



► Nr. VO/2024/13714
öffentlich

Lübeck, 11.11.2024

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

Bearbeitung: Anne-Marie Manthey (E-Mail: anne-marie.manthey@luebeck.de Telefon: 122 - 6033)

Übertragung der Erschließung für das Gebiet des Bebauungsplanes 32.77.00 "Ostseestraße / Europaweg"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.11.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.11.2024	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Erschließung für das Gebiet des Bebauungsplanes 32.77.00 „Ostseestraße / Europaweg“ der Hansestadt Lübeck wird durch Vertrag auf das Unternehmen „Lorenz Gruppe GmbH, Herrengraben 1 in 20459 Hamburg“ übertragen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201. Haushalt und Steuerung	zustimmend
1.300 Recht	keine rechtlichen Bedenken
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	zustimmend
5.610 Stadtplanung	zustimmend

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

Ja
 Nein-

Begründung:

Die Belange von Kindern und Jugendlichen sind durch den Beschluss nicht berührt.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)
<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:

I.

Die Hansestadt Lübeck (im Folgenden „Stadt“) stellt gegenwärtig den Bebauungsplan 32.77.00 „Ostseestraße / Europaweg“ auf. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Neuordnung eines Teils des Bebauungsplangebietes zur Umsetzung eines Wohnbauvorhabens. Im Rahmen dieser Neuordnung soll eine öffentliche Grünanlage mit einem Spielplatz hergestellt werden. Die „Lorenz Gruppe GmbH“ (Erschließungsunternehmer) ist Eigentümerin der Fläche im Gebiet des Bebauungsplanes 32.77.00 „Ostseestraße / Europaweg“, die für die Herstellung des im Bebauungsplan festgesetzten Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ benötigt wird. Der Kinderspielplatz wird nach Herstellung an die Stadt übertragen.

Darüber hinaus soll zur Anbindung der örtlichen Geh- und Radwege an die bestehende private Wegeverbindung vom Europaweg zur Ostseestraße im Bebauungsplangebiet mit einem Gehrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck grundbuchlich gesichert werden.

Die Umsetzung dieses Beschlusses erfolgt durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag) zwischen dem Erschließungsunternehmer und der Hansestadt Lübeck.

Um möglichen nachteiligen Folgen für die Stadt vorzubeugen, sollte der Erschließungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss der Bürgerschaft zum Bebauungsplan 32.77.00 „Ostseestraße / Europaweg“ unterzeichnet und beurkundet worden sein.

II.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauausschuss zu beschließen, die Erschließung auf den Erschließungsunternehmer durch städtebaulichen Vertrag zu übertragen. Die Übertragung ist geboten und angemessen.

Gemäß § 123 BauGB ist die Gemeinde zuständig für die Erschließung und trägt die Erschließungslast. Ein Anspruch auf Erschließung besteht grundsätzlich nicht.

Bei einer durch die Gemeinde durchgeführten Erschließung wäre die Gemeinde zur Refinanzierung der Erschließungskosten grundsätzlich durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch verpflichtet. Bei Spielplätzen handelt es sich zwar um Erschließungsanlagen, allerdings dürfen für diese nach Maßgabe des § 127 BauGB keine Er-

schließungsbeiträge erhoben werden. Eine Refinanzierung der Anschaffungs- Und Herstellungskosten für einen Spielplatz ist vom Gesetzgeber also nicht vorgesehen.

Die Gemeinde kann aber auch die Erschließung auf einen Dritten übertragen - geregelt in § 11 Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Übertragen wird in diesem Rahmen nur die Herstellung der Erschließungsanlagen, nicht aber die Erschließungslast selbst. Diese verbleibt als hoheitliche Aufgabe bei der Gemeinde.

Mit der Übertragung der Herstellung der Erschließungsanlagen verpflichtet sich der Dritte (Erschließungsunternehmer), die Erschließungsanlagen auf seine Kosten herzustellen. Eine Eigenbeteiligung der Gemeinde an den Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen ist grundsätzlich nicht vorgesehen (vgl. Anlage 2). Darüber hinaus müssen die vereinbarten Leistungen des Vertrages den gesamten Umständen nach angemessen sein (§ 11 Absatz 2 BauGB).

Bei der Umsetzung des Wohnbauvorhabens des Erschließungsunternehmers wird nach den gesetzlichen Vorgaben ein Kinderspielplatz erforderlich. Da sich die Grundstücke im Baugebiet, die für die Erschließungsanlagen benötigt werden, im Eigentum des Erschließungsunternehmers befinden und dieser die Herstellung der Erschließungsanlagen übernehmen möchte, sollte die Herstellung der Erschließungsanlagen an den Erschließungsunternehmer übertragen werden. Zudem verpflichtet sich der Erschließungsunternehmer in dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag, die Erschließungsanlagen auf seine Kosten herzustellen.

Durch die Übertragung der Herstellung der Erschließungsanlagen auf den Erschließungsunternehmer auf seine Kosten, fallen für die Stadt keine Herstellungskosten an. Des Weiteren entfallen Fremdfinanzierungskosten, die bei einer Eigenschließung wegen der Kapitalbeschaffung voraussichtlich anfallen würden.

Die Übertragung der Herstellung der Erschließungsanlagen auf den Erschließungsunternehmer stellt auch die zeitnahe Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Hansestadt Lübeck sicher. Würde die Herstellung der Erschließungsanlagen nicht übertragen werden, wäre die Umsetzung der städtischen Planung (kurzfristig) nicht möglich, da die Herstellung der Erschließungsanlagen zurzeit weder haushalterisch, noch in den Kapazitäten der Verwaltung eingeplant ist, und der Stadt mangels Eigentum auch die Verfügungsbefugnis über die Fläche fehlt.

Die Übertragung der Erschließung ist ebenfalls angemessen. Der anfallende Erschließungsaufwand dient der Umsetzung des Vorhabens des Erschließungsunternehmers.

Anlagen:

Anlage 1: Finanzielle Auswirkungen

Anlage 2: B-Plan 32.77.00 Ostseestraße Europaweg

Senatorin Joanna Hagen

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

1. Wegfall der Herstellungskosten

Durch die Übertragung der Erschließung auf den Erschließungsunternehmer entfallen die Kosten für die Herstellung (Planung und Bau) der Grünanlage inkl. Kinderspielplatzes.

3. Kosten für die Unterhaltung der Verkehrsflächen und Anlagen

Nach Übernahme der Grünanlage inkl. Kinderspielplatz durch die Stadt entstehen Kosten für die Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht der Anlage. Diese entstehen mit der Übernahme der Erschließungsanlagen in die Unterhaltungslast der Stadt. Die Übernahme wird im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) geregelt. Die Erschließungsanlagen werden mit Fertigstellung übernommen. Ein Übernahmezeitpunkt ist noch nicht bekannt. Insoweit lässt sich gegenwärtig nicht prognostizieren, wann diese Belastungen entstehen.

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. Es kommen weitere Anlagen der Infrastruktur hinzu (öffentliche Grünflächen). Diese Anlagen werden der Stadt von dem Erschließungsunternehmer nach Fertigstellung unentgeltlich übertragen. Wann genau die Werte dem Anlagevermögen der Stadt zufließen, ist gegenwärtig noch nicht bekannt. Mit Übernahme der Anlagen in das 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. Die Kosten der Vorfinanzierung (Kreditzinsen), die die Stadt bei einer selbst durchgeführten Erschließung aufzuwenden hätte, entstehen für die Stadt dadurch nicht.

6. Bilanz der finanziellen Auswirkungen

Anlage 1 - Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen des Beschlusses auf Übertragung der Erschließung

Die durch den Beschluss entstehenden finanziellen Auswirkungen sind mit Ausnahme der zusätzlichen Unterhaltungskosten und der Bodensanierungskosten günstig für die Stadt, da weder Herstellungs-, noch Finanzierungskosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen zu Lasten des städtischen Haushaltes anfallen.

