

## **Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Erschließungskosten**

Die Stadt Beckum,  
vertreten durch den Bürgermeister, Weststraße 46, 59269 Beckum,

- nachfolgend Stadt genannt -

und

die Fa. Wittkemper Hochbau GmbH & Co. KG,  
Turmstraße 18, 59269 Beckum  
- vertreten durch die Wittkemper Beteiligungsgesellschaft mbH  
- diese vertreten durch den Geschäftsführer Rolf Niemerg

- nachfolgend Erschließungsträgerin genannt -

schließen folgenden Vertrag:

### **§ 1**

#### **Gegenstand des Vertrages**

Die Erschließungsträgerin ist Eigentümerin eines Teils der Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 29.2 „Deipenbreite“. Da die Grundstücke bislang nicht erschlossen sind, soll mit der Erschließungsträgerin ein gesonderter Erschließungsvertrag geschlossen werden. Die aufgrund des Erschließungsvertrages neu herzustellende Straße soll von einer städtischen Wegeparzelle (Teilfläche aus dem Grundstück Gemarkung Beckum, Flur 5, Flurstück 1425 – ca. 420 m<sup>2</sup>) abzweigen. Diese Wegeparzelle ist bislang nicht endausgebaut und nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Der Stadt stehen für die endgültige Herstellung dieser Wegeparzelle keine Haushaltsmittel zur Verfügung. Da die Erschließungsträgerin zur Erschließung des Erschließungsvertragsgebietes auf die städtische Wegeparzelle angewiesen ist, ist Gegenstand dieses städtebaulichen Vertrages eine Beteiligung an den Ausbaurkosten der städtischen Wegeparzelle – nachfolgend als Erschließungsanlage bezeichnet. Die Umgrenzung der von diesem Vertrag erfassten Erschließungsanlage ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan.

### **§ 2**

#### **Planung und Bau der Erschließungsanlage**

Die Planung und der Bau der Erschließungsanlage erfolgt durch die Stadt. Sie wird den Ausbau in Abstimmung mit der Erschließungsträgerin je nach Fortschritt der Tiefbaumaßnahmen im Erschließungsvertragsgebiet und je nach der Haushaltslage vornehmen.

### § 3

#### **Fertigstellung der Anlagen**

Die Erschließungsanlage wird zeitlich so hergestellt, dass sie entsprechend den Anforderungen der Bebauung der durch den gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrag und der durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke benutzbar ist.

### § 4

#### **Finanzierung**

Die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgt wie folgt:

1. Ablösebeträge durch die Erschließungsträgerin (vgl. § 5),
2. Erhebung von Erschließungsbeiträgen (vgl. § 6),
3. Erstattung der restlichen 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch die Erschließungsträgerin (vgl. § 7 Nr. 1),
4. Erstattung des nicht beitragsfähigen Erschließungsaufwandes durch die Erschließungsträgerin (vgl. § 7 Nr. 2).

### § 5

#### **Ablösung des Erschließungsbeitrages**

1. Die Stadt und die Erschließungsträgerin sind sich darüber einig, dass der Erschließungsbeitrag für die Grundstücke der Erschließungsträgerin
  - Grundstück Gemarkung Beckum, Flur 5, Flurstücke 1422 und 1423 mit einer Größe von insgesamt 231 m<sup>2</sup> und
  - Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Beckum, Flur 5, Flurstück 1424 mit einer Größe von ca. 465 m<sup>2</sup>

gemäß § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB in Verbindung mit § 11 der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Beckum vom 23. September 1998 abgelöst wird. Die genaue Lage der Grundstücke ergibt sich aus der Anlage 2.

2. Grundlagen für die Ermittlung des Ablösebetrages sind:
  - a) die Satzung der Stadt Beckum über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen - Erschließungsbeitragssatzung - (EBS) vom 23. September 1998,
  - b) der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29.2 - „Deipenbreite“ in der Fassung der 1. vereinfachten Änderung vom 20.06.2006,
  - c) die Bestimmungen der Stadt Beckum über die Ablösung von Erschließungsbeiträgen vom 05. November 1981 und
  - d) die der Stadt entstandenen und noch entstehenden nach den §§ 127 ff. BauGB sowie der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt ermittelten beitragsfähigen Aufwendungen für die zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages bereits hergestellten bzw. noch herzustellenden Teileinrichtungen der Erschließungsanlage (Grundlage: Kostenschätzung des Ingenieurbüros Gnegel vom 27.10.2005 – als Anlage 3 beigelegt).

