



► **Nr. VO/2013/00752**
öffentlich

Lübeck, 06.08.2013

Vorlage

Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

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

Übertragung der Erschließung des Bebauungsplangebiets "10.03.00 – Gewerbepark Flughafen - Teilbereich I" auf Dritte durch Vertrag (5.660)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
28.08.2013	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.09.2013	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets 10.03.00 – Gewerbepark Flughafen - Teilbereich I wird durch Vertrag auf die 3 Y Logistic und Projektbetreuung GmbH übertragen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

1.300 – Recht
2.280 – Wirtschaft und Liegenschaften
3.390 – Umwelt-, Natur und
Verbraucherschutz
3.700 – Entsorgungsbetriebe Lübeck
5.610 – Stadtplanung
Zustimmung,
1.300 – keine rechtlichen Bedenken

Ergebnis:

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:

Ja (Anlage 1 entfällt)

Begründung:

Mit dem Bebauungsplan 10.03.00 - Gewerbepark Flughafen - Teilbereich I sollen die Flächen zwischen dem Flughafengelände im Norden und dem Ausbildungspark im Süden städtebaulich geordnet und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbeflächen geschaffen werden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Verlängerung der Straße Am Flugplatz, die im Süden von der B 207 n abzweigt. Für die Erschließung der Gewerbeflächen verläuft die Erschließungsstraße am südlichen Plangebietsrand in Richtung Osten und endet dort mit einem Wendehammer. Die Erschließung der direkt südlich angrenzenden Grundstücke des Ausbildungsparks soll im Wesentlichen nicht über diese Straße erfolgen.

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung sowie die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck. Das Plangebiet ist als ehemaliges Kasernengelände gegenwärtig bereits an die öffentliche Entwässerung angeschlossen. Die im Plangebiet bereits vorhandenen Leitungen sind den Erfordernissen der Planung entsprechend umzugestalten, vorhandene private Leitungen sind teilweise durch öffentliche Leitungen im Bereich der Erschließungsstraße zu ersetzen. Das auf den zukünftigen Gewerbeflächen anfallende Niederschlagswasser ist zentral auf den Grundstücken zu versickern. Aus diesen Anlagen bei Starkregenereignissen ablaufendes Niederschlagswasser kann in die festgesetzten privaten Flächen für die Regenwasserversickerung eingeleitet werden.

Gemäß § 123 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Erschließung von Baugebieten Aufgabe der Gemeinde. Nach § 11 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde über die Erschließung städtebauliche Verträge abschließen und die Erschließung damit Dritten übertragen. Die 3 Y Logistic und Projektbetreuung GmbH plant auf den mit den B-Plan ausgewiesenen Gewerbeflächen die Errichtung eines produzierenden Gewerbebetriebes und hat zu diesem Zweck die Flächen nördlich der zukünftigen Erschließungsstraße mit Ausnahme des Flurstücks 31/54 (vorhandene Sporthalle) erworben. Da eine Erschließung des Bebauungsplangebiets durch die Hansestadt Lübeck kurzfristig wirtschaftlich nicht möglich und haushaltsmäßig gegenwärtig nicht gesichert ist, ist die 3 Y Logistic und Projektbetreuung GmbH mit dem Angebot an die Hansestadt Lübeck herangetreten, die Erschließung des Bebauungsplangebiets durch Vertrag (Erschließungsvertrag) zu übernehmen.

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.

Die 3 Y Logistic und Projektbetreuung GmbH soll mit dem zu schließenden Vertrag sämtliche Erschließungskosten des Bebauungsplangebiets übernehmen, die sich nach gegenwärtigen Schätzungen auf voraussichtlich etwa 1 Mio. Euro belaufen werden. Dies ist insoweit als angemessen im vorgenannten Sinne anzusehen, als dass der anfallende Erschließungsaufwand im Wesentlichen der Baureifmachung der durch die 3 Y Logistic und Projektbetreuung GmbH erworbenen Flächen dient. Flächen südlich der zu erstellenden Erschließungsstraße sollen nicht über diese erschlossen werden.

Alternativ zur Übertragung der Erschließung an die 3 Y Logistic und Projektbetreuung 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 verpflichtet die Erschließung selbst durchzuführen, wenn sie einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Absatz 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 – wie bereits dargestellt – eine Beteiligung der Stadt an den Kosten der Erschließung mit 10 % der Gesamtkosten.

