



**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
☒	Nein- Begründung:
Die Belange von Kindern und Jugendlichen sind durch den Beschluss 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:

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 Eigenererschließungskosten. Des Weiteren entfallen Fremdfinanzierungskosten, die bei einer Eigenererschließung 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