



► Nr. VO/2021/09994  
öffentlich

Lübeck, 15.04.2021

## Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

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

## Übertragung der Erschließung des Bebauungsplangebiets "03.50.00 - St. Lorenz-Brücke / ehemaliger Güterbahnhof" auf Dritte durch Vertrag

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.05.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
17.05.2021	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets „03.50.00 – St. Lorenz-Brücke / ehemaliger Güterbahnhof“ wird durch Vertrag auf folgende Firmen übertragen:

- Die Wohnkompanie Nord GmbH, vertreten durch Nicole Müller, Große Bleichen 30, 20354 Hamburg
- WKN Alte Verladehalle am Park GmbH, vertreten durch Nicole Müller, Große Bleichen 30, 20354 Hamburg
- WKN Hotel am Park GmbH, vertreten durch Nicole Müller, Große Bleichen 30, 20354 Hamburg
- WKN Neue Mitte am Park GmbH, vertreten durch Nicole Müller, Große Bleichen 30, 20354 Hamburg
- WKN Quartier am Park GmbH & Co. KG, vertreten durch Nicole Müller, Große Bleichen 30, 20354 Hamburg
- WKN Neues Wohnen am Park GmbH & Co. KG, vertreten durch Nicole Müller, Große Bleichen 30, 20354 Hamburg

### Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung
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:

Durch den Beschluss werden die Belange von  
Kindern und Jugendlichen nicht berührt.

Die Maßnahme ist:

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 2)

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein

Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

### **Begründung:**

Die Hansestadt Lübeck stellt zurzeit den Bebauungsplan (B-Plan) „03.50.00 – St. Lorenz-Brücke / ehemaliger Güterbahnhof“ auf. Der zu überplanende Bereich liegt innenstadtnah südwestlich des Lübecker Hauptbahnhofs im Stadtteil St. Lorenz-Süd und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke des ehemaligen Güterbahnhofs.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht auf den ehemals durch die Bahn genutzten Flächen. Es ist die Entwicklung von Wohnbauflächen und Flächen für nicht störende Gewerbebetriebe, sowie einer öffentlichen Grünfläche für die Naherholung geplant.

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt dem Planentwurf entsprechend durch neu herzustellende öffentliche Verkehrsanlagen, den Um- und Ausbau bestehender Anlagen der früheren Bahnnutzung, sowie durch Schaffung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und sonstigen Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit, deren Herstellung und Einräumung dauerhaft gesichert werden sollen.

Die zukünftig baulich nutzbaren Flächen des Erschließungsgebiets gelten als im Rahmen der Bahnnutzung entwässerungstechnisch erschlossen. Die für die zukünftigen Wohn- und Gewerbenutzungen erforderlichen und derzeit nicht vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen sind im Zuge der Erschließung herzustellen. Gleiches gilt für fehlende Versorgungs- und Telekommunikationseinrichtungen im Plangebiet.

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 Er-

schließungsanlagen 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, sind die Firmen

- 1) Die Wohnkompanie Nord GmbH, vertreten durch Nicole Müller, Große Bleichen 30, 20354 Hamburg
- 2) WKN Alte Verladehalle am Park GmbH, vertreten durch Nicole Müller, Große Bleichen 30, 20354 Hamburg
- 3) WKN Hotel am Park GmbH, vertreten durch Nicole Müller, Große Bleichen 30, 20354 Hamburg
- 4) WKN Neue Mitte am Park GmbH, vertreten durch Nicole Müller, Große Bleichen 30, 20354 Hamburg
- 5) WKN Quartier am Park GmbH & Co. KG, vertreten durch Nicole Müller, Große Bleichen 30, 20354 Hamburg
- 6) WKN Neues Wohnen am Park GmbH & Co. KG, vertreten durch Nicole Müller, Große Bleichen 30, 20354 Hamburg

*nachfolgend „Erschließungsträger“ genannt* – mit dem Angebot an die Hansestadt Lübeck herangetreten, die Erschließung des Bebauungsplangebiets durch Vertrag (Erschließungsvertrag) zu übernehmen. Die Erschließungsträger haben sich den Zugriff auf sämtlichen Flächen des Bebauungsplangebiets gesichert und die unter 3), 5) und 6) genannten Firmen werden diese kurzfristig erwerben. Die Erschließungsträger sollen mit dem zu schließenden Vertrag sämtliche Erschließungskosten des Bebauungsplangebiets übernehmen, die sich nach gegenwärtigen Schätzungen auf voraussichtlich ca. 8.800.000,- EUR belaufen werden. Dies ist insoweit als angemessen im vorgenannten Sinne anzusehen, als dass der anfallende Erschließungsaufwand überwiegend den Flächen dient, auf denen die Erschließungsträger eine wohn- bzw. gewerbliche Nutzung errichten wollen.

