

# Ortsgesetz über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Inkrafttreten: 01.07.2023

Zuletzt geändert durch: § 11a eingefügt durch Ortsgesetz vom 02.05.2023 (Brem.GBl. S. 433)

Fundstelle: Brem.GBl. 1982, 405

Gliederungsnummer: 2130-c-2

Der Senat verkündet das nachstehende von der Stadtbürgerschaft beschlossene Ortsgesetz:

## § 1

Zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen erhebt die Stadtgemeinde Bremen einen Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und dieses Ortsgesetzes.

### I.

#### **Art und Umfang der Erschließungsanlagen (§ 129 des Baugesetzbuches)**

## § 2

(1) Beitragsfähig ist der Aufwand für

1. Straßen zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschoßflächenzahl bis 1,0 bis zu einer Breite von 10 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind, und bis zu einer Breite von 5 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
2. Straßen zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschoßflächenzahl über 1,0 bis 1,6 bis zu einer Breite von 16 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind, und bis zu einer Breite von 8 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;
3. Straßen zur Erschließung von Grundstücken mit einer Geschoßflächenzahl von über 1,6 bis zu einer Breite von 24 m, wenn sie beidseitig anbaubar sind, und bis zu einer Breite von 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind;

4. Straßen zur Erschließung von Gewerbe- und Industriegrundstücken bis zu einer Breite von 32 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke auf beiden Straßenseiten zulässig ist, und bis zu einer Breite von 25 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke nur auf einer Straßenseite zulässig ist;
5. nicht befahrbare anbaufähige Verkehrsanlagen sowie Wendeplätze von Erschließungsanlagen in voller Breite;
6. Plätze, die zum Anbau bestimmt sind, mit ihren Straßenanlagen bis zu den in den Nummern 1 bis 4 für beidseitige Bebauung genannten Breiten, soweit sie als Sammelstraßen gelten bis zu der unter Nummer 7 genannten Breite;
7. Sammelstraßen bis zu einer Breite von 34 m;
8. Parkflächen bis zu 10 vom Hundert der zulässigen Geschossflächen der erschlossenen Grundstücke ohne Zuschläge nach § 9 Abs. 6;
9. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen bis zu 25 vom Hundert der zulässigen Geschossflächen der erschlossenen Grundstücke ohne Zuschläge nach § 9 Abs. 6;
10. Anlagen zum Schutz von Baugebieten im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 5 des Baugesetzbuches. Das Nähere bleibt einer besonderen Regelung vorbehalten.

(2) Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 249) in der jeweils geltenden Fassung zulässig sind.

(3) In den in Absatz 1 Nrn. 1 bis 7 genannten Breiten sind Maße von Parkflächen und Grünanlagen, die Bestandteile von Verkehrsanlagen sind, nicht enthalten.

(4) Ergeben sich nach Absatz 1 aus den geltenden Geschossflächenzahlen verschiedene Breiten, so ist der Aufwand für die Breite beitragsfähig, die sich aus § 2 Abs. 1 Nrn. 1 bis 4 für die jeweiligen Grundstücke ergibt.

(5) Die in Absatz 1 Nr. 1 bis 7 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

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

## **II.**

### **Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (§ 130 des Baugesetzbuches)**

#### **§ 3**

#### **Grunderwerb und Freilegung**

Der beitragsfähige Aufwand für den Erwerb und die Freilegung der Erschließungsflächen wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt. § 128 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches bleibt unberührt.

#### **§ 4**

#### **Beitragsfähiger Aufwand**

Der beitragsfähige Aufwand für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung wird nach den tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt. Wenn für die Entwässerung der Erschließungsanlage die Kanalisation für die Entwässerung der Grundstücke mitbenutzt wird, ist dem beitragsfähigen Aufwand anstelle der tatsächlichen Kosten des Kanalisationsrohres ein Betrag in Höhe von 7,5 vom Hundert der Kanalbaubeiträge hinzuzurechnen.

#### **§ 5**

#### **Zusammenfassung mehrerer Erschließungsanlagen**

Der beitragsfähige Erschließungsaufwand kann für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden, insgesamt ermittelt werden (§ 130 Abs. 2 Satz 3 des Baugesetzbuches).

#### **§ 6**

#### **Abrechnungsgebiete**

Die nach § 5 zusammengefaßten Erschließungsanlagen oder einzelne Erschließungsanlagen oder bestimmte Abschnitte einzelner Erschließungsanlagen bilden mit den von ihnen erschlossenen Grundstücken ein Abrechnungsgebiet.

#### **§ 7**

#### **Kürzung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes**

(§ 129 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuches)

Die Stadtgemeinde trägt 10 vom Hundert des ermittelten beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

## **§ 8 Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen**

Die Bestimmungen der §§ 2 bis 7 gelten sinngemäß, wenn die Stadtgemeinde für die Übernahme von Erschließungsanlagen (§ 128 Abs. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches) Aufwendungen gemacht hat.

