



► **Nr. VO/2018/05653**
öffentlich

Lübeck, 10.01.2018

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

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

Übertragung der Erschließung des Abschnitts 2 des Bebauungsplangebiets "09.16.00 - Kronsforder Landstr. / Vorrader Str. - Rothebek" auf Dritte durch Vertrag (5.660)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.01.2018	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
05.02.2018	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Erschließung des Abschnitts 2 des Bebauungsplangebiets „09.16.00 - Kronsforder Landstr. / Vorrader Str. - Rothebek“ wird durch Vertrag auf die „KWL GmbH“ 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

Ergebnis:

- Zustimmung
- 1.300 – keine rechtlichen Bedenken

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

Ja
 Nein
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)

Begründung:

Die Hansestadt Lübeck hat im Jahr 2006 den Bebauungsplan (B-Plan) „09.16.00 - Kronsforders Landstr. / Vorrader Str. - Rothebek“ aufgestellt, mit dem in dessen Geltungsbereich die Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau ermöglicht werden soll. Dieser teilt das Plangebiet in 3 Abschnitte ein, die in sich abgeschlossen sind. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Planes war eine Bebauung der einzelnen Abschnitte in der Abfolge ihrer Nummerierung vorgesehen. Die Bildung der Abschnitte erfolgte vor dem Hintergrund, dass zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Abschnitt 2 noch Vornutzungen von Gärtnereibetrieben bestanden, die auf nicht absehbare Zeit noch weiter ausgeübt werden sollten.

Von der Vorgabe der abschnittswisen Erschließung und Bebauung wurde in der Folge mit einem Dispens vom B-Plan insoweit abgewichen, als dass der Abschnitt 3 (Straße „Voßwinkel“) dem Abschnitt 2 vorgezogen wurde. Im Geltungsbereich des B-Planes sind zum jetzigen Zeitpunkt die Abschnitte 1 und 3 im nord-östlichen Teil des B-Plan-Gebiets (Straßen „An der Rothebek“ und „Voßwinkel“) bereits umgesetzt, erschlossen und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut und genutzt.

In der Zwischenzeit wurden die früheren erwerbsgärtnerischen Nutzungen der Flächen im Abschnitt 2 weitestgehend aufgegeben und die Grundflächen mit Ausnahme einer Teilfläche im Norden des Abschnitts 2 durch die ursprünglichen Eigentümer veräußert. Im Jahr 2015 wurden diese Flächen durch das Land Schleswig-Holstein erworben. Das Land beabsichtigte seinerzeit in der Folge des starken Flüchtlingszustroms in die Bundesrepublik Deutschland auf dieser Fläche die Errichtung einer Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber. Dieses Vorhaben wurde im Jahr 2016 jedoch aufgegeben. Nunmehr hat die KWL GmbH diese Flächen vom Land Schleswig-Holstein erworben und der Abschnitt 2 des bestehenden B-Planes mit den darin vorgesehenen Nutzungen soll realisiert werden.

Die äußere verkehrliche Erschließung im betreffenden Abschnitt 2 erfolgt gemäß den Festsetzungen des B-Plans durch eine neu zu schaffende Anbindung an die „Kronsforders Landstraße“. Die innere Erschließung wird über drei zu erstellende Straßen mit jeweils einer Wendeanlage sichergestellt, die über eine weitere Verkehrsanlage miteinander verbunden und als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt werden. Des Weiteren wird eine öffentliche Fußwegverbindung zu den bereits hergestellten Abschnitten des Bebauungsplangebiets entlang der Straße „An der Rothebek“ hergestellt (siehe hierzu [Anlage 1](#), in der der zu erschließende Abschnitt 2 farblich und die bereits hergestellten Abschnitte 1 und 3 grau abgedruckt sind).

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Abschnitt 2 des B-Plans derzeit noch nicht vorhanden. Die erforderlichen Anlagen sind im Zuge der Erschließung herzustellen. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung und Müllentsorgung erfolgt zukünftig durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck. Hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung sind die notwendigen Vorkehrungen bereits im Rahmen der abgeschlossen Erschließung in den Abschnitten 1 und 3 getroffen worden, so dass die Anbindung des jetzt zu erschließenden Abschnitts 2 gewährleistet werden kann.

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 Nach-

frage in der Hansestadt Lübeck kurzfristig begegnen zu können, hat die KWL GmbH der Stadt das Angebot unterbreitet, die Erschließung des Bebauungsplangebiets durch Vertrag (Erschließungsvertrag) zu übernehmen.

Die KWL GmbH hat sich – wie oben dargestellt - den Zugriff auf den ganz überwiegenden Teil des Abschnitts 2 des Bebauungsplangebiets gesichert. Sie soll mit dem zu schließenden Vertrag sämtliche Erschließungskosten des Bebauungsplangebiets übernehmen, die sich nach gegenwärtigen Schätzungen auf voraussichtlich etwa 2,8 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 die KWL 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 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 KWL GmbH 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 „09.16.00 - Kronsfordter Landstr. / Vorrader Str. - Rothebek“ 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 „09.16.00 - Kronsfordter Landstr. / Vorrader Str. - Rothebek“ durch Erschließungsvertrag an die KWL GmbH zu beschließen.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Senatorin Joanna Glogau