Alternativ zur Übertragung der Erschließung an die Erschließungsträger 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 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 Erschließungsträger 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.

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, so-

fern erforderlich, im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „03.50.00 – St.-Lorenz-Brücke / ehemaliger Güterbahnhof“, der dem zu schließenden Vertrag zugrunde liegt.

Aus den dargestellten Gründen wird dem Bauausschuss empfohlen, die Übertragung der Erschließung des Bebauungsplangebiets „03.50.00 – St.-Lorenz-Brücke / ehemaliger Güterbahnhof“ durch Erschließungsvertrag an die unter 1) bis 6) aufgeführten Erschließungsträger zu beschließen.

**Anlagen:**

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

Senatorin Joanna Hagen

## SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 03.50.00

Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Stand: 11.08.2020

### PLANZEICHNUNG (TEIL A):

NEBENZEICHNUNG: ZU FÄLLENDE UND ZU ERHALTENDE BÄUME

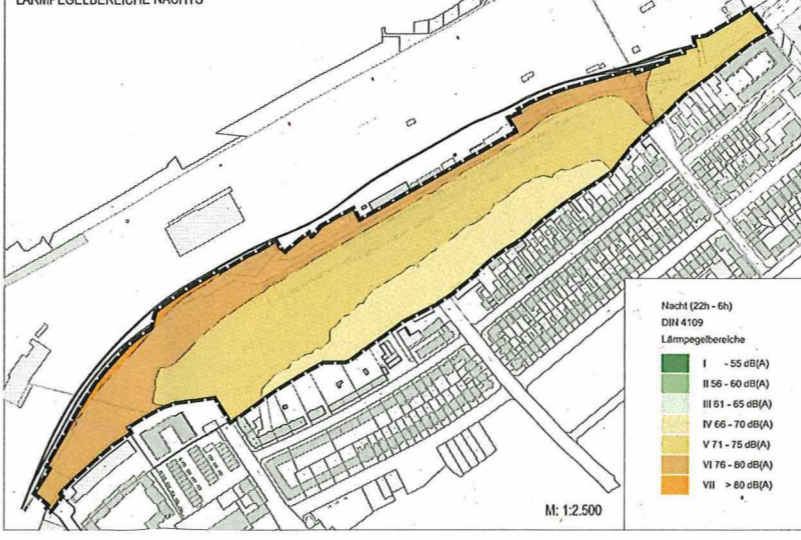
ZEICHENERKLÄRUNG  
● Zu fällender Einzelbaum  
○ Zu erhaltender Einzelbaum  
Mafstab 1:2.500



LÄRMPEGELBEREICHE TAGS



LÄRMPEGELBEREICHE NACHTS

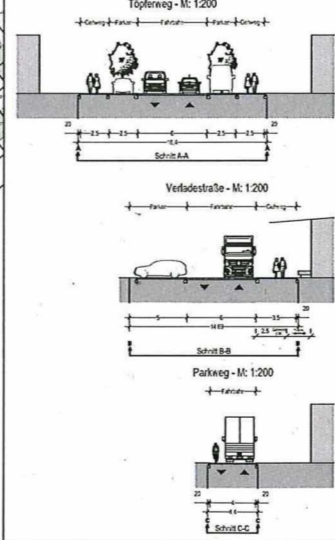


### ZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Baugesetzlich (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, geändert durch das Gesetz vom 27. März 2020 (BauGB 2020) (Bundgesetzblatt Nr. 48) und die BauNVO vom 22. Juni 2009 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (Bundgesetzblatt Nr. 48) in Verbindung mit der Verordnung über die Ausführung der Bauverfahren und die Ausführung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans vom 18. Dezember 1992 (Bundgesetzblatt Nr. 1) sowie die Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern vom 4. März 2019 (Landesbauordnung M-V) und die Landesbauordnung für Brandenburg vom 22. Juni 2009, zuletzt geändert am 1. Oktober 2019 (Besetz- und Verordnungsblatt Brandenburg S. 296)

