

Satzung
zur Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen
für den Ausbau von Verkehrsanlagen
(Ausbaubeitragssatzung wiederkehrende Beiträge)
der Stadt Bad Sobernheim
vom 14. Okt. 2021

Der Stadtrat Bad Sobernheim hat auf Grund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) und der §§ 2 Abs. 1, 7, 10 und 10 a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung von Ausbaubeiträgen

(1) Die Stadt Bad Sobernheim erhebt wiederkehrende Beiträge für die Herstellung und den Ausbau von Verkehrsanlagen nach den Bestimmungen des KAG und dieser Satzung.

(2) Ausbaubeiträge werden für alle Maßnahmen an Verkehrsanlagen, die der Erneuerung, der Erweiterung, dem Umbau oder der Verbesserung dienen, erhoben.

1. "Erneuerung" ist die Wiederherstellung einer vorhandenen, ganz oder teilweise unbrauchbaren, abgenutzten oder schadhafte Anlage in einen dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügenden Zustand,
2. "Erweiterung" ist jede flächenmäßige Vergrößerung einer fertiggestellten Anlage oder deren Ergänzung durch weitere Teile,
3. "Umbau" ist jede nachhaltige technische Veränderung an der Verkehrsanlage,
4. "Verbesserung" sind alle Maßnahmen zur Hebung der Funktion, der Änderung der Verkehrsbedeutung i.S. der Hervorhebung des Anliegervorteiles sowie der Beschaffenheit und Leistungsfähigkeit einer Anlage.

(3) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten auch für die Herstellung von Verkehrsanlagen, die nicht nach dem Baugesetzbuch (BauGB) beitragsfähig sind.

(4) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten nicht, soweit Kostenerstattungsbeträge nach §§ 135 a-c BauGB zu erheben sind.

(5) Ausbaubeiträge nach dieser Satzung werden nicht erhoben, wenn die Kosten der Beitrags-erhebung außer Verhältnis zu dem zu erwartenden Beitragsaufkommen stehen.

§ 2

Beitragsfähige Verkehrsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Aufwand für die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie selbstständige Parkflächen und Grünanlagen sowie für selbstständige Fuß- und Radwege.

(2) Nicht beitragsfähig ist der Aufwand für Brückenbauwerke, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen, mit Ausnahme des Aufwands für Fahrbahndecke und Fußwegbelags.

§ 3

Ermittlungsgebiete

(1) Sämtliche zum Anbau bestimmten Verkehrsanlagen folgender Gebiete bilden jeweils einheitliche öffentliche Einrichtungen, wie sie sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan ergeben.

1. Die Abrechnungseinheit 1 wird gebildet vom Stadtgebiet zwischen B 41, Westtangente und Nahe.
2. Die Abrechnungseinheit 2 wird gebildet vom Stadtgebiet südlich der Nahe.
3. Die Abrechnungseinheit 3 wird gebildet vom Gewerbe- und Industriegebiet westlich der Westtangente.
4. Die Abrechnungseinheit 4 wird gebildet vom Ortsteil Steinhardt.
5. Die Abrechnungseinheit 5 wird gebildet vom Ortsteil Dörndich.
6. Die Abrechnungseinheit 6 wird gebildet vom Ortsteil Entenpfuhl.
7. Die Abrechnungseinheit 7 wird gebildet vom Industriepark Pferdsfeld.

Die Begründung für die Ausgestaltung der einheitlichen öffentlichen Einrichtungen ist dieser Satzung als Anlage 2 beigefügt.

(2) Der beitragsfähige Aufwand wird für die eine Abrechnungseinheit bildenden Verkehrsanlagen nach den jährlichen Investitionsaufwendungen in der Abrechnungseinheit nach Abs. 1 ermittelt.

§ 4

Gegenstand der Beitragspflicht

Der Beitragspflicht unterliegen alle baulich, gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise nutzbaren Grundstücke, die die rechtliche und tatsächliche Möglichkeit einer Zufahrt oder eines Zugangs zu einer in der Abrechnungseinheit gelegenen Verkehrsanlage haben.