### **III. Verteilung des Erschließungsaufwandes (§ 131 des Baugesetzbuches)**

#### **§ 9**

(1) Der gekürzte beitragsfähige Erschließungsaufwand ist auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes in dem Verhältnis zu verteilen, in dem die Summen aus den Grundstücksflächen im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO und den zulässigen Geschoßflächen der einzelnen Grundstücke zueinander stehen. Bei Grundstücken, für die eine gewerbliche Nutzung ohne Bebaubarkeit festgesetzt ist, ist nur die Grundstücksfläche anzusetzen.

(2) Die zulässige Geschoßfläche eines Grundstücks ergibt sich aus der Grundstücksfläche, vervielfacht mit der im Bebauungsplan festgesetzten Geschoßflächenzahl. Sind im Bebauungsplan für ein Grundstück mehrere Geschossflächenzahlen festgesetzt, so sind die jeweils zulässigen Geschossflächen anteilig zu ermitteln.

(3) Soweit im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse aber keine Geschossflächenzahlen festgesetzt sind, sind diese entsprechend der Art und dem Maß der festgesetzten baulichen Nutzung aus § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zu entnehmen. Dabei ist für die vor dem 27. Januar 1990 in Kraft getretenen Bebauungspläne § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der für sie jeweils geltenden Fassung und für nach dem 26. Januar 1990 in Kraft getretene Bebauungspläne die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 anzuwenden. Sofern im Bebauungsplan weder die Geschossflächenzahl noch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt ist, sondern lediglich die Höhe baulicher Anlagen, gilt als anrechenbare Geschosszahl die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Höhe der baulichen Anlagen geteilt durch 3, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden; für die Ermittlung der Geschossflächenzahl gelten Satz 1 Halbsatz 2 und Satz 2 entsprechend. Ist für ein Grundstück von mehreren Geschossflächenzahlen auszugehen, gilt Absatz 2 Satz 2 entsprechend. In Industriegebieten ist als

Geschossflächenzahl die höchstzulässige Geschossflächenzahl für Gewerbegebiete einzusetzen, die sich aus der entsprechenden Baunutzungsverordnung ergibt. Sind nur Festsetzungen entsprechend der Staffelbauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1940 (SaBremR 2130-d-5) vorhanden, so gilt die

Gewerbeklasse V	als reines Wohngebiet (WR),
Gewerbeklasse IV	als allgemeines Wohngebiet (WA),
Gewerbeklasse III	als Mischgebiet (MI),
Gewerbeklasse II	als Gewerbegebiet (GE) und
Gewerbeklasse I	als Industriegebiet (GI).

(4) In Gebieten, für die die Stadtgemeinde beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen, sind für die Aufwandsverteilung die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgebend, wenn dieser die formelle Planreife im Sinne des § 33 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches erreicht hat.

(5) Im unbeplanten Innenbereich ist die Geschossflächenzahl entsprechend der nach § 34 Abs. 1 des Baugesetzbuches zulässigen Geschosszahl aus § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 zu entnehmen, wenn die nähere Umgebung einem der Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung entspricht. Ist für ein Grundstück von mehreren Geschossflächenzahlen auszugehen, gilt Absatz 2 Satz 2 entsprechend. Ist eine Zuordnung der näheren Umgebung zu einem der Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung nicht möglich, erfolgt die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche aus einer Beurteilung nach § 34 Abs. 1 des Baugesetzbuches.

(6) Werden von einer Erschließungsanlage Grundstücke mit unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung erschlossen, so sind die zulässigen Geschossflächen in Mischgebieten (MI) um 20 vom Hundert, in Gewerbe-, sonstigen Sonder- und Kerngebieten (GE, SO und MK) um 40 vom Hundert und in Industriegebieten (GI) um 50 vom Hundert zu erhöhen. Dies gilt auch für Grundstücke nach Absatz 3 Satz 6 und für unbeplante Grundstücke, soweit deren zulässige Nutzung den vorgenannten Gebietsarten entspricht. Auf Teilflächen von Grundstücken ist diese Regelung entsprechend anzuwenden.

(7) Grundstücke, die an mehrere Erschließungsanlagen angrenzen, sind, falls diese Erschließungsanlagen nicht nach § 6 zu einem Abrechnungsgebiet zusammengefaßt werden, zu jeder dieser Anlagen in der Weise heranzuziehen, daß die Summe aus den Grundstücksflächen und den zulässigen Geschossflächen im Verhältnis der Grundstücksbreiten an den Erschließungsanlagen geteilt wird.

**IV.  
Kostenspaltung (§ 127 Abs. 3 des Baugesetzbuches)**

**§ 10**

Der Erschließungsbeitrag kann selbständig erhoben werden für den Aufwand für

- a) den Erwerb der Erschließungsflächen, auch für Teilanlagen,
- b) die Freilegung der Erschließungsflächen, auch für Teilanlagen,
- c) die endgültige Herstellung der Fahrbahn der Straße oder des Platzes,
- d) die Anlage und die Einrichtungen der Entwässerung der Straße oder des Platzes,
- e) die endgültige Herstellung eines Gehweges,
- f) die endgültige Herstellung eines Radweges,
- g) die endgültige Herstellung der Parkflächen,
- h) die Einrichtungen für die Beleuchtung der Erschließungsanlagen,
- i) die Anlegung der Grünanlagen,
- j) Schutzanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 10.

**V.  
Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen (§ 132 Nr. 4 des Baugesetzbuches)**

**§ 11**

(1) Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches sind endgültig hergestellt, wenn

- a) die Fahrbahn mit einer Zementbetondecke, einer Schlußdecke aus Hartgußasphalt oder Asphaltfeinbeton, Großpflaster, Kleinpflaster, Kunststeinpflaster oder einer Decke aus gleichwertigem Material versehen ist. Soweit Saumsteine (Hoch- oder Tiefbord) aus Natur- oder Kunststein vorhanden sind, sind sie Bestandteil der Fahrbahn,

- b) die Geh- und Radwege eine Decke aus Kunststeinplatten, Natursteinplatten, Mosaikpflaster, Asphaltfeinbeton oder einem gleichwertigem Material haben; eine wasserdurchlässige Decke gilt dann als gleichwertiges Material, wenn diese Befestigung zum Schutz der Straßenbäume erforderlich ist und die Stadtgemeinde diese Befestigung als endgültige Herstellung erklärt hat,
- c) Straßenanlagen, die keine getrennten Flächen für den Geh- und Fahrverkehr haben und nicht befahrbare Verkehrsanlagen, zum Beispiel Wohnwege, eine Befestigung aufweisen, wie sie unter den Buchstaben a) und b) aufgeführt sind,
- d) die Parkflächen eine Befestigung entsprechend Buchstabe a) aufweisen,
- e) die Grünanlagen gärtnerisch gestaltet sind,
- f) die Schutzstreifen mit Kunststeinplatten, Kleinpflaster oder einem gleichwertigen Material befestigt sind,
- g) sie eine Entwässerungsanlage aufweisen,
- h) die Beleuchtungseinrichtung betriebsfertig hergestellt ist,
- i) der Grunderwerb für die beitragsfähige Erschließungsfläche abgeschlossen ist.

(2) Zur endgültigen Herstellung einer Erschließungsanlage ist es nicht erforderlich, daß sie sämtliche unter Absatz 1 Buchstaben a) bis i) aufgezählten Bestandteile aufweist. Entwässerungsanlagen sind dann nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Grundstücke abfließen kann, die nicht zur Straße gehören. Beleuchtungseinrichtungen sind dann nicht erforderlich, wenn die Erschließungsanlage aus sonstigen öffentlichen Lichtquellen ausreichend beleuchtet wird.

(3) Für selbständige Parkflächen und Grünanlagen gilt Absatz 1 Buchstabe d und e sinngemäß.

(4) Schutzanlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 10 sind endgültig hergestellt, wenn sie alle für sie vorgesehenen Bestandteile aufweisen.

### **§ 11a**

Unabhängig vom Entstehen einer Beitragspflicht nach [§ 18 Absatz 1 des Bremischen Gebühren- und Beitragsgesetzes](#) können Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben

werden, wenn mit der erstmaligen technischen Herstellung einer Erschließungsanlage bis zum 29. Juni 1961 begonnen wurde und diese für Verkehrszwecke genutzt wurde.

## **VI. Vorausleistung und Ablösung**

### **§ 12**

Vorausleistungen nach § 133 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches werden in Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages erhoben.

### **§ 13**

Der Betrag einer Ablösung nach § 133 Abs. 3 Satz 5 des Baugesetzbuches bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrages. Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht.

## **VII. Überleitungsbestimmung**

### **§ 14**

Ist die Beitragspflicht vor Inkrafttreten dieses Ortsgesetzes entstanden, so sind die Vorschriften des bisher geltenden Ortsgesetzes anzuwenden.

## **VIII. Inkrafttreten**

### **§ 15**

(1) Das Ortsgesetz über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 21. April 1970 (Brem.GBl. S. 46 2130-c-2) wird aufgehoben.

(2) Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich des Absatzes 3 am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

(3) § 2 Abs. 1 Nrn. 9 und 10 und § 4 Satz 2 treten mit Wirkung vom 1. Januar 1977 in Kraft.

Bremen, den 20. Dezember 1982

Der Senat