



► **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 wegemäßige 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

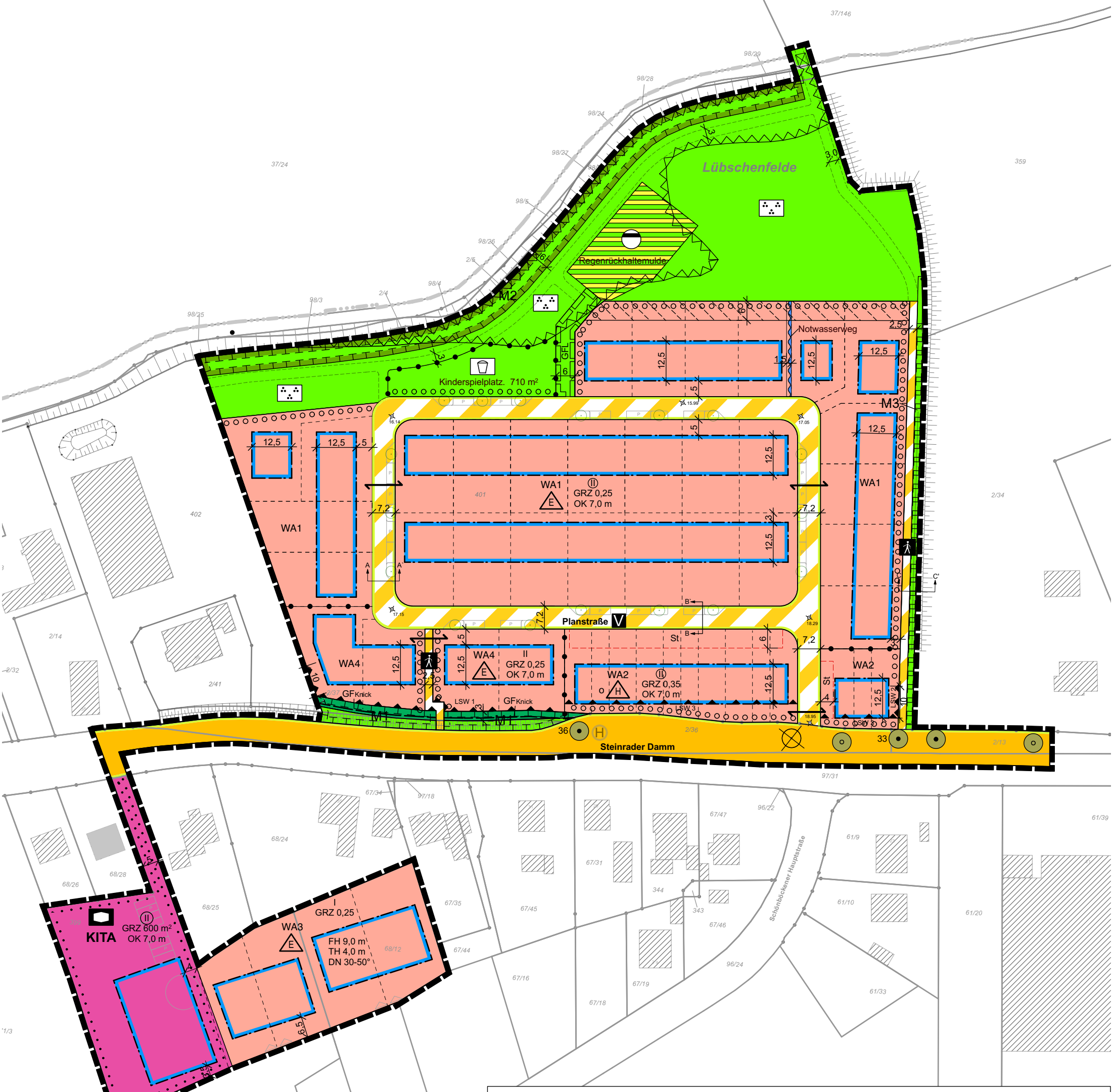
Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „23.27.00 Steinrader Damm/
Schönböckener Straße“.

