



► Nr. VO/2024/13108
öffentlich

Lübeck, 15.03.2024

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

Bearbeitung: Anne-Marie Manthey (E-Mail: anne-marie.manthey@luebeck.de Telefon: 122 - 6033)

Übertragung der Erschließung für das Gebiet des Bebauungsplanes 02.14.00 Geniner Ufer / Welsbachstraße

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.03.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.03.2024	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Erschließung für das Gebiet des Bebauungsplanes 02.14.00 Geniner Ufer / Welsbachstraße der Hansestadt Lübeck wird durch Vertrag auf das Unternehmen „Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer GmbH & Co. KG“ in 23558 Lübeck übertragen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	zustimmend
1.300 Recht	keine rechtlichen Bedenken
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	zustimmend
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz	zustimmend
3.700 Entsorgungsbetriebe	zustimmend
5.610 Stadtplanung	zustimmend

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

Ja
 Nein-

Begründung:

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

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

--	--

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>	Ja (Anlage 2 - Erläuterungen)
<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 „Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer GmbH & Co. KG“ (im Folgenden: Erschließungsunternehmer) ist Eigentümerin eines Großteils der Flächen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 02.14.00 Geniner Ufer / Welsbachstraße (vgl. Anlage 1). Die Flächen des Geniner Ufers stehen im Eigentum der Stadt. Der Erschließungsunternehmer möchte die Erschließung der Grundstücke im Baugebiet durch Herstellung der Erschließungsanlagen übernehmen und ist dazu an die Stadt herangetreten. Die Übertragung der Herstellung der Erschließungsanlagen auf den Erschließungsunternehmer soll hier beschlossen werden. Die Umsetzung erfolgt durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag) zwischen dem Erschließungsunternehmer und der Hansestadt Lübeck (im Folgenden: Stadt).

Um möglichen nachteiligen Folgen für die Stadt vorzubeugen, muss der Erschließungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 02.14.00 Geniner Ufer / Welsbachstraße 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 02.14.00 Geniner Ufer / Welsbachstraße. Mit diesem Bebauungsplan soll, neben der Bereitstellung von Flächen für eine Wohnbebauung, die Grundlage für die Herstellung der Erschließungsanlagen geschaffen werden.

Das Plangebiet wird verkehrlich von der Welsbachstraße und von vier von der Welsbachstraße abgehenden, neu herzustellenden Erschließungsstraßen erschlossen, die der Erreichbarkeit der Grundstücke dienen. Im Zuge dessen kommen in der Welsbachstraße öffentliche Parkplätze, neue Geh- und Radwege, sowie Bushaltestellen hinzu.

Dort ist auch eine öffentliche Grünfläche geplant, die sich auf der Fläche des Geniner Ufers entlang der geplanten Bebauung erstreckt. Auf ihr wird der bisherige Uferweg als Geh- und Radweg neu hergestellt. Ebenfalls werden dort zwei Spielplätze verwirklicht. Die Herstellung der öffentlichen Grünfläche erfordert neben erheblichen Bodenbewegungen die Sanierung von Bodenveränderungen und Altlasten. Als Eigentümerin der Fläche am Geniner Ufer obliegt aufgrund gesetzlicher Vorschriften der Stadt die Boden- und Altlastensanierung. Der Erschließungsträger übernimmt als Veranlasser einen Anteil der hierfür anfallenden Kosten.

Die Entwässerung des Regenwassers erfolgt über Entwässerungsleitungen in die Trave und beinhaltet auch Notwasserwege.

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 Geh-, Fahr- oder 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. Die Übertragung ist geboten und angemessen.

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.

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 (Erschließungsunternehmer), die Erschließungsanlagen auf seine Kosten herzustellen. Eine Eigenbeteiligung der Gemeinde an den Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen ist grundsätzlich nicht vorgesehen (vgl. Anlage 2). 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. Zudem verpflichtet sich der Erschließungsunternehmer in dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag, die Erschließungsanlagen auf seine Kosten herzustellen. Für die Flächen, die für einen Teil der Erschließungsanlagen benötigt werden und die im Eigentum der Stadt stehen, wird dem Erschließungsunternehmer eine entsprechende Verfügungsbefugnis eingeräumt.

Durch die Übertragung der Herstellung der Erschließungsanlagen auf den Erschließungsunternehmer entfällt bei der Stadt der durch eine Eigenschließung anfallende Anteil von 10 % an den Eigenschließungskosten. Des Weiteren entfallen Fremdfinanzierungskosten, die bei einer Eigenschließung 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 einen Großteil der Flächen fehlt.

Die Übertragung der Erschließung ist ebenfalls angemessen. Der anfallende Erschließungsaufwand dient der Baureifmachung der durch den Erschließungsunternehmer erworbenen Flächen. Die Kosten für die Boden- und Altlastensanierungen auf den städtischen Flächen können dem Erschließungsunternehmer nicht komplett übertragen werden, da die Gesamtkostenübernahme unangemessen i.S.v. § 11 Absatz 2 Satz 1 BauGB wäre, was zur Nichtigkeit des städtebaulichen Vertrages führen könnte. Die anteilige Kostenübernahme des Erschließungsunternehmers sichert die Angemessenheit des städtebaulichen Vertrages und reduziert gleichzeitig die städtischen Kosten für die Boden- und Altlastensanierungen.

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 des zugehörigen Bebauungsplanes erfolgen kann (s.o.). Da der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 02.1.400 Geniner Ufer / Welsbachstraße in der Bürgerschaft im März 2024 gefasst werden soll, bitte ich um Beschluss im Bauausschuss am 18. März 2024 - noch vor der Sitzung der Bürgerschaft am 28. März 2024.

Anlagen:

Anlage 1: Auszug aus dem Bebauungsplan

Anlage 2: Finanzielle Auswirkungen

Senatorin Joanna Hagen