



**Satzung  
der Stadt Soest  
über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen  
(Erschließungsbeitragssatzung)  
vom 22.12.2005**

Der Rat der Stadt Soest hat in seiner Sitzung am 21.12.2005 aufgrund des § 132 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I. S. 2850) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NRW 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.2003 (GV NRW S. 254) folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Erhebung von Erschließungsbeiträgen**

Die Stadt Soest erhebt Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und dieser Satzung.

**§ 2  
Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand:

1. für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze
  - a) bei beidseitiger Bebaubarkeit bis zu 14 m Breite,
  - b) bei einseitiger Bebaubarkeit bis zu 8 m Breite;
2. für die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) bis zu einer Breite von 5 m;
3. für die nicht zum Anbau bestimmten, zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete bis zu einer Breite von 21 m;
4. für Parkflächen
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von je 5 m,
  - b) soweit sie nicht Bestandteil der in Nr. 1 und 3 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschlie-

ßung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 10 % aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 2 findet Anwendung;

5. für Grünflächen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,
  - a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nr. 1 und 3 sind, bis zu einer weiteren Breite von je 4 m,
  - b) die nicht Bestandteil von Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 10 % aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs.2 findet Anwendung;
- (2) Die in Absatz 1 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten. Sie werden ermittelt, indem die Fläche der Erschließungsanlage durch deren Länge (Mittelachse) geteilt wird.
- (3) Eine Anbaustraße nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a gilt als beidseitig anbaubar, wenn die Frontlänge der nach § 131 Abs. 1 BauGB erschlossenen Grundstücke auf jeder Straßenseite mehr als die Hälfte der Länge der Straßenbegrenzungslinie beträgt.
- (4) Endet eine Verkehrsanlage mit einem Wendehammer, einem Wendepplatz oder einer Wendeschleife, so vergrößern sich die in Abs. 1 Nrn. 1 und 3 angegebenen Maße um die Hälfte, mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. Kreuzungen mit anderen Straßen.
- (5) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nr. 1 bis 5 gehören insbesondere
  1. die Kosten für den Erwerb der Grundflächen;
  2. der Wert der von der Stadt Soest aus ihrem Vermögen bereitgestellten Grundflächen zum Zeitpunkt der Bereitstellung;
  3. die Kosten für die Freilegung der Grundflächen;
  4. die Kosten für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung;
  5. die Kosten für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen;
  6. die Kosten, die für die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße entstehen, die über die Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

### § 3

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

- (1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.
- (2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt.
- (3) Abweichend von Absatz 2 kann die Stadt Soest den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für
  - a) bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder
  - b) für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit) insgesamt ermitteln.

Die Entscheidung hierüber trifft der Bürgermeister.

**§ 4**

**Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand**

Die Stadt Soest trägt 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

**§ 5**

**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 bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

**§ 6**

**Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes**

1. Der nach den §§ 2 bis 4 ermittelte Erschließungsaufwand (umlagefähiger Aufwand) wird auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes ( § 5 ) nach deren Grundstücksfläche verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt.
2. Als Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 1 gilt bei Grundstücken,
  - a) die insgesamt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks.
  - b) die teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und mit der Restfläche im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks.
  - c) die teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und / oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen und mit der Restfläche in den Außenbereich ( § 35 BauGB) hinausreichen, die Fläche im Satzungsbereich.
  - d) für die kein Bebauungsplan und keine Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bestehen, die jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ( § 34 Abs. 1 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche zwischen der jeweiligen Straßengrenze und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Linie. Bei Grundstücken, die nicht an eine Straße angrenzen (Hinterlieger) oder nur durch einen zum Grundstück gehörenden Weg mit der Straße verbunden sind, die Fläche zwischen der der Straße zugewandten Grundstücksseite und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Linie. Hierbei werden Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, nicht berücksichtigt.

Überschreitet die zulässige oder tatsächliche Nutzung die zur Flächenbegrenzung zu ziehende Abstandslinie von 40 m, so fällt die Linie zusammen mit der hinteren Grenze der zulässigen oder tatsächlichen Nutzung.

- e) die nach ihrer Zweckbestimmung nur in einer Ebene genutzt werden können (z.B. Friedhöfe, Sportplätze, Freibäder, Dauerkleingartenanlagen, Campingplätze, private

Grün- und Freizeitanlagen) und bei Grundstücken, die weder baulich, gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise nutzbar sind, die Gesamtfläche des Grundstücks.

- f) die einer Nutzung i. S. d. § 8 Abs. 1 Buchst. a bis c unterliegen und von selbständigen Grünanlagen erschlossen werden, 50% ihrer Gesamtfläche

## § 7

### **Berücksichtigung des Maßes der Nutzung**

1. Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Grundstücksfläche nach § 6 vervielfacht mit
  - a) 1,00 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss
  - b) 1,25 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen
  - c) 1,50 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen
  - d) 1,70 bei einer Bebaubarkeit mit vier und fünf Vollgeschossen
  - e) 1,90 bei einer Bebaubarkeit mit sechs und mehr Vollgeschossen
  - f) 1,00 bei Grundstücken, die mit Kirchen bebaut sind, soweit ein Bebauungsplan keine Regelung enthält
  - g) 0,50 bei Grundstücken, die in einer der baulichen, gewerblichen oder industriellen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Friedhöfe, Freibäder, Sportanlagen, Dauerkleingärten, Campingplätze) und bei Grundstücken, die weder baulich, gewerblich, industriell oder in vergleichbarer Weise nutzbar sind

Die Ermittlung der Vollgeschosse erfolgt nach den Bestimmungen der Landesbauordnung NW.

2. Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes ergibt sich die Anzahl der Vollgeschosse wie folgt:
  - a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
  - b) Sind nur Baumassenzahlen festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 2,8, wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden
  - c) Ist nur die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt, gilt als Zahl der Vollgeschosse die höchstzulässige Höhe
    - geteilt durch 3,5 m bei Festsetzung der Firsthöhe
    - geteilt durch 2,7 m bei Festsetzung der Traufenhöhe,wobei Bruchzahlen auf die nächstfolgende volle Zahl aufgerundet werden.
  - d) Ist tatsächlich eine höhere als die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse vorhanden oder zugelassen, so ist diese zugrunde zu legen; dies gilt entsprechend, wenn die zulässige Baumassenzahl oder die höchstzulässige First- oder Traufenhöhe überschritten werden.
  - e) Grundstücke, auf denen nur Garagen, Stellplätze oder sonstige Nebenanlagen i. S. der Baunutzungsverordnung zulässig oder vorhanden sind, gelten als eingeschossig be-

baubar. Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mehr als ein Garagengeschoss zulässig, im Einzelfall genehmigt oder vorhanden, so ist jeweils die höhere Geschosshöhe maßgebend.

- f) Gewerblich und industriell, jedoch nicht baulich nutzbare Grundstücke (z.B. Lagerplätze) gelten als zweigeschossig bebaubar.
  - g) Grundstücke, die im Bebauungsplan als Versorgungs- und Entsorgungsflächen ohne Festsetzung der Geschosshöhe ausgewiesen sind (z.B. Trafo- und Umspannstationen, Kläranlagen) gelten als eingeschossig bebaubar.
  - h) Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ohne Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ausgewiesen sind, gelten als zweigeschossig bebaubar.
3. Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs 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 wie folgt:
- a) bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der tatsächlich vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die mittlere Höhe des Bauwerks geteilt durch 2,8 m, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen aufgerundet werden
  - b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse
  - c) bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich oder industriell genutzt werden können (z.B. Lagerplätze), werden zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt.
  - d) bei Grundstücken, die nur mit Einrichtungen der Ver- und Entsorgung bebaut werden können oder bebaut sind ( z. B. Trafo- und Umspannstationen, Kläranlagen, Gasregler, Pumpstationen, Druckerhöhungsanlagen), wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt
  - e) bei Grundstücken, auf denen nur Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen i. S. d. Bau-nutzungsverordnung zulässig oder vorhanden sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt. Ist im Einzelfall mehr als ein Garagengeschoss zulässig, genehmigt oder vorhanden, so ist jeweils die höhere Geschosshöhe maßgebend.

## § 8

### **Berücksichtigung der Art der Nutzung**

- 1. Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die nach § 7 Abs. 1 festgesetzten Nutzungsfaktoren um 0,4 erhöht
  - a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industrie-gebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart:  
Einkaufszentrum, großflächige Handelsbetriebe, Messe, Ausstellung und Kongresse

- b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzungen 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 Gebieten, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzt werden (z. B. Grundstücke mit Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus-, Kindergarten- 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.
2. Die Erhöhung der Nutzungsfaktoren nach Satz 1 um 0,4 gilt nicht für durch selbständige Grünanlagen erschlossene Grundstücke.

## § 9

### Mehrfach erschlossene Grundstücke

1. Für Grundstücke, die von mehr als einer Erschließungsanlage im Sinne des § 2 Abs. 1 dieser Satzung erschlossen werden, ist die nach § 6 maßgebende Grundstücksfläche jeweils nur mit 50 v.H. zugrunde zu legen, wenn
- a) es sich um Erschließungsanlagen der gleichen Art handelt und
  - b) die Erschließungsanlagen vollständig in der Baulast der Stadt Soest stehen
2. Eine Ermäßigung nach Absatz 1 ist nicht zu gewähren,
- a) wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und eine Beitragspflicht für die erstmalige Herstellung weiterer Anlagen weder nach geltendem Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden konnten
  - b) für Grundstücke, die nach § 8 Abs. 1 Buchstabe a bis c mit einem Artzuschlag für gewerbliche, industrielle oder ähnliche Nutzung belegt werden
  - c) für Grundstücksflächen, soweit sie die durchschnittliche Grundstücksfläche der übrigen im Abrechnungsgebiet liegenden Grundstücke übersteigen
  - d) soweit die Ermäßigung dazu führen würde, dass sich der Beitrag für ein oder mehrere andere Grundstücke im Abrechnungsgebiet um mehr als 50 % erhöht.
3. Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwandes nur einmal zu berücksichtigen (§131 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

### **Kostenspaltung**

Der Erschließungsbeitrag kann für

1. Grunderwerb
2. Freilegung
3. Fahrbahnen
4. Radwege
5. Gehwege
6. unselbständige Parkflächen
7. unselbständige Grünanlagen
8. Beleuchtungseinrichtungen
9. Entwässerungseinrichtungen für die Oberflächenentwässerung

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen ist. Über die Anwendung der Kostenspaltung entscheidet der Bürgermeister im Einzelfall.

### **§ 11**

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

1. Die endgültige Herstellung von

- öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wegen und Plätzen,
- öffentlichen, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen
- Sammelstraßen
- selbständigen Parkflächen

liegt vor, wenn

- a) die Anlagen eine Verbindung mit dem übrigen Verkehrsnetz besitzen,
- b) die Flächen der Anlagen im Eigentum der Stadt Soest stehen,
- c) die Anlagen über betriebsfertige Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen verfügen

Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm. Das Bauprogramm wird vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest beschlossen.

2. Die flächenmäßigen Bestandteile der Erschließungsanlagen sind entsprechend dem Bauprogramm endgültig hergestellt, wenn

- a) Fahrbahnen, Gehwege und Radwege eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten oder Pflaster aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
- b) unselbständige und selbständige Parkflächen eine Befestigung auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder Rasengittersteinen aufweisen; die Decke kann auch aus einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise bestehen;
- c) unselbständige Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,

- d) Mischflächen in den befestigten Teilen entsprechend Buchstabe a) hergestellt und die unbefestigten Teile gemäß Buchstabe c) gestaltet sind.
3. Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt Soest stehen und sie gärtnerisch gestaltet sind.

## **§ 12**

### **Immissionsschutzanlagen**

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang, Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes durch Satzung im Einzelfall abweichend oder ergänzend geregelt.

## **§ 13**

### **Vorausleistungen**

Die Stadt Soest kann nach § 133 Abs. 3 Baugesetzbuch für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrages erheben.

## **§ 14**

### **Ablösung des Erschließungsbeitrages**

1. Der Erschließungsbeitrag kann abgelöst werden. Der Ablösungsbetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des nach Maßgabe dieser Satzung zu ermittelnden Erschließungsbeitrages.
2. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung der Erschließungsbeiträge besteht nicht.
3. Über die Anwendung der Ablösung entscheidet der Bürgermeister im Einzelfall.

## **§ 15**

### **Inkrafttreten**

Die vorstehende Satzung tritt am 01. Januar 2006 in Kraft.

Gleichzeitig treten die „Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Soest v. 16. Januar 1978 und die Änderungssatzungen vom 08. Januar 1985 und vom 13. Januar 1988 außer Kraft.

**Bekanntmachungsanordnung**

Die vorstehende Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BauGB wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Soest vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

59494 Soest, den 22.12.2005

gez. Dr. Ruthemeyer  
Bürgermeister