- I. FESTSETZUNGEN:**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - MU** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
  - GEe** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2, 3, 5 und 6, 18 Abs. 1, 19 Abs. 2, 3, 4 sowie 20 Abs. 3 und 4 BauNVO)**
- GF** Grundfläche in Quadratmetern, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2, 3, 4 BauNVO)
  - GR** Geschossfläche in Quadratmetern, als Höchstmaß (§ 20 Abs. 3, 4 BauNVO)
  - z.B. II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
  - STG** Stufengeschoss als Nicht-Vollgeschoss gemäß Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 8 LBO SH)
  - GH** Geschosshöhe in Metern über Normalhöhen Null, als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
  - FH** Firsthöhe in Metern über Normalhöhen Null, als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
  - TH** Traufhöhe in Metern über Normalhöhen Null, als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 Abs. 2 und 3, 23 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO)**
- g** Nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - g** Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
  - B** Baulinie (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)
  - B** Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Ö** Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - S** Straßenbegrenzungslinie
  - Ö** Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Quartiersweg"
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Ö** Öffentliche Grünfläche
  - P** Parkanlage
  - S** Spielplatz
- Fläche für Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Ö** Fläche für Ver- und Entsorgung mit Angabe der Zweckbestimmung
  - Ö** Überlagernde Festsetzung: Öffentliche Grünfläche und unterirdische Anlage zur Regenwasserentsorgung
  - Ab** Abwasser
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Milderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- z.B. LPB V** Abgrenzung der Lärmpegelbereiche tags
  - z.B. LPB VII** Abgrenzung der Lärmpegelbereiche nachts
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- E** Erhaltung von Einzelbäumen
  - A** Anpflanzung von Einzelbäumen
- Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
- Ö** Fläche für Aufschüttungen
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)**
- SD** Saltack
  - F** Verbindliche Firststichung
- Sonstige Pflanzzeichen**
- G** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - A** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung
  - S** Sonstige Abgrenzung
  - z.B. (A)** Besondere Festsetzung (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.4)
  - z.B. (B)** Besondere Festsetzung (siehe textliche Festsetzungen Nr. 12.2 und 12.3)
  - S** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
  - St** Stellplätze
  - SG** Oberirdisches Garagengeschoss
  - TGa** Tiefgaragen
  - M** Mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - G** Gehrechte
  - F** Fahrrechte
  - L** Leitungsrechte
  - z.B. LH** min. 3,5
  - R** Retentionsflächen
  - (A)** Sonstige Abgrenzung: Siehe textliche Festsetzungen, Nr. 3.1 und 4.3
  - Ö** Fläche mit Eisenbahntechnischer Zweckbestimmung: Die überlagernden Festsetzungen treten erst mit der Feststellung vom Fachplanungsvorbehalt in Kraft. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

### DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



- II. KEINZEICHNUNG**
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Fläche mit Eisenbahntechnischer Zweckbestimmung: Wasserleitung, Wegerecht und Schutzstreifen (mit Festsetzungen des B-Plans vereinbart)
  - Ernstanlagen (unbewegliche Kulturgüter), die dem Denkmalschutz unterliegen
  - Brücke sowie Brückenunterlagen
- IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE**
- Vorhandene Gebäude
  - Vorhandene Flurstücksgrenze
  - Flurstücksbezeichnung
  - Böschung
  - Bestehende Geländeoberfläche in Metern bezogen auf Normalhöhen Null
  - Geländehöhe in Metern bezogen auf Normalhöhen Null
  - Bemaßung in Metern
  - Gepflante öffentliche Fußwege
  - Bestehende Firsthöhe in Metern bezogen auf Normalhöhen Null
  - Gelände, Straßenbaufläche und Stellplätze innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche
  - Schnitt des Straßenprofils

# Anlage 2

## Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

### **1. Wegfall des 10%igen Anteils der Hansestadt Lübeck an den beitragsfähigen Erschließungskosten**

Wie in der Vorlage dargestellt, entfällt der städtische Anteil an den beitragsfähigen Erschließungskosten durch die Übertragung der Erschließung auf den Dritten. Hierdurch wird eine entsprechende Entlastung des städtischen Haushalts erreicht (voraussichtliche Entlastung ca. 880.000,00 EUR / etwa 10 % der Erschließungskosten).

