



► **Nr. VO/2018/05828**
öffentlich

Lübeck, 20.02.2018

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

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

Übertragung der Erschließung des Bebauungsplangebiets 23.26.00 – Schönböckener Straße 102 – 104/Hagenskoppel auf Dritte durch Vertrag (5.660)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.03.2018	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.03.2018	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets 23.26.00 – Schönböckener Straße 102-104/Hagenskoppel wird durch Vertrag auf die „GbR Harald Gerstmann und Klaus-Dieter Naatz“ 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 und Bauordnung

Ergebnis:

Zustimmung bzw. 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 stellt zur Zeit den Bebauungsplan 23.26.00 – Schönböckener Straße 102-104/Hagenskoppel auf, mit dem in dessen Geltungsbereich eine gewerbliche Nutzung sowie ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll. Mit dem B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers nördlich der Schönböckener Straße geschaffen und ferner die bestehenden gewerblichen Nutzungen auf dem Gelände des ehemaligen Pflanzenschutzamtes gesichert werden.

Die äußere, verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im Geltungsbereich des B-Plans erfolgt über die „Schönböckener Straße“, die an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist. Die innere Erschließung soll durch die bereits vorhandene Stichstraße und deren Weiterführung nach Norden gesichert werden, an die eine von der Gewerbenutzung abgetrennte Ringerschließung anbindet. Diese bestehenden, baulich zu ertüchtigende bzw. neu herzustellenden Straßen sollen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zukünftig dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden (*siehe hierzu auch Planzeichnung Anlage 1*).

Die entwässerungstechnische Erschließung soll mit diesem Vertrag ebenfalls übertragen werden. Die in der „Schönböckener Straße“ vorhandene Schmutzwasserleitung ist überlastet, so dass das zusätzlich anfallende Schmutzwasser der Neubebauung nicht aufgenommen werden kann. Es ist die Errichtung einer Pumpstation vorgesehen, um das Schmutzwasser bis zum nächsten Schmutzwasserkanal in der „Schönböckener Str.“ in Höhe der Straße „Rapsacker“ zu pumpen. Das Niederschlagswasser soll durch geeignete Anlagen im Bebauungsplangebiet zurückgehalten werden und gedrosselt in das teilweise verrohrte Gewässer nördlich des Bebauungsplangebiets eingeleitet werden. Die Errichtung der hierfür erforderlichen, zukünftig öffentlichen Entwässerungsanlagen soll ebenfalls durch Vertrag der „GbR Harald Gerstmann und Klaus-Dieter Naatz“ übertragen werden.

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 Nachfrage in der Hansestadt Lübeck kurzfristig begegnen zu können und die Realisierung der Planung zeitnah umzusetzen, hat die „GbR Gerstmann und Naatz“ der Stadt das Angebot unterbreitet, die Erschließung des Bebauungsplangebiets durch Vertrag (Erschließungsvertrag) zu übernehmen.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich - mit Ausnahme eines im süd-westlichen Bereich gelegenen, ca. 150m² großen Flurstücks für Versorgungseinrichtungen - im Eigentum der „GbR Gerstmann und Naatz“, der die Erschließung des Gebiets durch städtebaulichen Vertrag übertragen werden soll. Sie soll mit dem zu schließenden Vertrag sämtliche Erschließungskosten des Bebauungsplangebiets übernehmen, die sich nach gegenwärtigen Schätzungen auf voraussichtlich etwa 1,15 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 „GbR Gerstmann und Naatz“ 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 „GbR Gerstmann und Naatz“ 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 23.26.00 – Schönböckener Straße 102-104/Hagenskoppel 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 23.26.00 – Schönböckener Straße 102-104/Hagenskoppel durch Erschließungsvertrag an die „GbR Gerstmann und Naatz“ zu beschließen.

Anlagen:

Anlage 1 – Planzeichnung

Anlage 2 – Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Senatorin Joanna Glogau