



► Nr. VO/2016/03529  
öffentlich

Lübeck, 21.03.2016

## Vorlage

Verantwortliche Bereiche:  
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

Bearbeitung: Jens Johannsen (E-Mail: Telefon: )

## Übertragung der Erschließung des Bebauungsplangebiets "06.10.00 – Falkenstraße / Brückenweg" auf Dritte durch Vertrag (5.660)

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.04.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.04.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets „06.10.00 – Falkenstraße / Brückenweg“ wird durch Vertrag auf die „Wohnen am Falkendamm GmbH & Co. KG“ übertragen.

### Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	1.210 – Buchhaltung und Finanzen 1.300 – Recht 2.280 – Wirtschaft und Liegenschaften 3.390 – Umwelt-, Natur u. Verbraucherschutz 3.700 – Entsorgungsbetriebe Lübeck 5.610 – Stadtplanung und Bauordnung
Ergebnis:	Zustimmung 1.300 – keine rechtlichen Bedenken

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen  
gem. § 47 f GO ist erfolgt:  
Begründung:

<input type="checkbox"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
Durch den Beschluss werden die Belange von Kindern und Jugendlichen nicht berührt.	

Die Maßnahme ist:

<input checked="" type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	Nein
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja (Anlage 2: Erläuterungen)

### Begründung:

Die Hansestadt Lübeck stellt gegenwärtig den Bebauungsplan (B-Plan) „06.10.00 – Falkenstraße / Brückenweg“ auf. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der

zugehörigen Berichtigung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet geschaffen werden. Darüber hinaus sollen Freiflächen zwischen den Gebäuden sowie eine Verbreiterung des Wanderwegs entlang des Klughafens planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Lübecker Altstadt. Es wird im Osten und Nordosten durch den Falkendamm und den Brückenweg begrenzt. Im Norden schließt das Plangebiet unterhalb der Burgtorbrücke ab. Südlich verläuft die Grenze des Plangebietes am nördlichen Rand des Grundstücks Falkenstraße 39. Nach Westen bildet die Kanal-Trave eine Grenze zwischen Plangebiet und dahinterliegender Altstadtinsel.

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes war in der Vergangenheit nach Ausbau des Hafens zu Beginn des 20. Jahrhunderts geprägt durch Flächen für Hafennutzung sowie für Handwerks- und Gewerbebetriebe. Durch Abwanderung von Gewerbebetrieben seit den 1970er Jahren sind die bestehenden Hallen im B-Plangebiet nicht mehr vollständig genutzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen diese Flächen einer Wohnnutzung mit ca. 100 Wohneinheiten zugeführt werden. Ein überwiegender Teil der baulich nutzbaren Flächen des B-Plan-Gebiets (Grundstücke Falkendamm 51 bis 57) wurde von der Projektgesellschaft „Wohnen am Falkendamm GmbH & Co. KG“ mit dem Ziel erworben, die vom B-Plan vorgesehene Nutzung zu realisieren.

Das B-Plan-Gebiet erfährt seine äußere verkehrliche Erschließung über die „Falkenstraße“. Die innere Erschließung wird durch eine neu zu erstellende Planstraße sichergestellt. Die bisher im Plangebiet gelegenen Gebäude waren durch eine Privatstraße erschlossen. Die mit dem B-Plan beabsichtigte Nutzung und die Zahl der geplanten Wohneinheiten macht eine öffentliche Erschließung jedoch erforderlich. Die Planstraße zweigt in Höhe des Grundstücks „Falkenstraße 41“ von der „Falkenstraße“ ab und führt entlang der vorgesehenen Bebauung in nordwestlicher Richtung bis an eine Wendeanlage auf Höhe des Grundstücks „Falkenstraße 55-57“. Zum „Brückenweg“ wird die Planstraße nordöstlich als öffentliche Verkehrsfläche fortgesetzt, die jedoch nur Fußgängern, Radfahrern und Entsorgungsfahrzeugen zugänglich ist.

Die ordnungsgemäße Schmutz- und Regenentwässerung sowie die Abfallentsorgung im Plangebiet werden durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck gewährleistet. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt aus dem Erschließungsgebiet in das vorhandene Entwässerungssystem der Entsorgungsbetriebe in der „Falkenstraße“. Bisher im Plangebiet vorhandene Entsorgungsleitungen bedürfen der Erneuerung und Erweiterung, auch weil das Niveau der bisherigen Privatstraße, in der die bisherigen Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen, durch die Neuplanung angehoben wird. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt in Teilen direkt von den Gebäuden in die Kanaltrave, im Übrigen über die neu herzustellende öffentliche Regenentwässerung im B-Plangebiet der Entsorgungsbetriebe.

Die Herstellung der neu zu erstellenden verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen im B-Plangebiet wird mit einem aufgrund dieses Beschlusses zu schließenden Vertrag dem Erschließungsträger übertragen.