### **2. Kosten für die Unterhaltung der Verkehrsflächen und Anlagen**

Nach Übernahme der Anlagen durch die Stadt entstehen Kosten für die Reinigung und Unterhaltung der Flächen durch den Straßenbaulastträger. Diese entstehen mit dem Zeitpunkt der Übernahme. Vertraglich soll geregelt werden, dass die Hansestadt Lübeck die Anlagen erst übernimmt, wenn der Großteil der Hochbautätigkeiten (i.d.R. wird eine Bebauung von 80% der Grundstücke im Geltungsbereich vertraglich vereinbart) im Erschließungsgebiet abgeschlossen ist. Dieser Zeitpunkt ist abhängig von der Vermarktung der Grundstücke durch die Erschließungsträger sowie der Bautätigkeit der Grundstückserwerber. Insoweit lässt sich gegenwärtig nicht darstellen, wann diese Belastung entsteht. Den Entsorgungsbetrieben entstehen Kosten für den Bau der inneren und äußeren entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen, die nicht über Beiträge refinanziert werden können. Ein entsprechender Rechtsanspruch für die Hansestadt Lübeck besteht ausdrücklich nicht. Eine Ablösezahlung würde auf freiwilliger Basis von den Erschließungsträgern erfolgen, die Verhandlungen hierüber sind noch nicht abgeschlossen.

### **3. Zuwachs des Anlagevermögens und der Sonderposten der Hansestadt Lübeck nach Übernahme der Erschließungsanlagen**

Mit der Übergabe der Erschließungsanlagen erhöht sich der Wert des städtischen Anlagevermögens. Zum einen erhöht sich der Wert der betroffenen Grundstücke um die erstmaligen Erschließungskosten. Zum anderen kommen weitere Anlagen der Infrastruktur hinzu (z.B. Straßen, Nebenanlagen wie Parkplätze, Gehwege, Beleuchtung, Verkehrszeichen, Straßenbegleitgrün sowie Straßenbäume). Diese Anlagen werden der Stadt vom Erschließungsträger nach Fertigstellung unentgeltlich und lastenfrei übertragen. Da der Übertragungszeitpunkt vom Baufortschritt abhängt, kann gegenwärtig noch nicht konkret benannt werden, wann die Werte dem Anlagevermögen der Stadt zufallen.

Gleichzeitig, mit Übernahme der Werte im Anlagevermögen, entsteht in derselben Höhe ein Sonderposten auf der Passivseite, der die Finanzierung des Anlagenvermögens darstellt.

### **4. Abschreibungen der Anlagen und Auflösung des Sonderpostens der Erschließungsmaßnahme nach der Übernahme**

Mit der Übernahme der Anlagen und ihrer Aktivierung im städtischen Vermögen beginnt deren Abschreibung. Ebenso beginnt die Auflösung der Sonderposten. Da die Höhe der Abschreibungen maßgeblich vom Anschaffungs- und Herstellungswert der Anlagen abhängt und dieser erst nach Herstellung feststeht, ist eine Bezifferung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur vage möglich.

Da Grundstücke grundsätzlich nicht abgeschrieben, deren zugehörige Sonderposten jedoch ertragswirksam aufgelöst werden, entsteht für die Stadt zukünftig ein positives Ergebnis im Haushalt für diese Gesamtmaßnahme.

## **5. Wegfall von Fremdfinanzierungszinsen**

Durch die Übertragung der Erschließung übernimmt der Erschließungsträger auch deren Finanzierung. Die Kosten der Vorfinanzierung (Kreditzinsen) entfallen für die Hansestadt Lübeck.

## **6. Bilanz der finanziellen Auswirkungen**

Die durch den Beschluss entstehenden finanziellen Auswirkungen sind mit Ausnahme der zusätzlichen Unterhaltungskosten günstig für die Stadt. Den künftig zusätzlich anfallenden Abschreibungen der Anlagen steht die höhere Auflösung der Sonderposten buchhalterisch gegenüber. Dadurch entsteht ein positives Ergebnis (Erlöse überwiegen gegenüber dem Abschreibungsaufwand). Ferner entfallen der Eigenanteil der Stadt nach § 129 Abs. 3 BauGB, sowie die Finanzierungskosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen.