



► **Nr. VO/2021/09994**
öffentlich

Lübeck, 15.04.2021

Vorlage **-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

Bearbeitung: Jens Johannsen (E-Mail: jens.johannsen@luebeck.de Telefon: 122-3230)

Übertragung der Erschließung des Bebauungsplangebiets **"03.50.00 - St. Lorenz-Brücke / ehemaliger Güterbahnhof" auf Dritte** **durch Vertrag**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.05.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
17.05.2021	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets „03.50.00 – St. Lorenz-Brücke / ehemaliger Güterbahnhof“ wird durch Vertrag auf folgende Firmen übertragen:

- Die Wohnkompanie Nord GmbH, vertreten durch Nicole Müller, Große Bleichen 30, 20354 Hamburg
- WKN Alte Verladehalle am Park GmbH, vertreten durch Nicole Müller, Große Bleichen 30, 20354 Hamburg
- WKN Hotel am Park GmbH, vertreten durch Nicole Müller, Große Bleichen 30, 20354 Hamburg
- WKN Neue Mitte am Park GmbH, vertreten durch Nicole Müller, Große Bleichen 30, 20354 Hamburg
- WKN Quartier am Park GmbH & Co. KG, vertreten durch Nicole Müller, Große Bleichen 30, 20354 Hamburg
- WKN Neues Wohnen am Park GmbH & Co. KG, vertreten durch Nicole Müller, Große Bleichen 30, 20354 Hamburg

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

☒

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 Hansestadt Lübeck stellt zurzeit den Bebauungsplan (B-Plan) „03.50.00 – St. Lorenz-Brücke / ehemaliger Güterbahnhof“ auf. Der zu überplanende Bereich liegt innenstadtnah südwestlich des Lübecker Hauptbahnhofs im Stadtteil St. Lorenz-Süd und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke des ehemaligen Güterbahnhofs.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht auf den ehemals durch die Bahn genutzten Flächen. Es ist die Entwicklung von Wohnbauflächen und Flächen für nicht störende Gewerbebetriebe, sowie einer öffentlichen Grünfläche für die Naherholung geplant.

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt dem Planentwurf entsprechend durch neu herzustellende öffentliche Verkehrsanlagen, den Um- und Ausbau bestehender Anlagen der früheren Bahnnutzung, sowie durch Schaffung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und sonstigen Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit, deren Herstellung und Einräumung dauerhaft gesichert werden sollen.

Die zukünftig baulich nutzbaren Flächen des Erschließungsgebiets gelten als im Rahmen der Bahnnutzung entwässerungstechnisch erschlossen. Die für die zukünftigen Wohn- und Gewerbenutzungen erforderlichen und derzeit nicht vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen sind im Zuge der Erschließung herzustellen. Gleiches gilt für fehlende Versorgungs- und Telekommunikationseinrichtungen im Plangebiet.

Gemäß § 123 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Erschließung von Baugebieten Aufgabe der Gemeinde. Gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde über die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Er-

schließungsanlagen einen städtebaulichen Vertrag abschließen und die Erschließung damit an einen Dritten übertragen. Die vertraglich vereinbarten Leistungen müssen nach § 11 Abs. 2 BauGB dabei den gesamten Umständen nach angemessen sein. Trägt oder übernimmt der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen, ist eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich.

Da eine Erschließung des Bebauungsplangebiets durch die Hansestadt Lübeck kurzfristig wirtschaftlich nicht möglich und haushaltsmäßig gegenwärtig nicht gesichert ist, sind die Firmen

- 1) Die Wohnkompanie Nord GmbH, vertreten durch Nicole Müller, Große Bleichen 30, 20354 Hamburg
- 2) WKN Alte Verladehalle am Park GmbH, vertreten durch Nicole Müller, Große Bleichen 30, 20354 Hamburg
- 3) WKN Hotel am Park GmbH, vertreten durch Nicole Müller, Große Bleichen 30, 20354 Hamburg
- 4) WKN Neue Mitte am Park GmbH, vertreten durch Nicole Müller, Große Bleichen 30, 20354 Hamburg
- 5) WKN Quartier am Park GmbH & Co. KG, vertreten durch Nicole Müller, Große Bleichen 30, 20354 Hamburg
- 6) WKN Neues Wohnen am Park GmbH & Co. KG, vertreten durch Nicole Müller, Große Bleichen 30, 20354 Hamburg

nachfolgend „Erschließungsträger“ genannt – mit dem Angebot an die Hansestadt Lübeck herantreten, die Erschließung des Bebauungsplangebiets durch Vertrag (Erschließungsvertrag) zu übernehmen. Die Erschließungsträger haben sich den Zugriff auf sämtlichen Flächen des Bebauungsplangebiets gesichert und die unter 3), 5) und 6) genannten Firmen werden diese kurzfristig erwerben. Die Erschließungsträger sollen mit dem zu schließenden Vertrag sämtliche Erschließungskosten des Bebauungsplangebiets übernehmen, die sich nach gegenwärtigen Schätzungen auf voraussichtlich ca. 8.800.000,- EUR belaufen werden. Dies ist insoweit als angemessen im vorgenannten Sinne anzusehen, als dass der anfallende Erschließungsaufwand überwiegend den Flächen dient, auf denen die Erschließungsträger eine wohn- bzw. gewerbliche Nutzung errichten wollen.

Alternativ zur Übertragung der Erschließung an die Erschließungsträger wäre die Erschließung durch die Stadt selbst möglich. Die Finanzierung der Erschließung müsste dann durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BauGB erfolgen. Aufgrund § 129 Abs. 3 BauGB hätte die Hansestadt Lübeck 10 % der Erschließungskosten hierbei selbst zu tragen.

Gemäß § 124 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die Erschließung selbst durchzuführen, wenn sie einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB erlassen hat und das zumutbare Angebot zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags über die Erschließung ablehnt. Sollte eine Übertragung der Erschließung durch entsprechenden Vertrag nicht erfolgen, ist die Hansestadt Lübeck mit Rechtskraft des B-Plans zur Durchführung der Erschließung verpflichtet. In der Folge ergäbe sich eine Beteiligung der Stadt an den Kosten der Erschließung mit 10 % der Gesamtkosten.

Die Übertragung der Erschließungsmaßnahmen auf die Erschließungsträger wird empfohlen, um den Vollzug des Bebauungsplanes zügig zu ermöglichen. Hierdurch wird der durch den Bebauungsplan seitens der Hansestadt Lübeck formulierte Planungswille zeitnah umgesetzt. Durch die Übertragung auf den Erschließungsträger wird der städtische Haushalt ferner um den 10%igen Anteil der Hansestadt Lübeck an den Erschließungskosten entlastet. Weiter entfallen Fremdfinanzierungszinsen, die seitens der Stadt bei eigener Erschließung zu tragen wären.

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 erfolgt, so-

fern erforderlich, im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „03.50.00 – St.-Lorenz-Brücke / ehemaliger Güterbahnhof“, der dem zu schließenden Vertrag zugrunde liegt.

Aus den dargestellten Gründen wird dem Bauausschuss empfohlen, die Übertragung der Erschließung des Bebauungsplangebiets „03.50.00 – St.-Lorenz-Brücke / ehemaliger Güterbahnhof“ durch Erschließungsvertrag an die unter 1) bis 6) aufgeführten Erschließungsträger zu beschließen.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen

Senatorin Joanna Hagen