



► Nr. VO/2019/07883
öffentlich

Lübeck, 10.07.2019

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

Bearbeitung: Jens Johannsen (E-Mail: jens.johannsen@luebeck.de Telefon: 122-3230)

Übertragung der Erschließung des Bebauungsplangebietes "22.04.00 - Buntekuh/Pinassenweg" auf Dritte durch Vertrag

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
05.08.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.08.2019	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets „22.04.00 Buntekuh/Pinassenweg“ wird durch Vertrag auf die „Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co.“ 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 zurzeit den Bebauungsplan (B-Plan) „22.04.00 - Buntekuh/ Pinassenweg“ auf, mit dem in dessen Geltungsbereich die Bebauung mit Reihenhäusern und Geschosswohnungen ermöglicht werden soll.

Der derzeit im Plangebiet geltende B-Plan ist nicht geeignet, ein bedarfsgerechtes und zeitgemäßes Baugebiet zu entwickeln. Er ermöglicht bisher die Bebauung mit einem bis zu 14-geschossigen Hochhaus. Das aufgrund dieser Bebauungsplanung errichtete Hochhaus wurde vor einigen Jahren bereits abgerissen. Mit dem jetzt in Aufstellung befindlichen B-Plan soll die seither brachliegende, innerstädtische Fläche einer neuen, bedarfsangepassten Wohnnutzung zugeführt werden. Die nördlich an das frühere Hochhausgrundstück angrenzende Fläche wird derzeit gewerblich genutzt. Diese Fläche überplant der B-Plan ebenfalls mit dem Ziel einer zukünftigen Nutzung zu Wohnzwecken. Darüber hinaus wird die im nördlichen Plangebiet vorhandene Wohnbebauung mit in den Umgriff des B-Planes einbezogen.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt gemäß den Festsetzungen des zukünftigen B-Plans durch die bestehenden Straßen „Moislinger Allee“, „Buntekuhweg“ und „Pinassenweg“. Die innere Erschließung des bisherigen Hochhausgrundstückes wird durch eine neu zu erstellende, öffentliche Ringstraße gewährleistet. Diese wird nach gegenwärtigem Planungsstand als Mischverkehrsfläche hergestellt und gleichermaßen dem PKW-, Rad- und Fußgängerverkehr dienen. Die Verkehrsberuhigung sowie ein niedriges Fahrtempo von PKW soll durch bauliche Maßnahme (z. B. alternierende Parkstände, Baumpflanzungen, Aufpflasterungen, Farbwechsel in den Belägen) sichergestellt werden, die im Rahmen der Ausführungsplanung konkretisiert werden.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind für die derzeit unbebauten Flächen nicht vorhanden. Die erforderlichen Anlagen sind im Zuge der Erschließung herzustellen. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung und Müllentsorgung erfolgt zukünftig durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck. Die Entwässerung der baulich derzeit ungenutzten Flächen erfolgt in das im Umfeld vorhandene Trenn-Entwässerungssystem der Entsorgungsbetriebe Lübeck.

Ebenfalls setzt der Bebauungsplan einen Grünzug in der Mitte des ehemaligen Hochhausgrundstückes fest, der zum Teil als öffentliche Grünfläche hergestellt werden soll.

Die „Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co“ hat das Eigentum an der Fläche des ehemaligen Hochhausgrundstückes erworben, um diese Fläche entsprechend den Festsetzungen des zukünftigen B-Planes zu entwickeln und zu vermarkten.

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, hat die „Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co.“ der Stadt das Angebot unterbreitet, die Erschließung des Bebauungsplangebiets durch Vertrag (Erschließungsvertrag) zu übernehmen.

Die „Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co.“ ist Eigentümerin des früheren Hochhausgrundstückes und damit sämtlicher Flächen, die aufgrund dieses B-Planes einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Sie soll mit dem zu schließenden Vertrag sämtliche Erschließungskosten des Bebauungsplangebiets übernehmen, die sich nach gegenwärtigen Schätzungen auf voraussichtlich etwa 1.850.000 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 „Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co.“ 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 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 „Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co.“ wird empfohlen, um den Vollzug des Bebauungsplanes zügig zu ermöglichen. Hierdurch wird der mit dem 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 „22.04.00 - Buntekuh/Pinassenweg“ 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 „22.04.00 - Buntekuh/Pinassenweg“ durch Erschließungsvertrag an die „Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co.“ zu beschließen.

Anlagen:

- 1 – Planzeichnung
- 2 – Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

Senatorin Joanna Hagen