

**Satzung der Stadt Gladbeck**  
**über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen**  
**(Erschließungsbeitragssatzung - EBS -)**  
**vom 30. Oktober 1992**  
**(Amtsblatt Nr. 24/1992 vom 10. 11. 1992)**

Aufgrund der §§ 132 und 133 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475 / SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. April 1992 (GV NW S. 124), hat der Rat der Stadt Gladbeck in der Sitzung am 09. 07. 1992 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Erhebung des Erschließungsbeitrages**

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

**§ 2**

**Beitragsfähiger Erschließungsaufwand**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

1. Straßen, Wege und Plätze

- a) bis zu einer Breite von 16,50 m, wenn die erschlossenen Grundstücke ein- oder zweigeschossig bebaut werden dürfen,
- b) bis zu einer Breite von 24 m, wenn die erschlossenen Grundstücke mehr als zweigeschossig bebaut werden dürfen,
- c) bis zu einer Breite von 32 m in Kern- und Gewerbegebieten, wenn die erschlossenen Grundstücke mehr als zweigeschossig bebaut werden dürfen,
- d) bis zu einer Breite von 32 m in Industriegebieten,
- e) bis zu einer Breite von 34 m bei Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete,

2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege, Radwege) bis zu einer Breite von 5 m,

3. Parkflächen (Parkplätze und Parkstreifen) und Grünanlagen, die nicht Bestandteil einer Erschließungsanlage, jedoch nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind, bis zu 10 v. H. aller im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücksflächen; § 5 Abs. 3 findet Anwendung.
- (2) Soweit die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 nicht festgesetzt ist, gilt § 5 Abs. 5 dieser Satzung entsprechend.
- (3) Ist an den in Abs. 1 Nr. 1 genannten Straßen, Wegen und Plätzen eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung lediglich auf einer Seite zulässig, so verringern sich die jeweils als beitragsfähig bestimmten Breiten um ein Viertel.
- (4) Die in Abs. 1 genannten Breiten umfassen Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen, sowie die nicht unter Abs. 1 Nr. 3 fallenden Parkflächen und Grünanlagen, jedoch nicht die Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in der Breite ihrer anschließenden freien Strecken.
- (5) Ergeben sich aus der zulässigen Nutzung der Grundstücke gemäß Abs. 1 unterschiedliche Breiten, so ist der Aufwand für die größte Breite beitragsfähig.
- (6) Endet eine Erschließungsanlage mit einer Wendeanlage, so erhöhen sich die in Abs. 1 angegebenen Maße für den Bereich der Wendeanlage um 8 m.
- (7) Die in Abs. 1 Nr. 1 und 2 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der Erschließungsanlage durch deren Länge (Achse) geteilt wird.
- (8) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nrn. 1 und 2 gehören insbesondere die Kosten für
  - a) den Erwerb einschließlich der Vermessung der Erschließungsflächen,
  - b) die Freilegung der Erschließungsflächen,
  - c) die erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich des Unterbaues, der Befestigung der Oberfläche sowie notwendiger Erhöhungen oder Vertiefungen,
  - d) die Herstellung von Rinnen sowie Randsteine,
  - e) die Herstellung der Radwege,
  - f) die Herstellung der Gehwege,
  - g) die Herstellung der Parkstreifen,
  - h) die Erstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
  - i) die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen,
  - j) die Herstellung von Grünstreifen,

- k) die Herstellung von Böschungen, Schutz- und Stützmauern, auch soweit sie außerhalb der zulässigen Höchstbreiten liegen,
  - l) den Anschluss an andere Erschließungsanlagen,
  - m) die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen.
- (9) Der Erschließungsaufwand umfasst auch
- 1. den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,
  - 2. den Wert unentgeltlicher Geländeabtretung für Erschließungsanlagen im Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Flächen, soweit er bei der Erhebung des Erschließungsbeitrages anzurechnen ist.
- (10) Für Parkflächen und Grünanlagen gelten die Absätze 8 und 9 sinngemäß.
- (11) Der Erschließungsaufwand umfasst auch die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breite der anschließenden freien Strecke hinausgehen.