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, zur Ablösung des Erschließungsbeitrages den Betrag von 18,70 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu zahlen. Bei dem Grundstück Gemarkung Beckum, Flur 5, Flurstücke 1422 und 1423 mit einer Größe von insgesamt 231 m<sup>2</sup> wird lediglich 2/3 der Grundstücksgröße berücksichtigt, da das Grundstück von 2 Erschließungsanlagen erschlossen wird (2/3 von 231 m<sup>2</sup> = 154 m<sup>2</sup>). Unter Zugrundelegung der Grundstücksflächen von insgesamt 619 m<sup>2</sup> (154 m<sup>2</sup> + 465 m<sup>2</sup>) vervielfacht mit dem Nutzungsfaktor 1,00 entsprechend § 5 EBS errechnet sich die nutzungsbezogene Grundstücksfläche von ebenfalls 619 m<sup>2</sup> und ein zu zahlender Ablösebetrag in Höhe von insgesamt **11.575,30 €** (in Worten: elftausendfünfhundertfünfundsiebzig Euro 30/100). Die Berechnungsübersicht ist Bestandteil des Vertrages und ist als Anlage 5 beigefügt.

3. Für den Fall, dass sich die Grundstücksgrößen nach einer abschließenden Vermessung vergrößern oder verkleinern als im Vertrag zugrundegelegt, erfolgt hinsichtlich der Größe eine Nachberechnung mit einer Erstattung oder Nachforderung seitens der Stadt.
4. Das Recht der Stadt, später Straßenausbaubeiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen zu erheben, bleibt unberührt.

## § 6

### Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Von den übrigen Eigentümern/Erbbauberechtigten der von der Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke erhebt die Stadt nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung Erschließungsbeiträge. Auf der Grundlage der Kostenschätzung des Ingenieur-Büros Gnegel GmbH, Sendenhorst, werden voraussichtlich insgesamt 61.992,62 € aus Erschließungsbeiträgen vereinnahmt. Abzüglich der Ablösebeträge nach § 5 verbleibt eine Einnahme aus Erschließungsbeiträgen in Höhe von voraussichtlich 50.542,05 €.

## § 7

### Kostentragung durch die Erschließungsträgerin

Aufgrund des Zusammenhangs des Ausbaus der neuen Erschließungsstraße nach dem Erschließungsvertrag und der Herstellung der Erschließungsanlage übernimmt die Erschließungsträgerin die folgenden Kosten:

1. 10 % von dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand  
Auf der Grundlage der Kostenschätzung des Ingenieurbüros Gnegel GmbH, Sendenhorst beträgt dieser Anteil voraussichtlich 6.887,97 €.
2. den nicht beitragsfähigen Erschließungsaufwand  
Zu dem nicht beitragsfähigen Erschließungsaufwand zählen insbesondere die Kosten für
  - die beiden Hausanschlüsse für die Grundstücke der Erschließungsträgerin,
  - die teilweise Verdämmung des öffentlichen Kanals,
  - die Kanalsanierung,
  - die Anschlussmöglichkeit des Kanals an die Planstraße A (Erschließungsvertragsgebiet) sowie für

- eine eventuell erforderlich werdende Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt, sofern sich der Kanal nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsfläche befindet.

Hierfür werden voraussichtlich Kosten in Höhe von 5.449,60 € entstehen.

## § 8

### Fälligkeit

Der Ablösungsbetrag ist einen Monat nach Abschluss dieses Vertrages fällig. Die in § 7 vereinbarten Kosten zahlt die Erschließungsträgerin ebenfalls einen Monat nach Abschluss des Vertrages.

## § 9

### Abrechnung der Kostenbeteiligung nach § 7

Nach Abschluss der Baumaßnahme wird die Stadt die durch die Erschließungsträgerin zu tragenden Beträge anhand der geprüften Schlussrechnungen abschließend ermitteln. Sollte sich anhand der Schlussrechnungen eine Erhöhung oder Verringerung der Kosten ergeben, so wird der von der Erschließungsträgerin zu zahlende Betrag angepasst. Eine eventuelle Differenz wird vom jeweiligen Vertragspartner innerhalb von vier Wochen nach Aufforderung ausgeglichen. Auf die Erhebung von Zinsen wird gegenseitig verzichtet.

## § 10

### Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Erschließungsträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
3. Bestandteile des Vertrages sind:
  - Plan mit der Umgrenzung der Erschließungsanlage (Anlage 1),
  - Plan mit den beitragspflichtigen Grundstücken der Erschließungsträgerin (Anlage 2),
  - Kostenschätzung des Ingenieurbüros Gnegel GmbH (Anlage 3),
  - Berechnungsübersicht über den Ablösebetrag (Anlage 4).

Beckum, .....

**Erschließungsträgerin**

.....  
(Niemerg)

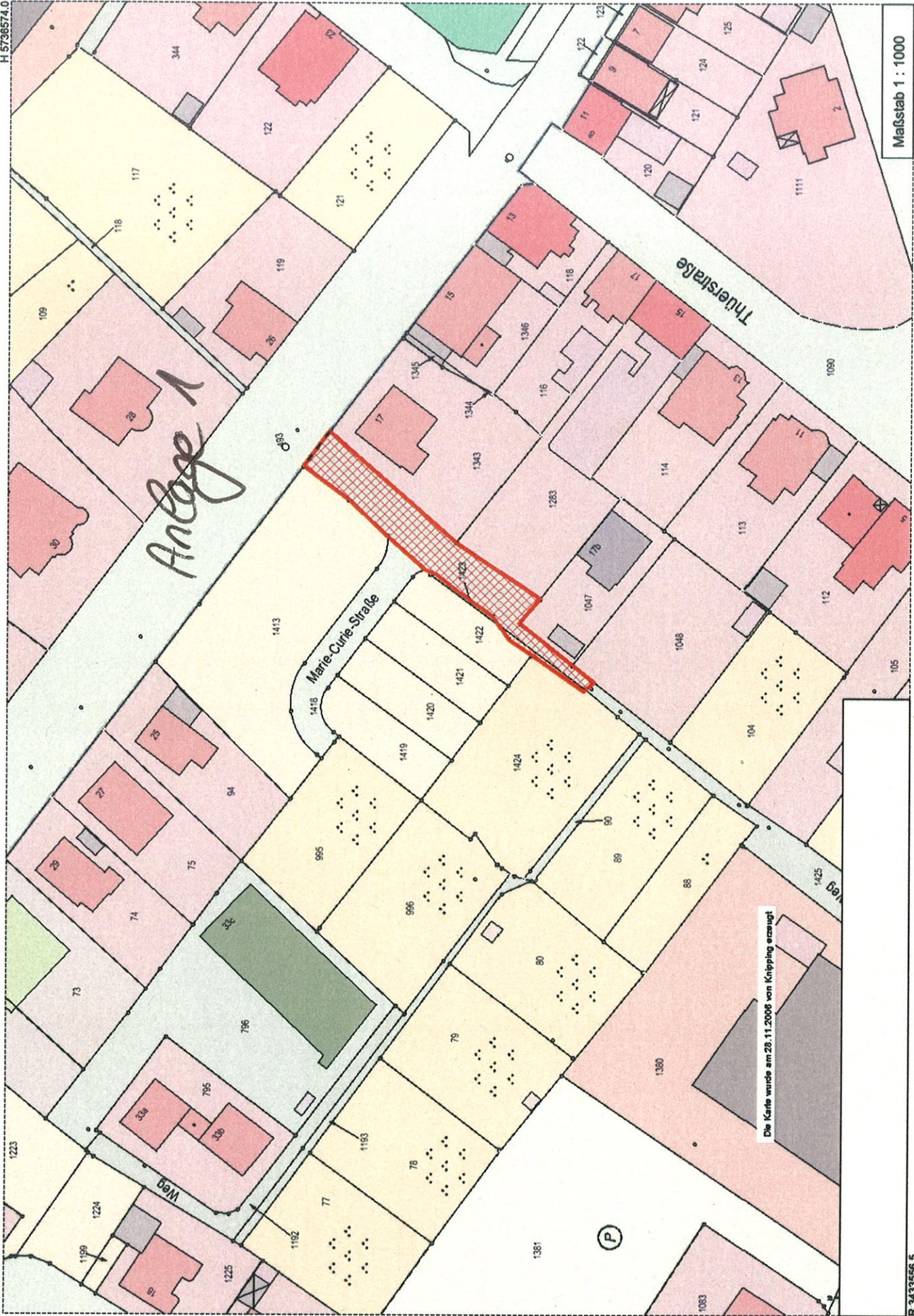
Beckum,.....

**Stadt Beckum**

.....  
(Dr. Strothmann)  
Bürgermeister

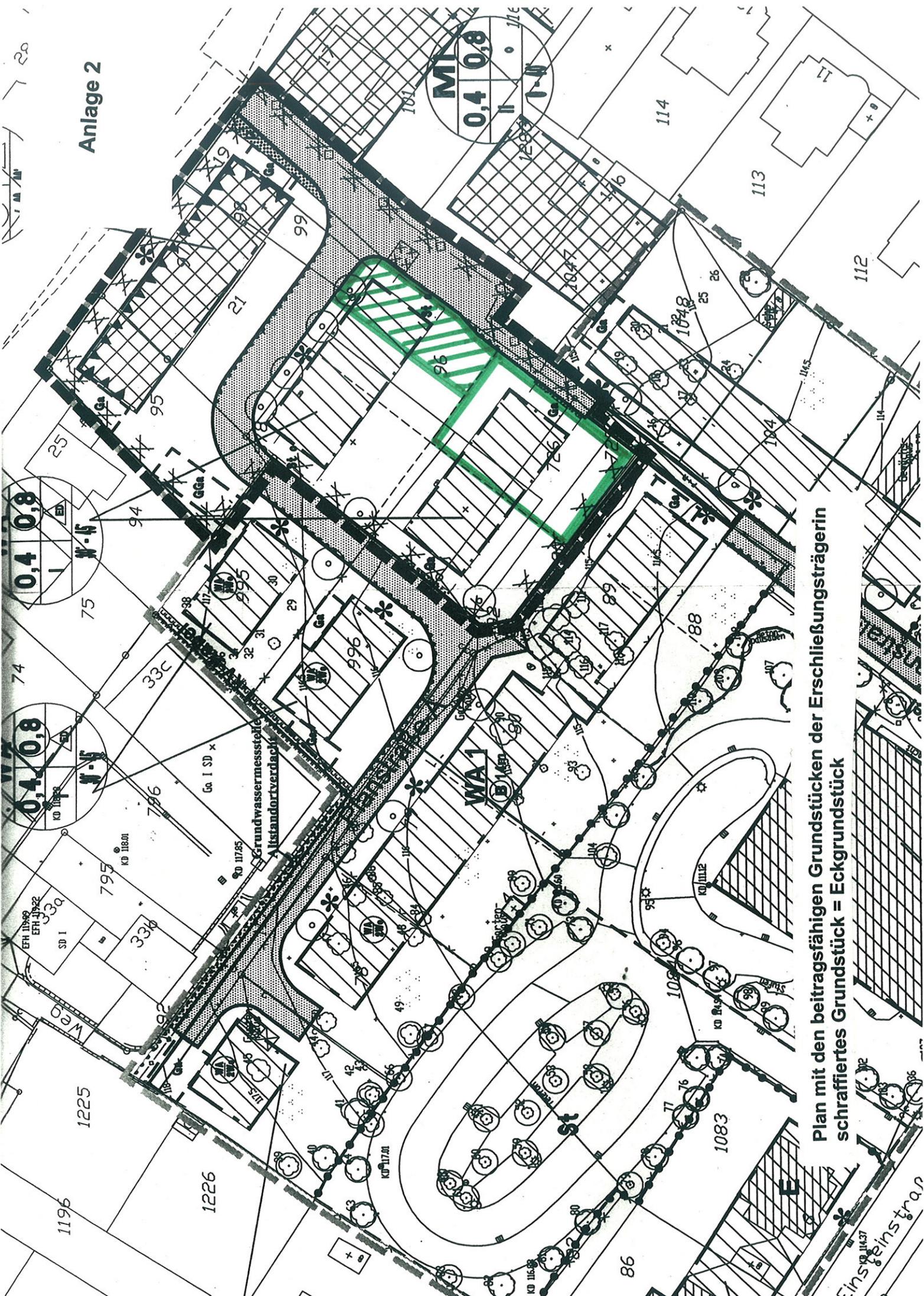
In Vertretung:

.....



Die Karte wurde am 25.11.2008 von Knetting erzeugt

Anlage 2



Plan mit den beitragsfähigen Grundstücken der Erschließungsträgerin  
schraffiertes Grundstück = Eckgrundstück

# Kostenschätzung des Ing.-Büros Gnegel

Anlage 3

Kostenermittlung	Stück	€/Einheit	Kosten	Ingenieurkosten 12%	Gesamtkosten	kalkulierte Ausbaukosten	beitragsfähiger Erschließungsaufwand	umlagefähiger Erschließungsaufwand 90%
bereits getätigter Grunderwerb im Bereich der Planstraße A - Stichstraße							2.092,65 €	1.883,39 €
Vermessung im Bereich der Planstraße A - Stichstraße			4.860,00 €	0,00 €	4.860,00 €	4.860,00 €	4.860,00 €	4.374,00 €
Kanal MW, Herstellung von Hausanschlüssen (ohne Schächte) zur Erschließung der Grundstücke - Planstr. A Stichstraße	4 Stück	680 €/ St	3.160,00 €	379,20 €	3.539,20 €	3.539,20 €	- €	- €
teilweise Verdämmung des öffentlichen Kanals - Planstraße A - Stichstraße			500,00 €	60,00 €	560,00 €	560,00 €	- €	- €
Kanalsanierung im Bereich der Planstraße A Stichstraße			1.000,00 €	120,00 €	1.120,00 €	1.120,00 €	- €	- €
Kosten aus Grunddienstbarkeit für den Kanal, anteilig Planstraße A - Stichstraße			2.000,00 €		2.000,00 €	2.000,00 €	- €	- €
Straßenfläche mit Unterbau aufnehmen, entsorgen, ca. 25 cm - Planstraße A - Stichstraße	420 m <sup>2</sup>	18 €/ m <sup>2</sup>	7.560,00 €	907,20 €	8.467,20 €	8.467,20 €	8.467,20 €	7.620,48 €
Kosten für bauliche Erschwernisse, Auffüllung der sanierten Altlastfläche - Planstraße A - Stichstraße			5.000,00 €	600,00 €	5.600,00 €	5.600,00 €	5.600,00 €	5.040,00 €
Straßenbau, Wiederherstellung der Fahrbahn inklusive Fahrbahnentwässerung - Planstraße A - Stichstraße	420 m <sup>2</sup>	80 €/ m <sup>2</sup>	33.600,00 €	4.032,00 €	37.632,00 €	37.632,00 €	37.632,00 €	33.868,80 €
Beleuchtung - Planstraße A - Stichstraße	3 Stück	2.250 €/ St	6.750,00 €	810,00 €	7.560,00 €	7.560,00 €	7.560,00 €	6.804,00 €
Einmündung Vorheimer Straße, aufnehmen neu verlegen	40 m <sup>2</sup>	60 €/ m <sup>2</sup>	2.382,00 €	285,84 €	2.667,84 €	2.667,84 €	2.667,84 €	2.401,06 €
Beseitigung der Altlast			10.000,00 €	1.200,00 €	11.200,00 €	11.200,00 €	- €	- €
						<b>85.206,24 €</b>	<b>68.879,69 €</b>	<b>61.992,62 €</b>

## Berechnung des Ablösebetrages für die beitragspflichtigen Grundstücke der Erschließungsträgerin

### I. Grundstücke Gemarkung Beckum, Flur 5, Flurstücke 1422 und 1423 mit einer Größe von insgesamt 231 m<sup>2</sup>

1. Beitragsfähiger Erschließungsaufwand für die Herstellung der Erschließungsanlage (s. § 1 dieses Vertrages)	68.879,69 €
2. abzüglich 10 % vom beitragsfähigen Erschließungsaufwand (§ 4 der Erschließungsbeitragssatzung)	<u>6.887,97 €</u>
3. Gesamtsumme des umlagefähigen Erschließungsaufwandes	<u>61.991,72 €</u>
4. Gesamtsumme der erschlossenen Grundstücke unter Berücksichtigung von Eckgrundstücksermächtigungen (§ 6 der Erschließungsbeitragssatzung)	2.781,00 m <sup>2</sup>
5. Gesamtsumme der Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen zulässigen Nutzungsarten (Berechnungsgrundlage)	3.330,50 m <sup>2</sup>
6. Erschließungsbeitragssatz (€/m <sup>2</sup> nutzungsbezogener Grundstücksfläche)	
61.991,72 € : 3.330,50 m <sup>2</sup> =	18,61333734 €/m <sup>2</sup>
festgesetzt auf:	18,70 €/m <sup>2</sup>
7. Das Grundstück Gemarkung Beckum, Flur 5, Flurstück 1422 hat eine beitragspflichtige Grundstücksfläche von	221,00 m <sup>2</sup>
und das Flurstück 1423 hat eine beitragspflichtige Grundstücksfläche von	10,00 m <sup>2</sup>
Da Ihre Grundstücke an zwei Erschließungsanlagen grenzt, werden von den 231,00 m <sup>2</sup> 2/3 der Grundstücksfläche berücksichtigt.	154,00 m <sup>2</sup>
8. Beitragspflichtige Grundstücksfläche vervielfacht mit dem Nutzungsfaktor 1,00 (Faktor 1,00 bei einer möglichen Bebauung mit 1 Vollgeschoss - § 5 Erschließungsbeitragssatzung)	154,00 m <sup>2</sup>
9. Ablösebetrag	
18,70 €/m <sup>2</sup> x 154,00 m <sup>2</sup> =	<u>2.879,80 €</u>
(entspricht 18,70 €/m <sup>2</sup> )	

**II. Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Beckum, Flur 5, Flurstück 1424 mit einer Größe von ca. 465 m<sup>2</sup>**

1. Beitragsfähiger Erschließungsaufwand für die Herstellung der Erschließungsanlage (s. § 1 dieses Vertrages)	68.879,69 €
2. abzüglich 10 % vom beitragsfähigen Erschließungsaufwand (§ 4 der Erschließungsbeitragssatzung)	<u>6.887,97 €</u>
3. Gesamtsumme des umlagefähigen Erschließungsaufwandes	<u>61.991,72 €</u>
4. Gesamtsumme der erschlossenen Grundstücke unter Berücksichtigung von Eckgrundstücksermäßigungen (§ 6 der Erschließungsbeitragssatzung)	2.781,00 m <sup>2</sup>
5. Gesamtsumme der Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen zulässigen Nutzungsarten (Berechnungsgrundlage)	3.330,50 m <sup>2</sup>
6. Erschließungsbeitragssatz (€/m <sup>2</sup> nutzungsbezogener Grundstücksfläche)	
61.991,72 € : 3.330,50 m <sup>2</sup> =	18,61333734 €/m <sup>2</sup>
festgesetzt auf:	18,70 €/m <sup>2</sup>
7. Die Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Beckum, Flur 5, Flurstück 1424 hat eine beitragspflichtige Grundstücksfläche von ca.	465,00 m <sup>2</sup>
8. Beitragspflichtige Grundstücksfläche vervielfacht mit dem Nutzungsfaktor 1,00 (Faktor 1,00 bei einer möglichen Bebauung mit 1 Vollgeschoss - § 5 Erschließungsbeitragssatzung)	465,00 m <sup>2</sup>
9. Ablösebetrag 18,70 €/m <sup>2</sup> x 465,00 m <sup>2</sup> = (entspricht 18,70 €/m <sup>2</sup> )	<u>8.695,50 €</u>

**III. Ablösebetrag insgesamt**

Grundstück Gemarkung Beckum, Flur 5, Flurstücke 1422 und 1423 (vgl. Teil I)	2.879,80 €
Teilfläche der Grundstücke Gemarkung Beckum, Flur 5, Flurstück 96, 725 und 726 (vgl. Teil II)	<u>8.695,50 €</u>
<b>Ablösebetrag insgesamt</b>	<b>11.575,30 €</b>