



Federführung: Fachbereich Umwelt und Bauen
Beteiligte(r): Fachbereich Finanzen und Beteiligungen
Fachbereich Stadtentwicklung
Städtischer Abwasserbetrieb Beckum
Auskunft erteilt: Frau Janz
Telefon: 02521 29-310

Vorlage

2015/0077
öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Betriebserweiterung Berief Feinkost GmbH"

Abschluss des Durchführungsvertrages

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie

21.04.2015 Beratung

Betriebsausschuss

23.04.2015 Beratung

Rat der Stadt Beckum

28.04.2015 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die Verwaltung wird beauftragt, den als Anlage 1 zur Vorlage beigefügten Durchführungsvertrag abzuschließen.

Kosten/Folgekosten

Die für den Vertragsabschluss anfallenden Sach- und Personalkosten sind dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Der Abschluss des Durchführungsvertrages erfolgt auf der Grundlage des § 12 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Demografischer Wandel

Aspekte des demografischen Wandels sind nicht zu berücksichtigen.

Erläuterungen

Mit Schreiben vom 6. Januar 2014 hat die Firma Berief Feinkost GmbH (Firma Berief) die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Erweiterung der Betriebsfläche in direkter Nähe ihres derzeitigen Standortes Kerkbreite beantragt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 23. Januar 2014 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebes schaffen. Das Satzungsverfahren steht nun vor dem Abschluss. Auf die Vorlage 2015/0067 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betriebserweiterung Berief Feinkost GmbH“, Beschluss über die im Verfahren eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschluss – wird verwiesen.

Vor dem Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat sich die Firma Berief als Vorhabenträgerin gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen. Die Verhandlungen hierüber sind abgeschlossen. Der Durchführungsvertrag ist mit der Vorhabenträgerin unterschriftsreif ausgehandelt. Der Vertragstext ist als Anlage 1 beigelegt. Der komplette Vertrag inklusive der umfangreichen Anlagen wird in der Sitzung vorgehalten.

Hinsichtlich der vertraglichen Regelungen zur entwässerungstechnischen Erschließung ergibt sich die Beratungszuständigkeit des Betriebsausschusses, im Übrigen die des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie. Für die abschließende Entscheidung über den Durchführungsvertrag insgesamt ist der Rat zuständig.

Inhaltlich wird zunächst auf die einzelnen Regelungen des Durchführungsvertrages Bezug genommen und zu den Kernaussagen folgendes ergänzt:

Durchführungsfrist (§ V 2 des Vertrages)

Die Erweiterung der Firma Berief soll sukzessive und entsprechend den betrieblichen Anforderungen des Unternehmens umgesetzt werden. Die einzelnen Regelungen des Vertrages und auch die Durchführungsfristen knüpfen deshalb an den von der Vorhabenträgerin geplanten ersten Bauabschnitt und die künftigen weiteren Bauabschnitte an. Der erste Bauabschnitt soll unmittelbar nach der Erteilung der Baugenehmigung umgesetzt werden. Für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes insgesamt ist ein Zeitraum von bis zu 10 Jahren vorgesehen.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie wird Herr Marcus Berief die im ersten Bauabschnitt geplanten Maßnahmen im Einzelnen vorstellen.

Verkehrliche Erschließung des Vorhabengrundstücks (Teil III des Vertrages)

Für die Erschließung des Vorhabengrundstücks ist der Anschluss an die Vorhelmer Straße (L 586) und in diesem Rahmen die Ausgestaltung einer lichtsignalisierten Einmündung mit Links- und Rechtsabbiegestreifen erforderlich. Hierzu muss an der nördlichen Seite der L 586 im Ausbaubereich der kombinierte Geh- und Radweg verlegt werden. Zur fußläufigen Erschließung des Vorhabengrundstücks von der südlich der L 586 gelegenen Bushaltestelle ist die Errichtung eines Gehweges vorgesehen.

Träger der Straßenbaulast für die L 586 ist das Land Nordrhein-Westfalen. Die entsprechenden Aufgaben werden von dem Landesbetrieb Straßen NRW (Straßenbauverwaltung)

wahrgenommen. Für die Realisierung der erforderlichen Erschließung ist deshalb eine Vereinbarung mit der Straßenbauverwaltung erforderlich. Diese wird als Verwaltungsvereinbarung zwischen der Straßenbauverwaltung und der Stadt Beckum abgeschlossen. Dort werden die Einzelheiten der baulichen Ausgestaltung mitsamt der Planung, Ausschreibung, Kostentragung und Gewährleistung geregelt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in § E 1 Nr. 1 des Durchführungsvertrages, die Erschließung entsprechend den Regelungen der Verwaltungsvereinbarung auf ihre Kosten vorzunehmen. Die Verwaltungsvereinbarung ist Bestandteil des Durchführungsvertrages. Der Vereinbarungstext ist dieser Vorlage als Anlage 2 beigelegt.

Die Entscheidung über den Abschluss der Verwaltungsvereinbarung selbst trifft der Ausschuss für Bauen, Umwelt, Energie und Vergaben. Auf die für die Sitzung am 22. April 2015 vorbereitete Vorlage 2015/0076 – Ausbau der Vorhelmer Straße (L 586) im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Betriebserweiterung Berief Feinkost GmbH“ – wird verwiesen. In der Sitzung am 22. April 2015 werden die Ausbauplanung und die Verwaltungsvereinbarung ebenfalls ausführlich vorgestellt.

Entwässerungstechnische Erschließung (Teil IV des Vertrages)

Im Rahmen der entwässerungstechnischen Erschließung ist zwischen der Entsorgung des Niederschlags- und des Schmutzwassers zu unterscheiden.

Die Ableitung des auf dem Vorhabengrundstück anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über eine gedrosselte Einleitung in den Liebach. Der Durchführungsvertrag enthält hierzu in § I 1 Nr. 4 a) entsprechende Vorgaben. Die hierfür erforderlichen entwässerungstechnischen Genehmigungen und Erlaubnisse sind von der Vorhabenträgerin bereits beantragt.

Die Entsorgung des im Rahmen des ersten Bauabschnitts anfallenden Schmutzwassers erfolgt über einen Anschluss an die Kläranlage Neubeckum. Hierfür ist die Errichtung einer Transportleitung zwischen dem alten und dem neuen Betriebsstandort erforderlich. Die Kapazitäten der Kläranlage Neubeckum sind für die Aufnahme des Schmutzwassers ausreichend. Die für die Transportleitung anfallenden Kosten trägt nach den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag die Vorhabenträgerin.

Die Entsorgung des Schmutzwassers, das im Zuge der Realisierung der weiteren Bauabschnitte anfällt, wird Gegenstand eines gemeinsam noch zu entwickelnden Konzeptes. Hierin werden zu gegebener Zeit die technischen Einzelheiten und Kostenverantwortlichkeiten geregelt.

Im Übrigen wird auf die Regelungen in § I 1 Nr. 4 b) des Durchführungsvertrages Bezug genommen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Hochwasserschutz (Teil V des Vertrages)

Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind an die Notwendigkeiten in den Bauabschnitten angepasst.

Die erforderlichen Maßnahmen können grundsätzlich in

- Maßnahmen am Liebach und innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- die CEF-Maßnahme auf dem Grundstück südlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Blühstreifen) und den
- externen Ausgleich über das Ökokonto der Stadt Beckum

unterteilt werden. Während die CEF-Maßnahme sowie ein großer Teil der Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schon im Rahmen des ersten Bauabschnittes umzusetzen sind, sind die Ablöseverpflichtungen in Bezug auf den externen Ausgleich mit dem künftig zu erwartenden Eingriff bei einer Versiegelung von mehr als 33.000 m² zu leisten. Die Einzelheiten hierzu regelt § N 1 Nr. 2 des Durchführungsvertrages. Die im Vertrag unter § S 2 genannten Sicherheitsleistungen berücksichtigen, dass die Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und zum Hochwasserschutz zeitlich versetzt erfolgen, so dass dort nicht die Gesamtkosten für die Maßnahmen, sondern nur der im jeweiligen Zeitrahmen höchste Kostenfaktor abgesichert werden soll.

Nach der vorgesehen Planung wird der Verwaltung zum Zeitpunkt der Beratungen in den Fachausschüssen ein von der Vorhabenträgerin bereits unterzeichnetes Vertragsexemplar vorliegen, so dass die abschließende Unterzeichnung des Durchführungsvertrages nur noch von der Entscheidung des Rates abhängt. Damit ist den gesetzlichen Anforderungen des § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB genüge getan.

Anlage(n):

1. Durchführungsvertrag
2. Verwaltungsvereinbarung