



► Nr. VO/2018/05653  
öffentlich

Lübeck, 10.01.2018

## Vorlage

Verantwortliche Bereiche:  
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

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

## Übertragung der Erschließung des Abschnitts 2 des Bebauungsplangebiets "09.16.00 - Kronsfordter Landstr. / Vorrader Str. - Rothebek" auf Dritte durch Vertrag (5.660)

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.01.2018	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
05.02.2018	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

Die Erschließung des Abschnitts 2 des Bebauungsplangebiets „09.16.00 - Kronsfordter Landstr. / Vorrader Str. - Rothebek“ wird durch Vertrag auf die „KWL 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

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)

## **Begründung:**

Die Hansestadt Lübeck hat im Jahr 2006 den Bebauungsplan (B-Plan) „09.16.00 - Kronsforders Landstr. / Vorrader Str. - Rothebek“ aufgestellt, mit dem in dessen Geltungsbereich die Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau ermöglicht werden soll. Dieser teilt das Plangebiet in 3 Abschnitte ein, die in sich abgeschlossen sind. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Planes war eine Bebauung der einzelnen Abschnitte in der Abfolge ihrer Nummerierung vorgesehen. Die Bildung der Abschnitte erfolgte vor dem Hintergrund, dass zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Abschnitt 2 noch Vornutzungen von Gärtnereibetrieben bestanden, die auf nicht absehbare Zeit noch weiter ausgeübt werden sollten.

Von der Vorgabe der abschnittswisen Erschließung und Bebauung wurde in der Folge mit einem Dispens vom B-Plan insoweit abgewichen, als dass der Abschnitt 3 (Straße „Voßwinkel“) dem Abschnitt 2 vorgezogen wurde. Im Geltungsbereich des B-Planes sind zum jetzigen Zeitpunkt die Abschnitte 1 und 3 im nord-östlichen Teil des B-Plan-Gebiets (Straßen „An der Rothebek“ und „Voßwinkel“) bereits umgesetzt, erschlossen und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut und genutzt.

In der Zwischenzeit wurden die früheren erwerbsgärtnerischen Nutzungen der Flächen im Abschnitt 2 weitestgehend aufgegeben und die Grundflächen mit Ausnahme einer Teilfläche im Norden des Abschnitts 2 durch die ursprünglichen Eigentümer veräußert. Im Jahr 2015 wurden diese Flächen durch das Land Schleswig-Holstein erworben. Das Land beabsichtigte seinerzeit in der Folge des starken Flüchtlingszustroms in die Bundesrepublik Deutschland auf dieser Fläche die Errichtung einer Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber. Dieses Vorhaben wurde im Jahr 2016 jedoch aufgegeben. Nunmehr hat die KWL GmbH diese Flächen vom Land Schleswig-Holstein erworben und der Abschnitt 2 des bestehenden B-Planes mit den darin vorgesehenen Nutzungen soll realisiert werden.

Die äußere verkehrliche Erschließung im betreffenden Abschnitt 2 erfolgt gemäß den Festsetzungen des B-Plans durch eine neu zu schaffende Anbindung an die „Kronsforders Landstraße“. Die innere Erschließung wird über drei zu erstellende Straßen mit jeweils einer Wendeanlage sichergestellt, die über eine weitere Verkehrsanlage miteinander verbunden und als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt werden. Des Weiteren wird eine öffentliche Fußwegverbindung zu den bereits hergestellten Abschnitten des Bebauungsplangebiets entlang der Straße „An der Rothebek“ hergestellt (siehe hierzu [Anlage 1](#), in der der zu erschließende Abschnitt 2 farblich und die bereits hergestellten Abschnitte 1 und 3 grau abgedruckt sind).

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Abschnitt 2 des B-Plans derzeit noch nicht vorhanden. Die erforderlichen Anlagen sind im Zuge der Erschließung herzustellen. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung und Müllentsorgung erfolgt zukünftig durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck. Hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung sind die notwendigen Vorkehrungen bereits im Rahmen der abgeschlossen Erschließung in den Abschnitten 1 und 3 getroffen worden, so dass die Anbindung des jetzt zu erschließenden Abschnitts 2 gewährleistet werden kann.

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.

Eine Erschließung des Bebauungsplangebiets durch die Hansestadt Lübeck kann kurzfristig wirtschaftlich und haushaltsmäßig gegenwärtig nicht umgesetzt werden. Um jedoch dem gegenwärtig bestehenden Bedarf an Wohnraum und Bauland und die entsprechende Nach-

frage in der Hansestadt Lübeck kurzfristig begegnen zu können, hat die KWL GmbH der Stadt das Angebot unterbreitet, die Erschließung des Bebauungsplangebiets durch Vertrag (Erschließungsvertrag) zu übernehmen.

Die KWL GmbH hat sich – wie oben dargestellt - den Zugriff auf den ganz überwiegenden Teil des Abschnitts 2 des Bebauungsplangebiets gesichert. Sie soll mit dem zu schließenden Vertrag sämtliche Erschließungskosten des Bebauungsplangebiets übernehmen, die sich nach gegenwärtigen Schätzungen auf voraussichtlich etwa 2,8 Mio. Euro belaufen werden. Dies ist insoweit als angemessen im dargestellten, gesetzlich geregelten Sinne anzusehen, als dass der anfallende Erschließungsaufwand ausschließlich der Baureifmachung der Flächen im Zugriff der Erschließungsträgerin dient.

Alternativ zur Übertragung der Erschließung an die KWL GmbH 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 jedoch 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 zur Durchführung der Erschließung verpflichtet. In der Folge ergäbe sich eine Beteiligung der Stadt an den Kosten der Erschließung mit 10 % der Gesamtkosten für die Erschließung.

