



► Nr. VO/2022/11176  
öffentlich

Lübeck, 01.06.2022

**Vorlage  
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:  
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

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

**Übertragung der Erschließung für das Gebiet des Bebauungsplanes 01.77.00 Nördliche Wallhalbinsel**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.06.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
20.06.2022	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Erschließung für das Gebiet des Bebauungsplanes 01.77.00 Nördliche Wallhalbinsel der Hansestadt Lübeck wird durch Vertrag auf die PIH EuE Entwicklungs- und Erschließungs-Gesellschaft mbH & Co. KG (zurzeit noch die PIH EuE Entwicklungs- und Erschließungs-Gesellschaft mbH) übertragen.

**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
5.691 Lübeck Port Authority	Zustimmung

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

<input type="checkbox"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein- Begründung:
Durch den Beschluss werden die Belange von Kindern und Jugendlichen nicht berührt.	

Die Maßnahme ist:

<input checked="" type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>	Ja (Anlage 2)
<input type="checkbox"/>	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

### **Begründung:**

Die PIH EuE Entwicklungs- und Erschließungs-Gesellschaft mbH & Co. KG (zurzeit noch die PIH EuE Entwicklungs- und Erschließungs-Gesellschaft mbH) - im weiteren PIH genannt - möchte Eigentum an Grundstücken im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 01.77.00 Nördliche Wallhalbinsel erwerben. Die Erschließung jener Grundstücke möchte sie selbst durchführen. Die für die Erschließung erforderliche Herstellung der Erschließungsanlagen werden auf Grundstücken errichtet, die im Eigentum der Hansestadt Lübeck stehen. Damit die PIH die Erschließungsanlagen herstellen kann, muss die Stadt der PIH die Befugnis und Verpflichtung zur Herstellung der Erschließungsanlagen übertragen. Die Übertragung erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

I. Die Hansestadt Lübeck betreibt zurzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes 01.77.00 Nördliche Wallhalbinsel. Mit diesem Bebauungsplan soll Grundstücken eine urbane Nutzung ermöglicht werden. Zum Teil sind die Grundstücke bereits bebaut. Im Eingangsbereich der Nördliche Wallhalbinsel sind Flächen für Neubauten festgesetzt, die ein Hotel und ein Bürogebäude ermöglichen.

Die verkehrliche Erschließung wird über die Straße Willy-Brandt-Allee gesichert. Das Niederschlagswasser der neuen Erschließungsstraße bzw. der öffentlichen Verkehrsflächen wird direkt ins anliegende Gewässer eingeleitet, ebenso das Niederschlagswasser der zukünftig privaten Grundstücke. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das zentrale Abwassernetz der Entsorgungsbetriebe Lübeck. Die Erschließung des Gebietes mit Wasser, Strom und Wärme erfolgt durch die Versorgungsträger. Die PIH übernimmt die Koordination mit den Versorgungsträgern.

Zur Sicherung der Erschließung stellt die PIH eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe der voraussichtlichen Erschließungskosten.

Nach Herstellung der Erschließungsanlagen gehen die Erschließungsanlagen unentgeltlich in das Eigentum der Stadt über.

II. Die Verwaltung empfiehlt dem Bauausschuss, die Übertragung der Erschließung auf die PIH durch städtebaulichen Vertrag zu beschließen.

Gemäß § 123 BauGB ist die Gemeinde zuständig für die Erschließung und trägt die Erschließungslast. In diesem Rahmen hat sie dafür Sorge zu tragen, dass die Erschließungsanlagen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs hergestellt wer-

den. Ein Anspruch auf Erschließung besteht grundsätzlich nicht und kann sich nur ausnahmsweise dann ergeben, wenn die Erschließungslast sich zu einem Anspruch auf Erschließung verdichtet. Gesetzlich geregelt ist so ein Anspruch auf Erschließung in § 124 BauGB. Dazu muss die Gemeinde einen Bebauungsplan erlassen (bekannt gemacht) und das zumutbare Angebot zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Erschließung abgelehnt haben. Hierbei geht es um ein Angebot eines Eigentümers, dessen Flächen durch die Erschließung erstmalig erschlossen werden.

Bei einer durch die Gemeinde durchgeführten Erschließung hat die Gemeinde nicht etwa alle Kosten zu tragen, sondern ist verpflichtet, sich durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB zu refinanzieren. Ein Anteil von 10 % der Kosten der beitragsfähigen Erschließungsanlagen verbleibt dabei bei der Gemeinde. Für die nicht beitragsfähigen Erschließungsanlagen werden Anschlussbeiträge nach dem Kommunalen Abgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein erhoben.

Die Gemeinde kann aber auch die Erschließung auf einen Dritten übertragen. Geregelt ist dies in § 11 Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Danach können durch städtebaulichen Vertrag die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen auf Kosten eines Dritten vereinbart werden. Übertragen wird in diesem Rahmen nur die Herstellung der Erschließungsanlagen, nicht aber die Erschließungslast selbst. Diese verbleibt als hoheitliche Aufgabe immer bei der Gemeinde.

Mit der Übertragung der Herstellung der Erschließungsanlagen verpflichtet sich der Dritte, die Erschließungsanlagen zu 100 % auf seine Kosten herzustellen.

Eine Eigenbeteiligung der Gemeinde an den Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Die vereinbarten Leistungen des Vertrages müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein (§ 11 Absatz 2 BauGB).

Im Falle der Erschließung des Baugebietes 01.77.00 Nördliche Wallhalbinsel liegen die Voraussetzungen vor, um die Erschließung auf die PIH zu übertragen.

Die Grundstücke, die für die Erschließungsanlagen benötigt werden, befinden sich im Eigentum der Stadt. In dem städtebaulichen Vertrag, in dem die Herstellung der Erschließungsanlagen übertragen wird, wird auch die erforderliche Verfügungsbefugnis über die im Eigentum der Stadt stehenden Flächen übertragen. Sie verpflichtet sich zudem, die Erschließungsanlagen auf ihre Kosten herzustellen.

Durch die Übertragung der Herstellung der Erschließungsanlagen hat die Hansestadt Lübeck nicht den Anteil von ca. 830.000 € (entspricht 10 % der Erschließungskosten, die sich geschätzt auf 8,3 Mio. € belaufen) zu tragen. Des Weiteren entfallen Fremdfinanzierungskosten, die bei einer Eigenererschließung wegen der Kapitalbeschaffung anfallen würden.

Die Übertragung der Erschließung auf die PIH stellt auch die zeitnahe Umsetzung des planerischen Willens der Hansestadt Lübeck sicher. Die Erschließung ist haushalterisch nicht eingeplant und daher kurzfristig nicht möglich.

Die Übertragung der Erschließung ist ebenfalls angemessen. Der anfallende Erschließungsaufwand dient der Baureifmachung der durch den Erschließungsträger noch zu erwerbenden Grundstücken.

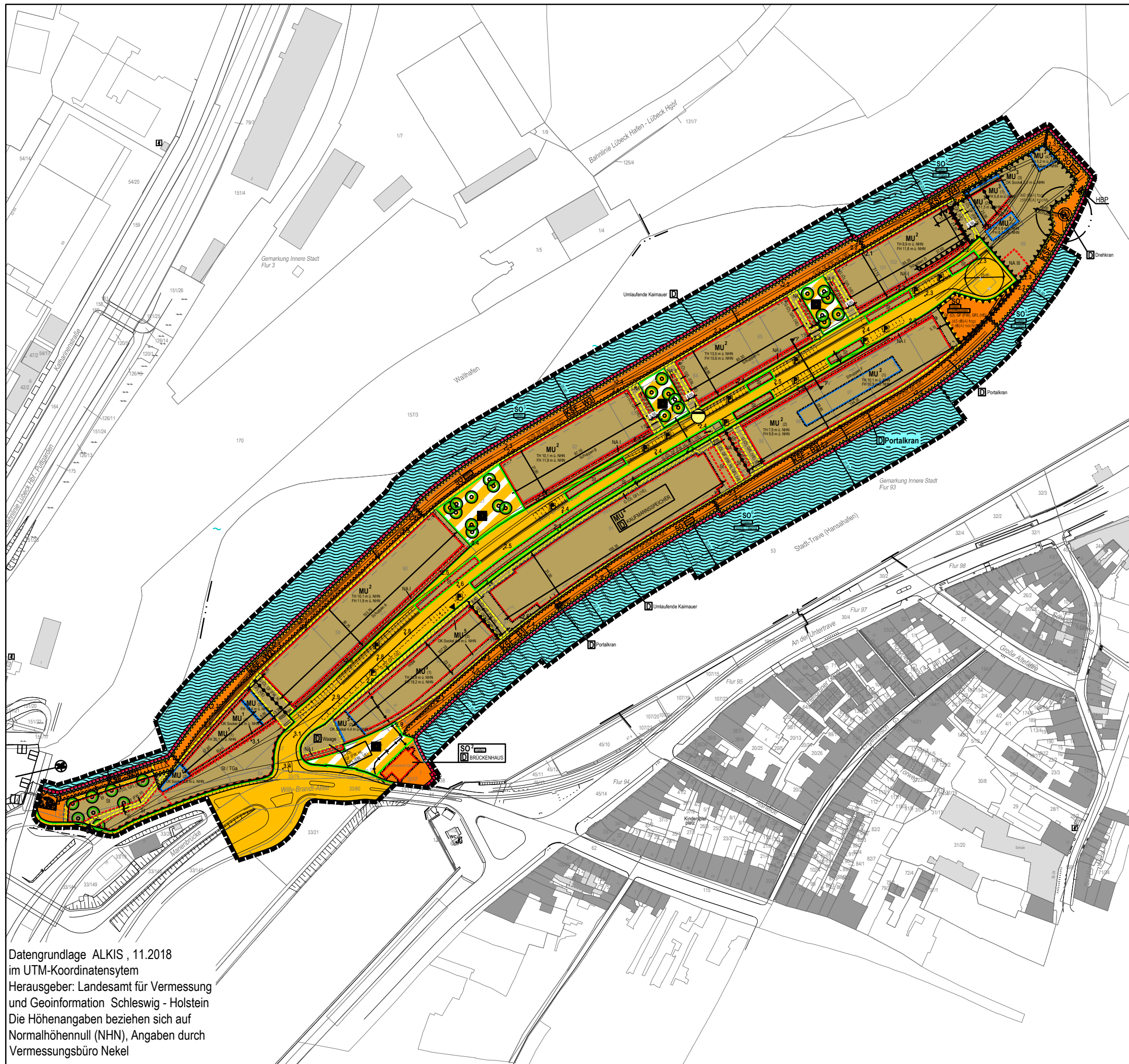
Eine vertragliche Übertragung der Herstellung der Erschließungsanlagen würde auch verhindern, dass nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes 01.77.00 Nördliche Wallhalbinsel sich die Erschließungslast zu einem Erschließungsanspruch verdichten kann. Für die Szenarien, dass es zu keinem Satzungsbeschluss des B-Plans oder zu keiner Grundstücksübertragung an die PIH kommt, werden auflösende Bedingungen im Erschließungsvertrag formuliert.

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 erfolgte im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 01.77.00 Nördliche Wallhalbinsel.

**Anlagen:**

- 1 – Auszug aus dem Bebauungsplan 01.77.00 Nördliche Wallhalbinsel (Planzeichnung)
- 2 – Erläuterung zu den finanziellen Auswirkungen des Beschlusses auf Übertragung einer Erschließung

Senatorin Joanna Hagen



Datengrundlage ALKIS, 11.2018  
im UTM-Koordinatensystem  
Herausgeber: Landesamt für Vermessung  
und Geoinformation Schleswig - Holstein  
Die Höhenangaben beziehen sich auf  
Normalhöhennull (NHN), Angaben durch  
Vermessungsbüro Nekel

0 100m  
im Original Maßstab 1:1.000  
Stand: 02.12.2020

**BEBAUUNGSPLAN 01.77.00**  
**NÖRDLICHE WALLHALBINSEL**  
Entwurf zur Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

# ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalte (PLanzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

**01.77.00**  
**Planzeichenerklärung**  
 Teil 1

**Anlage 1**  
 Seite 2 von 3

## FESTSETZUNGEN

### Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1, 6a, 11 BauNVO )

<b>MU</b>	Urbane Gebiete ( § 6 a BauNVO )
Hotel	Hotel
Büro	Bürogebäude
<b>SO</b>	Sonstige Sondergebiete mit besonderer Zweckbestimmung ( § 11 BauNVO )
Schiffbauplatz	Schiffbauplatz
Hafen.	Hafennutzung
H. Hafen	Historischer Hafen
Sportb. / Marina	Sportboothafen / Marina
W.-Plätze	Warteliegeplätze

### Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO )

TH 10,1 m ü. NHN	Maximal zulässige Traufhöhe, z.B. 10,1 m über Normalhöhennull (NHN)
FH 11,9 m ü. NHN	Maximal zulässige Firsthöhe, z.B. 11,9 m über Normalhöhennull (NHN)
OK Sockel 4,4 m ü. NHN	Oberkante Sockel in m über Normalhöhennull (NHN), z.B. 4,4 m ü. NHN
GR	max. zulässige Grundfläche

### Baulinien, Baugrenzen ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO )

	Baulinie
	Baugrenze

### Verkehrsflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB )

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
	Bereich für Fußgänger- und Radfahrer
	Tiefgaragen- / Parkplatzzufahrt
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB )

	Abwasser - Pumpstation
--	------------------------

### Regelungen für Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

( § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB )

	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (Kaufmannsspeicher, Brückenhaus, Krane, Waage und umlaufende Kaimauer)
	Kennzeichnung von Gesamtanlagen (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen Hier: Kaimauerensemble

### Wasserflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB )

	Wasserflächen
--	---------------

### Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB )

	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Anpflanzung von Bäumen

### Sonstige Planzeichen

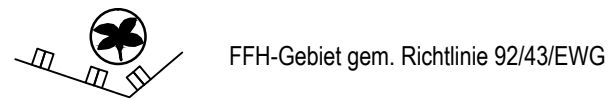
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB )
NA   / St / TGa	Nebenanlagen, z.B.   / Stellplätze / Tiefgarage
	Mit Geh- (G) oder/und Fahr- (F) oder/und Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Satz 21 und Abs. 6 BauGB Ö = Öffentlichkeit, FW = Feuerwehr, H = Hafen, EBL = Entsorgungsbetriebe Lübeck, VE = Ver- und Entsorgungsträger SO <sup>6</sup> Sportb. = Sondergebiet 6 mit der Zweckbestimmung Sportboothafen / Marina
	Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen für die Konstruktion der Kaimauern (KSF - Kaischutzfläche) mit Bezeichnung des Kaimauerabschnittes, z.B. W1
	Bereiche mit besonderer Schallschutzvorkehrung
	Emissionskontingente L <sub>Ek</sub> tags und nachts ≥60 dB(A) tags ≥59 dB(A) nachts
	Vermaßung in m
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( § 9 Abs. 7 BauGB )

Stand: 02.12.2020

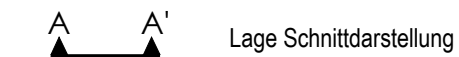
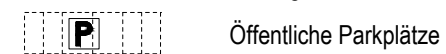
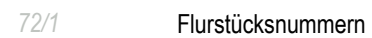
**BEBAUUNGSPLAN 01.77.00**  
**NÖRDLICHE WALLHALBINSEL**  
 Entwurf zur Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