### **§ 3**

#### **Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird - vorbehaltlich des Abs. 3 - nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt. Überschreitet eine Erschließungsanlage die in § 2 festgesetzten Höchstmaße, so sind die entstandenen Kosten im Verhältnis der durchschnittlichen tatsächlichen Straßenbreite zur festgesetzten Höchstbreite zu kürzen.
- (2) Die tatsächlichen Aufwendungen für Bestandteile der Entwässerungseinrichtungen, die ausschließlich der Oberflächenentwässerung der Erschließungsanlagen dienen, werden in voller Höhe in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand eingerechnet.
- Von den tatsächlichen Aufwendungen für Bestandteile der Entwässerungseinrichtungen, die sowohl der Oberflächenentwässerung der Erschließungsanlagen als auch der Grundstücksentwässerung dienen, werden 30 v. H. in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand eingerechnet.
- (3) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand für Erschließungsanlagen nach § 2 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3, mit Ausnahme der Grünanlagen, die bei Inkrafttreten dieser Satzung bereits endgültig hergestellt waren, und für bei Inkrafttreten dieser Satzung bereits endgültig hergestellte technische Teile von Erschließungsanlagen nach § 2 Abs. 1 Nrn. 1 - 3, mit Ausnahme der Grünanlagen, wird nach Einheitssätzen ermittelt.

Die Einheitssätze und Umfang und Höhe ihrer Abstufung nach Herstellungszeiträumen bestimmen sich nach der Anlage zu dieser Satzung.

## **§ 4**

### **Abrechnungsgebiet**

Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder eine Erschließungseinheit abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage oder der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

## **§ 5**

### **Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

- (1) Die Stadt Gladbeck trägt 10 v. H. des ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.
- (2) Der nach Abs. 1 gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die Grundstücke des Abrechnungsgebietes nach den Grundstücksflächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
- (3) Als Grundstücksfläche im Sinne von Abs. 2 gilt:
  1. bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan die bauliche, gewerbliche oder sonstige Nutzungsfestsetzung bezieht; über die Grenzen des Bebauungsplans hinausgehende Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt;
  2. wenn ein Bebauungsplan nicht besteht,
    - a) bei Grundstücken, die an die Erschließungsanlage angrenzen, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie,
    - b) bei Grundstücken, die nicht an die Erschließungsanlage angrenzen oder lediglich durch einen dem Grundstück dienenden Weg mit dieser verbunden sind, die Fläche zwischen der der Erschließungsanlage zugewandten Grundstücksseite und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie. Grundstücksteile, die lediglich die angemessene Verbindung zum Grundstück herstellen, bleiben unberücksichtigt.

In den Fällen der Nrn. 1 und 2 ist bei darüber hinausgreifender baulicher oder gewerblicher Nutzung des Grundstücks zusätzlich die Tiefe der übergreifenden Nutzung zu berücksichtigen.

- (4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die nach Abs. 2 und 3 ermittelte Fläche mit einem Vom-Hundert-Satz vervielfacht, der im Einzelnen beträgt:

1. bei 1-geschossiger Bebaubarkeit	100 v. H.
2. bei 2-geschossiger Bebaubarkeit	130 v. H.
3. bei 3-geschossiger Bebaubarkeit	155 v. H.
4. bei 4-geschossiger Bebaubarkeit	170 v. H.
5. bei 5-geschossiger Bebaubarkeit	180 v. H.
6. bei 6- und mehrgeschossiger Bebaubarkeit	185 v. H.

Grundstücke, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, werden mit 50 v. H. der Grundstücksflächen angesetzt.

- (5) Als Zahl der Vollgeschosse gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan nur Grundflächen- und Baumassenzahl aus, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden. Dies gilt entsprechend, wenn ein Bebauungsplan sich in der Aufstellung befindet und den Verfahrensstand im Sinne des § 33 BauGB erreicht hat.

Ist im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht eine größere Zahl von Vollgeschossen zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen. Gewerblich nutzbare Grundstücke, auf denen keine Bebauung zulässig ist, gelten als zweigeschossig bebaubare Grundstücke, womit auch die Nutzungsart berücksichtigt ist. Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsflächen ohne Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ausgewiesen sind, gelten als zweigeschossig bebaubare Grundstücke.

Bei Grundstücken, die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung, wie z. B. Trafo, Gasregler, Pumpstation und Druckerhöhungsanlagen bebaut werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

In unbeplanten Gebieten und in Gebieten, für die ein bestehender Plan weder die Zahl der Vollgeschosse noch Grundflächen- und Baumassenzahl ausweist, ist

- a) bei bebauten Grundstücken die Zahl der tatsächlich vorhandenen,
- b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen Vollgeschosse

maßgebend.

Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, werden je angefangene 3,50 m Höhe des Bauwerks als ein Vollgeschoss gerechnet.

- (6) Die in Abs. 4 genannten Vom-Hundert-Sätze erhöhen sich für Grundstücke
- |                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| in Gewerbe- und Kerngebieten um | 50 Prozentpunkte,  |
| in Industriegebieten um         | 100 Prozentpunkte. |

Dies gilt auch in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten vorhanden oder zulässig ist.

In anderen als Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten im Sinne von Satz 1 oder 2 gelten die in Satz 1 vorgesehenen Erhöhungen für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich oder für Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude bzw. industriell genutzt werden; in unbeplanten Gebieten gelten die Erhöhungen auch für Grundstücke, die ungenutzt sind, auf denen aber eine bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wenn auf den Grundstücken des Abrechnungsgebietes überwiegend die im ersten Halbsatz genannten Nutzungsarten vorhanden sind.

## § 6

### Grundstücke an mehreren Erschließungsanlagen

- (1) Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage i. S. d. § 2 Abs. 1 dieser Satzung erschlossen werden, sind die nach § 5 Abs. 2 und 3 ermittelten Flächen der Grundstücke nur mit zwei Drittel anzusetzen.

Dies gilt nicht:

1. wenn es sich um Erschließungsanlagen mit unterschiedlicher Funktion nach § 2 Abs. 1 handelt,
2. für die in § 5 Abs. 6 bezeichneten Grundstücke,
3. wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für weitere Erschließungsanlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen, es sei denn, dass die weiteren Erschließungsanlagen im Rahmen eines Erschließungsvertrages hergestellt worden sind,
4. für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen erschlossenen Grundstücke übersteigen,
5. für Grundstücke, die zwischen zwei Erschließungsanlagen liegen, wenn der kürzeste Abstand zwischen den Erschließungsanlagen 50 m übersteigt,
6. wenn die Erschließungsanlagen zur gemeinsamen Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit zusammengefasst sind.

Soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für ein anderes erschlossenes Grundstück um mehr als 50 % erhöht, ist dessen Mehrbelastung auf die Eckgrundstücke umzulegen.

- (2) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen.

## **§ 7**

### **Kostenspaltung**

- (1) Ohne Bindung an eine bestimmte Reihenfolge kann der Erschließungsbeitrag gesondert erhoben werden für
1. den Erwerb der Erschließungsflächen,
  2. die Freilegung der Erschließungsflächen,
  3. die Herstellung der Fahrbahn,
  4. die Herstellung der Gehwege,
  5. die Herstellung der Radwege,
  6. die Herstellung der Entwässerungseinrichtung,
  7. die Herstellung der Beleuchtungseinrichtung,
  8. die Herstellung der Parkflächen,
  9. die Herstellung der Grünanlagen,

sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet der Rat im Einzelfall.

## **§ 8**

### **Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen**

- (1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn
- die Stadt Eigentümerin der Flächen der Erschließungsanlagen ist, diese freigelegt sind und mit betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungsanlagen ausgestattet sind und
  - die Erschließungsanlagen auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise hergestellt (befestigt) sind.
- (2) Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn die Stadt Eigentümerin der Flächen für die Erschließungsanlagen ist und diese gärtnerisch gestaltet sind.
- (3) Der Rat kann im Einzelfall die Herstellungsmerkmale der Erschließungsanlagen abweichend von Abs. 1 und 2 durch Satzung festlegen.

## **§ 9**

### **Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden im Einzelfall Art und Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung geregelt.

## **§ 10**

### **Vorausleistung**

Im Falle des § 133 Abs. 3 BauGB können Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.

Wird erstmalig für ein Grundstück ein Bauvorhaben mit weniger als 30 m<sup>2</sup> Grundfläche genehmigt, wird von der Erhebung einer Vorausleistung abgesehen.

## **§ 11**

### **Ablösung**

- (1) Vor Entstehung der Beitragspflicht kann der Erschließungsbeitrag im Ganzen durch Vereinbarung abgelöst werden.

Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Erschließungsbeitrages.

- (2) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **§ 12**

### **Fälligkeit**

Der Beitrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

## **§ 13**

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am 01. 08. 1992 in Kraft.  
Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung außer Kraft.