Gemäß § 123 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Erschließung von Baugebieten Aufgabe der Gemeinde. Gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde über die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen einen städtebaulichen Vertrag abschließen und die Erschließung damit an einen Dritten übertragen.

Die vertraglich vereinbarten Leistungen müssen dabei nach § 11 Abs. 2 BauGB den gesamten Umständen nach angemessen sein. Trägt oder übernimmt der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen, ist eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich.

Da eine Erschließung des Bebauungsplangebiets durch die Hansestadt Lübeck kurzfristig wirtschaftlich nicht möglich und haushaltsmäßig gegenwärtig nicht gesichert ist, ist die „Wohnen am Falkendamm GmbH & Co. KG“ - *nachfolgend „Erschließungsträgerin“ genannt* - mit dem Angebot an die Hansestadt Lübeck herangetreten, die Erschließung des Bebauungsplangebiets durch Vertrag (Erschließungsvertrag) zu übernehmen. Die Erschließungsträgerin soll mit dem zu schließenden Vertrag sämtliche Erschließungskosten des Bebauungsplangebiets übernehmen, die sich nach gegenwärtigen Schätzungen auf voraussichtlich etwa 1,7 Mio. Euro belaufen werden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt stehen ca. 2/3 der baulichen nutzbaren Flächen (68 geplante Wohneinheiten lt. B-Plan) im Eigentum der Erschließungsträgerin. Die übrigen Flächen (32 gepl. Wohneinheiten) befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck und sind noch mit laufenden Erbbaurechten belegt. Mittelfristig werden auch diese Flächen von der Hansestadt Lübeck veräußert und entsprechend den Festsetzungen des zukünftigen B-Planes bebaut und genutzt. Die auf diese Flächen entfallenden Kosten der Erschließung wird die Erschließungsträgerin zunächst übernehmen. Sofern diese Flächen durch die Hansestadt Lübeck anderweitig als an die Erschließungsträgerin veräußert werden, trägt die Hansestadt Lübeck die auf diese Flächen anfallenden Kosten und wird diese an den Erwerber über den Grundstückskaufpreis weiterreichen und so refinanzieren. Sollte die Erschließungsträgerin auch diese Flächen erwerben, wird sie sämtliche Erschließungskosten endgültig vollständig tragen; eine Teil-Erstattung der Erschließungskosten entfällt.

Eine derart gestaltete vertragliche Regelung mit der Erschließungsträgerin ist insoweit als angemessen im Sinne der gesetzlichen Anforderungen des § 11 Abs. 2 BauGB anzusehen.

Alternativ zur Übertragung der Erschließung an die Erschließungsträgerin wäre die Erschließung durch die Stadt selbst möglich. Die Finanzierung der Erschließung müsste dann durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BauGB erfolgen. Aufgrund § 129 Abs. 3 BauGB hätte die Hansestadt Lübeck 10 % der Erschließungskosten hierbei selbst zu tragen.

Gemäß § 124 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet die Erschließung selbst durchzuführen, wenn sie einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 1 BauGB erlassen hat und das zumutbare Angebot zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags über die Erschließung ablehnt. Sollte eine Übertragung der Erschließung durch entsprechenden Vertrag nicht erfolgen, ist die Hansestadt Lübeck mit Rechtskraft des B-Plans zur Durchführung der Erschließung verpflichtet. In der Folge ergäbe sich eine Beteiligung der Stadt an den Kosten der Erschließung mit 10 % der Gesamtkosten.

Die Übertragung der Erschließungsmaßnahmen auf die Erschließungsträgerin wird empfohlen, um den Vollzug des Bebauungsplanes und die Schaffung der durch den B-Plan vorgesehen Wohneinheiten zügig zu ermöglichen. Hierdurch wird der durch den Bebauungsplan seitens der Hansestadt Lübeck formulierte Planungswille zeitnah umgesetzt. Durch die Übertragung auf die Erschließungsträgerin wird der städtische Haushalt ferner um den 10 %igen Anteil der Hansestadt Lübeck am Erschließungsaufwand entlastet. Weiter entfallen Fremdfinanzierungszinsen, die seitens der Stadt bei eigener Erschließung zu tragen wären.

Zur Sicherung der Durchführung der Maßnahmen wird die Erschließungsträgerin der Hansestadt Lübeck eine selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse in Höhe der voraussichtlichen Herstellungskosten der Erschließungsanlagen stellen. Die kostenlose und lastenfreie Übertragung der Erschließungsanlagen auf die Stadt wird durch Auflassungsvormerkungen grundbuchlich gesichert.

Durch den zu fassenden Beschluss werden die Belange von Kindern und Jugendlichen nicht berührt. Die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen im Sinne des § 47 f GO erfolgt im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „06.10.00 – Falkenstraße / Brückenweg“, der dem zu schließenden Vertrag zugrunde liegt.

