



► 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:

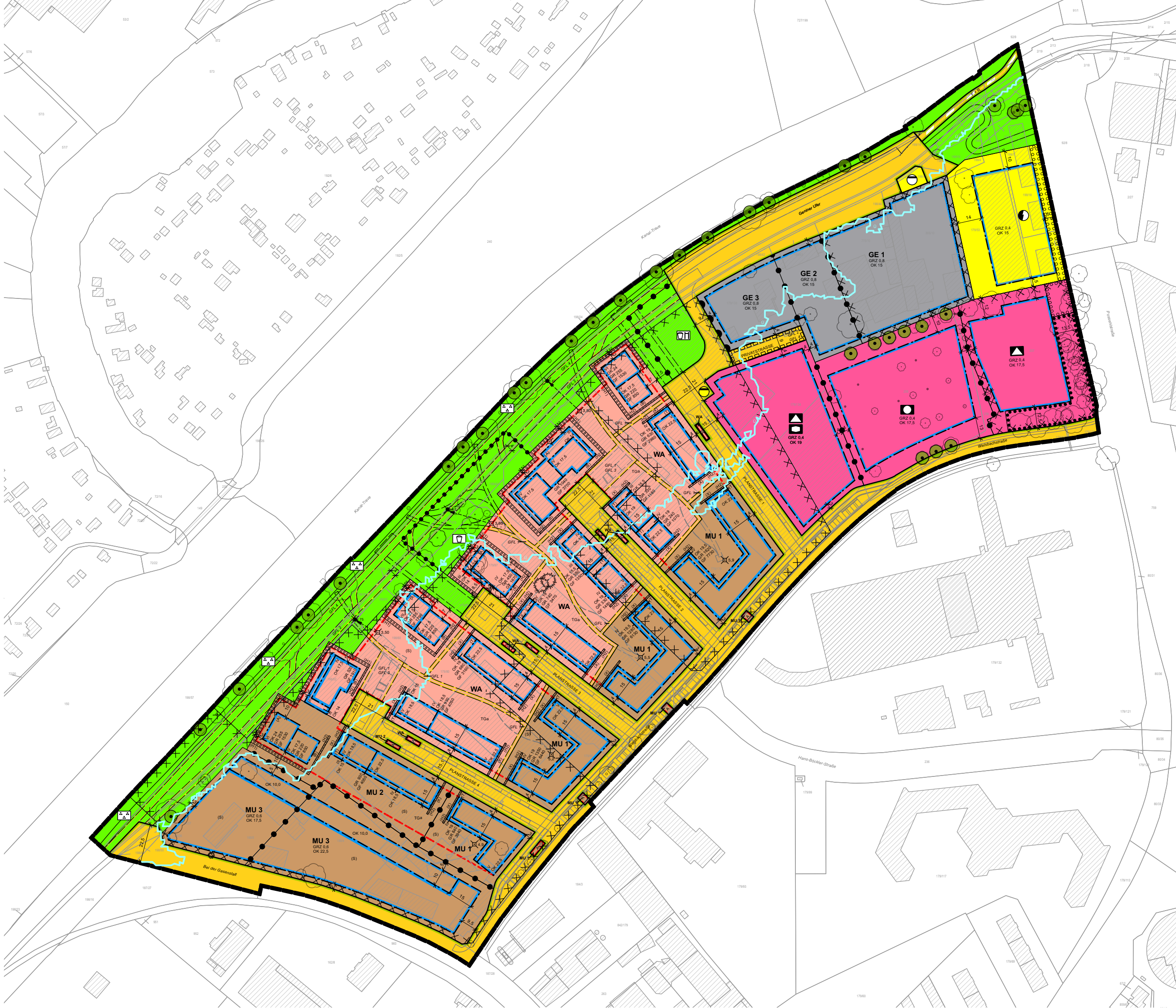
Anlage 1: Auszug aus dem Bebauungsplan

Anlage 2: Finanzielle Auswirkungen

Senatorin Joanna Hagen

02.14.00

Teil A - Planzeichnung



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

FESTSETZUNGEN

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MU	Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

