

Lilienweg

Anliegerinformation zur erstmaligen Erschließung

09.07.2025 um 18:00 Uhr
in der Grundschule Heisterbacherrott



Ablauf der Veranstaltung



1. Begrüßung
2. Einleitung
3. Vorstellung der Planung

Fragen zur Planung

4. Erschließungsbeiträge

Fragen zu den Erschließungsbeiträgen

Einleitung

Im Bau- und Verkehrsausschusses am 08.04.2025 wurden zwei Planungsvarianten vorgestellt.

Beschluss 311/2025/1: 13 Ja-Stimmen, 6 Gegenstimmen (Fraktion CDU), 0 Stimmenthaltung(en)

Der Ausschuss stimmt der Planungsvariante 2 zu.

Beschluss 311/2025/2: Einstimmig

Die Verwaltung wird beauftragt, diese Variante in einer Anliegerversammlung den betroffenen Anwohnern vorzustellen.

Beschluss 311/2025/3: Einstimmig

Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, über das Ergebnis der Anliegerversammlung zu berichten sowie unter Vorlage des Bauprogrammes den Beschluss für den endgültigen Endausbau einzuholen.

Einleitung



Rechtliche Anforderung aus Bundes-Klimaanpassungsgesetz §8:

- Bei Planungen die Auswirkungen des Klimawandels berücksichtigen,
- u.a. den Wärmeinsel-Effekt sowie
- häufigere Starkregenereignisse

Deshalb → Planung nach dem sog. „Schwammstadtprinzip“

Einleitung

Bestandssituation

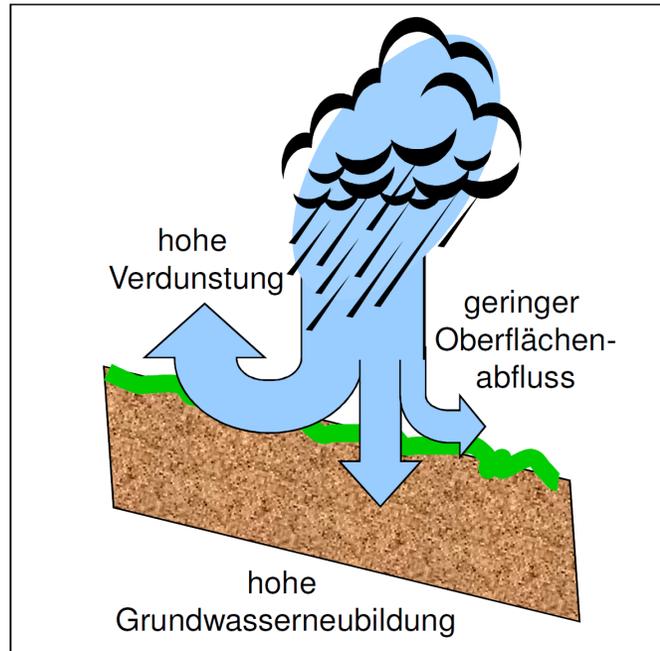


Bestand:

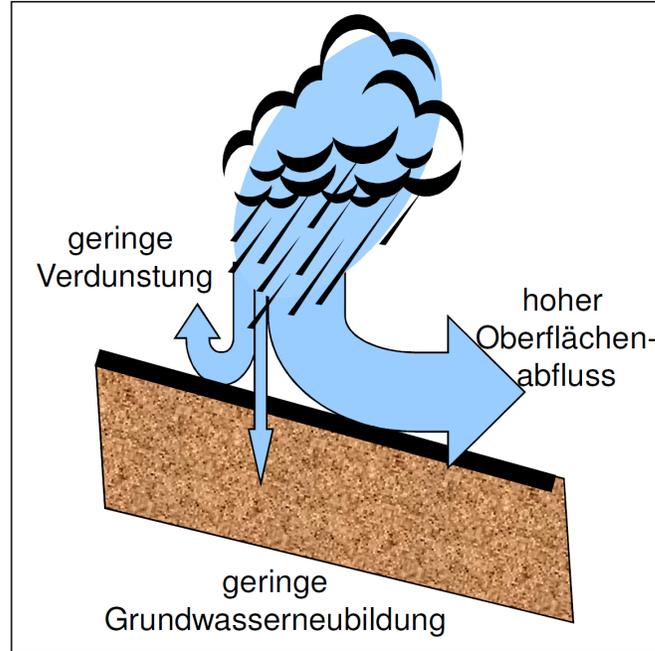
- Schotterweg
- Versorgungsleitungen
- Mischwasserkanal
- *Beleuchtung ausstehend*
- *Glasfaserausbau ausstehend*