Aus den dargestellten Gründen wird dem Bauausschuss empfohlen, die Übertragung der Erschließung des Bebauungsplangebiets „06.10.00 – Falkenstraße / Brückenweg“ durch Erschließungsvertrag an die „Wohnen am Falkendamm GmbH & Co. KG“ zu beschließen.

**Anlagen:**

Anlage 1 – Auszug aus der Planzeichnung B-Plan 06.10.00 Falkenstraße / Brückenweg

Anlage 2 – Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Senator F. - P. Boden



## Anlage 2

### Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

#### **1. Wegfall des 10%igen Anteils des Hansestadt Lübeck an den beitragsfähigen Erschließungskosten**

Wie in der Vorlage dargestellt, entfällt der städtische Anteil an den beitragsfähigen Erschließungskosten durch die Übertragung der Erschließung auf den Dritten. Hierdurch wird eine entsprechende Entlastung des städtischen Haushalts erreicht. Voraussichtliche Entlastung ca. 150.000 bis 170.000 EUR (etwa 10 % der Erschließungskosten)

#### **2. Kosten für die Unterhaltung der Verkehrsflächen**

Nach Übernahme der Anlagen durch die Stadt entstehen Kosten für die Reinigung und Unterhaltung der Flächen durch den Straßenbaulastträger. Diese entstehen mit dem Zeitpunkt der Übernahme. Vertraglich soll geregelt werden, dass die Hansestadt Lübeck die Anlagen erst übernimmt, wenn der Großteil der Hochbautätigkeiten (i.d.R. wird eine Bebauung von 80% der Grundstücke im Geltungsbereich vertraglich vereinbart) im Erschließungsgebiet abgeschlossen ist. Dieser Zeitpunkt ist abhängig von der Vermarktung der Grundstücke durch den Erschließungsträger sowie der Bautätigkeit der Grundstückserwerber. Insoweit lässt sich gegenwärtig nicht darstellen, wann diese Belastung entsteht. Den Entsorgungsbetrieben entstehen Kosten für den Bau der inneren und äußeren entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen, die nicht über Beiträge refinanziert werden können.

#### **3. Zuwachs des Anlagevermögens und der Sonderposten der Hansestadt Lübeck nach Übernahme der Erschließungsanlagen**

Mit der Übergabe der Erschließungsanlagen erhöht sich der Wert des städtischen Anlagevermögens. Zum Einen erhöht sich der Wert der betroffenen Grundstücke um die erstmaligen Erschließungskosten. zum Anderen kommen weitere, Anlagen der Infrastruktur hinzu (z.B. Straßen, Nebenanlagen wie Parkplätze, Gehwege, Beleuchtung, Verkehrszeichen, Straßenbegleitgrün sowie Straßenbäume). Diese Anlagen werden der Stadt vom Erschließungsträger nach Fertigstellung unentgeltlich und lastenfrei übertragen. Da der Übertragungszeitpunkt vom Baufortschritt abhängt kann gegenwärtig noch nicht konkret benannt werden, wann die Werte dem Anlagevermögen der Stadt zufallen. Gleichzeitig mit Übernahme der Werte im Anlagevermögen entsteht in derselben Höhe ein Sonderposten auf der Passivseite, der die Finanzierung des Anlagenvermögens darstellt.

#### **4. Abschreibungen der Anlagen und Auflösung des Sonderposten der Erschließungsmaßnahme nach der Übernahme**

Mit der Übernahme der Anlagen und ihrer Aktivierung im städtischen Vermögen beginnt deren Abschreibung. Ebenso beginnt die Auflösung der Sonderposten. Da die Höhe der Abschreibungen maßgeblich vom Anschaffungs- und Herstellungswert der Anlagen abhängt und dieser erst nach Herstellung feststeht, ist eine Bezifferung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur vage möglich.

Da Grundstücke grundsätzlich nicht abgeschrieben, deren zugehörige Sonderposten jedoch ertragswirksam aufgelöst werden, entsteht für die Stadt zukünftig ein positives Ergebnis im Haushalt für diese Gesamtmaßnahme.

## 5. Wegfall von Fremdfinanzierungszinsen

Durch die Übertragung der Erschließung übernimmt der Erschließungsträger auch deren Finanzierung. Die Kosten der Vorfinanzierung (Kreditzinsen) entfallen für die Hansestadt Lübeck.

## 6. Bilanz der Finanziellen Auswirkungen

Die durch den Beschluss entstehenden finanziellen Auswirkungen sind mit Ausnahme der zusätzlichen Unterhaltungskosten günstig für die Stadt. Den künftig zusätzlich anfallenden Abschreibungen der Anlagen steht die höhere Auflösung der Sonderposten buchhalterisch gegenüber. Dadurch entsteht ein positives Ergebnis (**Erlöse überwiegen gegenüber dem Abschreibungsaufwand**). Ferner entfallen der Eigenanteil der Stadt nach § 129 Abs. 3 BauGB sowie die Finanzierungskosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen.