



► Nr. VO/2024/13211  
öffentlich

Lübeck, 19.04.2024

**Vorlage**  
**-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:  
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

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

**Übertragung eines Teils der Erschließung des Gebietes des Bebauungsplanes 02.13.00 - St. Jürgen/Wasserkunst durch Vertrag auf Dritte**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
06.05.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
03.06.2024	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Übernahme der Schuld (Herstellung von Grünflächen und Verpflichtung zur unentgeltlichen Übergabe der Grünflächen an die Stadt) der Firma B&L Primus Grundstücksgesellschaft Lübeck Wakenitz GmbH & Co. KG durch die Firma Grundstücksgesellschaft Wakenitz-Villen mbH & Co. KG wird genehmigt.

**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:

<input checked="" type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)
<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:**

- I. Die Firma „Grundstücksgesellschaft Wakenitz-Villen mbH & Co. KG“ (im Folgenden Erschließungsunternehmerin) plant auf ihrem Grundstück an der Straße „Alter Wasserturm“, das sich im Gebiet des Bebauungsplanes 02.13.00 - St. Jürgen/Wasserkunst (s. Anlage 2 Auszug des Bebauungsplanes) befindet, die Errichtung von drei Stadtvillen. Zur Durchführung ihres Vorhabens möchte sie eine im nördlichen Bereich angrenzende, im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzte Flächen teilweise als Baustelleneinrichtungsflächen nutzen und benötigt eine im Süden angrenzende Fläche, um eine Stützwand zu ihrem Grundstück zu errichten (rosa eingekreist in Anlage 2). Die Vorhabenfläche, die als Baustelleneinrichtung und für die Errichtung der Stützwand benötigten Grünflächen sind in der Anlage 3 dargestellt. Die für das Vorhaben der Erschließungsunternehmerin benötigten Grünflächen gehören der Firma B&L Primus Grundstücksgesellschaft Lübeck Wakenitz GmbH & Co. KG (nachfolgend B&L), die sich mit Erschließungsvertrag vom 22.08.2016 zwischen der Stadt und der Firma B&L verpflichtet hat, die Erschließung des Gebietes B-Plan 02.13.00 - St. Jürgen/Wasserkunst vorzunehmen.

Die Herstellung der Flächen als öffentliche Grünflächen ist allerdings erst sinnvoll, wenn die Flächen nicht mehr als Baustelleneinrichtungsflächen benötigt werden und die Stützwand errichtet wurde. Da die Firma B&L mit der Herstellung der Grünflächen nicht auf die Fertigstellung des Vorhabens des Erschließungsunternehmers warten möchte, möchte die Erschließungsunternehmerin diese Flächen vom jetzigen Eigentümer, der Firma B&L, erwerben und sie nach der Nutzung für ihr Vorhaben selbst als öffentliche Grünanlagen herstellen. Von daher will die Erschließungsunternehmerin die auf die Teilflächen bezogenen Herstellungs- und Übereignungsverpflichtungen der Firma B&L, nämlich die Herstellung der Grünflächen aufgrund des Erschließungsvertrages vom 22.08.2016 zwischen der Stadt und der Firma B&L, übernehmen. Zu diesem Zweck ist die Erschließungsunternehmerin durch beurkundeten Schuldübernahmevertrag vom 10.01.2024 mit der Firma B&L in Bezug auf die genannten Flächen in die Rechte und Pflichten des Erschließungsvertrages vom 22.08.2016 zwischen der Stadt und der Firma B&L eingetreten.

- II. Die Verwaltung empfiehlt dem Bauausschuss, die Schuldübernahme (Übernahme der Herstellungspflicht der Grünfläche und Verpflichtung zur unentgeltlichen Übergabe der Flächen an die Stadt) durch die Erschließungsunternehmerin zu genehmigen.  
Als Gläubigerin der von B&L an die Erschließungsunternehmerin übertragenen Forderung kann die Stadt die Schuldübernahme genehmigen. Dieser Genehmigung dient der hier zu fassende Beschluss.

Da das der Schuldübernahme zugrundeliegende Rechtsverhältnis (Eigentumsübertragung und Herstellungs- und Übergabeverpflichtung) die Übertragung der Erschließung betrifft, ist der Bauausschuss für dessen Genehmigung zuständig.

Bei einer Schuldübernahme tritt gemäß der §§ 414, 415 BGB der neue Schuldner (Übernehmer) an die Stelle des alten Schuldners. Der Gläubiger, der dadurch einen neuen Schuldner bekommt, kann die Schuldübernahme genehmigen. Wird die Genehmigung nicht erteilt, so gilt die Schuldübernahme als nicht erfolgt.

Durch die Übernahme der Herstellungsverpflichtung als Grünanlage und der Übergabeverpflichtung (unentgeltlich) an die Stadt bekommt die Stadt einen neuen Schuldner, nämlich die Erschließungsunternehmerin. Die Firma B&L, die sich mit Erschließungsvertrag vom 22.08.2016 verpflichtet hatte, wird gleichzeitig aus der Schuld entlassen.

Die Übernahme der Schuld ist für die Stadt nicht von Nachteil. Die Erschließungsunternehmerin als neue Schuldnerin ist ebenso wie der alte Schuldner (B&L) verpflichtet, die Forderung der Stadt durch eine Bürgschaft abzusichern und die Verkehrssicherungspflicht und Versicherungspflicht zu tragen.

Die Bereiche Stadtgrün und Verkehr sowie Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz haben der vorübergehenden Nutzung der zukünftigen Grünfläche als Baustelleneinrichtungsfläche zugestimmt.

Die finanziellen Auswirkungen des Beschlusses sind in der Anlage 1 dargestellt. Die Genehmigung der Schuldübernahme hat keine anderen finanziellen Auswirkungen als die, die sich aus der Übertragung der Erschließung ergeben haben.

#### **Anlagen:**

- 1 – Finanzielle Auswirkungen
- 2 – B-Plan 02-13-00 mit Markierung der betreffenden Flächen
- 3 – Lageplan

Senatorin Joanna Hagen