



► Nr. VO/2022/11184
öffentlich

Lübeck, 02.06.2022

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

Bearbeitung: Jens Johannsen (E-Mail: jens.johannsen@luebeck.de Telefon: 122-3230)

Übertragung der Erschließung für das Gebiet des Bebauungsplanes "32.61.00 Neue Teutendorfer Siedlung / Am Dreilingsberg"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.06.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
22.08.2022	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Erschließung für das Gebiet des Bebauungsplanes „32.61.00 Neue Teutendorfer Siedlung – Am Dreilingsberg“ der Hansestadt Lübeck wird durch Vertrag auf die bpd Immobilienentwicklung GmbH übertragen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung
1.300 Recht	Keine rechtlichen Bedenken
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	Zustimmung
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz	Zustimmung
3.700 Entsorgungsbetriebe	Zustimmung
5.610 Stadtplanung	Zustimmung
5.691 Lübeck Port Authority	Zustimmung

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:

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

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Ja – Begründung:

--

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

--

Begründung:

Die bpd Immobilienentwicklung GmbH ist Eigentümerin der meisten Grundstücke im Baugebiet des Bebauungsplanes „32.61.00 Neue Teutendorfer Siedlung / Am Dreilingsberg“, der sich zur Zeit in Aufstellung befindet. Die bpd Immobilienentwicklung GmbH möchte die Erschließung der Grundstücke im Baugebiet durchführen. Zur Umsetzung der Erschließung zählt auch die Renaturierung der Moorbek. Die Übertragung der Herstellung der Erschließungsanlagen und der Renaturierung der Moorbek auf die bpd Immobilienentwicklung GmbH soll hier beschlossen werden. Die Umsetzung dieses Beschlusses erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) zwischen der bpd Immobilienentwicklung GmbH und der Stadt.

I. Die Hansestadt Lübeck betreibt zur Zeit die Aufstellung des Bebauungsplanes „32.61.00 Neue Teutendorfer Siedlung / Am Dreilingsberg“. Mit diesem Bebauungsplan sollen Flächen für eine Wohnnutzung erschlossen werden. Neben den geplanten Flächen für eine allgemeine Wohnnutzung werden auch Flächen für den Gemeingebrauch geschaffen, auf denen Kindertagesstätten errichtet werden können. Das Wohngebiet wird zudem durch Grünanlagen mit Erholungswegen und Spielplätzen eingefasst. Südlich anschließend an das Baugebiet soll die Moorbek renaturiert und ausgebaut werden, indem größere Auenbereiche und ein natürlicher Bauchlauf angelegt werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung der Straßen „Am Dreilingsberg“ und „An der Bäk“. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über die zu renaturierende Moorbek, die Ableitung des Schmutzwassers über das zentrale Abwassernetz der Entsorgungsbetriebe Lübeck. Die Erschließung des Gebietes mit Wasser, Strom und Wärme erfolgt durch die Versorgungsträger. Der Erschließungsträger übernimmt die Koordination mit den Versorgungsträgern.

Zur Sicherung der Erschließung stellt die bpd Immobilienentwicklung GmbH eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe der voraussichtlichen Erschließungskosten.

Nach Herstellung der Erschließungsanlagen überträgt die bpd Immobilienentwicklung GmbH der Stadt unentgeltlich das Eigentum an den Erschließungsanlagen. Die unentgeltliche und lastenfreie Übertragung der zukünftig öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen) wird durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert.

II. Die Verwaltung empfiehlt dem Bauausschuss zu beschließen, die Erschließung auf die bpd Immobilienentwicklung GmbH durch städtebaulichen Vertrag zu übertragen.

Gemäß § 123 BauGB ist die Gemeinde zuständig für die Erschließung und trägt die Erschließungslast. In diesem Rahmen hat sie dafür Sorge zu tragen, dass die Erschließungsanlagen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs hergestellt werden. Ein Anspruch auf Erschließung besteht grundsätzlich nicht und kann sich nur ausnahmsweise dann ergeben, wenn die Erschließungslast sich zu einem Anspruch auf Erschließung verdichtet. Gesetzlich geregelt ist so ein Anspruch auf Erschließung in § 124 BauGB. Dazu muss die Gemeinde einen Bebauungsplan erlassen (bekannt gemacht) und das zumutbare Angebot zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Erschließung abgelehnt haben. Hierbei geht es um ein Angebot eines Eigentümers, dessen Flächen durch die Erschließung erstmalig erschlossen werden.

