



► Nr. VO/2017/05164
öffentlich

Lübeck, 18.07.2017

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

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

Übertragung der Erschließung des Bebauungsplangebiets "05.42.00 – Triftstraße/Georg-Kerschensteiner-Straße" auf Dritte durch Vertrag (5.660)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
06.09.2017	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.09.2017	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets „05.42.00 – Triftstraße/Georg-Kerschensteiner-Straße“ wird durch Vertrag auf die „Dienstleistung 2000 GmbH“ übertragen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

1.201 – Haushalt und Steuerung
1.300 – Recht
2.280 – Wirtschaft und Liegenschaften
3.390 – Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
3.700 – Entsorgungsbetriebe Lübeck
5.610 – Stadtplanung und Bauordnung
Zustimmung

Ergebnis:

1.300 – keine rechtlichen Bedenken

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

Ja
 Nein

Begründung:

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

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
 Ja (Anlage 3: Erläuterungen)

Begründung:

Die Hansestadt Lübeck stellt zurzeit den Bebauungsplan (B-Plan) „05.42.00 – Triftstraße/ Georg-Kerschensteiner-Straße“ auf. Mit dem Bebauungsplan sollen in dessen Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von viergeschossigen Geschosswohngebäuden sowie zweigeschossigen Reihen- sowie Einzelhäusern geschaffen werden.

Anlass der Planung ist die durch die „Dienstleistung 2000 GmbH“ als Bauträger geplante Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern auf einem ehemaligen Gärtnerregrundstück. Diese hat sich den Zugriff auf sämtliche Flächen des Bebauungsplangebiets vertraglich gesichert, um das beabsichtigte Vorhaben verwirklichen zu können. Die vorgesehene Entwicklung von Wohnbauflächen durch Reaktivierung von Brachflächen steht im Einklang mit den Zielen der Stadtentwicklung und trägt zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei.

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt dem Planentwurf entsprechend durch eine etwa 130 m lange, neu zu erstellende öffentliche Verkehrsanlage, die als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ ausgeführt werden soll. Sie ist als Stichstraße mit abschließender Wendeanlage in westlicher Richtung vorgesehen, die von der „Triftstraße“ abzweigt. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan die Herstellung eines separaten Gehwegs innerhalb der straßenbegleitenden, privaten Grünfläche vor, der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dauerhaft gesichert werden soll. Dieser Weg soll über das Plangebiet hinaus fortgesetzt werden und damit eine Anbindung an den westlich angrenzenden Grünzug herstellen.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vorhanden. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung und Müllentsorgung erfolgt zukünftig durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck. Die erforderlichen Einrichtungen der Entwässerung sind im Zuge der Erschließung herzustellen, gleiches gilt für die Versorgungs- und Telekommunikationseinrichtungen im Plangebiet.

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 die „Dienstleistung 2000 GmbH“ - *nachfolgend „Erschließungsträgerin“ genannt* – mit dem Angebot an die Hansestadt Lübeck herantreten, die Erschließung des Bebauungsplangebiets durch Vertrag (Erschließungsvertrag) zu übernehmen. Die Erschließungsträgerin hat sich den Zugriff auf sämtlichen Flächen des Bebauungsplangebiets gesichert und wird diese kurzfristig erwerben. Die Erschließungsträgerin soll mit dem zu schließenden Vertrag sämtliche Erschließungskosten des Bebauungsplangebiets übernehmen, die sich nach gegenwärtigen Schätzungen auf voraussichtlich etwa 950.000 EUR Euro belaufen werden. Dies ist insoweit als angemessen im vorgenannten Sinne anzusehen, als dass der anfallende Erschließungsaufwand ausschließlich der Baureifmachung der Flächen im Zugriff der Erschließungsträgerin 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 „05.42.00 – Triftstraße/Georg-Kerschensteiner-Straße“, der dem zu schließenden Vertrag zugrunde liegt.

Aus den dargestellten Gründen wird dem Bauausschuss empfohlen, die Übertragung der Erschließung des Bebauungsplangebiets „05.42.00 – Triftstraße/Georg-Kerschensteiner-Straße“ durch Erschließungsvertrag an die „Dienstleistung 2000 GmbH“ zu beschließen.

Anlagen:

Anlage 1 – Lage des Erschließungsgebietes

Anlage 2 – Auszug Planzeichnung

Anlage 3 – Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

Senatorin Joanna Glogau

Anlage 2

Auszug Planzeichnung B-Plan „05.42.00 - Triftstraße/Georg-Kerschensteiner-Straße“



Anlage 3

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 95.000 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.