Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2023/12277
öffentlich

Lübeck, 06.06.2023

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

Bearbeitung: Steffi Wulke-Eichenberg (E-Mail: Telefon: 122-6600)

Übertragung der Erschließung für das Gebiet des Bebauungsplanes 19.03.00 - Niendorf / Holzkoppel -

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
12.06.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.06.2023	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Erschließung für das Gebiet des Bebauungsplanes 19.03.00 - Niendorf / Holzkoppel - der Hansestadt Lübeck wird durch Vertrag auf das Unternehmen „Marco Fibelkorn Baumanagement“ in 23556 Lübeck 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

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

[ ] Ja
[X] Nein- Begründung:

Die Belange von Kindern und Jugendlichen sind durch den Beschluss nicht berührt

Die Maßnahme ist:

[ ] neu
[X] freiwillig
[ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

[X] Ja (Anlage 2)

	☐	Nein
Auswirkung auf den Klimaschutz:	☒	Nein
	☐	Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:

Das Unternehmen „Marco Fibelkorn Baumanagement“, Steinmetzstraße 14 in 23556 Lübeck (im Folgenden Erschließungsunternehmer) ist Eigentümer eines Großteils der Flächen im Baugebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „19.03.00 - Niendorf / Holzkoppel -“. Der Erschließungsunternehmer möchte die Erschließung der Grundstücke im Baugebiet durch Herstellung der Erschließungsanlagen übernehmen und ist dazu an die Stadt herangetreten. Für die Übertragung der Erschließung durch Vertrag auf Dritte ist aufgrund der durch die Bürgerschaft beschlossenen, aktuellen Zuständigkeitsordnung ein Beschluss des Bauausschusses erforderlich. Der hier zu treffende Beschluss wird durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag) zwischen dem Erschließungsunternehmer und der Hansestadt Lübeck (im Folgenden Stadt) umgesetzt.
Um möglichen nachteiligen Folgen für die Stadt vorzubeugen, muss der Erschließungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 19.03.00 - Niendorf / Holzkoppel - der Bürgerschaft 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 „19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel –“. Mit diesem Bebauungsplan soll - neben Baurechten für die zu erschließenden Grundstücke - die Grundlage für die Herstellung der Erschließungsanlagen geschaffen werden. Die Flächen, die für die Herstellung der Erschließungsanlagen benötigt werden, befinden sich im genannten Baugebiet sowie im Gebiet des Bebauungsplanes 19.01.00 – Niendorf – Hellkamp -.

Das Wohngebiet wird verkehrlich über eine neu herzustellende Zufahrtsstraße - abgehend von der Straße Hellkamp - erschlossen, an die eine Erschließungsstraße anschließt, die der Erreichbarkeit der Grundstücke dient. Die Zufahrtsstraße ist im Bebauungsplan 19.01.00 – Niendorf – Hellkamp - festgesetzt. Für den Geh- und Radverkehr gibt es zusätzlich zwei Wegebeziehungen, eine von der Straße „Holzkoppel“ und eine von der Straße „Niendorfer Hauptstraße“, die durch die Schaffung von Querverbindungen auch dem näheren Geh- und Radwegenetz zu Gute kommen.

Im Baugebiet ist auch eine Grünanlage geplant, auf der ein Spielplatz verwirklicht wird.

Der Wasserwirtschaftliche Begleitplan sieht für die Entwässerung der Straße vor, dass das auf der Fahrbahn anfallende Niederschlagswasser durch offene Mulden neben der Fahrbahn

abgeleitet wird, darin zu einem Anteil versickern und verdunsten kann und der übrige Teil einer im Osten des Baugebietes gelegenen Regenwasserrückhaltemulde zugeführt wird. Die Entwässerung der privaten Grundstücke im Plangebiet verläuft ebenfalls über offene Mulden auf den Privatgrundstücken. Diese Mulden sind ebenfalls mit der Regenwasserrückhaltemulde verbunden. Für größere Regenereignisse wird die Entwässerungsanlage mit Notüberläufen in den Mulden für die Straßen- und die Grundstücksentwässerung an ein neu zu errichtendes Kanalnetz angeschlossen werden, das das Regenwasser ebenfalls in die Regenwasserrückhaltemulde ableitet. Die Regenwasserrückhaltemulde ist mit dem dahinterliegenden Graben am Hellkamp verbunden, in den das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt eingeleitet wird.
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, wobei dem Erschließungsunternehmer die Koordination mit den Versorgungsträgern obliegt. Die Sicherung der für die Erschließung erforderlichen Leitungsrechte obliegt ebenfalls dem Erschließungsunternehmer.

Zur Sicherung der Herstellung der Erschließungsanlagen stellt der Erschließungsunternehmer eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe der voraussichtlichen Erschließungskosten. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen überträgt der Erschließungsunternehmer der Stadt unentgeltlich und lastenfrei das Eigentum an den Erschließungsanlagen. Die Eigentumsübertragung der für die Erschließung benötigten Flächen wird durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert.

II. Die Verwaltung empfiehlt dem Bauausschuss zu beschließen, die Erschließung auf den Erschließungsunternehmer 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 wäre die Gemeinde zur Refinanzierung der Erschließungskosten durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch verpflichtet. Ein Anteil von 10% der Kosten der beitragsfähigen Erschließungsanlagen verbliebe dabei bei der Gemeinde. (Für die nicht beitragsfähigen Erschließungsanlagen würden 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 vorgese-

hen. 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 des Erschließungsunternehmers befinden und dieser die Herstellung der Erschließungsanlagen übernehmen möchte, sollte die Herstellung der Erschließungsanlagen an den Erschließungsunternehmer übertragen werden. Er 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 der Erschließungsunternehmer zudem, die Erschließungsanlagen auf seine Kosten herzustellen.

Durch die Übertragung der Herstellung der Erschließungsanlagen auf den Erschließungsunternehmer entfällt bei der Stadt der Anteil von 10% der Eigenerschließungskosten. Des Weiteren entfallen Fremdfinanzierungskosten, die bei einer Eigenerschließung wegen der Kapitalbeschaffung voraussichtlich anfallen würden.

Die Übertragung der Herstellung der Erschließungsanlagen auf den Erschließungsunternehmer 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 mangels Eigentum auch die Verfügungsbefugnis über die entsprechenden Flächen fehlt.

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

Begründung der Eilbedürftigkeit:
Der Beschluss zur Übertragung der Erschließung auf einen Dritten muss so rechtzeitig beschlossen werden, dass die Beurkundung des diesen Beschluss ausführenden Erschließungsvertrages vor dem Satzungsbeschluss erfolgen kann (s.o.). Da der Satzungsbeschluss womöglich in der Bürgerschaft im September gefasst werden soll, wird um einen Beschluss im Juni gebeten.

Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung des B-Plans
Anlage 2: Finanzielle Auswirkungen

Senatorin Joanna Hagen

19.03.00 -NIENDORF / HOLZKOPPEL -

TEIL A - PLANZEICHNUNG (Auszug aus dem Planoriginal)

Anlage 1

Flur 3
Gemarkung Niendorf-Moorgarten

Niendorfer Hauptstraße

Holzkoppel

Hellkamp

WA 1 II GRZ 0,25 OK 7,0 m D

WA 2 II GRZ 0,3 s. Teil B-Nr. 2.1 OK 7,0 m H

WA 3 II GRZ 0,25 OK 7,0 m D

WA 4 II GR < 150 m² E OK 7,0 m

WS GRZ 0,2

GFL

St/Ca

Planstraße

GSt zugunsten WA1, WA2

GSt zugunsten WA2

464m²
Schutzbereich Kinderspielplatz

Im B-Plan 19.01.00 festgesetzte Zufahrtsstraße

30,0 Leitungsschutz-bereich von Leitungsachse

HBP +15,17m ü.NHN
HBP +15,50m ü.NHN
HBP +15,39m ü.NHN
HBP +15,29m ü.NHN
HBP +15,14m ü.NHN
HBP +15,04m ü.NHN
HBP +14,94m ü.NHN
HBP +14,59m ü.NHN
HBP +13,08m ü.NHN
HBP +12,58m ü.NHN

Regenwasser-Rückhaltemulde

F+R

P

V

Ö

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK
BEBAUUNGSPLAN 19.03.00
-NIENDORF / HOLZKOPPEL -

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

• schwarze Grenzen / Gebäude sind gerec
• übriger Katasterbestand (grau) aus ALKI
Lagegenauigkeit unbekannt

Maßstabslos

ZEICHENERKLÄRUNG (Auszug aus dem Planoriginal)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I. Nr 6) 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 des Baugesetzbuches - BauGB)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
WS	Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)

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

GRZ 0,25	Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
GR ≤ 150m²	Grundfläche je Baugrundstück, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
OK 7,0 m	Höhe baulicher Anlagen in Metern bezogen auf den Höhenbezugspunkt, als Höchstmaß (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)

E	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
D	nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
H	nur Reihenhausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V	Verkehrsberuhigter Bereich
F+R	Öffentlicher Fuß- und Radweg

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

	Überlagernde Festsetzung: Öffentliche Grünfläche und Anlage für Regenwasserrückhaltung
	Regenwasserrückhaltemulde

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
Ö	Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung und Begrünung des Straßenraumes
	Private Grünfläche
P	Zweckbestimmung: Regenwasserrückführung

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

	Anpflanzung von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; s. Teil B Text Nr. 12.3)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