GRZ	Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
GR	Grundfläche in Quadratmetern, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
GF	Geschossfläche in Quadratmetern, als Höchstmaß (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
OK	Höhe baulicher Anlagen (OK Dachhaut) in Metern über Normalhöhennull, als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

	Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
--	--------------------------------------

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

	Flächen für den Gemeinbedarf mit folgenden Einrichtungen und Anlagen
	Schule
	Sozialen / sportlichen Zwecken dienende Gebäude
	Öffentliche Verwaltungen

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

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F + R	Fuß- und Radweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung mit folgender Zweckbestimmung
	Elektrizität
	Pumpwerk - Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung
	Parkanlage
	Spielplatz
	Spielplatz / Bereich mit Bewegungsangeboten

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

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
--	---

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

	Anpflanzung von Hecken
--	------------------------

	Erhaltung von Einzelbäumen
--	----------------------------

Sonstige Planzeichen

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

	Umgrenzung von Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
--	--

	Mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. Nr. 21 BauGB)
--	--

	Bemaßung in Metern
--	--------------------

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

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
--	---

(A)	siehe Teil B, 2.1
-----	-------------------

(B)	siehe Teil B, 3.1
-----	-------------------

(H1)	siehe Teil B, 9.4
------	-------------------

(H2)	siehe Teil B, 9.5
------	-------------------

(S)	siehe Teil B, 8.4
-----	-------------------

(T)	siehe Teil B, 3.2
-----	-------------------

(X)	siehe Teil B, 3.1
-----	-------------------

	Geplante Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (üNH) als Höchstmaß z.B. 3,50
--	---

KENNZEICHNUNG

	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
--	---

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Bestehender Fuß- / Radweg in Grünanlage
--	---

	Geplante öffentliche Fußwege
--	------------------------------

	Geplante Straßenaufteilung, Parkplätze und Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche
--	---

	Böschungsrichtung / abfallendes Gelände
--	---

	Vorhandene Geländeoberfläche in Metern über Normalhöhennull (üNH) z.B. 1,75
--	---

	Geplantes Pumpwerk - Abwasser (Lage gemäß Erschließungsplanung)
--	---

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Hochwasserrisikogebiet i.S. des § 73 Abs. 1 WHG (§ 9 Abs. 6a BauGB) (Vorranggebiet für den Hochwasserschutz - HW 200)
--	---

PLANGRUNDLAGE

	Gebäude Bestand
--	-----------------

	Flurstücksgrenze
--	------------------

	Flurgrenze
--	------------

652/5	Flurstücksbezeichnung
-------	-----------------------

	Laubbäume Bestand
--	-------------------

	Nadelbäume Bestand
--	--------------------

02.14.00

Zeichenerklärung

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 Eigenschließung 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 898.000,00 EUR (etwa 10 % der Erschließungskosten).

2. Kosten für die Sanierungen der Altlasten und Bodenveränderungen

Die Kosten für die Sanierung der Altlasten und Bodenveränderungen werden voraussichtlich 2.000.000,00 € betragen. Der Erschließungsunternehmer übernimmt davon einen Anteil noch auszuhandelnden Anteil. Die Kosten für die Sanierungen der Altlasten und Bodenveränderungen fallen über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren an.

3. 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. Kinderspiel- und Bewegungsplätzen. Diese entstehen mit der Übernahme der Erschließungsanlagen in die Unterhaltungslast der Stadt. Die Übernahme wird im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) geregelt. Die Erschließungsanlagen werden erst übernommen werden, wenn mindestens 80 % der anliegenden Grundstücke bebaut sind. Dieser Zeitpunkt hängt vom Baufortschritt des Erschließungsunternehmers ab. 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. (Eine Verrechnung mit den Anschlussbeiträgen gemäß der Anschlussbeitragssatzung erfolgt hier nicht, da die Grundstücke bereits zu einem früheren Zeitpunkt erstmalig angeschlossen wurden.)

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 sowie Straßenbäume, öffentliche

Anlage 2 - Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen des Beschlusses auf Übertragung der Erschließung

Grünflächen). 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 und der Bodensanierungskosten günstig für die Stadt, da weder ein Eigenanteil, noch die Finanzierungskosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen zu Lasten des städtischen Haushaltes anfallen.