

**S a t z u n g**  
**der Stadt Mülheim an der Ruhr über die Erhebung**  
**von Erschließungsbeiträgen**

- mit redaktioneller Einarbeitung der Änderungen durch die Satzung vom 13.01.2016, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 3 vom 29.01.2016-

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011(GV NRW.S.685) und des § 132 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) hat der Rat der Stadt Mülheim an der Ruhr in seiner Sitzung am 04.10.2012 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

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

**I. Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

**§ 2**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für die öffentlichen und zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze entsprechend der in den Ziffer 1- 8 festgesetzten Beschränkungen:

- 1.) Straßen zur Erschließung von Grundstücken und Wohnsammelstraßen bis zu einer Breite von 35 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind, und bis zu einer Breite von 25 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
- 2.) Straßen zur Erschließung von Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten bis zu einer Breite von 35 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke auf beiden Straßen zulässig ist, bis zu einer Breite von 25 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke nur auf einer Straßenseite zulässig ist;
- 3.) Sammelstraßen mit einer Breite von 35 m;
- 4.) Wege, Landesstraßen und Fußgängerbereiche, auch Fußgängergeschäftsstraßen, in voller Breite;
- 5.) Plätze, die zum Anbau bestimmt sind, mit ihren Straßenanlagen bis zu den unter 2- 4 aufgeführten Breiten;
- 6.) Selbständige Parkflächen für Fahrzeuge bis zu 15 vom Hundert der Flächen der erschlossenen Grundstücke;
- 7.) Selbständige Grünanlagen bis zu 15 vom Hundert der Flächen der erschlossenen Grundstücke;
- 8.) Öffentliche mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m.

(2) Die Maße nach Absatz 1 Ziffer 1-8 umfassen:

Die Fahr- und Standspuren, Rad- und Gehwege, Schrammborde und Sicherheitsstreifen. In den Maßen sind außerdem enthalten: Grünanlagen und Parkflächen für Fahrzeuge, soweit sie Bestandteil der Verkehrsanlagen sind.

(3) Die in Absatz 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der gesamten Erschließungsanlage durch die Länge der Straßenachse geteilt wird.

(4) Zum Erschließungsaufwand gehören auch die Kosten für Böschungen und Stützmauern der Erschließungsanlagen.

(5) Unberührt bleiben Vorschriften und Vereinbarungen über die Erstattung eines Mehraufwandes zur Erschließung von Grundstücken, die nach ihrer Zweckbestimmung, Lage oder Beschaffenheit einen außergewöhnlichen Erschließungsaufwand fordern.

## **II. Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

### **§ 3**

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt für

- den Erwerb der Flächen für die Erschließungsanlagen,
- ihre Freilegung,
- die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Beleuchtung, jedoch ohne Entwässerungseinrichtungen.

(2) Der Erschließungsaufwand umfasst auch den Wert der von der Gemeinde aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen zum Zeitpunkt der Bereitstellung.

### **§ 4**

(1) Der beitragsfähige Aufwand für die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsanlagen einschließlich der außerhalb der Erschließungsanlagen liegenden zur Betriebsfähigkeit erforderlichen Einrichtungen (Pumpstation, Vorfluter u. ä.) wird bei einer Entwässerung über ein Mischkanalisationssystem nach einem Einheitssatz ermittelt.

(2) Der Einheitssatz beträgt je qm entwässerter Fläche der Erschließungsanlage bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Herstellungsarbeiten der betriebsfertigen Kanalisierung:

a) vom 01.01.2009 an	13,75 €/m <sup>2</sup>
b) vom 01.01.2008 bis zum 31.12.2008	13,43 €/m <sup>2</sup>
c) vom 01.01.2007 bis zum 31.12.2007	12,99 €/m <sup>2</sup>
d) vom 01.01.2006 bis zum 31.12.2006	12,19 €/m <sup>2</sup>
e) vom 01.01.1994 bis zum 31.12..2005	11,61 €/m <sup>2</sup>
f) vom 01.01.1993 bis zum 31.12.1993	11,41 €/m <sup>2</sup>
g) vom 01.01.1992 bis zum 31.12.1992	10,96 €/m <sup>2</sup>
h) vom 01.01.1991 bis zum 31.12.1991	10,36 €/m <sup>2</sup>

i) vom 01.01.1990 bis zum 31.12.1990	9,71 €/m <sup>2</sup>
j) vom 01.01.1985 bis zum 31.12.1989	8,53 €/m <sup>2</sup>
k) vom 30.04.1977 bis zum 31.12.1984	5,98 €/m <sup>2</sup>
l) vom 29.06.1961 bis zum 29.04.1977	
bis zu einer Breite von 16,5 m bei beidseitiger und von 13 m bei einseitiger Anbaufähigkeit	3,07 €/qm
alle breiteren Straßen	2,30 €/qm
m) vom 01.01.1955 bis zum 28.06.1961	2,30 €/m <sup>2</sup>
n) vom 01.01.1948 bis zum 31.12.1954	2,05 €/m <sup>2</sup>
o) vom 01.01.1924 bis zum 31.12.1947	1,02 €/m <sup>2</sup>
p) vor dem 01.01.1924	0,72 €/m <sup>2</sup>

(3) Wird die Entwässerung der Straßenoberfläche auf einem anderen Weg sichergestellt, ist der beitragsfähige Aufwand nach den tatsächlich entstandenen Herstellungskosten zu bemessen.

## **§ 5**

(1) Für mehrere Anlagen, die zur Erschließung von Grundstücken eine Einheit bilden, kann der beitragsfähige Erschließungsaufwand insgesamt ermittelt werden. Die Festsetzung einer derartigen Erschließungseinheit beschließt der Rat der Stadt durch Satzung.

(2) Die nach Abs. 1 zusammengefassten Erschließungsanlagen oder einzelne Erschließungsanlagen oder bestimmte Abschnitte einzelner Erschließungsanlagen bilden mit den von ihnen erschlossenen Grundstücken ein Abrechnungsgebiet.

## **§ 6**

Die Stadt trägt 10 vom Hundert des ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

## **§ 7**

Der Aufwand bei der Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen wird nach den tatsächlich für die Übernahme entstandenen Kosten ermittelt. Die Bestimmungen der §§ 2 - 6 gelten sinngemäß.

### **III. Verteilung des Erschließungsaufwandes**

## **§ 8**

(1) Der nach § 6 gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird auf die erschlossenen Grundstücke nach deren Flächen verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt. Dies gilt nicht für die von der Regelung des § 14 erfassten Grundstücke.

(2) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes die Fläche, die baulich, gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt werden kann.

(3) Als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1 gilt bei baulich oder gewerblich genutzten oder nutzbaren

Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes die Fläche zwischen der gemeinsamen Grenze des Grundstückes mit der Anlage und einer im Abstand von 50 m dazu verlaufenden Linie.

Soweit die Grundstücke nicht an die Anlage angrenzen, gilt die Fläche zwischen der Grundstücksgrenze, die der Anlage zugewandt ist, und einer im Abstand von 50m dazu verlaufenden Linie als Grundstücksfläche i. S. des Abs. 1.

Überschreitet die tatsächliche Nutzung die Abstände nach Satz 1 oder Satz 2, so fällt diese Linie zusammen mit der hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

Grundstücksteile, die lediglich eine wegemäßige Verbindung zur Anlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.

(4) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Fläche (Abs. 1 bis 3) vervielfacht mit

- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit bzw. Bebauung mit einem Vollgeschoss,
- b) 1,3 bei einer Bebaubarkeit bzw. Bebauung mit zwei Vollgeschossen,
- c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit bzw. Bebauung mit drei Vollgeschossen,
- d) 1,6 bei einer Bebaubarkeit bzw. Bebauung mit vier und fünf Vollgeschossen,
- e) 1,7 bei einer Bebaubarkeit bzw. Bebauung mit sechs oder mehr Vollgeschossen.

Bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z. B. Friedhöfe, Sportanlagen, Campingplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) sowie Grundstücken, die weder baulich noch gewerblich genutzt werden können, wird zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung die Fläche (Absatz 1- 3) um die Hälfte reduziert.

(5) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes ergibt sich die Zahl der Geschosse wie folgt:

- a) Ist die Zahl der Geschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Geschosse.
- b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Geschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf oder abgerundet werden.
- c) Ist nur die Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Geschosse die Gebäudehöhe geteilt durch 3, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf oder abgerundet werden.
- d) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, werden 2 Geschosse zugrunde gelegt.
- e) Bei Grundstücken, auf denen ausschließlich Garagen oder Stellplätze vorhanden sind, wird ein Geschoss zugrunde gelegt, soweit keine andere Bebauung zulässig ist. Die Regelung bezieht sich auf Vollgeschosse gem. § 2 Abs. 5 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen.