	Flächen für Aufschüttungen

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
GAllg.	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (s. Teil B Text Nr. 11.1)
GL	Nutzungs- und Erschließungsrecht zugunsten der Anwohner (s. Teil B Text Nr. 11.2)
GFL	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner (s. Teil B Text Nr. 11.3)
L	Leitungsrecht zugunsten der Anwohner (s. Teil B Text Nr. 11.4)
HBP +15,17m ü.NHN	Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN) (s. Teil B Text Nr. 3.4)
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
St/Ca	Stellplätze und Carports
A	Abfallbehältersammelplatz zugunsten WA1 und WA2 (s. Teil B Text Nr. 9.2)
10,0	Bemaßung in Metern

Nachrichtliche Übernahme

	110-kV-Freileitung mit 30 m Leitungsschutzbereich
	Schutzbereich Kinderspielplatz zur 110-kV-Freileitung

Darstellungen ohne Normcharakter

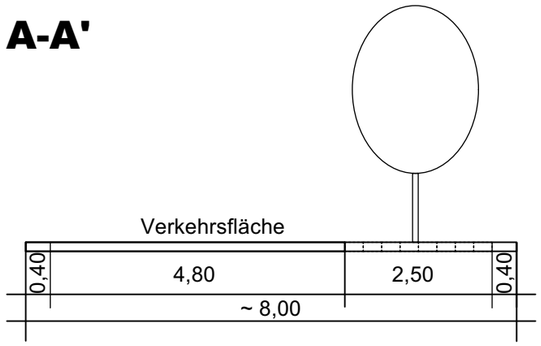
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung
P P	geplante Aufteilung Parkplatzflächen und Baumstandorte innerhalb der Planstraße

Planunterlage

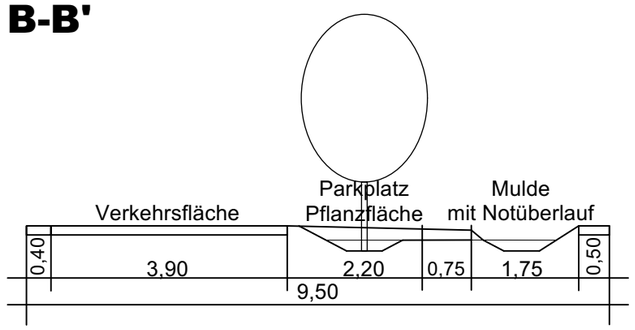
	Flurstücksgrenzen
25/22	Flurstücksnummern
15,12	Vorhandene Geländehöhen in Metern über Normalhöhennull (NHN)
	vorhandene Bebauung

QUERSCHNITTE M1:100 (Auszug aus dem Planoriginal)

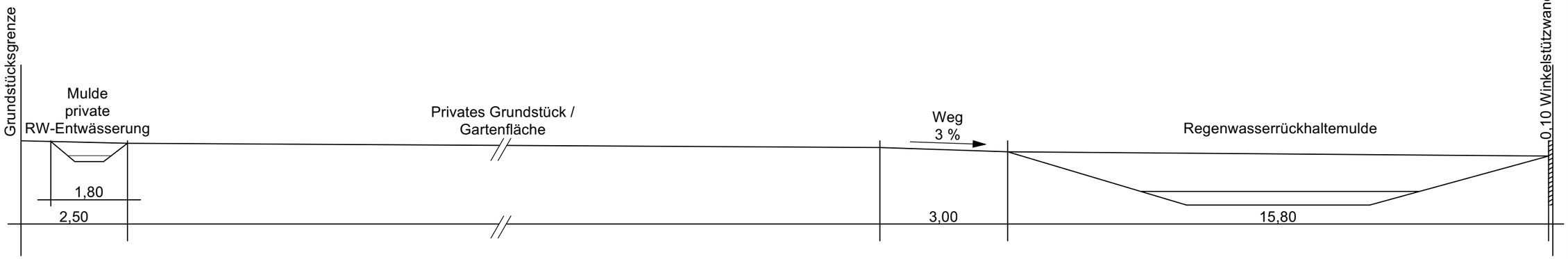
A-A'



B-B'



C-C'



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 einen Dritten. Gemäß § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB müsste die Stadt bei einer Eigenerschließung mindestens einen Anteil von 10% der beitragsfähigen Erschließungskosten selbst tragen. Hierdurch wird eine entsprechende Entlastung des städtischen Haushalts erreicht. Die voraussichtliche Entlastung beträgt voraussichtlich mindestens 120.000 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 Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht der Straßen, Wege und Grünanlage inkl. Kinderspielplatz. Diese entstehen mit der Übernahme der Erschließungsanlagen in die Unterhaltungslast der Stadt. Die Übernahme wird im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) geregelt werden. Die Erschließungsanlagen werden erst übernommen werden, wenn mindestens 80% Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel - bebaut sind. Dieser Zeitpunkt ist abhängig von der Bautätigkeit der zukünftigen Eigentümer, da der Erschließungsunternehmer 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 dem Erschließungsunternehmer 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, und Regenrückhaltefläche). Diese Anlagen werden der Stadt von dem Erschließungsunternehmer 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 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. 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, da weder ein Eigenanteil, noch die Finanzierungskosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen zu Lasten des städtischen Haushaltes anfallen.