



► **Nr. VO/2022/11586**
öffentlich

Lübeck, 21.10.2022

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 "23.27.00 Steinrader Damm/Schönböckener Hauptstraße"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.10.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
07.11.2022	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Erschließung für das Gebiet des Bebauungsplanes „23.27.00 Steinrader Damm/Schönböckener Hauptstraße“ der Hansestadt Lübeck wird durch Vertrag auf die Grundstücksgesellschaft Howingsbrook GmbH & Co. KG 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
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 Grundstücksgesellschaft Howingsbrook GmbH & Co. KG (im Folgenden Erschließungsunternehmerin) ist Eigentümerin der Grundstücke im Baugebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „23.27.00 Steinrader Damm/Schönböckener Hauptstraße“. Die Erschließungsunternehmerin möchte die Erschließung der Grundstücke im Baugebiet durch Herstellung der Erschließungsanlagen durchführen. Die Übertragung der Herstellung der Erschließungsanlagen auf die Erschließungsunternehmerin soll hier beschlossen werden. Die Umsetzung dieses Beschlusses erfolgt durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag) zwischen der Erschließungsunternehmerin und der Hansestadt Lübeck (im Folgenden Stadt).

Um nachteilige Folgen für die Stadt vorzubeugen, muss der Erschließungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss der Bürgerschaft des zugehörigen Bebauungsplanes unterzeichnet und beurkundet worden sein. Daraus entsteht für die Unterzeichnung und Beurkundung des städtebaulichen Vertrages ein Zeitfenster, das an dem auf diese Sitzung folgenden Tag beginnt und ein Tag vor dem Tag der Sitzung, an dem der Satzungsbeschluss durch die Bürgerschaft beschlossen wird, endet.

I. Die Stadt betreibt zurzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes „23.27.00 Steinrader Damm/Schönböckener Hauptstraße“. Mit diesem Bebauungsplan sollen Flächen für eine Wohnnutzung und eine Kindertagesstätte erschlossen werden. Das Wohngebiet wird am nördlichen Rand zu dem Gewässer Flutgraben durch eine Grünfläche mit Erholungs- und Verbindungswegen für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen und einem Kinderspielplatz eingefasst. Die für den Gemeingebrauch (Errichtung einer Kindertagesstätte) im Bebauungsplan 23.27.00 Steinrader Damm/Schönböckener Hauptstraße geplante Fläche ist nicht Teil des aufgrund dieses Beschlusses zu schließenden städtebaulichen Vertrages.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung an die Straße „Steinrader Damm“. Ein durch die Erschließungsunternehmerin zu errichtendes Überführungsbauwerk über den Flutgraben sorgt für die angemessene Verbindung der Geh- und Radwege des Baugebietes an das örtliche Geh- und Radwegenetz und die Straße Dornbreite. Die Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsanlagen erfolgt über die sich am nördlichen Rand des Baugebietes befindliche Regenrückhaltefläche. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird zum Teil auf den Grundstücken einer Versickerung zugeführt, ansonsten der Regenrückhaltefläche zugeführt. Die Ableitung des Schmutzwassers ist über das zentrale Abwassernetz der Entsorgungsbetriebe Lübeck geplant. Die Erschließung des Gebietes mit Wasser, Strom und Wärme erfolgt durch die Versorgungsträger:innen, wobei der Erschließungsunternehmerin die Koordination mit den Versorgungsträger:innen obliegt.

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

Nach Herstellung der Erschließungsanlagen überträgt die Erschließungsunternehmerin der Stadt unentgeltlich das Eigentum an den Erschließungsanlagen. Die unentgeltliche und lastenfreie Übertragung der zukünftig öffentlichen Flächen wird durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert.

II. Die Verwaltung empfiehlt dem Bauausschuss zu beschließen, die Erschließung auf die Erschließungsunternehmerin durch städtebaulichen Vertrag zu übertragen.

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 werden. Ein Anspruch auf Erschließung besteht grundsätzlich nicht und kann sich nur ausnahmsweise dann ergeben, wenn die Erschließungslast sich zu einem Anspruch auf Erschließung verdichtet (beispielsweise gesetzlich geregelt in § 124 BauGB).

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 dem Baugesetzbuch 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 einen 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 bei der Gemeinde.

Mit der Übertragung der Herstellung der Erschließungsanlagen verpflichtet sich der Dritte, die Erschließungsanlagen auf seine Kosten herzustellen. Eine Eigenbeteiligung der Gemeinde an den Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Darüber hinaus müssen die vereinbarten Leistungen des Vertrages den gesamten Umständen nach angemessen sein (§ 11 Absatz 2 BauGB).

Da sich die Grundstücke im Baugebiet, die für die Erschließungsanlagen benötigt werden, im Eigentum der Erschließungsunternehmerin befinden und diese die Herstellung der Erschließungsanlagen übernehmen möchte, sollte die Herstellung der Erschließungsanlagen an die Erschließungsunternehmerin übertragen werden. Sie hat durch das Eigentum an den für die Erschließungsanlagen benötigten Flächen die für die Durchführung der Erschließungsarbeiten erforderliche Verfügungsbefugnis. In dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Erschließungsunternehmerin zudem, die Erschließungsanlagen auf ihre Kosten herzustellen.

Durch die Übertragung der Herstellung der Erschließungsanlagen auf die Erschließungsunternehmerin entfällt bei der Stadt der Anteil von 10 % der Eigenschließungskosten. Des Weiteren entfallen Fremdfinanzierungskosten, die bei einer Eigenschließung wegen der Kapitalbeschaffung voraussichtlich anfallen würden.

Die Übertragung der Herstellung der Erschließung auf die Erschließungsunternehmerin stellt auch die zeitnahe Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Hansestadt Lübeck sicher. Würde die Herstellung der Erschließungsanlagen nicht übertragen werden, wäre die Umsetzung der städtischen Planung (kurzfristig) nicht möglich, da die Herstellung der Erschließungsanlagen zurzeit weder haushalterisch, noch in den Kapazitäten der Verwaltung eingeplant ist, und der Stadt der Zugriff auf die entsprechenden Flächen fehlt.

Die Übertragung der Erschließung ist ebenfalls angemessen. Der anfallende Erschließungsaufwand dient der Baureifmachung der durch die Erschließungsunternehmerin erworbenen Flächen.

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 „23.27.00 Steinrader Damm/
Schönböckener Straße“.

Anlagen:

- 1 – Auszug aus dem Bebauungsplan 23.27.00 Steinrader Damm/Schönböckener Haupt-
straße (Planzeichnung)
- 2 – Erläuterung zu den finanziellen Auswirkungen des Beschlusses auf Übertragung einer
Erschließung

Senatorin Joanna Hagen