(6) Ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen und sind im Bereich der Erschließungsanlagen Vorhaben nach § 33 BauGB zulässig, ist die Zahl der zulässigen Geschosse entsprechend § 8 Absatz 5 zu ermitteln.

(7) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Geschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Geschosse wie folgt:

- a) Bei bebauten Grundstücken wird die Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Geschosse zugrunde

gelegt. Ist die Zahl der Geschossigkeiten der Baukörper auf einem Grundstück unterschiedlich, wird die jeweils höchste Geschossigkeit auf dem Grundstück zugrunde gelegt.

- b) Bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken wird die in der näheren Umgebung überwiegende Anzahl der Geschosse zugrunde gelegt.
- c) Bei Grundstücken, auf denen ausschließlich Garagen oder Stellplätze vorhanden sind, wird ein Geschoss zugrunde gelegt, soweit keine andere Bebauung zulässig ist.

(8) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Absatz 4 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht

- a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie den in § 11 Abs. 2 BauNVO sowie an dessen Stelle tretende Bestimmungen aufgeführten Gebieten (Sondergebiete).
- b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten zulässig ist
- c) bei Grundstücken außerhalb der unter a) und b) bezeichneten Gebiete, die ausschließlich oder überwiegend gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (z. B. Grundstücke mit Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn- und Krankenhausgebäuden). Dies gilt auch bei Vorliegen einer derartigen Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zur Bebauung (Lagergrundstück).

## **§ 9**

(1) Grundstücke, die an mehreren anbaufähigen Erschließungsanlagen liegen, sind - falls keine Erschließungseinheit im Sinne des § 5 Abs. 1 gebildet worden ist - für alle sie begrenzenden anbaufähigen Erschließungsanlagen beitragspflichtig, sofern eine Zuwegung zu diesen Erschließungsanlagen möglich ist.

(2) Grundstücke nach Absatz 1, die in Wohngebieten (Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete) liegen, werden bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes zu jeder angrenzenden Erschließungsanlage mit 60 % der sich nach § 8 ergebenden Flächen herangezogen. Hiervon ausgenommen sind überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke in allgemeinen Wohngebieten.

(3) Absatz 2 findet keine Anwendung, wenn für eine oder mehrere Erschließungsanlagen ein Erschließungsbeitrag nicht erhoben werden kann.

## **IV. Kostenspaltung**

### **§ 10**

(1) Der Erschließungsbeitrag kann ohne eine bestimmte Reihenfolge selbständig erhoben werden für

1. Erwerb der Erschließungsflächen,
2. deren Freilegung,
3. Herstellung der Straßen ohne Rad- und Gehwege sowie ohne Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen,
4. Herstellung der Gehwege,

5. Herstellung der Radwege,
6. Herstellung der Entwässerungseinrichtungen,
7. Herstellung der Beleuchtungseinrichtungen,
8. Herstellung der Parkflächen für Fahrzeuge, sofern sie Bestandteil der Erschließungsanlagen sind,
9. Herstellung der Grünanlagen, sofern sie Bestandteil der Erschließungsanlagen sind,
10. Herstellung der Anlagen im Sinne des § 11 Abs. 3, sofern sie Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

(2) Die Anwendung der Kostenspaltung wird durch die/ den Oberbürgermeister/in der Stadt beschlossen.

## **V. Merkmale der endgültigen Herstellung von Erschließungsanlagen**

### **§ 11**

(1) Die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze, die nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete, die Sammelstraßen, Parkflächen für Fahrzeuge sowie Rad- und Gehwege sind endgültig hergestellt, wenn sie auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise befestigt sind und eine elektrische Beleuchtungseinrichtung sowie eine betriebsfertige Entwässerungseinrichtung aufweisen. Unselbständige Grünanlagen als Bestandteile der Verkehrsanlagen und Straßenbegleitgrünflächen sind hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet sind. Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem jeweiligen Bauprogramm.

(2) Selbständige Grünanlagen sind hergestellt, wenn sie gärtnerisch gestaltet und zweckentsprechend eingerichtet sind.

(3) Art und Umfang von Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die Merkmale der endgültigen Herstellung dieser Anlagen werden durch Ergänzungssatzungen geregelt.

## **VI. Vorausleistung und Ablösung**

### **§ 12**

Für ein Grundstück, für das eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfange entstanden ist, werden Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag erhoben, wenn ein Bauvorhaben auf diesem Grundstück genehmigt wird. Die Höhe der Vorausleistung bestimmt sich nach dem voraussichtlich entstehenden Beitrag.

### **§ 13**

Der Erschließungsbeitrag kann vor Entstehung der Beitragspflicht auf Antrag des Beitragspflichtigen abgelöst werden, wenn die Gemeinde zustimmt. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Der Ablösungsbetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages.

## **VII. Überleitungsbestimmungen**

### **§ 14**

(1) Bei den in der anliegenden Liste bezeichneten Erschließungsanlagen ist der gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand im Verhältnis der Grundstücksbreiten auf die erschlossenen Grundstücke zu verteilen.

(2) Bei Grundstücken, die lediglich eine Zuwegung zu einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 haben (Hinterlandgrundstücke), gilt als Grundstücksbreite die der Erschließungsanlage zugewandte längste Grundstücksgrenze unabhängig davon, dass zwischen der längsten Grundstücksgrenze und der Erschließungsanlage weitere Grundstücksflächen liegen.

(3) Die anliegende Liste ist Bestandteil dieser Satzung. Die Anwendung des Frontmetermaßstabes gilt für die in der anliegenden Liste aufgeführten Erschließungsanlagen in ihrer Erstreckung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung.

### **§ 15**

(1) An Erschließungsanlagen, die der Regelung des § 14 unterliegen, sind Grundstücke, die an mehreren anbaufähigen Erschließungsanlagen liegen für alle sie begrenzenden anbaufähigen Erschließungsanlagen beitragspflichtig, sofern eine Zuwegung zu diesen Erschließungsanlagen möglich ist.

(2) Grundstücke nach Absatz 1, die in Wohngebieten (Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete) liegen, werden bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes mit insgesamt einem Viertel des Grundstücksumfanges herangezogen. Der Anteil für die jeweils abzurechnende Erschließungsanlage ergibt sich aus dem Verhältnis der Grundstücksbreite an dieser Erschließungsanlage zu der Summe der Grundstücksbreiten an allen Erschließungsanlagen. Absatz 2 entfällt, wenn die Regelung nach Absatz 1 günstiger ist.

(3) Soweit die Beitragspflicht für eine oder mehrere Grundstücke nach Absatz 1 begrenzende Erschließungsanlagen vor Inkrafttreten dieser Satzung bereits abgegolten ist, besteht kein Anspruch auf Erstattung oder Verrechnung der bereits gezahlten Leistungen.

(4) Die Abs. 2 - 3 finden keine Anwendung, wenn für eine oder mehrere Erschließungsanlagen ein Erschließungsbeitrag nicht erhoben werden kann.

### **§ 16**

Auf den nach den Bestimmungen dieser Satzung für ein Grundstück ermittelten Erschließungsbeitrag wird der Wert etwa unentgeltlich oder ohne Vereinbarung eines Entgelts an die Stadt übereigneter Grundstücksflächen für Erschließungsanlagen mit dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Bereitstellung angerechnet.

## **VIII. Inkrafttreten**

### **§ 17**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Mülheim an der Ruhr vom 24.04.1977 außer Kraft.

## **Anlage**

zu § 14 der Satzung der Stadt Mülheim an der Ruhr über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

- An der Rennbahn,  
von Akazienallee bis Parkstraße
- Bänkskenweg
- Felsenstraße
- Von-Graefe-Straße
- Hochstraße  
von Bonnstraße bis Haus Nr. 28
- Hölterhöhe
- Katzenbruch,  
von Bundesbahnbrücke bis Kesselbruchweg
- Kesselbruchweg,  
von Katzenbruch bis Aschenbruch
- Kiekweg
- Klippenstraße
- Landgrafenstraße
- Nelkenweg
- Nollendorfstraße
- Parkstraße
- Pettenkofersstraße
- Siegfriedstraße
- Virchowstraße,  
von Semmelweisstraße bis Von-Behring-Platz