Die Übertragung der Erschließungsmaßnahmen auf die KWL GmbH wird empfohlen, um den Vollzug des Bebauungsplanes zügig zu ermöglichen. Hierdurch wird der durch den Bebauungsplan seitens der Hansestadt Lübeck formulierte Planungswille zeitnah umgesetzt und auf die bestehende Wohnraumnachfrage kann kurzfristiger reagiert werden. 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 ist - sofern erforderlich - im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „09.16.00 - Kronsfordter Landstr. / Vorrader Str. - Rothebek“ erfolgt, der dem zu schließenden Vertrag zugrunde liegt.

Aus den dargestellten Gründen wird dem Bauausschuss empfohlen, die Übertragung der Erschließung des Abschnitts 2 des Bebauungsplangebiets „09.16.00 - Kronsfordter Landstr. / Vorrader Str. - Rothebek“ durch Erschließungsvertrag an die KWL GmbH zu beschließen.

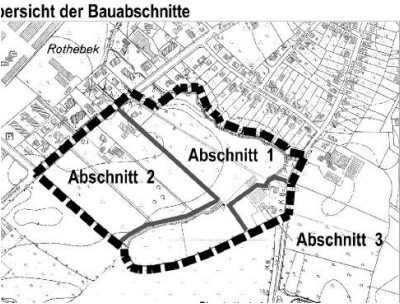
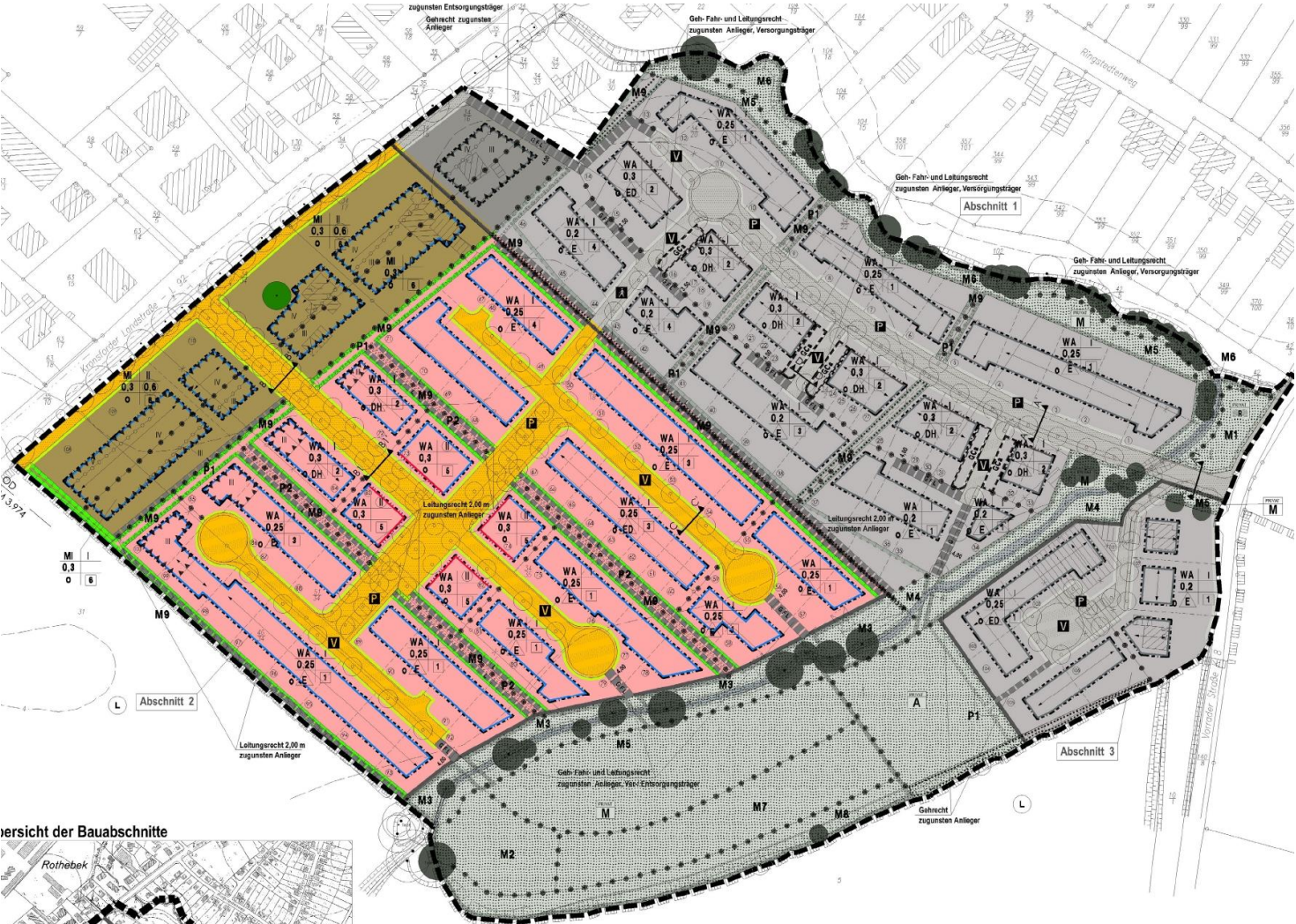
**Anlagen:**

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Senatorin Joanna Glogau

# Anlage 1



M. 1 : 1000



## 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 280.000 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, sofern diese nicht über Anschlussbeiträge 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 Anlagevermögens 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.