



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnquartier Herzfelder Straße" – Abschluss des Durchführungsvertrags

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Umwelt und Bauen
Städtischer Abwasserbetrieb Beckum

Auskunft erteilt: Herr Denkert | 02521 29-6000 | denkert.u@beckum.de

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung

16.12.2025 Beratung

Rat der Stadt Beckum

17.12.2025 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

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

Kosten/Folgekosten

Durch die Vorbereitung, den Abschluss und die Abwicklung des Vertrags entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Erläuterungen:

Der Abschluss des Durchführungsvertrags beruht auf § 12 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach hat sich die Vorhabenträgerin vor dem Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnquartier Herzfelder Straße“ in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen. Auf die Vorlage 2025/0393 wird verwiesen.

Vertragspartnerin und Vorhabenträgerin ist die Schlüter-Bau GmbH & Co. KG.

Die Verhandlungen sind abgeschlossen. Der Vertrag und die Anlagen zum Vertrag sind der Vorlage als Anlagen beigefügt.

Das Vorhaben dient dazu, Wohnraum im Vorhabensbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu errichten.

Im Kern sollen folgende Punkte geregelt werden:

Durchführungsverpflichtung

Das Gesamtvorhaben ist spätestens 48 Monate nach Inkrafttreten des Bebauungsplans (Bekanntmachung) abzuschließen. Die Erschließungsflächen müssen vor der Nutzung der Hochbauten als Baustraße fertiggestellt sein.

Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in einem Mehrfamilienhaus mindestens 8 Wohneinheiten mit insgesamt circa 535 Quadratmeter (reine Wohnraumfläche) öffentlich geförderten Wohnraums zu schaffen. Die Schaffung des öffentlichen geförderten Wohnraums ist mit einer Vertragsstrafe von insgesamt maximal 642 000 Euro abgesichert. Die Verpflichtung zur Schaffung des öffentlich geförderten Wohnraums steht unter dem Grundvorbehalt der Genehmigung des Kreises Warendorf und des Fördermittelflusses durch das Land Nordrhein-Westfalens.

Verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung verbleibt hauptsächlich im Privateigentum der Vorhabenträgerin. Lediglich die auf einem Teilstück der privaten Erschließungsfläche entstehende Zu- und Abfahrt auf öffentlichem Grundstück an der Straße Am Lippbach wird ins städtische Eigentum übertragen. Zur äußeren Erschließung wird der Bordstein gegenüber der Zu- und Abfahrt an der Straße Am Lippbach abgesenkt.

Entwässerungstechnische Erschließung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der neu zu errichtende Schmutzwasserkanal wird an den Kanal in der L808/Herzfelder Straße angeschlossen. Für die Niederschlagswasserentwässerung wird die Vorhabenträgerin in der Privatstraße vor Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Straße Am Lippbach einen Rückhaltekanal mit der Schutzfunktion für den Überflutungsschutz mit einem gedrosselten Abfluss und mit einem Notüberlauf erstellen und dauerhaft selbst betreiben. Die neu zu errichtenden Kanäle verlaufen bis zu den Anschlusspunkten an der Straße im Eigentum der Vorhabenträgerin. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Starkregenbetrachtung durch die Vorhabenträgerin beauftragt, welche die Starkregenszenarien im Zusammenhang mit dem Vorhaben betrachtet hat. Unter anderem muss deswegen zur Ableitung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen ein Abflusshindernis am Graben an der Straße Am Lippbach errichtet werden, welches bei einem Starkregenereignis das aus dem Graben austretende Wasser auf die Straße Am Lippbach ableitet. Die Starkregenbetrachtung ist Anlage des Vertrags und als Anlage der Vorlage beigelegt. Im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung wird die Vorhabenträgerin auf Grundlage dieser Starkregenbetrachtung eine Ausführungsplanung erstellen.

Im Übrigen wird auf die einzelnen Regelungen des Durchführungsvertrags verwiesen. Es ergibt sich ein Beratungserfordernis für den Ausschuss für Stadtentwicklung. Über den Abschluss des Vertrags entscheidet der Rat der Stadt Beckum.

Zur Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung wird der beidseitig unterschriebene Vertrag in zweifacher Ausführung vorliegen.

Anlage(n):

- 1 Durchführungsvertrag
- 2 Liegenschaftskarte
- 3 Berechnung Vertragsstrafe
- 4 Starkregenbetrachtung