Bei einer durch die Gemeinde durgeführten Erschließung hat die Gemeinde nicht etwa alle Kosten zu tragen, sondern ist verpflichtet, sich durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB zu refinanzieren. Ein Anteil von 10% der Kosten der beitragsfähigen Erschließungsanlagen verbleibt dabei bei der Gemeinde. Für die nicht beitragsfähigen Erschließungsanlagen werden Anschlussbeiträge nach dem Kommunalen Abgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein erhoben.

Die Gemeinde kann aber auch die Erschließung auf einen Dritten übertragen. Geregelt ist dies in § 11 Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Danach können durch städtebaulichen Vertrag die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen auf Kosten eines Dritten vereinbart werden. Übertragen wird in diesem Rahmen nur die Herstellung der Erschließungsanlagen, nicht aber die Erschließungslast selbst. Diese verbleibt als hoheitliche Aufgabe immer bei der Gemeinde.

Mit der Übertragung der Herstellung der Erschließungsanlagen verpflichtet sich der Dritte, die Erschließungsanlagen zu 100% auf seine Kosten herzustellen.

Eine Eigenbeteiligung der Gemeinde an den Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Die vereinbarten Leistungen des Vertrages müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein (§ 11 Absatz 2 BauGB).

Im Falle der Erschließung des Baugebietes „32.61.00 Neue Teutendorfer Siedlung / Am Dreilingsberg“ liegen die Voraussetzungen vor, um die Erschließung auf die bpd Immobilienentwicklung GmbH zu übertragen.

Die Grundstücke, die für die Erschließungsanlagen benötigt werden, befinden sich im Eigentum der bpd Immobilienentwicklung GmbH. Sie hat demnach die erforderliche Verfügungsbefugnis über die erforderlichen Flächen. Sie verpflichtet sich zudem, die Erschließungsanlagen auf ihre Kosten herzustellen.

Durch die Übertragung der Herstellung der Erschließungsanlagen hat die Hansestadt nicht den Anteil von 10% der Erschließungskosten, die sich grob geschätzt auf 22 Mio. € belaufen, zu tragen. Des Weiteren entfallen Fremdfinanzierungskosten, die bei einer Eigenererschließung wegen der Kapitalbeschaffung anfallen würden.

Die Übertragung der Erschließung auf die bpd Immobilienentwicklung GmbH stellt auch die zeitnahe Umsetzung des planerischen Willens der Hansestadt Lübeck sicher. Die Erschließung ist haushalterisch nicht eingeplant und daher kurzfristig nicht möglich.

Die Übertragung der Erschließung ist ebenfalls angemessen. Der anfallende Erschließungsaufwand dient der Baureifmachung der durch den Erschließungsträger erworbenen Flächen. Eine vertragliche Übertragung der Herstellung der Erschließungsanlagen würde auch verhindern, dass mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes 32.61.00 sich die Erschließungslast zu einem Erschließungsanspruch verdichten kann.

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 erfolgte im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „32.61.00 Neue Teutendorfer Siedlung / Am Dreilingsberg“.

Anlagen:

Anlage 1: Auszug aus dem B-Plan 32.61.00, Planzeichnung
Anlage 2: Erläuterung zu den finanziellen Auswirkungen

Senatorin Joanna Hagen

Anlage 2

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

1. Wegfall des 10%igen Anteils der 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. Gemäß § 129 Abs. 3 BauGB müsste die Stadt bei einer Eigenererschließung einen Anteil von 10% der beitragsfähigen Erschließungskosten selbst tragen. Hierdurch wird eine entsprechende Entlastung des städtischen Haushalts erreicht. Die voraussichtliche Entlastung beträgt ca. 2,2 Mio. 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 im Erschließungsgebiet abgeschlossen ist. Es wird eine Bebauung von 80% der Grundstücke im Geltungsbereich vertraglich vereinbart werden. Dieser Zeitpunkt ist abhängig von der Bautätigkeit des Erschließungsunternehmers, der die Grundstücke selbst baulich nutzen wird. Insoweit lässt sich gegenwärtig nicht prognostizieren, wann diese Belastung entsteht.

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen zur Ableitung von Abwasser der zu erschließenden Grundstücke werden voraussichtlich mit den Anschlussbeiträgen verrechnet.

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 zufließen.

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 nicht möglich.

5. Wegfall von Fremdfinanzierungszinsen

Durch die Übertragung der Erschließung übernimmt der Erschließungsunternehmer die Herstellungskosten für die Erschließung, insbesondere die Erschließungsanlagen. Die Kosten der Vorfinanzierung (Kreditzinsen), die die Stadt bei einer selbst durchgeführten Erschließung aufzuwenden hätte, entfallen dadurch 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. Ferner entfallen der Eigenanteil der Stadt, sowie die Finanzierungskosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen.