



► Nr. VO/2016/04056
öffentlich

Lübeck, 23.08.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

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

Übertragung der Erschließung des Teilbereichs I des Bebauungsplangebiets "17.57.00 – Baltische Allee / Wasserfahr" auf Dritte durch Vertrag (5.660)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.09.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.09.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Erschließung des Teilbereichs I des Bebauungsplangebiets „17.57.00 – Baltische Allee / Wasserfahr“ wird durch Vertrag auf die „KWL GmbH“ übertragen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

- 1.210 – Buchhaltung und Finanzen
- 1.300 – Recht
- 2.280 – Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.390 – Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz
- 3.700 – Entsorgungsbetriebe Lübeck
- 5.610 – Stadtplanung

Ergebnis:

- Zustimmung,
- 1.300 – keine rechtlichen Bedenken

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

Ja
 Nein
Durch den Beschluss werden die Belange von Kindern und Jugendlichen nicht berührt.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
 Ja (Anlage 2: Erläuterungen)

Begründung:

Die Hansestadt Lübeck stellt zur Zeit den Bebauungsplan (B-Plan) „17.57.00 – Baltische Allee / Wasserfahrr“ auf. Der für das Plangebiet bisher geltende Bebauungsplan „17.56.01 - Genin-Süd“ - weist westlich der „Baltischen Allee“ derzeit eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel aus, die 2004 aufgrund eines konkreten Interesses zur Errichtung eines Möbelmarktes mit ergänzenden Einzelhandelsbetrieben beschlossen wurde. Aufgrund der zwischenzeitlichen Entwicklung von entsprechenden großen Einzelhandelsflächen an anderen Standorten in der Hansestadt Lübeck soll diese Planung aufgeben und angepasst werden. Mit dem in Aufstellung befindlichen B-Plan soll das Plangebiet als klassisches Gewerbegebiet entwickelt werden. Die Flächen im Plangebiet bieten die Möglichkeit, größere zusammenhängende Gewerbegrundstücke vorzuhalten. Darüber hinaus besteht derzeit ein konkretes kurzfristiges Ansiedlungsinteresse im nordwestlichen Bereich des Plangebiets, für das der B-Plan ebenfalls die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen soll.

Der B-Plan „17.57.00 – Baltische Allee / Wasserfahrr“ gliedert sich in zwei Teilbereiche (*Auszug B-Plan siehe Anlage 1*). Der Teilbereich I umfasst im Wesentlichen die Flächen nordwestlich der „Baltischen Allee“, begrenzt durch die Niederung des „Elbe-Lübeck-Kanals“ im Westen, den Zubringer zur Autobahn A 20 im Süden, die Straßen „Peterhof“, „Novgorodstraße“ und „Baltische Allee“ im Osten und die Bahnlinie Hamburg – Lübeck im Norden. In diesem Teilbereich setzt der B-Plan ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung fest. Aufgrund der veränderten Planung ist in diesem Bereich die Herstellung von bisher nicht vorgesehenen Erschließungsanlagen erforderlich. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um eine neu zu erstellende Bügelschließung nordwestlich der „Baltischen Allee“ (Planstraße 1), durch welche die dann entstehenden Gewerbeflächen erschlossen werden und die Ertüchtigung des Knotenpunktes „Baltische Allee“/ „Oslostraße“ / Planstraße entsprechend des prognostizierten Verkehrsaufkommens. Ferner sind die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen für die geplanten bzw. dann zulässigen Nutzungen herzustellen. Die Voraussetzungen für deren Herstellung (äußere Erschließung) sind bereits im Zuge der Verwirklichung des übrigen Gewerbegebiets „Genin-Süd“ geschaffen worden. Die ordnungsgemäße Schmutz- und Regenentwässerung sowie die Abfallentsorgung im Plangebiet werden durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck gewährleistet. Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung aus dem Erschließungsgebiet erfolgt in das vorhandene Trennsystem im bereits bestehenden Gewerbegebiet „Genin-Süd“. Weitere öffentliche Entwässerungsleitungen innerhalb der neu herzustellenden Planstraße sind im Zuge der Erschließung herzustellen, ebenso die erforderlichen Versorgungseinrichtungen.

Der Teilbereich II umfasst den östlichen Abschnitt der „Oslostraße“, die Straße „Wasserfahrr“ sowie die „Kronsforder Landstraße“ im Abschnitt zwischen „Aldermannweg“ und „Karkbreite“. In diesem Bereich dient der B-Plan im Wesentlichen der Umsetzung einer geänderten Verkehrsführung im Gewerbegebiet „Genin-Süd“. Hiermit soll die Sackgassenlage der Verkehrswege „Oslostraße“ / „Wasserfahrr“ aufgehoben werden und eine weitere Querverbindung zwischen „Kronsforder Landstraße“ und „Baltischer Allee“ geschaffen werden, da mehrere Verkehrsknotenpunkte der „Baltischen Allee“ in ihrer Leistungsfähigkeit eingeschränkt bzw. überlastet sind. Hierdurch wird die äußere Erschließung des Gewerbegebiets deutlich verbessert. Die Festsetzungen dieses Teilbereichs II erfordern keine Neuerrichtung von Erschließungsanlagen im Sinne des Baugesetzbuches. Vielmehr ergeben sich hieraus erforderliche bauliche Umgestaltungen und Erweiterungen der „Oslostraße“ und der Straße „Wasserfahrr“.

Der Beschlussvorschlag dieser Vorlage bezieht sich ausschließlich auf den o.g. Teilbereich I dieses B-Planes und die dort neu herzustellenden Erschließungsanlagen. Die Herstellung der verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen im Teilbereich I des B-Plan-Gebiets wird mit einem aufgrund dieses Beschlusses zu schließenden städtebaulichen Vertrag der Erschließungsträgerin übertragen. Die erforderlichen Arbeiten im Teilbereich II sind nicht Gegenstand dieses Beschlusses.

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 nach § 11 Abs. 2 BauGB dabei 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 „KWL GmbH“ - *nachfolgend „Erschließungsträgerin“ genannt* – als derzeitige Eigentümerin des Großteils der erschlossenen Flächen im Teilbereich I des B-Planes mit dem Angebot an die Hansestadt Lübeck herangetreten, die Erschließung des Bebauungsplangebiets durch Vertrag (Erschließungsvertrag) zu übernehmen. Ferner hat die Erschließungsträgerin eine vormals in ihrem Eigentum stehende Fläche bereits veräußert, auf der eine gewerbliche Nutzung realisiert werden soll. Eine Übertragung der Erschließung an die Erschließungsträgerin und die damit verbundene zeitnahe Durchführung der Erschließungsmaßnahmen erleichtert die zeitnahe Realisierung der beabsichtigten Nutzung der betreffenden Flächen.

Die Erschließungsträgerin soll mit dem zu schließenden Vertrag sämtliche Erschließungskosten des Bebauungsplangebiets übernehmen, die sich nach gegenwärtigen Schätzungen auf voraussichtlich etwa 3,3 Mio. Euro belaufen werden. Dies ist insoweit als angemessen im vorgenannten Sinne anzusehen, als dass der anfallende Erschließungsaufwand ausschließlich der Baureifmachung der Flächen im Eigentum der Erschließungsträgerin und der bereits von der Erschließungsträgerin veräußerten Flächen dient.

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 Abs. 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 zügig zu ermöglichen. Hierdurch wird der durch den Bebauungsplan seitens der Hansestadt Lübeck formulierte Planungswille zeitnah umgesetzt. Durch die Übertragung auf den Erschließungsträger wird der städtische Haushalt ferner um den 10 %igen Anteil der Hansestadt Lübeck an den Erschließungskosten entlastet. Weiter entfallen Fremdfinanzierungszinsen, die seitens der Stadt bei eigener Erschließung zu tragen wären.

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 sofern erforderlich im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „17.57.00 – Baltische Allee / Wasserfahr“, der dem zu schließenden Vertrag zugrunde liegt.

Aus den dargestellten Gründen wird dem Bauausschuss empfohlen, die Übertragung der Erschließung des Bebauungsplangebiets „17.57.00 – Baltische Allee / Wasserfahr“ durch Erschließungsvertrag an die „KWL GmbH“ zu beschließen.

Anlagen:

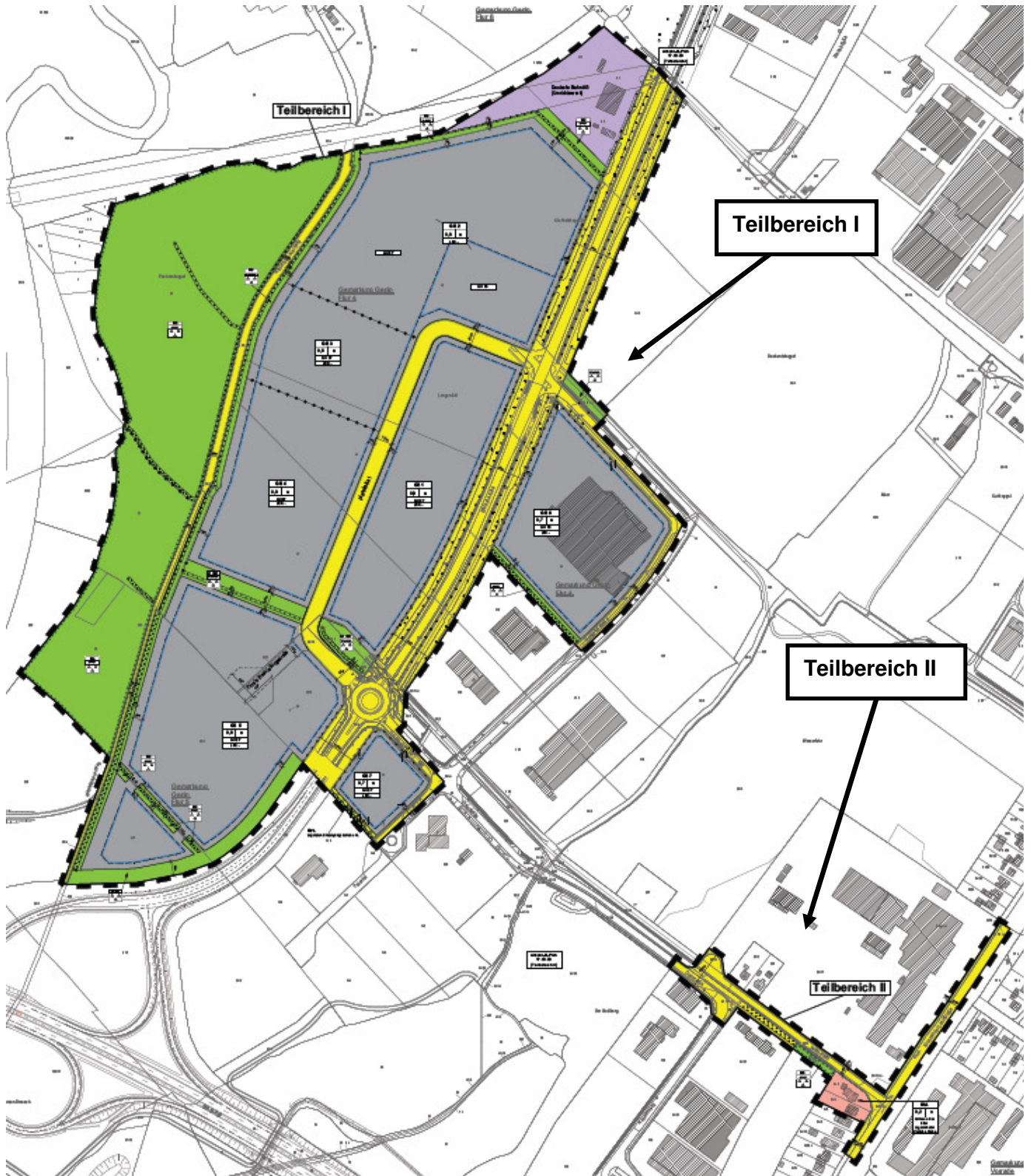
Anlage 1: Auszug Planzeichnung B-Plan 17.57.00 Baltische Allee / Wasserfahr

Anlage 2: Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

Senator F. - P. Boden

Anlage 1

Auszug Planzeichnung B-Plan 17.57.00 Baltische Allee / Wasserfahr, Stand: März 2016



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 330.000 EUR (etwa 10 % der Erschließungskosten).

2. Kosten für die Unterhaltung der Verkehrsflächen und Anlagen

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. Ein entsprechender Rechtsanspruch für die Hansestadt Lübeck besteht ausdrücklich nicht. Eine Ablösezahlung würde auf freiwilliger Basis vom Erschließungsträger erfolgen, die Verhandlungen hierüber sind noch nicht abgeschlossen.

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 Sonderpostens 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.