§ 5

Gemeindeanteil

Der Gemeindeanteil beträgt für die

- | | |
|---|------|
| 1. Abrechnungseinheit 1 – Stadtzentrum | 30 % |
| 2. Abrechnungseinheit 2 – Gebiet südlich der Nahe | 25 % |
| 3. Abrechnungseinheit 3 – Gewerbe- und Industriegebiet West | 20 % |
| 4. Abrechnungseinheit 4 – Ortsteil Steinhardt | 25 % |
| 5. Abrechnungseinheit 5 – Ortsteil Dörndich | 20 % |
| 6. Abrechnungseinheit 6 - Ortsteil Entenpfuhl | 20 % |
| 7. Abrechnungseinheit 7 - Industriepark Pferdsfeld | 20 % |

§ 6

Beitragsmaßstab

(1) Maßstab ist die Grundstücksfläche mit Zuschlägen für Vollgeschosse. Der Zuschlag je Vollgeschoss beträgt 10 v.H..

Vollgeschosse im Sinne dieser Regelung sind Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung.

(2) Als Grundstücksfläche nach Abs. 1 gilt:

1. In beplanten Gebieten die überplante Grundstücksfläche. Ist das Grundstück nur teilweise überplant und ist der unbeplante Grundstücksteil dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, gilt als Grundstücksfläche die Fläche des Buchgrundstücks; Nr. 2 ist ggf. entsprechend anzuwenden.
2. Liegen Grundstücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB), sind zu berücksichtigen:
 - a) bei Grundstücken, die an eine Verkehrsanlage angrenzen, die Fläche von dieser bis zu einer Tiefe von 40 m.
 - b) bei Grundstücken, die nicht an eine Verkehrsanlage angrenzen, mit dieser aber durch einen eigenen Weg oder durch einen Zugang verbunden sind (Hinterliegergrundstück), die Fläche von der zu der Verkehrsanlage hin liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von 40 m.
 - c) Grundstücksteile, die ausschließlich eine wegemäßige Verbindung darstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe nach a) und b) unberücksichtigt.
 - d) Sind die jenseits der nach a) und b) angeordneten Tiefenbegrenzungslinie liegenden Grundstücksteile aufgrund der Umgebungsbebauung baulich oder in ähnlicher Weise selbständig nutzbar (Hinterbebauung in zweiter Baureihe), wird die Fläche bis zu einer Tiefe von 80 m zugrunde gelegt.

Sind die hinteren Grundstücksteile nicht in diesem Sinne selbständig nutzbar und geht die tatsächliche bauliche, gewerbliche, industrielle oder ähnliche Nutzung der innerhalb der Tiefenbegrenzung liegenden Grundstücksteile über die tiefenmäßige Begrenzung nach a) und b) hinaus, so verschiebt sich die Tiefenbegrenzungslinie zur hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

Wird ein Grundstück jenseits der in Satz 1 angeordneten erhöhten Tiefenbegrenzungslinie tatsächlich baulich, gewerblich, industriell oder ähnlich genutzt, so verschiebt sich die Tiefenbegrenzungslinie zur hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

3. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan die Nutzung als Sportplatz, Freibad, Festplatz, Campingplatz, Dauerkleingarten oder Friedhof festgesetzt ist, die Fläche des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstückes oder Grundstücksteiles vervielfacht mit 0,5. Bei Grundstücken, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) tatsächlich so genutzt werden, die Fläche des Grundstücks – gegebenenfalls unter Berücksichtigung der nach Nr. 2 angeordneten Tiefenbegrenzung – vervielfacht mit 0,5.

(3) Für die Zahl der Vollgeschosse nach Abs. 1 gilt:

1. Für beplante Grundstücke wird die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse zugrunde gelegt.

2. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan nicht die Zahl der Vollgeschosse, sondern eine Baumassenzahl festgesetzt ist, gilt die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl. Ist auch eine Baumassenzahl nicht festgesetzt, dafür aber die Höhe der baulichen Anlagen in Form der Trauf- oder Firsthöhe, so gilt die durch 2,6 geteilte höchstzulässige Trauf- oder Firsthöhe. Sind beide Höhen festgesetzt, so gilt die höchstzulässige Traufhöhe. Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, gilt als Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenseite der Dachhaut mit der seitlichen Außenwand. Die Höhe ist in der Gebäudemitte zu messen. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.
3. Soweit kein Bebauungsplan besteht, gilt
 - a) die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse; ist ein Grundstück bereits bebaut und ist die dabei tatsächlich verwirklichte Vollgeschossezahl höher als die in der näheren Umgebung, so ist die tatsächlich verwirklichte Vollgeschossezahl zugrunde zu legen.
 - b) bei Grundstücken, die mit einer Kirche bebaut sind, die Zahl von zwei Vollgeschossen. Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen, entsprechend.
4. Ist nach den Nummern 1 – 3 eine Vollgeschossezahl nicht feststellbar, so ist die tatsächlich vorhandene Traufhöhe geteilt durch 2,6 anzusetzen, wobei Bruchzahlen auf ganze Zahlen auf- und abzurunden sind. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenseite der Dachhaut mit der seitlichen Außenwand. Die Höhe ist in der Gebäudemitte zu messen.
5. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan eine sonstige Nutzung festgesetzt ist oder die außerhalb von Bebauungsplangebieten tatsächlich so genutzt werden (z.B. Sport-, Fest- und Campingplätze, Freibäder, Friedhöfe), wird bei vorhandener Bebauung die tatsächliche Zahl der Vollgeschosse angesetzt, in jedem Fall mindestens jedoch ein Vollgeschoss.
6. Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, gilt die festgesetzte Zahl der Geschosse oder, soweit keine Festsetzung erfolgt ist, die tatsächliche Zahl der Garagen- oder Stellplatzgeschosse, mindestens jedoch ein Vollgeschoss.
7. Bei Grundstücken, die im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB liegen, werden zur Ermittlung der Beitragsflächen die Vorschriften entsprechend angewandt, wie sie bestehen für
 - a) Grundstücke in Bebauungsplangebieten, wenn in der Satzung Bestimmungen über das zulässige Nutzungsmaß getroffen sind,
 - b) unbeplante Grundstücke, wenn die Satzung keine Bestimmungen über das zulässige Nutzungsmaß enthält.
8. Die Zahl der tatsächlich vorhandenen oder sich durch Umrechnung ergebenden Vollgeschosse gilt, wenn sie höher ist als die Zahl der Vollgeschosse nach den vorstehenden Regelungen.
9. Sind auf einem Grundstück mehrere Gebäude mit unterschiedlicher Zahl von Vollgeschossen zulässig oder vorhanden, gilt die bei der überwiegenden Baumasse vorhandene Zahl.

(4) Für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten wird die nach den vorstehenden Regelungen ermittelte und gewichtete Grundstücksfläche um 20 v.H. erhöht. Dies gilt entsprechend für ausschließlich gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten.

Bei teilweise gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzten Grundstücken (gemischt genutzte Grundstücke) in sonstigen Baugebieten erhöhen sich die Maßstabsdaten um 10 v.H.

§ 7

Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke

(1) Grundstücke, die sowohl von einer nach § 13 dieser Satzung verschonten Verkehrsanlage erschlossen sind als auch von einer oder mehreren weiteren Verkehrsanlage(n) der Abrechnungseinheit erschlossen sind, werden nur mit 50 % ihrer gewichteten Grundstücksfläche angesetzt.

(2) Kommt für eine oder mehrere der Verkehrsanlagen nach Abs. 1 die Tiefenbegrenzung nach § 6 Abs. 2 dieser Satzung zur Anwendung, gilt die Regelung des Abs. 1 nur für die sich überschneidenden Grundstücksteile.

§ 8

Entstehung des Beitragsanspruches, Teilbeitrag

Der Beitragsanspruch entsteht mit Ablauf des 31. Dezember für das abgelaufene Jahr.

§ 9

Vorausleistungen

(1) Ab Beginn des Erhebungszeitraumes können von der Stadt Bad Sobernheim Vorausleistungen auf wiederkehrende Beiträge erhoben werden.

(2) Die Vorausleistungen werden nach der voraussichtlichen Beitragshöhe für das laufende Jahr bemessen.

§ 10

Ablösung des Ausbaubeitrages

Die Ablösung wiederkehrender Beiträge kann jederzeit für einen Zeitraum von bis zu 10 Jahren vereinbart werden. Der Ablösung wird unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kostenentwicklung die abgezinste voraussichtliche Beitragsschuld zugrunde gelegt.

§ 11

Beitragsschuldner

(1) Beitragsschuldner ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer oder dinglich Nutzungsberechtigter des Grundstückes ist.

(2) Mehrere Beitragsschuldner sind Gesamtschuldner.

§ 12

Veranlagung und Fälligkeit

(1) Die wiederkehrenden Beiträge und die Vorausleistungen darauf werden durch schriftlichen Bescheid festgesetzt und einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

(2) Der Beitragsbescheid enthält:

1. die Bezeichnung des Beitrages,
2. den Namen des Beitragsschuldners,
3. die Bezeichnung des Grundstückes,
4. den zu zahlenden Betrag,
5. die Berechnung des zu zahlenden Betrages unter Mitteilung der beitragsfähigen Kosten, des Gemeindeanteils und der Berechnungsgrundlagen nach dieser Satzung,
6. die Festsetzung des Fälligkeitstermins,
7. die Eröffnung, dass der Beitrag als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht, und
8. eine Rechtsbehelfsbelehrung.

(3) Die Grundlagen für die Festsetzung wiederkehrender Beiträge können durch besonderen Bescheid (Feststellungsbescheid) festgestellt werden.

§ 13

Übergangs- bzw. Verschonungsregelung

(1) Gemäß § 10a Abs. 6 KAG wird festgelegt, dass Grundstücke, vorbehaltlich § 7 Absatz 1 und 2 dieser Satzung, erstmals bei der Ermittlung des wiederkehrenden Beitrages berücksichtigt und beitragspflichtig werden, nach

- a) 20 Jahren bei kompletter Herstellung der Verkehrsanlage,
- b) 15 Jahren bei Herstellung der Fahrbahn,
- c) 10 Jahren bei Herstellung des Gehweges,
- d) 5 Jahren bei Herstellung der Beleuchtung bzw. durchgeführten Veranlagungen für Grunderwerb, Straßenoberflächenentwässerungskosten oder anderer Teilanlagen.

Die Übergangsregelung bei Maßnahmen nach den Buchst. a) bis d) gilt auch bei der Erneuerung, der Erweiterung, dem Umbau und der Verbesserung von Verkehrsanlagen. Erfassen eine oder mehrere Maßnahmen mehrere Teileinrichtungen, so findet eine Addition der unter den Buchstaben b) bis d) aufgeführten Verschonungsfristen nicht statt; es gilt dann die jeweils erreichte höhere Verschonungsdauer.

Die Übergangsregelung beginnt jeweils zu dem Zeitpunkt, in dem die sachlichen Beitragspflichten für die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB bzw. für die Ausbaubeiträge nach dem KAG entstanden sind.

(2) Erfolgte die Herstellung der Verkehrsanlage aufgrund von Verträgen (insbes. Erschließungsverträge), so wird gem. § 10a Abs. 6 Satz 1 KAG die Verschonungsdauer auf 20 Jahre festgesetzt.

Die Übergangsregelung gilt ab dem Zeitpunkt, in dem die Prüfung der Abrechnung der vertraglichen Leistung und die Widmung der Verkehrsanlage erfolgt sind.

(3) Bei Grundstücken, die in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zu Ausgleichsbeträgen herangezogen werden bzw. worden sind, wird gem. § 10a Abs. 6 Satz 1 KAG die Verschönerungsdauer anhand des Umfangs der einmaligen Belastung wie folgt festgelegt:

- 0,01 bis 2,00 € pro qm Grundstücksfläche – zwei Jahre Verschönerung
- 2,01 bis 4,00 € pro qm Grundstücksfläche – vier Jahre Verschönerung
- 4,01 bis 6,00 € pro qm Grundstücksfläche – sechs Jahre Verschönerung
- 6,01 bis 8,00 € pro qm Grundstücksfläche – acht Jahre Verschönerung
- 8,01 bis 10,00 € pro qm Grundstücksfläche – zehn Jahre Verschönerung
- 10,01 bis 12,00 € pro qm Grundstücksfläche – zwölf Jahre Verschönerung
- 12,01 bis 14,00 € pro qm Grundstücksfläche – vierzehn Jahre Verschönerung
- 14,01 bis 16,00 € pro qm Grundstücksfläche – sechzehn Jahre Verschönerung
- 16,01 bis 18,00 € pro qm Grundstücksfläche – achtzehn Jahre Verschönerung
- Mehr als 18,00 € pro qm Grundstücksfläche – zwanzig Jahre Verschönerung

Die Verschönerung beginnt zu dem Zeitpunkt des Entstehens der sachlichen Ausgleichsbetragspflichten.

§ 14

Öffentliche Last

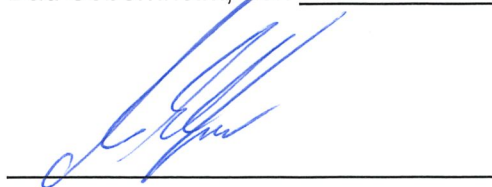
Der wiederkehrende Straßenausbaubeitrag liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück.

§ 15

In-Kraft-Treten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung einmaliger Beiträge für den Ausbau öffentlicher Verkehrsanlagen der Stadt Bad Sobernheim vom 30.06.2000 und der dazugehörigen 1. Änderungssatzung vom 06.10.2006 und der 2. Änderungssatzung vom 25.01.2010 außer Kraft.
- (3) Soweit Beitragsansprüche nach den in Absatz 2 aufgehobenen Satzungen entstanden sind, gelten die bisherigen Regelungen weiter.

Bad Sobernheim, den 14.10.21



Michael Greiner
Stadtbürgermeister

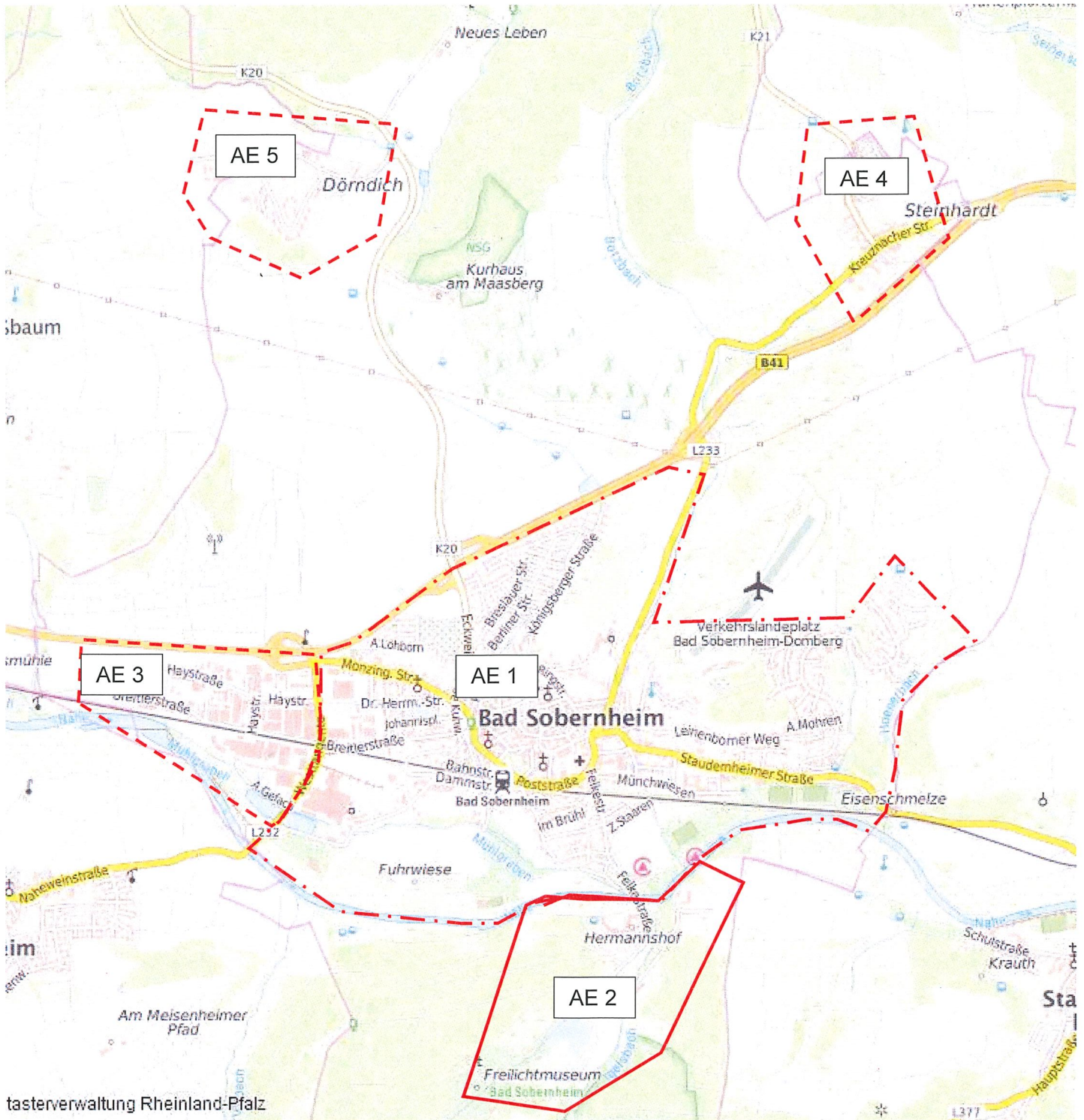


Hinweis auf die Rechtsfolge:

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung (GemO) oder aufgrund der GemO zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
oder
2. vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Verbandsgemeindeverwaltung unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Hat jemand eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.