Einleitung

Das Schwammstadtprinzip



**Natürliche
Kulturlandfläche**
60% Verdunstung
30% Versickerung
10% Oberflächenabfluss



**Der heutige
urbane Raum**
15% Verdunstung
10% Versickerung
75% Oberflächenabfluss

Folgen:

- Hochwasserabflüsse
- Urbane Sturzfluten
- Ausgetrocknete Böden

Einleitung

Das Schwammstadtprinzip

DWA A- 102 Teil 1/ DWA-M 102 Teil 4/ BWK-M 3-4:



5.3.3 Vergleich der Wasserbilanz im bebauten und unbebauten Zustand

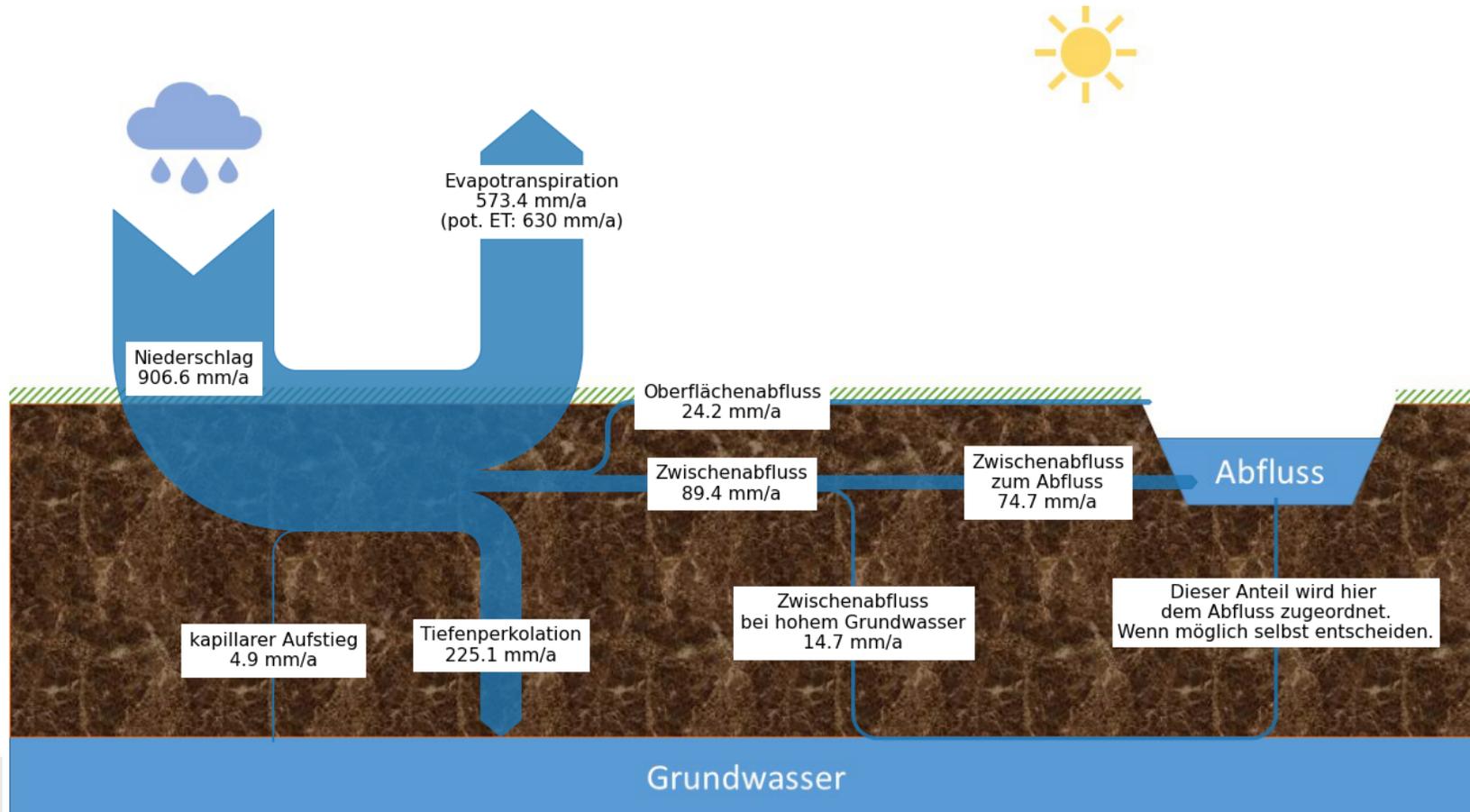
Die langjährigen Mittel der 3 Bilanzgrößen müsse im bebauten Zustand bzw. Planungszustand des Bilanzgebietes denen des unbebauten Referenzzustands [..] soweit wie möglich angenähert werden. Hierzu sind geeignete Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung [..] zu wählen und rechtlich langfristig abzusichern.