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


23.27.00 "STEINRADER DAMM / SCHÖNBÖCKENER HAUPTSTRAßE"
TEIL A - PLANZEICHNUNG (Auszug aus dem Planoriginal)

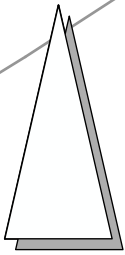


SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK
BEBAUUNGSPLAN 23.27.00
- STEINRADER DAMM / SCHÖNBÖCKENER HAUPTSTRASSE -

Stand des Verfahrens : **Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

Hansestadt LÜBECK 
 Der Bürgermeister
 Fachbereich 5 - Planen und Bauen
 Bereich 5.610 - Stadtplanung




 Maßstabslos

Nebenzeichnungen und Straßenquerschnitte
(Auszug aus dem Planoriginal)

Nebenzeichnung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, nachts, Höhe 2,0 m



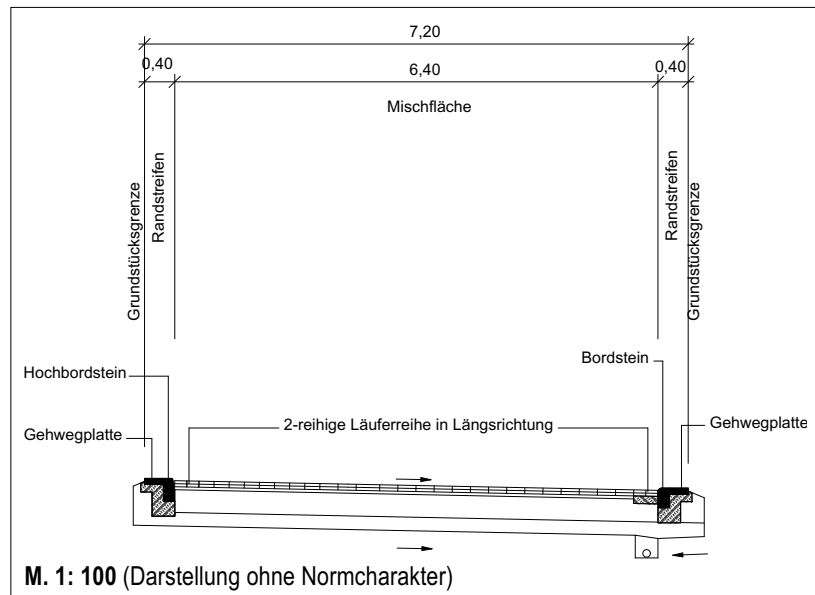
Nebenzeichnung 2: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, tags, Höhe 2,0 m



Nebenzeichnung 3: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, nachts, Höhe 5,0 m

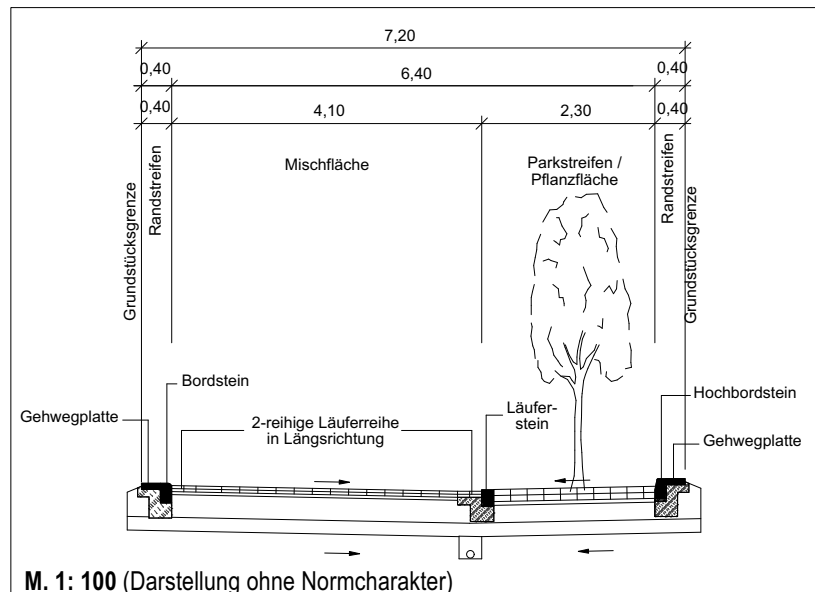


Straßenquerschnitt 1
Regelquerschnitt A-A' BvM-Bereich - ohne Parken



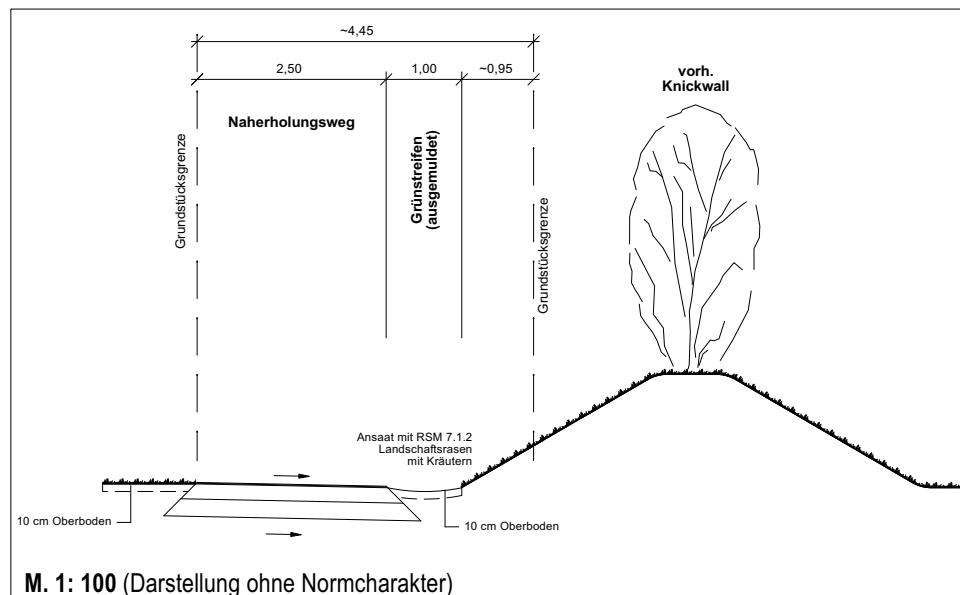
M. 1: 100 (Darstellung ohne Normcharakter)

Straßenquerschnitt 2
Regelquerschnitt B-B' BvM-Bereich - mit Parken



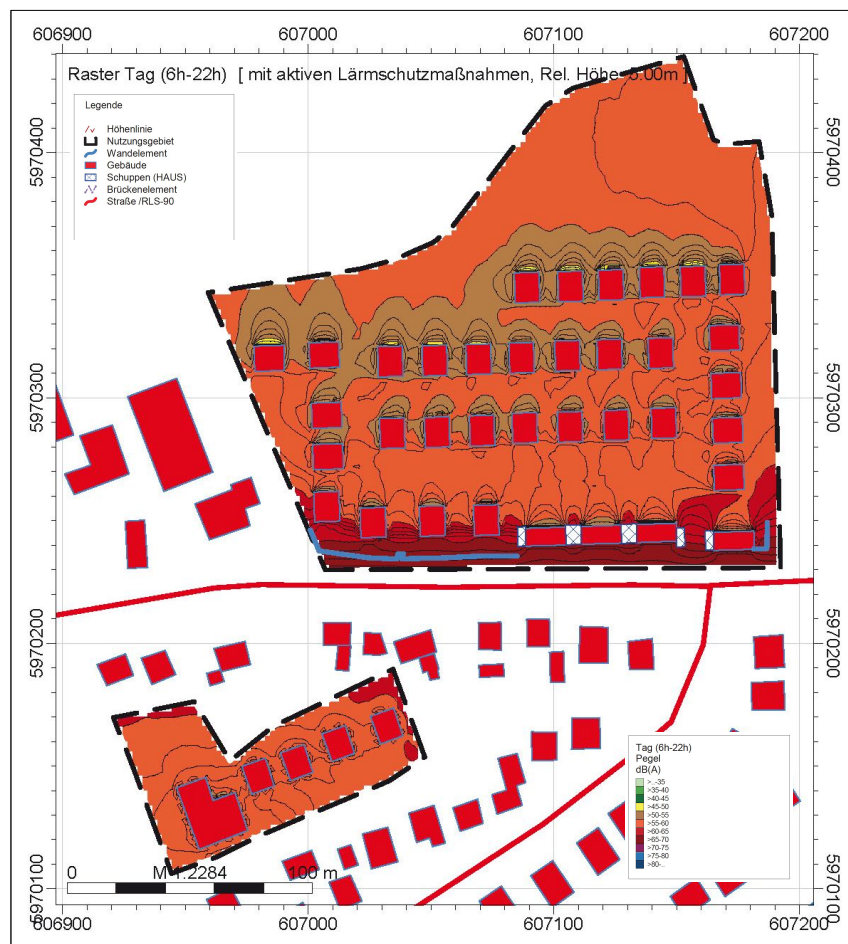
M. 1: 100 (Darstellung ohne Normcharakter)

Schnitt Fußweg / Knick
Regelquerschnitt C-C' Fußweg



M. 1: 100 (Darstellung ohne Normcharakter)

Nebenzeichnung 4: Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, tags, Höhe 5,0 m



ZEICHENERKLÄRUNG (Auszug aus dem Planoriginal)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)


 WA1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,35 Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

GR 600 m² Grundfläche in Quadratmetern, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)


 II Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 20 Abs. 1 BauNVO)


OK 9,5 m Höhe baulicher Anlagen in m über Straßenniveau, als Höchstmaß (§ 16 i. V. mit § 18 BauNVO), siehe Teil B Text Nr. 3.5


TH 4,0 m Traufhöhe in Metern bezogen auf Straßenniveau, als Höchstmaß


FH 9,0 m Firsthöhe in Metern bezogen auf Straßenniveau, als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)


 o offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

 E nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO) s. Teil B Text Nr. 3.2 - 3.5

 H nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO) s. Teil B Text Nr. 3.1

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)


 Flächen für den Gemeinbedarf


 KITA: Kindertagesstätte


Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche


 Straßenbegrenzungslinie

 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

 Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen (BvM)


 Fußgängerbereich

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

 Überlagernde Festsetzung: Öffentliche Grünfläche und Anlage für Regenwasserrückhaltung

 Regenrückhaltebecken

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses - Notwasserweg -

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)


 Öffentliche Grünfläche


 Private Grünfläche


 Zweckbestimmung: Kinderspielplatz


 Zweckbestimmung: Grünanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)


 Anpflanzung von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), s. Teil B Text. Nr. 11.6

 36 Erhaltung von Einzelbäumen (Nr. gemäß Baumkataster)


 Anpflanzung von Einzelbäumen


 Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe Teil B Text Nr. 12.3, 12.4, 12.5
z.B. M1


Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

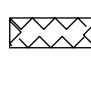
 Lärmschutzwand, s. Teil B Text Nr. 11.1, 11.2 und 11.3


Sonstige Planzeichen


 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)

 Ausschluss von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), s. Teil B Text Nr. 7

 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung zum Überschwemmungsschutz im Starkregenfall freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)


 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

 Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauGB)


 Mit Nutzungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 BauGB)

GFL Geh-, Fahr- und Leistungsrecht, s. Teil B Text Nr. 10.1


GF_{Knick} Nutzungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, s. Teil B Text Nr. 10.2


 Zuordnung gleicher Nutzung

Darstellungen ohne Normcharakter

 Fuß- und Radweg in öffentlicher Grünfläche

 Geplantes Überführungsbauwerk über den Flutgraben

 Grundstücksgrenze in Aussicht genommen (Vorschlag)

 Geplante Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen


 Vorhandene Bebauung

 Flurstücksgrenzen (vorhanden)

37/151 Flurstücksnummern

 12,5 Bemaßungen in Metern

 Fortfallender Einzelbaum

 Straßenniveau in Metern bezogen auf NN

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 einen Dritten. Gemäß § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB müsste die Stadt bei einer Eigenererschließung mindestens einen Anteil von 10 % der beitragsfähigen Erschließungskosten selbst tragen. Hierdurch wird eine entsprechende Entlastung des städtischen Haushalts erreicht. Die voraussichtliche Entlastung beträgt mindestens 230.000 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, Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht der Flächen durch den Straßenbaulastträger. Diese entstehen mit der Übernahme der Erschließungsanlagen in die Unterhaltungslast der Stadt. Die Übernahme wird im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Die Erschließungsanlagen werden erst übernommen werden, wenn mindestens 80 % der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 23.27.00 Steinrader Damm/Schönböckener Hauptstraße bebaut sind. Dieser Zeitpunkt ist abhängig von der Bautätigkeit der zukünftigen Eigentümer:innen, da die Erschließungsunternehmerin die Grundstücke nicht selbst bebauen 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 der Erschließungsunternehmerin erstattet und mit dem bei erstmaliger Herstellung der Abwasseranlagen entstehenden Anspruch auf Zahlung der Anschlussbeiträge der Stadt gemäß der Satzung über die Erhebung von Anschluss- und Ausbaubeiträgen der Hansestadt Lübeck in der zum Zeitpunkt der erstmaligen Herstellung der Anlagen gültigen Fassung 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 sowie Straßenbäume, öffentliche Grünflächen, Überquerungsbauwerk, Kinderspielplatz und Regenrückhaltefläche). Diese Anlagen werden der Stadt von der Erschließungsunternehmerin 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. Mit Übernahme der Anlagen in das Anlagevermögen entsteht in derselben Höhe ein Sonderposten auf der Passivseite, der die Finanzierung des Anlagevermögens 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 die Erschließungsunternehmerin die Herstellungskosten für die Erschließung. Die Kosten der Vorfinanzierung (Kreditzinsen), die die Stadt bei einer selbst durchgeführten Erschließung aufzuwenden hätte, entstehen für die Stadt dadurch nicht.

6. Bilanz der finanziellen Auswirkungen

Die durch den Beschluss entstehenden finanziellen Auswirkungen sind mit Ausnahme der zusätzlichen Unterhaltungskosten günstig für die Stadt. Ferner fallen weder der Eigenanteil, noch die Finanzierungskosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen zu Lasten des städtischen Haushaltes an.