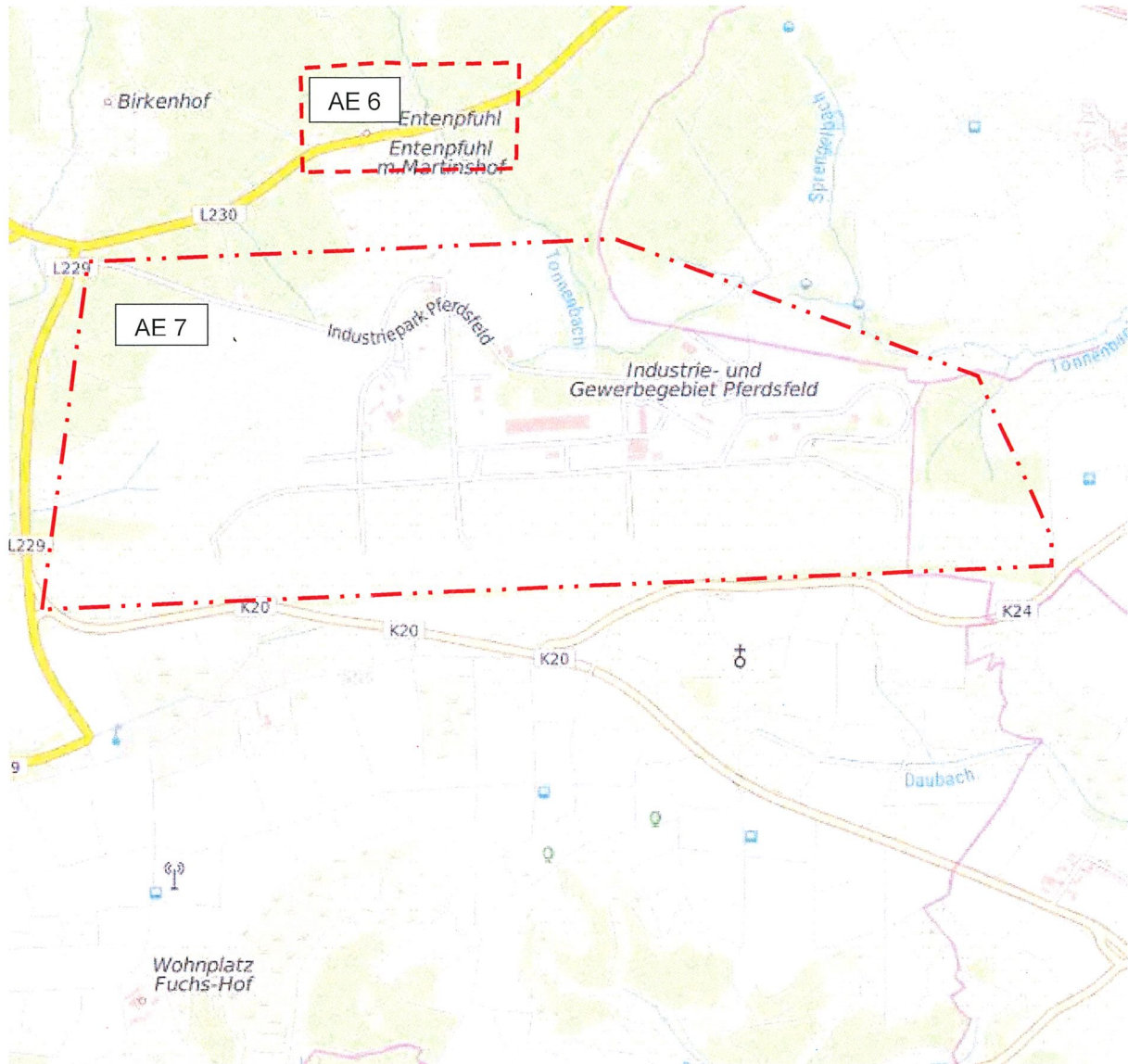
Abrechnungseinheit 1: Stadtzentrum

Abrechnungseinheit 2: Gebiet südlich der Nahe

Abrechnungseinheit 3: Gewerbe- und Industriegebiet West

Abrechnungseinheit 4: Ortsteil Dörndich

Abrechnungseinheit 5: Ortsteil Steinhardt



Abrechnungseinheit 6: Ortsteil Entenpfuhl

Abrechnungseinheit 7: Industriepark Pferdsfeld

Begründung für die Ausgestaltung der einheitlichen öffentlichen Einrichtungen (§ 3 Abs.1 der Ausbaubeitragssatzung wiederkehrende Beiträge der Stadt Bad Sobernheim)

Gem. §10 a Absatz 1 KAG ist die Entscheidung über die Ausgestaltung der einheitlichen öffentlichen Einrichtungen zu begründen:

Die Stadt Bad Sobernheim ist durch das an der Nahe liegende Stadtgebiet, den Ortsteil Steinhardt, Ortsteil Entenpfehl und mehrere Splittersiedlungen geprägt, die sich bis zur ca. 24 km entfernten Landesstraße 230 im Soonwald verteilen. Ebenso gehören der auf dem ehemaligen NATO-Flugplatz Pferdsfeld angesiedelte Industriepark und das ehemalige Kasernengelände „Dörndich“ zur Stadt.

Die zum Anbau bestimmten Verkehrsanlagen der Stadt Bad Sobernheim werden in sieben öffentliche Einrichtungen (Abrechnungseinheiten) aufgeteilt.

Abrechnungseinheit 1 - Stadtzentrum

Das Stadtzentrum von Bad Sobernheim mit 6311 Einwohnern (Stand 31.03.2021) wird nördlich durch die Bundesstraße 41 begrenzt. Durch die Stadt führt in Ost-West-Richtung die Bahnlinie, weiter südlich fließt die Nahe. Als Hauptverkehrsachse dient die ebenfalls in Ost-West-Richtung durch die Stadt führende Landesstraße 232.

Die Abrechnungseinheit wird im Westen durch die Westtangente und im Süden durch die Nahe abgegrenzt. Der räumliche Zusammenhang des Stadtgebietes nördlich und südlich der Bahnlinie wird durch das verwobene Straßenverkehrsnetz geprägt. Die Bahnlinie stellt in diesem Fall keine Trennung dar, da sie an 3 Stellen von Fahrzeugen und Fußgängern überquert werden kann. Es handelt sich hierbei um Brücken bzw. Unterführungen (Westtangente, Meddersheimer Straße und Felkestraße sowie Bahnunterführungen für Fußgängerverkehr). Durch den vorhandenen Bebauungszusammenhang wird der verbindende Charakter ebenfalls hervorgehoben, der insgesamt einen konkret-individuellen Vorteil vermittelt.

Die topographischen und räumlichen Gesichtspunkte führen zu keiner deutlichen Trennung und räumlichen Abgrenzung des Stadtgebietes nördlich und südlich der Bahnlinie. Es ergibt sich keine deutliche räumlich-tatsächliche Abgrenzbarkeit.

Abrechnungseinheit 2 – Gebiet südlich der Nahe

In diesem Bereich befindet sich die Asklepios Katharina-Schroth-Klinik, das Kurhaus Dhonau mit Wellness-Hotel, das Rheinland-Pfälzische Freilichtmuseum sowie ein Wohngebiet. Das Gebiet südlich der Nahe mit 31 Einwohnern bildet eine separate Abrechnungseinheit. Der räumliche Zusammenhang zum Stadtzentrum ist durch die Entfernung von ca. 300 m ab der letzten Wohnbebauung nicht mehr gegeben.

Die Nahe kann hier nur an einer Stelle (Brücke Felkestraße) überquert werden, um in dieses Gebiet zu gelangen. Auch die typische tatsächliche Straßennutzung stellt keinen räumlichen Zusammenhang dar, da der überwiegende Verkehr in dieses Gebiet nicht von sämtlichen Einwohnern der Stadt Bad Sobernheim verursacht wird. Durch die Ansiedlung der Asklepios-

Klinik und dem Kurhaus Dhonau mit Wellnesshotel und dem dazugehörigen An- und Abreiseverkehr sowie dem Verkehr, der dem touristischen Ziel Freilichtmuseum zuzurechnen ist, ist dies entsprechend zu bewerten.

Die topographischen und räumlichen Gesichtspunkte führen somit zu einer deutlichen Trennung und Abgrenzung der Abrechnungseinheit.

Abrechnungseinheit 3 – Gewerbe- und Industriegebiet:

Das Gewerbe- und Industriegebiet mit 10 Einwohnern liegt im Westen der Stadt Bad Sobernheim und wird räumlich durch die Westtangente (Landesstraße 232) von dem übrigen Stadtgebiet getrennt. Die Verbindungsstraße Westtangente liegt zwar innerhalb der Stadtlage, ist jedoch nur im oberen Bereich zwischen den 2 Kreiseln zum Anbau bestimmt. In Verbindung mit dem südlichen Kreisel gibt es eine Überquerungshilfe für Fußgänger. Die Anfahrt zu dem Gewerbegebiet erfolgt größtenteils über die Bundesstraße 41. Über die Abfahrt Bad Sobernheim West/Industriegebiet wird der Verkehr durch den im Kreuzungsbereich Monzinger Straße und Westtangente angelegten Kreisel zum Gewerbe- und Industriegebiet geleitet. Das Gewerbe- und Industriegebiet ist ein Gebiet mit strukturell gravierend unterschiedlichem Straßenausbauaufwand. Die Art der dort zulässigen baulichen Nutzung erfordert einen von Wohngebieten deutlich abweichenden Straßenzustand. Ferner ist dort durch den wegen des stärkeren Anliegerverkehrs durch Lieferanten und Kunden ein höherer Ausbauaufwand als im übrigen Stadtgebiet zu erwarten.

Abrechnungseinheit 4 – Ortsteil Steinhardt

Der Ortsteil Steinhardt mit 292 Einwohnern liegt etwa 4 km nordöstlich von Bad Sobernheim und bildet durch das Ortsbild eine einheitliche, durch den Bebauungszusammenhang festzustellende öffentliche Abrechnungseinheit. Als Verbindungsstraße führt die Landesstraße 233 vom Stadtgebiet kommend durch den Ortsteil. Die Bundesstraße 41 verläuft in Ost-West-Richtung südlich von Steinhardt. Diese Straße liegt außerhalb des Stadtgebietes und ist nicht zum Anbau bestimmt, sodass auch hier eine räumliche Zäsur festzustellen ist.

Abrechnungseinheit 5 – Ortsteil Dörndich

Die Abrechnungseinheit Dörndich mit 29 Einwohnern umfasst das komplette ehemalige Kasernengebiet sowie den Dörndichweg mit 10 Reihenhäusern. Das Gebiet liegt etwa 4 km vom Stadtzentrum entfernt nördlich der Bundesstraße 41 an der Kreisstraße 20 in Richtung Soonwald.

Für das ehemalige Kasernengelände Dörndich wurde ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Ziel, die Konversion der vormals als Kaserne der Bundeswehr genutzten Einrichtungen in eine überwiegende Wohnnutzung zu gewährleisten, abgeschlossen. Gegenstand des Vertrages ist die Durchführung des Vorhabens Konversion Dörndich einschließlich der hierfür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes. Für dieses Gebiet wurde eine Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB beschlossen. Somit ist auch für diese Abrechnungseinheit eine räumliche Zäsur festzustellen.

Abrechnungseinheit 6 – Ortsteil Entenpfuhl

Der Ortsteil Entenpfuhl mit 21 Einwohnern liegt etwa 24 km nördlich vom Stadtzentrum an der Landesstraße 230 und bildet durch das Ortsbild eine einheitliche, durch den Bebauungszusammenhang festzustellende öffentliche Abrechnungseinheit.

Abrechnungseinheit 7 - Industriepark Pferdsfeld

Der Industriepark Pferdsfeld liegt auf dem ehemaligen Militär-Flugplatzgelände ca. 20 km nördlich vom Stadtzentrum und ist über die Kreisstraße 20 und die Landesstraße 229 zu erreichen. Diese einheitliche öffentliche Einrichtung vermittelt den Grundstücken in diesem abgrenzbaren Gebiet einen potentiellen Gebrauchsvorteil, der sich als Lagevorteil auf den Gebrauchswert der Grundstücke durch die Möglichkeit der Nutzung der Verkehrsanlagen in diesem Gebiet auswirkt.

Die topographischen und räumlichen Gesichtspunkte führen zu einer deutlichen Trennung und räumlichen Abgrenzung des Gebietes.