[..]

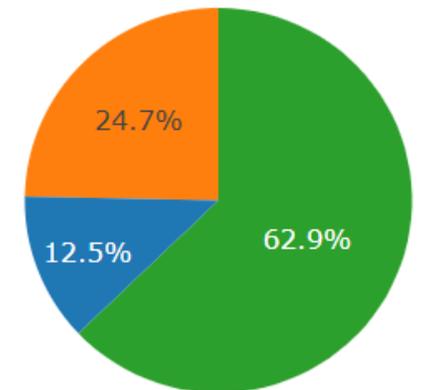
Die Analyse von Praxisbeispielen und Beispielberechnungen zeigt, dass Abweichungen in den Aufteilungswerten (der 3 Bilanzgrößen) gegenüber dem unbebauten Zustand **von 5 bis 10 Prozentpunkten** erreichbar sind, wenn die vielfältigen Möglichkeiten der Niederschlagswasserbewirtschaftung zielgerichtet genutzt werden. Die Abweichungen sind unter ökologischen, technischen und wirtschaftlichen Aspekten zu bewerten. Größere Abweichungen, die aus unvermeidbaren Randbedingungen oder Zwängen herrühren, müssen ausführlich fachlich begründet und im Rahmen von Ersatz- und Ausgleichregelungen berücksichtigt werden.

Einleitung

Natürlicher Zustand einer
Unbebauten Kulturlandschaft:



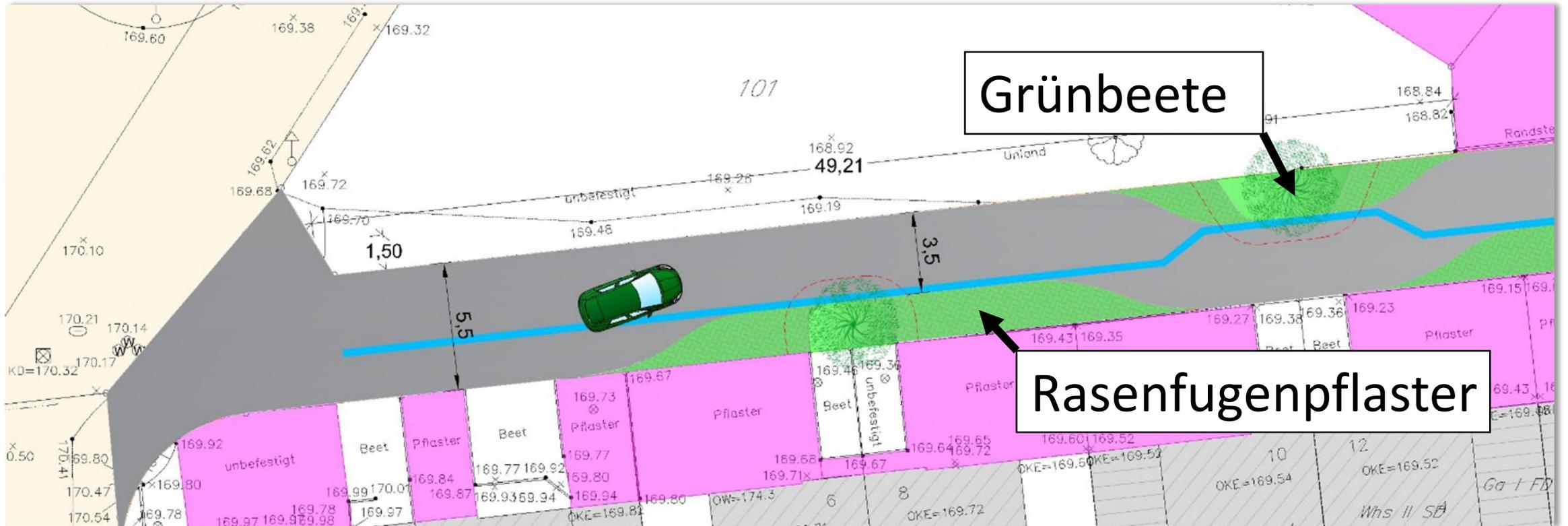
NatUrWB Referenz



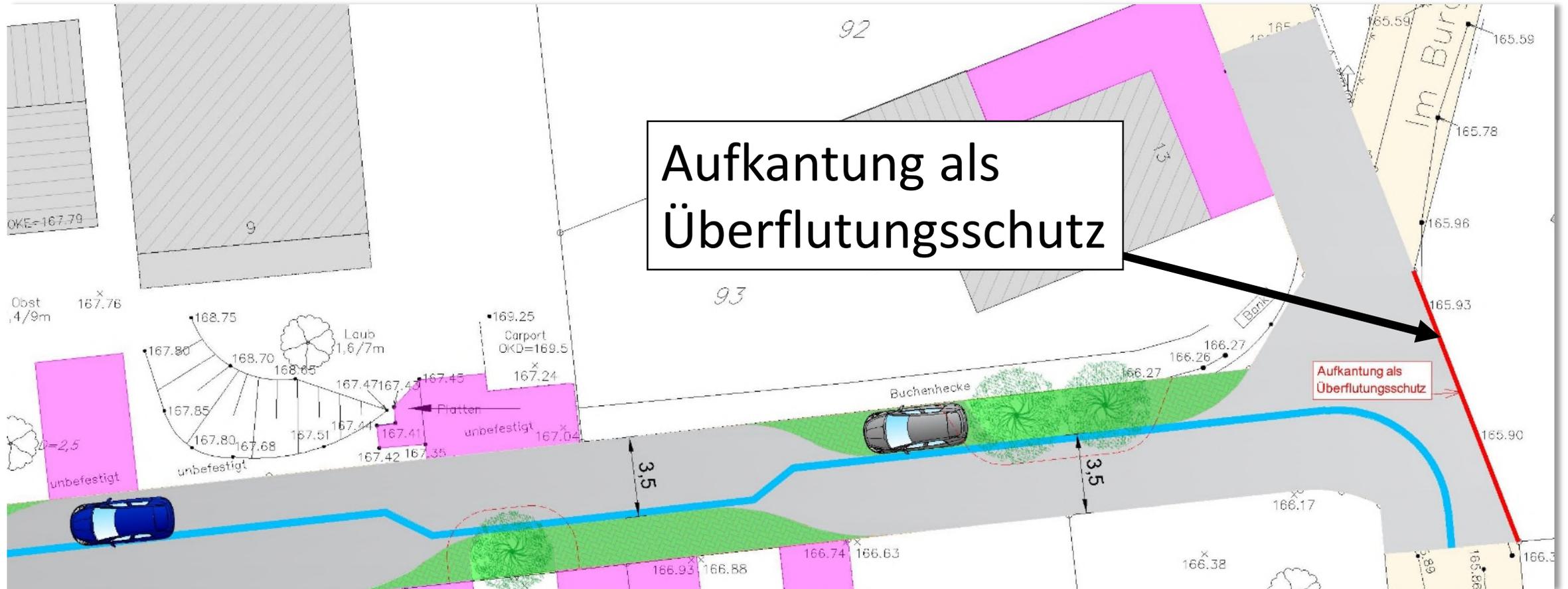
- Evapotranspiration (ET)
- Grundwasserneubildung (GWNB)
- Abfluss (Q)

Beispiel Ortslage Königswinter-Bockeroth (Quelle: Professur für Hydrologie- Albert-Ludwigs Universität Freiburg i. Br., Herr Max Schmidt)

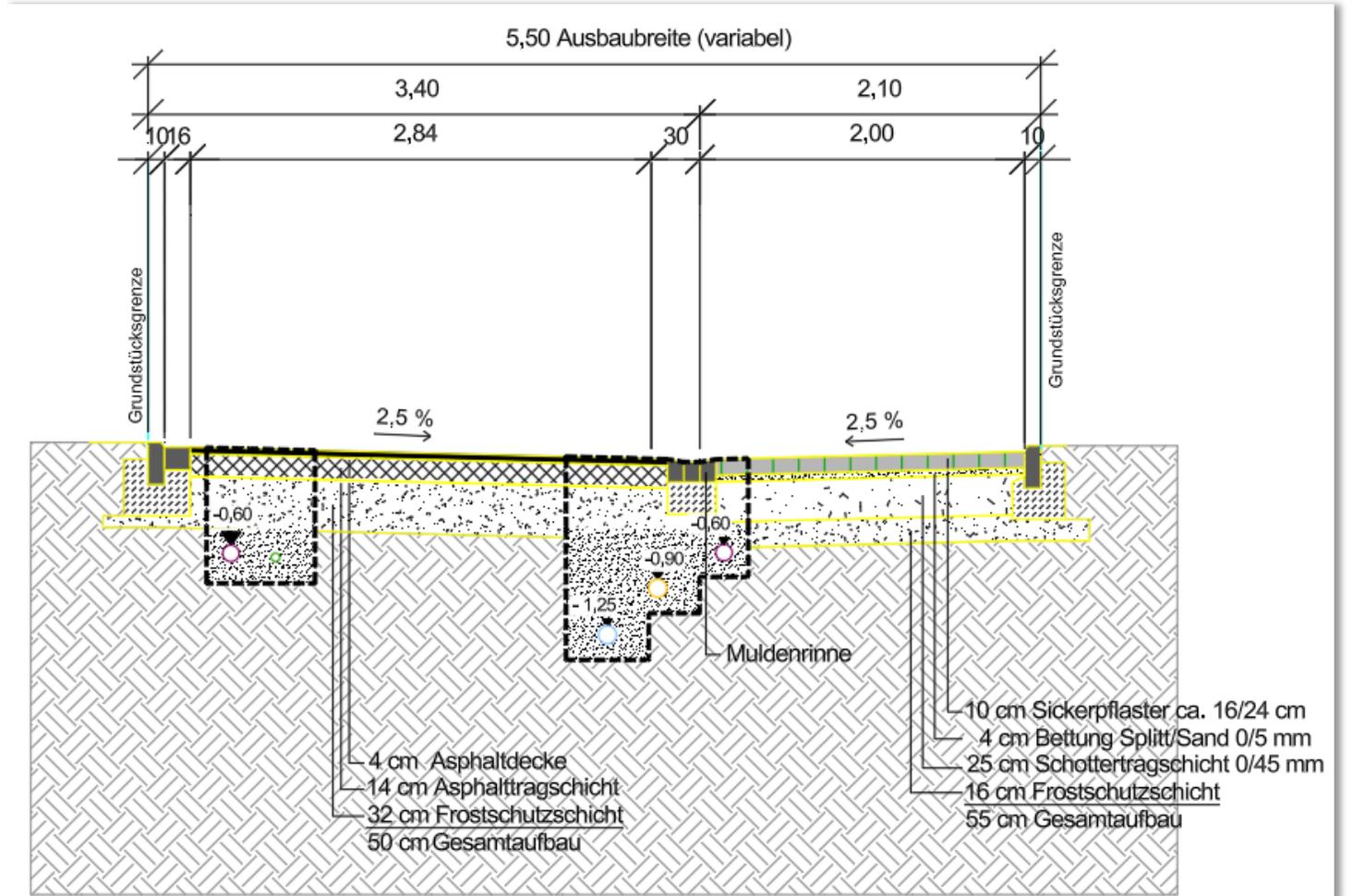
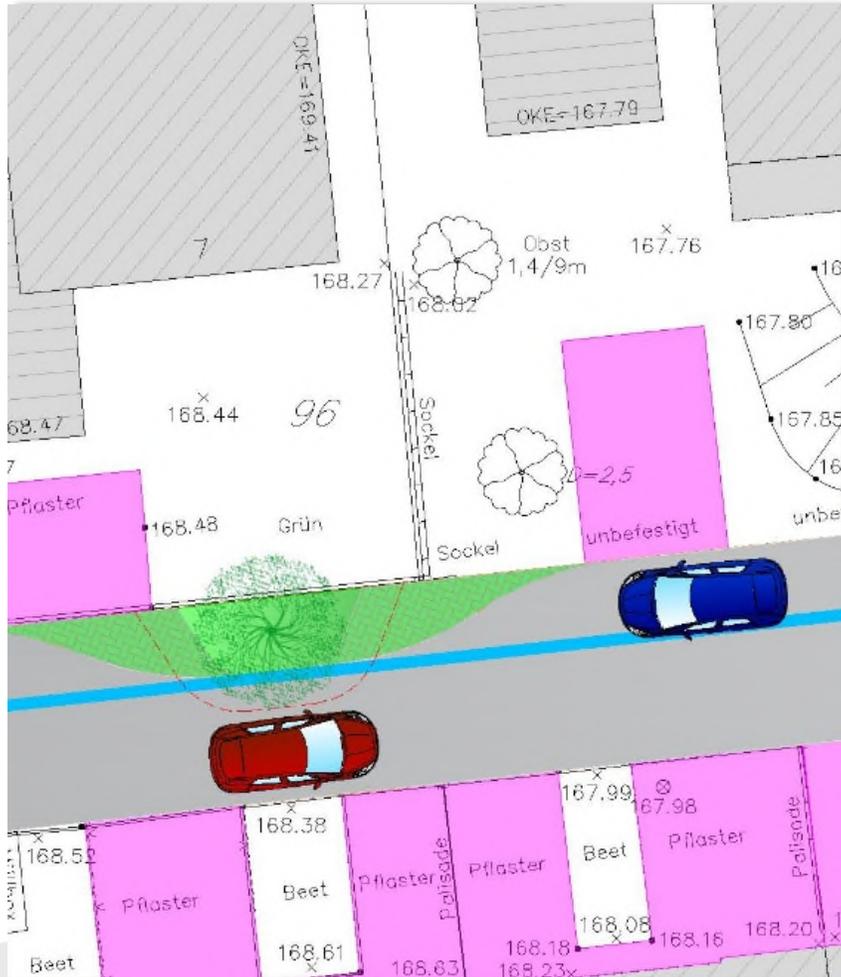
Planung



Planung



Planung

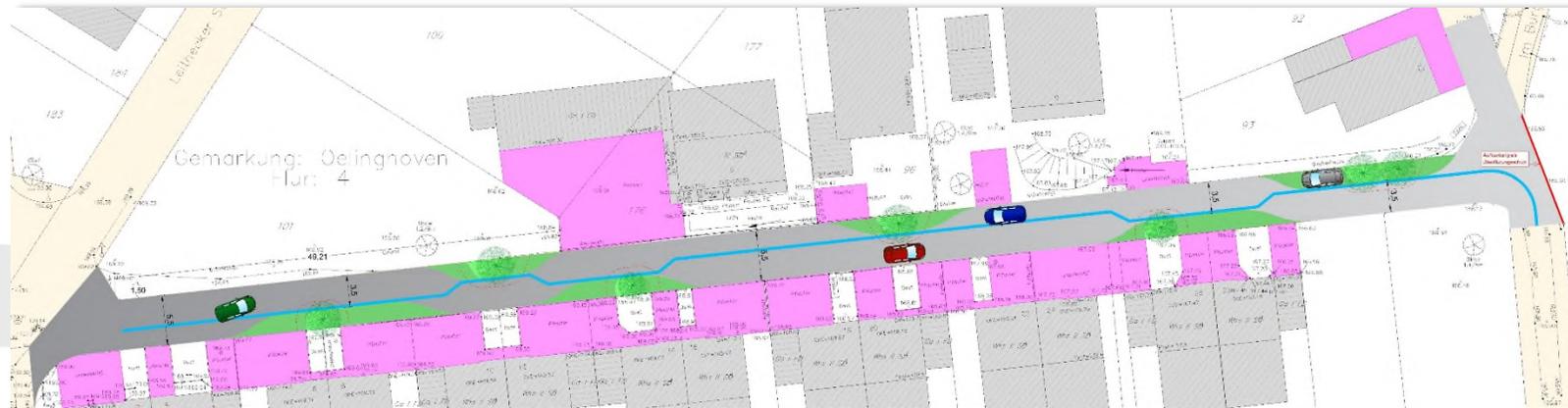


Planung



Ziele:

Entsiegelung
+
Barrierefreiheit



Planung

Umweltfreundlicher Ausbau
trifft moderne Technik!



Planung

Hinweise für Anwohner:



Die Entwässerung der Privatgrundstücke in den öffentlichen Raum ist nicht zulässig!



Bei der Errichtung privater Einfahrten wurde teilweise die Grundstücksgrenze überbaut. Im Zuge des Straßenendausbaus kann es dadurch zum **teilweisen Rückbau** Ihrer Einfahrt kommen. Die Wiederherstellung und der Anschluss an die neu errichtete Straße lage- und höhenmäßig liegt dann **in der Zuständigkeit der betroffenen Anwohner!**

Ihre Fragen zur Planung

Erschließungsbeiträge



1. Rechtsgrundlagen
2. Abrechnungsgebiet
3. Kostenschätzung
4. Berechnungsbeispiele Erschließungsbeitrag
5. Informationen zur Beitragsfestsetzung

Erschließungsbeiträge



Rechtsgrundlagen

§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Königswinter verpflichtet die Stadt



zur ordnungsgemäßen Erschließung
v. Erschließungsanlagen



zur Erhebung von
Erschließungsbeiträgen

→ Grundlage für den Erlass von Beitragsbescheiden

Erschließungsbeiträge



Rechtsgrundlagen

Erschließungsbeiträge für eine Straße fallen nur einmal an – und zwar dann, wenn eine Straße „erstmalig endgültig hergestellt“ wird. Diesen Status hat eine Straße erreicht, wenn sie bestimmte rechtliche und bauliche Merkmale erfüllt.

Dazu gehören z.B.:

- eine Straßendecke nach aktuellen baulichen Standards
- ein entsprechender technischer Unterbau
- eine Straßenentwässerung
- Straßenbeleuchtung

Erschließungsbeiträge

Abrechnungsgebiet

(ca. 12.000 m² vorteilsbezogene / beitragspflichtige Fläche)



Erschließungsbeiträge



Kostenschätzung

(Bau- und Nebenkosten)

Geschätzte Herstellungskosten
ca. 384.000 €



Stadtanteil 10%
ca. 38.400 €



Anliegeranteil 90%
ca. 345.600 €
Aufzuteilen auf rund 12.000 m²

Erschließungsbeiträge



Erschließungsbeitrag

pro m² beitragspflichtiger Grundstücksfläche

ca. 28,80 €

Der genannte Beitragswert ist ein grob kalkulierter Betrag nach den derzeit bekannten und geschätzten Kosten. Ein exakter Beitrag kann erst nach Beendigung der Baumaßnahme und Vorlage aller Abschlussrechnungen berechnet werden.

Erschließungsbeiträge



Berechnungsbeispiele für zwei unterschiedliche Modellgrundstücke:

1. Grundstücksfläche: 300 m², Bebauung: 1 Vollgeschoss,
Nutzungsfaktor: 1,00
Berechnung Beitrag:
 $300\text{m}^2 \times 1,0 = 300 \text{ m}^2$ Beitragsfläche; $300 \text{ m}^2 \times 28,80 \text{ €} = \mathbf{8.640,00 \text{ €}}$
2. Grundstücksfläche: 300 m², Bebauung: 2 Vollgeschosse,
Nutzungsfaktor: 1,25
Berechnung Beitrag:
 $300 \text{ m}^2 \times 1,25 = 375 \text{ m}^2$ Beitragsfläche; $375\text{m}^2 \times 28,80 \text{ €} = \mathbf{10.800,00 \text{ €}}$

Erschließungsbeiträge



Beitragsfestsetzung

Vor Baubeginn

Vor Baubeginn erhalten die Grundstückseigentümer:innen ein Ankündigungsschreiben (Anhörung) zu voraussichtlichen Erschließungskosten, Berechnungsgrundlagen für die anliegenden Grundstücke etc.

Vorausleistung

Sobald die Bauarbeiten beginnen, kann die Stadt entsprechend § 133 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 11 der städtischen Erschließungsbeitragssatzung eine Vorausleistung von den Grundstückseigentümer:innen erheben. Die Berechnung erfolgt nach dem zuvor im Beispiel gezeigten Verfahren. Die umlagefähigen Kosten werden geschätzt. Es werden 75 % des voraussichtlich endgültigen Erschließungsbeitrages erhoben.

Erschließungsbeiträge



Endgültiger Bescheid

Mit Entstehen der Erschließungsbeitragspflicht (wenn die Straße vollständig fertiggestellt ist, die tatsächlichen entstandenen Erschließungskosten feststehen und die Straße gewidmet wurde) hat die Stadt für die Erhebung der endgültigen Erschließungsbeiträge vier Jahre Zeit. Die endgültigen Erschließungsbeiträge werden mit den tatsächlich erbrachten Leistungen aus der Vorausleistung verrechnet.

Zahlungsmöglichkeiten

Es besteht die Möglichkeit, einen Antrag auf Stundung oder Ratenzahlung zu stellen. Wenn Sie mehr dazu wissen möchten, fragen Sie gerne bei der Beitragsabteilung nach oder vereinbaren Sie einen persönlichen Beratungstermin.

Ihre Fragen zu den Erschließungsbeiträgen

Ihre Ansprechpartner



Techn. Projektleitung:

Osman Baydan

Tel.: 02244/889-131

osman.baydan@koenigswinter.de

Beiträge:

Bernd Gatzke

Tel.: 02244/889-127

bernd.gatzke@koenigswinter.de

Die Ansprechpartner sind nach den Sommerferien ab dem 25.08. gerne für Sie erreichbar.

**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit!**