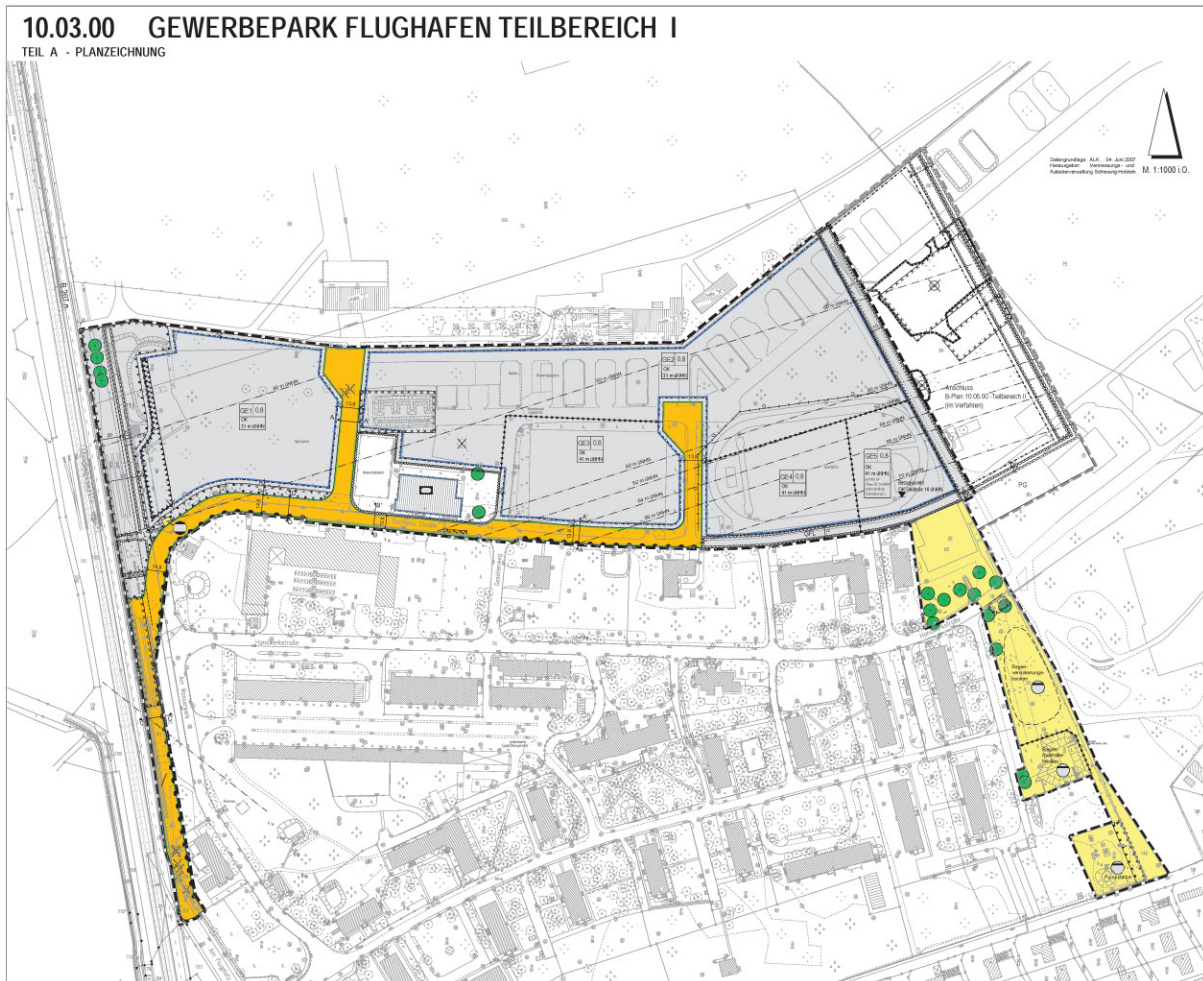
Die Übertragung der Erschließungsmaßnahmen auf den Erschließungsträger wird empfohlen, um den Vollzug des Bebauungsplanes zügig zu ermöglichen. Hierdurch wird der durch den Bebauungsplan seitens der Hansestadt Lübeck formulierte Planungswille zeitnah umgesetzt. Durch die Übertragung auf den Erschließungsträger wird der städtische Haushalt ferner um den 10 %igen Anteil der Hansestadt Lübeck am Erschließungsaufwand entlastet.

Der Erschließungsträger wird der Hansestadt Lübeck eine selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse in Höhe der voraussichtlichen Herstellungskosten der Erschließungsanlagen stellen. Die kostenlose und lastenfreie Übertragung der Erschließungsanlagen auf die Stadt wird durch Auflassungsvormerkungen grundbuchlich gesichert.

Der Bebauungsplan und die damit verbundenen baulichen Maßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 1a BauGB sind diese auszugleichen. Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden entsprechend den Festsetzungen des B-Plans teilweise am Ort des Eingriffs, teilweise auf externen Flächen in der Gemeinde Beidendorf und teilweise über das Ökokonto der KWL – Koordinierungsbüro Wirtschaft in Lübeck GmbH in Groß Grönau ausgeglichen. Im Einzelnen sind die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz sowie die geprüften Alternativen im Umweltbericht zum Bebauungsplan dokumentiert. Neben dem Erschließungsvertrag wird durch gesonderten städtebaulichen Vertrag die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls der 3 Y Logistic und Projektbetreuung GmbH übertragen.

Aus den dargestellten Gründen wird dem Bauausschuss empfohlen, die Übertragung der Erschließung des Bebauungsplangebiets 10.03.00 – Gewerbepark Flughafen Teilbereich I durch Erschließungsvertrag an die 3 Y Logistic und Projektbetreuung GmbH zu beschließen.

Übersicht Plangebiet (Auszug B-Plan 10.03.00 – Gewerbepark Flughafen Teilbereich I)



Anlagen:
Keine

Senator/in F. - P. Boden