



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

2017/0071
öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Betriebserweiterung Auto Weber GmbH & Co. KG", Abschluss des Durchführungsvertrages

Beratungsfolge:

Betriebsausschuss

17.05.2017 Beratung

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie

30.05.2017 Beratung

Rat der Stadt Beckum

01.06.2017 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

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

Kosten/Folgekosten

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

Die im Rahmen des Vorhabens entstehenden Kosten werden von der Firma Weber Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG getragen. Die der Firma Weber Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG entstehenden Baukosten über rund 35.000 Euro für die Änderung der Entwässerung der Hauptstraße, stellen eine Investition in das öffentliche Abwassersystem dar. Die Stadt beteiligt sich daher anteilig an den Baukosten bis zur Höhe des geleisteten Kanalanschlussbeitrages in Höhe von 14.770,44 Euro.

Finanzierung

Der von der Stadt Beckum zu der Kanalbaumaßnahme zu zahlende Betrag in Höhe von bis zu 14.770,44 Euro wird aus dem Produktkonto 110301.785206 –Auszahlungen für Abwasserbeseitigungsmaßnahmen– bei der Investitionsmaßnahme 2529 –Kanal Hauptstraße/Geißlerstraße– gezahlt. Die Auszahlung erfolgt außerplanmäßig und wird durch den bereits vereinnahmten Kanalanschlussbeitrag gedeckt. Zuständig für diese Entscheidung ist der Stadtkämmerer.

Der Ablösebetrag für die Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 67.153,26 Euro wird dem Produktkonto 130101.688107 –Beträge Ökokonto nach §§ 135 a-c Baugesetzbuch (BauGB)– bei der Investitionsmaßnahme 00180001 –Ausgleichsmaßnahmen Ökokonto– zugeordnet.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

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

Demografischer Wandel

Aspekte des demografischen Wandels sind nicht zu berücksichtigen.

Erläuterungen

Mit Schreiben vom 24. September 2014 hat die Firma Auto Weber GmbH & Co. KG die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Erweiterung der Betriebsfläche in direkter Nähe südlich des derzeitigen Standortes „Autohaus Weber“ in Neubeckum beantragt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie hat in seiner Sitzung am 16. Juni 2016 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.

Vor dem Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat sich die 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. Vertragspartnerin ist die Firma Weber Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG (Firma Weber).

Die Verhandlungen sind abgeschlossen. Der Durchführungsvertrag ist mit der Vorhabenträgerin unterschriftsreif ausgehandelt. Der Vertragstext ist als Anlage 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)

Nach § 12 Absatz 1 BauGB hat Firma Weber zu erklären, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen.

Die Umsetzung des Vorhabens soll in 2 Baustufen erfolgen. In der 1 Baustufe wird der Verkaufspavillon mit einer Grundfläche von maximal 370 Quadratmeter im nordöstlichen Grundstücksbereich errichtet. Im angrenzenden westlichen und südlichen Grundstücksbereich werden Gebrauchtwagenstellplatzflächen für rund 130 Kraftfahrzeuge und im Abschluss nach Süden eine maximal 6,30 Meter hohe Werbeanlage errichtet. Mit der

2 Baustufe wird der Verkaufspavillon rückgebaut und durch die Errichtung einer Ausstellungshalle inklusive Servicebereich mit einer Grundfläche von circa 1.440 Quadratmeter ersetzt.

Die 1 Baustufe soll vollständig innerhalb der nächsten 2 Jahre umgesetzt werden. Für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes insgesamt ist ein Zeitraum von 10 Jahren vorgesehen.

Verkehrstechnische Erschließung (Teil III des Vertrages)

Die verkehrstechnische (äußere) Erschließung des Vorhabens erfolgt über den bestehenden Kreuzungspunkt Hauptstraße/Hellweg.

Die im Anschlussbereich an die Hauptstraße derzeit noch als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene ehemalige Trasse der Dyckerhoffstraße (B 475) auf dem Grundstück Gemarkung Beckum Flur 322 Flurstück 516, einschließlich der Fläche des vorhandenen Fuß- und Radweges soll entwidmet und dem Vorhabengrundstück zugeschlagen werden. Nach aktuellen Planungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW soll der wegfallende Fuß- und Radweg durch einen neuen Trassenverlauf parallel zur Bundesstraße B 58 ersetzt werden. Die Vorhabenträgerin stellt sicher, dass die bestehende Fuß- und Radwegeanbindung – gegebenenfalls auch im Wege einer Umleitung – solange nutzbar bleibt, bis der neue Trassenverlauf vollständig hergestellt und für den Fuß- und Radwegeverkehr freigegeben ist.

Die Zu- und Abfahrt für den Kunden- und den Anlieferverkehr erfolgt ausschließlich über den Kreuzungspunkt Hauptstraße/Hellweg. Zur Vermeidung von Rückstauwirkungen, ist die auf dem Vorhabengrundstück geplante Schrankenanlage im Zu- und Abfahrtbereich zur Hauptstraße um mindestens 30 Meter entfernt von der Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße zu errichten. Bauliche Maßnahmen an dem Kreuzungspunkt Hauptstraße/Hellweg für die äußere Erschließung werden nicht erforderlich.

Entwässerung des Vorhabens (§ I 2 des Vertrages)

Das auf dem Erweiterungsgrundstück der Firma Weber anfallende Schmutzwasser wird in einem gesonderten Schmutzwasserkanal vom Plangebiet über die Flächen des Bestandsautohauses zur bestehenden Mischwasserkanalisation in der Hauptstraße eingeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine noch von der Firma Weber herzustellende Kanalleitung in das bestehende Regenrückhaltebecken der Firma Weber, westlich des Bestandsautohauses, abgeleitet. Das Niederschlagswasser wird dabei, wie bereits derzeit für das Oberflächenwasser des Bestandsautohauses, im Regenrückhaltebecken zurück gehalten und gedrosselt mit maximal 10 Liter pro Sekunde in den Siepenbach über die bestehende Kanalleitung auf dem Grundstück des Bestandsautohauses eingeleitet. Die Firma Weber verpflichtet sich mit Durchführungsvertrag, das Regenrückhaltebecken auszubauen.

Entwässerung der Hauptstraße (§ I 7 des Vertrages)

Mit Bebauung des Vorhabengrundstückes entfällt der dort verlaufende Entwässerungsgraben, der an die westlich gelegene Straßenentwässerung vom Landesbetrieb Straßenbau NRW anschließt. Die Firma Weber wird zur Sicherstellung der künftigen Entwässerung der Hauptstraße eine Kanalleitung in östliche Richtung unter der Hauptstraße mit Anschluss an den Siepenbach auf eigene Kosten herstellen und an das parallel zur Hauptstraße verlaufende Teilstück des Entwässerungsgrabens anbinden.

Da die Herstellung des Kanals eine Investition in das öffentliche Abwassersystem darstellt, werden die Kanalanschlussbeiträge auf die Baukosten angerechnet.

Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Teil V des Vertrages)

Der für den gesamten vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehende Eingriff wird, wie auch entsprechend in dem satzungsrechtlichen Verfahren geregelt, auf den Ökokontoflächen der Stadt ausgeglichen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf diesen Flächen sind bereits realisiert. Die Zahlungen für die Kompensationsmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag geregelt.

Nach der vorgesehenen 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):

Durchführungsvertrag