



► **Nr. VO/2016/03906**
öffentlich

Lübeck, 22.06.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

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

Übertragung der Erschließung des Bebauungsplangebiets "02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst" auf Dritte durch Vertrag (5.660)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
06.07.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.07.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets „02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst“ wird durch Vertrag auf die „B&L PRIMUS Grundstücksgesellschaft Lübeck Wakenitz GmbH & Co. KG“ übertragen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

- 1.210 – Buchhaltung und Finanzen
- 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:

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 schließt gegenwärtig das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst – ab; der Satzungsbeschluss ist am 28.04.2016 erfolgt. Mit diesem B-Plan sollen die in seinem Geltungsbereich gelegenen Flächen in großen Teilen einer Wohnnutzung mit zugehörigen Grünflächen zugeführt werden. Begrenzt wird das Gebiet westlich durch die „Ratzeburger Allee“, östlich durch die Wakenitz, im Norden durch die Straße „Bei der Wasserkunst“ und im Süden durch die „Wallbrechtstraße“ / B 75. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist aus der als Anlage 1 beigefügten Planzeichnung des B-Planes ersichtlich.

Anlass der Planung ist die Nachnutzung nicht mehr benötigter und brachliegender Betriebsflächen des ehemaligen Wasserwerks der Stadtwerke Lübeck. Diese haben große Teile der Grundstücksflächen des Plangebietes nach einer europaweiten Ausschreibung an die B&L PRIMUS Grundstücksgesellschaft Lübeck Wakenitz GmbH & Co. KG veräußert, die das Gebiet als innenstadtnahes Wohngebiet in Wasserlage entwickeln möchte. Mit der Aufstellung des B-Planes wird die Bebauung des Areals mit bis zu 240 Wohneinheiten vorbereitet. Darüber hinaus sollen am Ufer der Wakenitz und am Wasserturm öffentliche Grünflächen entstehen.

Das B-Plan-Gebiet erfährt seine äußere verkehrliche Erschließung über „Ratzeburger Allee“. Die innere Erschließung ist durch drei Planstraßen A, B und C vorgesehen, von denen die Planstraße A direkt in die „Ratzeburger Allee“ und die Planstraße B über die „Hohelandstraße“ und die Straße „Bei der Wasserkunst“ ebenfalls in die „Ratzeburger Allee“ einmündet. Die Planstraßen zur inneren Erschließung sollen als verkehrsberuhigte Straßen ausgeführt werden, genaues ist hierzu im B-Plan geregelt.

Die ordnungsgemäße Schmutz- und Regenentwässerung sowie die Abfallentsorgung im Plangebiet werden durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck gewährleistet. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt aus dem Erschließungsgebiet in das vorhandene Entwässerungssystem der Entsorgungsbetriebe in der „Ratzeburger Allee“. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt im östlichen Teil des B-Plangebiets durch direkte Einleitung in die Wakenitz, im westlichen Teil soll die Regenentwässerung über die öffentliche Regenentwässerung in der „Ratzeburger Allee“ erfolgen.

Die Herstellung der neu zu erstellenden verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen im B-Plangebiet wird mit einem aufgrund dieses Beschlusses zu schließenden Vertrag dem Erschließungsträger übertragen.

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.

Da eine Erschließung des Bebauungsplangebiets durch die Hansestadt Lübeck kurzfristig wirtschaftlich nicht möglich und haushaltsmäßig gegenwärtig nicht gesichert ist, ist die „B&L PRIMUS Grundstücksgesellschaft Lübeck Wakenitz GmbH & Co. KG“ - *nachfolgend* „Erschließungsträgerin“ *genannt* - mit dem Angebot an die Hansestadt Lübeck herantreten, die Erschließung des Bebauungsplangebiets durch Vertrag (Erschließungsvertrag) zu übernehmen.

Die Erschließungsträgerin soll mit dem zu schließenden Vertrag sämtliche Erschließungskosten des Bebauungsplangebiets übernehmen, die sich nach gegenwärtigen Schätzungen auf voraussichtlich etwa 2,2 Mio. Euro belaufen werden. Dies ist insoweit als angemessen im

vorgenannten Sinne anzusehen, als dass der anfallende Erschließungsaufwand überwiegend der Baureifmachung der durch die Erschließungsträgerin erworbenen Flächen dient. Darüber hinaus übernimmt der Erschließungsträger im Rahmen des städtebaulichen Vertrages auch die Kosten für die Errichtung einer Lärmschutzwand auf der Nordwestseite der „Wakenitzbrücke“, die aus Lärmschutzgründen für die Entwicklung von Wohngrundstücken im Einwirkungsbereich der Hauptverkehrsstraße „Wallbrechtstraße / St.-Jürgen-Ring“ erforderlich ist.

Alternativ zur Übertragung der Erschließung an die Erschließungsträgerin 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 eine Beteiligung der Stadt an den Kosten der Erschließung mit 10 % der Gesamtkosten.

Die Übertragung der Erschließungsmaßnahmen auf die Erschließungsträgerin 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 an den Erschließungskosten entlastet. Weiter entfallen Fremdfinanzierungszinsen, die seitens der Stadt bei eigener Erschließung zu tragen wären.

Zur Sicherung der Durchführung der Maßnahmen wird die Erschließungsträgerin 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.

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 erfolgt im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst“, der dem zu schließenden Vertrag zugrunde liegt.

Aus den dargestellten Gründen wird dem Bauausschuss empfohlen, die Übertragung der Erschließung des Bebauungsplangebiets „02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst“ durch Erschließungsvertrag an die „B&L PRIMUS Grundstücksgesellschaft Lübeck Wakenitz GmbH & Co. KG zu beschließen.

Anlagen:

Anlage 1 – Auszug aus der Planzeichnung B-Plan 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst

Anlage 2 – Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen des Beschlusses