für den Ausbau der Erschließungsanlagen im Innenbereich des Bebauungsplanes EL I/1 im Jahre 1996 wurde seinerzeit das im Anlageplan dargestellte Gesamtabrechnungsgebiet gebildet. Dieses umfasste alle Anliegergrundstücke um die Straßen Am Dudel, Am Plagweg, Bottenkuhl, De Bill, De Dweel sowie den östlichen Abschnitt des Fuchsweges und betraf insgesamt 112 Grundstücke.

Dabei wurde der beitragsfähige Erschließungsaufwand von 1.245.906,14 DM
auf die zu veranlagenden Flächen (Erschlossene Fläche x Vom-Hundert-Satz) 77.147,38 qm
verteilt, was einen Erschließungsbeitrag pro qm ergab von

$1.245.906,14 \text{ DM} / 77.147,38 \text{ qm} =$ **16,1496883 DM/qm**

Für den Fall einer Rückabwicklung der Erschließungsbeitragserhebung infolge der Einbeziehung des im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL I/1 neu gebildeten Bauplatzes ergäbe sich folgender Beitragssatz:

Fläche des zusätzlichen Bauplatzes (Fl, 24, Flst .84) 667 qm
hiervon als Teilfläche des alten Flst. 6 bereits zu Beiträgen herangezogen - 42 qm

zusätzlich erschlossene Fläche 625 qm

Zusätzlich zu veranlagende Fläche

(Erschlossene Fläche x Vom-Hundert-Satz)
 $625 \text{ qm} \times 1,25 \text{ (II-geschossig lt. textl. Festsetzung)} =$ **781,25 qm**

Veränderter Erschließungsbeitrag pro qm bei Einbeziehung des Flst. 84

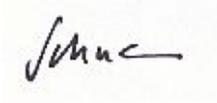
$1.245.906,14 \text{ DM} / (77.147,38 + 781,25) \text{ qm} =$ **15,98778446 DM / qm**

Diese Veränderung entspräche einer Verminderung des seinerzeitigen Erschließungsbeitrages um rd. 0,16 DM pro qm Veranlagungsfläche (nach heutigem Wert 8,3 Cent) und läge daher bei einem Rückerstattungsanspruch für die heutigen Eigentümer aller 112 herangezogener Grundstücke des Abrechnungsgebietes von 1 % des seinerzeit gezahlten Erschließungsbeitrages.

Die überwiegende Anzahl der zu den Erschließungsbeiträgen herangezogenen Grundstücke im Baugebiet umfasst Flächengrößen zwischen 250 und 600 qm. Die Verminderung des Erschließungsbeitrages nach o.a. Berechnung würde für Flächen dieser Größenordnung einen Rückerstattungsanspruch bewirken zwischen

250 qm x 1,25 x 0,16 DM/qm = **50,- DM (25,50 EUR)**
und
600 qm x 1,25 x 0,16 DM/qm = **120,- DM (61,35 EUR)**.

Im Auftrag



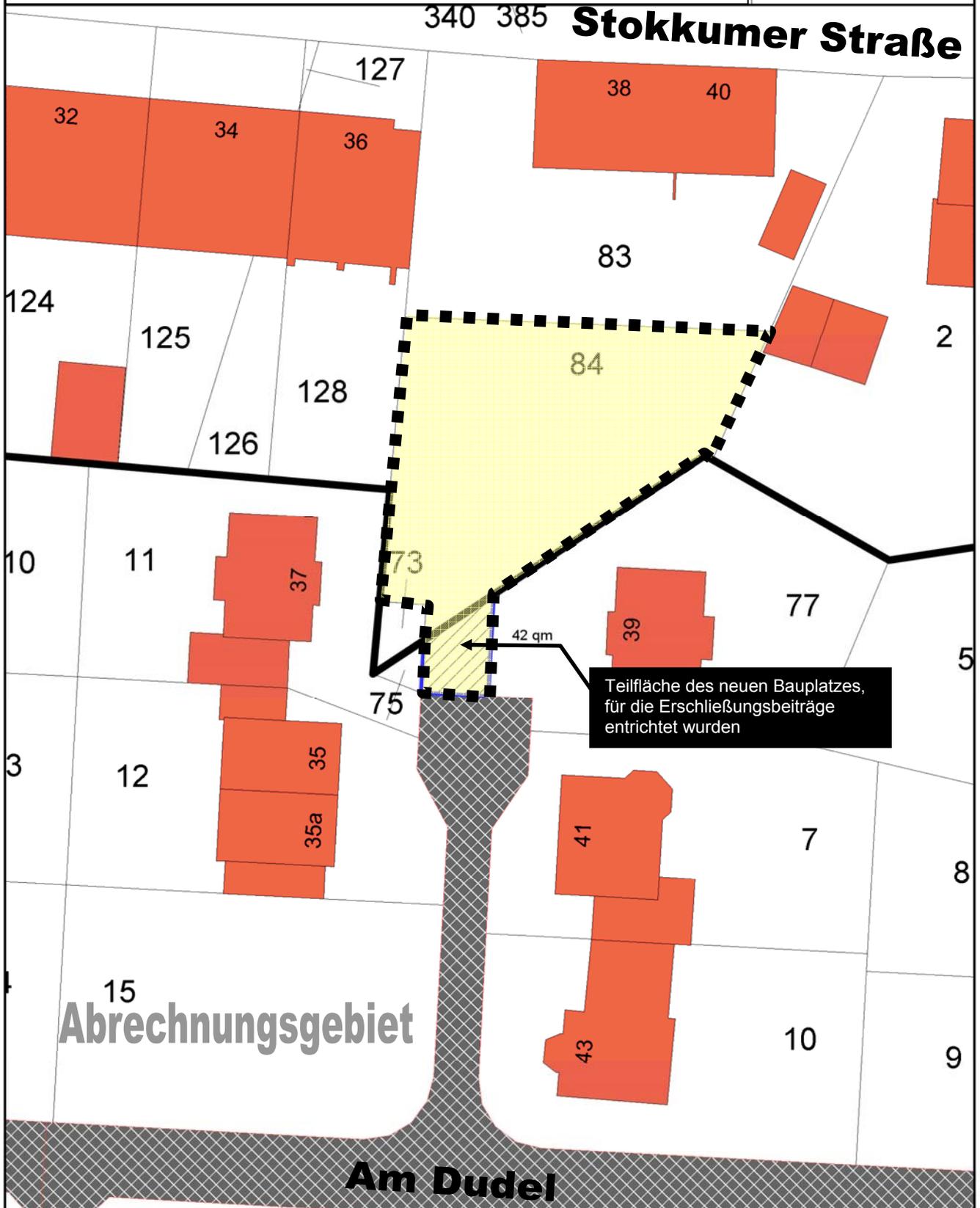
Schumann

Anlagen	Auszug aus der Flurkarte	(Gesamtabrechnungsgebiet)
	Auszug aus der Flurkarte	(Zusätzlich erschlossener Bauplatz)

9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL I/1;

hier: Kennzeichnung der Grundstücksflächen, für die Erschließungsbeiträge für den Ausbau der Straßen im Innenbereich des Bebauungsplanes EL I/1 erhoben wurden

Datum: 18.09.2008



M 1 : 500