# FORTSETZUNG ZEICHENERKLÄRUNG

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



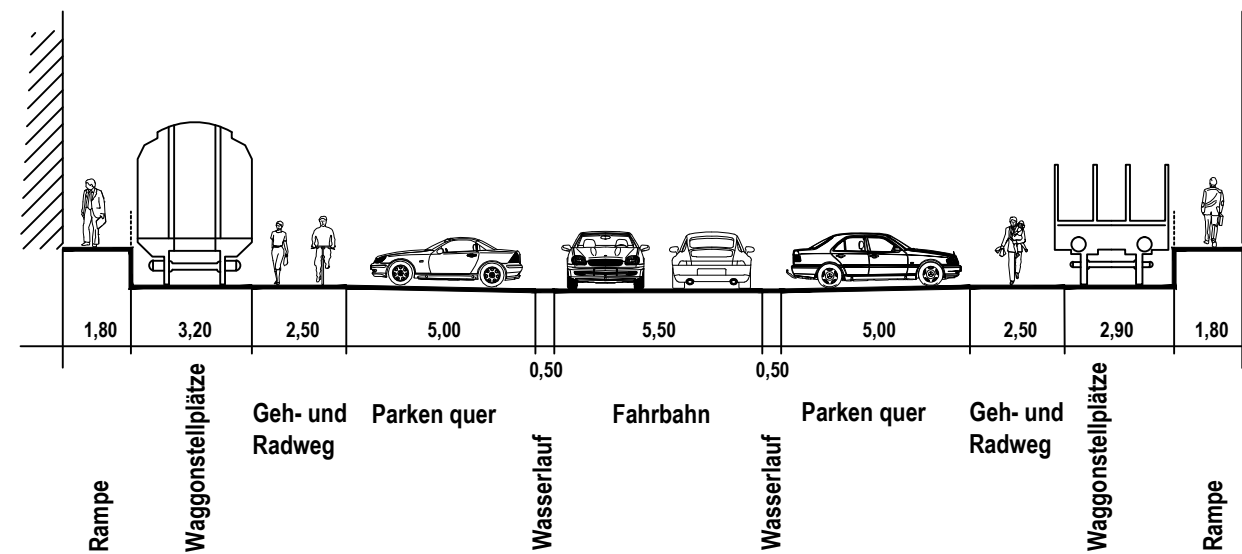
## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



## Regelquerschnitt

### Schnitt A-A' Erschließungsstraße

Maßstab 1:200  
 Zahlenangaben in Metern



Stand: 02.12.2020

## BEBAUUNGSPLAN 01.77.00 NÖRDLICHE WALLHALBINSEL

Entwurf zur Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

## **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. Gemäß § 129 Abs. 3 BauGB müsste die Stadt bei einer Eigenererschließung einen Anteil von 10 % der beitragsfähigen Erschließungskosten selbst tragen. Hierdurch wird eine entsprechende Entlastung des städtischen Haushalts erreicht. Die voraussichtliche Entlastung beträgt ca. 830.000 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 baulichen Tätigkeiten im Erschließungsgebiet abgeschlossen ist. Es wird eine Bebauung von 80 % der Grundstücke im Geltungsbereich vertraglich vereinbart werden. Dieser Zeitpunkt ist abhängig von der Bautätigkeit der PIH, der die Grundstücke selbst baulich nutzen wird. Insoweit lässt sich gegenwärtig nicht prognostizieren, wann diese Belastung entsteht.

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen zur Ableitung von Abwasser der zu erschließenden Grundstücke werden voraussichtlich mit einem Zahlungsanspruch der Stadt in Höhe der Anschlussbeiträge verrechnet.

### **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. Es kommen weitere Anlagen der Infrastruktur hinzu (z. B. Straßen, Nebenanlagen wie Parkplätze, Gehwege, Beleuchtung, Verkehrszeichen, Straßenbegleitgrün sowie Straßenbäume). Diese Anlagen werden der Stadt von der PIH nach Fertigstellung unentgeltlich 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 nicht möglich.

#### **5. Wegfall von Fremdfinanzierungszinsen**

Durch die Übertragung der Erschließung übernimmt der Erschließungsunternehmer die Herstellungskosten für die Erschließung, insbesondere die Erschließungsanlagen. Die Kosten der Vorfinanzierung (Kreditzinsen), die die Stadt bei einer selbst durchgeführten Erschließung aufzuwenden hätte, entfallen dadurch 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. Ferner entfallen der Eigenanteil der Stadt sowie die Finanzierungskosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen.