



► Nr. VO/2020/08716  
öffentlich

Lübeck, 21.02.2020

**Vorlage  
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:  
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

Bearbeitung: Ralf Schott (E-Mail: ralf.schott@luebeck.de Telefon: 122-6720)

**Übertragung der Erschließung des Bebauungsplangebiets  
"10.03.00 - Gewerbepark Flughafen - Teilbereich I" auf Dritte durch  
Vertrag**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
02.03.2020	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.03.2020	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets „10.03.00 – Gewerbepark Flughafen – Teilbereich I“ wird durch Vertrag auf die „Flughafen Stöcker GmbH & Co. KG“ übertragen.

**Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.300 Recht	Keine rechtlichen Bedenken
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	Zustimmung
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz	Zustimmung
3.700 Entsorgungsbetriebe	Zustimmung
5.610 Stadtplanung und Bauordnung	Zustimmung

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

Ja

Nein- Begründung:

Belange von Kinder und Jugendlichen werden durch diesen Übertragungsbeschluss nicht betroffen.

Die Maßnahme ist:

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein

Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

### **Begründung:**

Die Hansestadt Lübeck hat im Jahr 2013 den Bebauungsplan (B-Plan) 10.03.00 - Gewerkepark Flughafen - Teilbereich I aufgestellt. Mit diesem B-Plan wurden die Flächen zwischen dem nördlich des Plangebiets liegenden Flughafengelände und dem im Süden an das Plangebiet angrenzenden Ausbildungspark Blankensee städtebaulich geordnet und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbeflächen geschaffen. Mit Beschluss vom 26.06.2014 hat die Bürgerschaft diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Am 10.12.2014 ist dieser nach Bekanntmachung in Kraft getreten.

Im Jahr 2013 hatte die „3 Y Logistic und Projektbetreuung GmbH“, eine Gesellschaft des damaligen Eigentümers des angrenzenden Flughafens Lübeck, geplant, die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes von der städtischen „KWL GmbH“ zu erwerben und einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Im Zuge des Abschlusses der entsprechenden Verträge wurde auf Wunsch des Erwerbers 2013 gleichzeitig ein Erschließungsvertrag über die Erschließung des B-Plangebiets geschlossen. Dieser stand unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Bauausschuss der Übertragung der Erschließung durch entsprechenden Beschluss zustimmt. Der Bauausschuss hat den entsprechenden Beschluss in seiner Sitzung am 16.09.2013 gefasst. Aufgrund der späteren Insolvenz der „3 Y Logistic und Projektbetreuung GmbH“ haben diese Verträge ihre Wirksamkeit nicht entfaltet. Die Flächen des B-Plangebiets sind seinerzeit im Eigentum der „KWL GmbH“ verblieben.

Im Jahr 2016 ist der Betrieb des Flughafens Lübeck im Rahmen des vorausgegangenen Insolvenzverfahrens an einen neuen Betreiber veräußert worden. Die „Flughafen Stöcker GmbH & Co. KG“ hat nunmehr die an den Flughafen Lübeck angrenzende Fläche des B-Plangebiets erworben und möchte diese entsprechend den Festsetzungen des B-Plans entwickeln. Sie ist daher mit dem Angebot an die Hansestadt Lübeck herangetreten, die Erschließung des B-Plangebiets auf ihre Kosten zu übernehmen.

Der B-Plan sieht die äußere Erschließung des Plangebietes über die Verlängerung der Straße „Am Flugplatz“ vor, die südlich des Bebauungsplangebiets von der B 207 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 an die neu zu schaffende Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücke des Ausbildungsparks soll nicht über diese Straße erfolgen.

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung sowie die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck. Das Plangebiet ist als ehemaliges Kasernengelände 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 auf den Grundstücken mit entsprechenden Anlagen 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. Die Gemeinde kann die Erschließung jedoch durch städtebaulichen Vertrag an Dritte übertragen. Die „Flughafen Stöcker GmbH & Co. KG“ hat sämtliche Flächen im Geltungsbereich des B-Plans erworben und möchte diese entsprechend den Festsetzungen des B-Planes entwickeln.

Da eine Erschließung des Bebauungsplangebiets durch die Hansestadt Lübeck kurzfristig wirtschaftlich nicht möglich und haushaltsmäßig gegenwärtig nicht gesichert ist, ist die „Flughafen Stöcker GmbH & Co. KG“ 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 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 „Flughafen Stöcker GmbH & Co. KG“ soll aufgrund des zu schließenden Vertrags sämtliche Erschließungskosten des Bebauungsplangebiets übernehmen, die sich nach gegenwärtigen Schätzungen auf voraussichtlich etwa 1.700.000 Euro belaufen werden. Dies ist insoweit als angemessen im vorgenannten Sinne anzusehen, als dass der anfallende Erschließungsaufwand im Wesentlichen der Baureifmachung der durch die „Flughafen Stöcker GmbH & Co. KG“ erworbenen Flächen dient. Flächen südlich der zu erstellenden Erschließungsstraße sollen nicht über diese erschlossen werden.

Alternativ zur Übertragung der Erschließung an die „Flughafen Stöcker GmbH & Co. KG“ 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 selbst zu tragen.

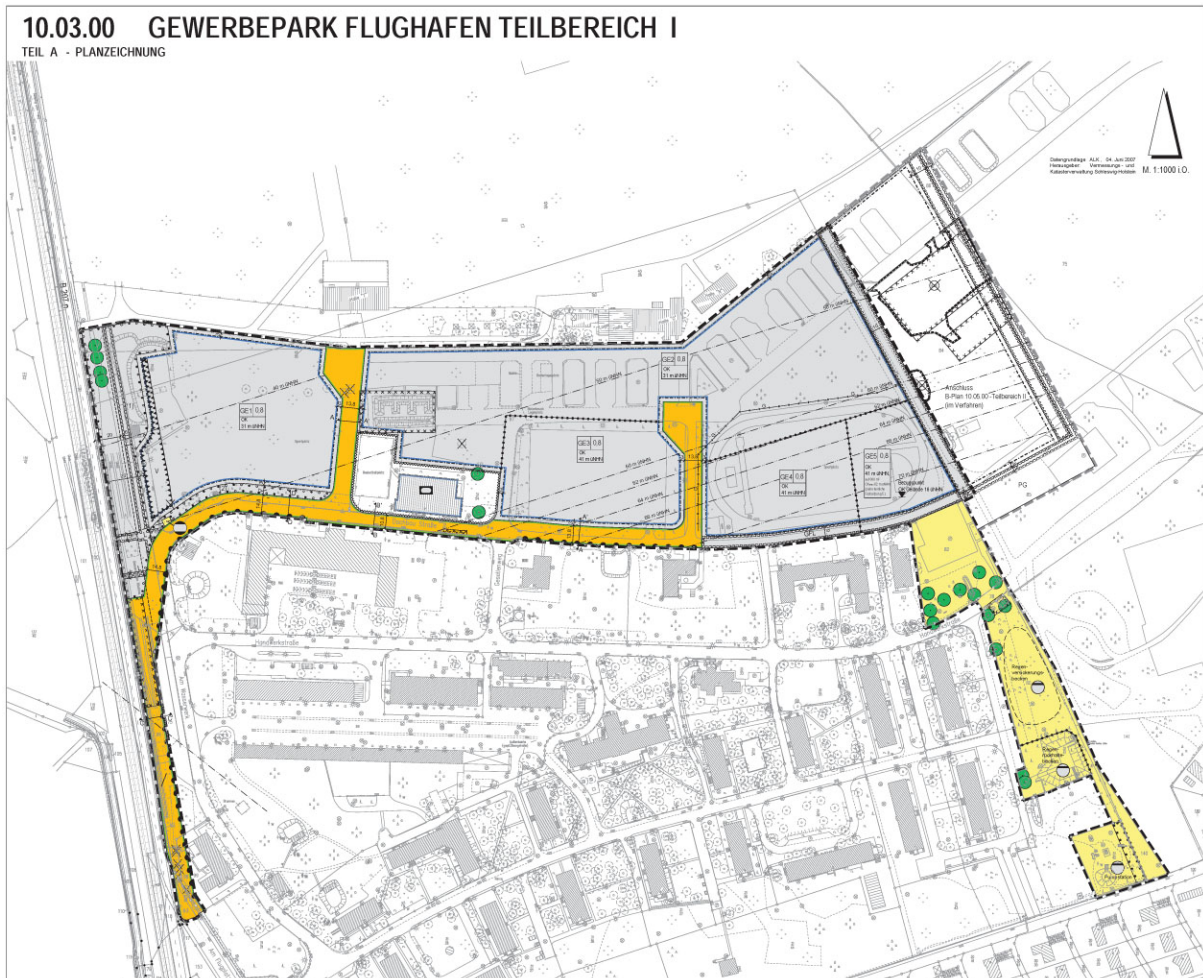
Gemäß § 124 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die Erschließung selbst durchzuführen, wenn sie einen B-Plan im Sinne des § 30 Absatz 1 BauGB erlassen hat und das zumutbare Angebot zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags über die Erschließung ablehnt. Sollte eine Übertragung der Erschließung durch 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 B-Planes zügig zu ermöglichen. Hierdurch wird der durch den B-Plan 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 im zu schließenden Erschließungsvertrag verpflichtet werden, der Hansestadt Lübeck eine selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse in Höhe der voraussichtlichen Herstellungskosten der Erschließungsanlagen zu stellen. Die kosten- und lastenfreie Übertragung der Erschließungsanlagen auf die Stadt wird durch Auflassungsvormerkungen grundbuchlich gesichert.

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 „Flughafen Stöcker GmbH & Co. KG“ zu beschließen.

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



**Anlagen:**

Senatorin Joanna Hagen