



► **Nr. VO/2018/05828**
öffentlich

Lübeck, 20.02.2018

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

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

Übertragung der Erschließung des Bebauungsplangebiets 23.26.00 – Schönböckener Straße 102 – 104/Hagenskoppel auf Dritte durch Vertrag (5.660)

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium | Status | Zuständigkeit |
|------------|--------------|-----------------|--------------------|
| 07.03.2018 | Senat | Nichtöffentlich | zur Senatsberatung |
| 19.03.2018 | Bauausschuss | Öffentlich | zur Entscheidung |

Beschlussvorschlag:

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets 23.26.00 – Schönböckener Straße 102-104/Hagenskoppel wird durch Vertrag auf die „GbR Harald Gerstmann und Klaus-Dieter Naatz“ 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

Ergebnis:

Zustimmung bzw. 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 2: Erläuterungen)

Begründung:

Die Hansestadt Lübeck stellt zur Zeit den Bebauungsplan 23.26.00 – Schönböckener Straße 102-104/Hagenskoppel auf, mit dem in dessen Geltungsbereich eine gewerbliche Nutzung sowie ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll. Mit dem B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers nördlich der Schönböckener Straße geschaffen und ferner die bestehenden gewerblichen Nutzungen auf dem Gelände des ehemaligen Pflanzenschutzamtes gesichert werden.

Die äußere, verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im Geltungsbereich des B-Plans erfolgt über die „Schönböckener Straße“, die an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist. Die innere Erschließung soll durch die bereits vorhandene Stichstraße und deren Weiterführung nach Norden gesichert werden, an die eine von der Gewerbenutzung abgetrennte Ringerschließung anbindet. Diese bestehenden, baulich zu ertüchtigende bzw. neu herzustellenden Straßen sollen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zukünftig dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden (*siehe hierzu auch Planzeichnung Anlage 1*).

Die entwässerungstechnische Erschließung soll mit diesem Vertrag ebenfalls übertragen werden. Die in der „Schönböckener Straße“ vorhandene Schmutzwasserleitung ist überlastet, so dass das zusätzlich anfallende Schmutzwasser der Neubebauung nicht aufgenommen werden kann. Es ist die Errichtung einer Pumpstation vorgesehen, um das Schmutzwasser bis zum nächsten Schmutzwasserkanal in der „Schönböckener Str.“ in Höhe der Straße „Rapsacker“ zu pumpen. Das Niederschlagswasser soll durch geeignete Anlagen im Bebauungsplangebiet zurückgehalten werden und gedrosselt in das teilweise verrohrte Gewässer nördlich des Bebauungsplangebiets eingeleitet werden. Die Errichtung der hierfür erforderlichen, zukünftig öffentlichen Entwässerungsanlagen soll ebenfalls durch Vertrag der „GbR Harald Gerstmann und Klaus-Dieter Naatz“ übertragen werden.

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 Nachfrage in der Hansestadt Lübeck kurzfristig begegnen zu können und die Realisierung der Planung zeitnah umzusetzen, hat die „GbR Gerstmann und Naatz“ der Stadt das Angebot unterbreitet, die Erschließung des Bebauungsplangebiets durch Vertrag (Erschließungsvertrag) zu übernehmen.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich - mit Ausnahme eines im süd-westlichen Bereich gelegenen, ca. 150m² großen Flurstücks für Versorgungseinrichtungen - im Eigentum der „GbR Gerstmann und Naatz“, der die Erschließung des Gebiets durch städtebaulichen Vertrag übertragen werden soll. Sie soll mit dem zu schließenden Vertrag sämtliche Erschließungskosten des Bebauungsplangebiets übernehmen, die sich nach gegenwärtigen Schätzungen auf voraussichtlich etwa 1,15 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 „GbR Gerstmann und Naatz“ 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 „GbR Gerstmann und Naatz“ 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 23.26.00 – Schönböckener Straße 102-104/Hagenskoppel 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 23.26.00 – Schönböckener Straße 102-104/Hagenskoppel durch Erschließungsvertrag an die „GbR Gerstmann und Naatz“ zu beschließen.

Anlagen:

Anlage 1 – Planzeichnung

Anlage 2 – Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Senatorin Joanna Glogau

Anlage 1

23.26.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



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 115.000 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.