

**Vertrag zur Änderung des
Durchführungsvertrages
zum Vorhaben- und Erschließungsplan
"Landmaschinen Stücker" in Beckum**

Die Stadt Beckum (nachfolgend Stadt genannt),
vertreten durch den Bürgermeister, Weststraße 46, 59269 Beckum,

und

Frau Elisabeth Stücker,
Alte Landstraße 20, 33973 Rietberg
(nachfolgend Vorhabenträgerin genannt),

schließen folgenden Vertrag:

**Teil I
Allgemeines**

**§ A I
Gegenstand des Vertrages**

1. Am 06./08.02.2006 haben die Parteien den Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Landmaschinen Stücker“ in Beckum geschlossen. Mit dem in Kraft treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 10.02.2006 ist der Durchführungsvertrag wirksam geworden. Die Abwicklung des Vertrages ist teilweise schon erfolgt. Auf der Grundlage der Baugenehmigung vom 17.02.2006 ist das Landmaschinenzentrum zwischenzeitlich errichtet worden. Mit Schreiben vom 08.01.2007 (**Anlage 1**) beantragte die Vorhabenträgerin, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die gesamte Fläche des ehemaligen Flurstücks 235 (heute Flurstücke 251 und 252) zu erweitern, um auch die restliche Fläche für das Landmaschinenzentrum nutzen zu können.
2. Dem Wunsch der Vorhabenträgerin soll insoweit Rechnung getragen werden, als bei gleichzeitiger Aufhebung des bisher wirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Grundstücke Gemarkung Beckum Flur 11, Flurstücke 251 und 252 aufgestellt werden soll. Die hierfür erforderlichen Bauleitplanverfahren stehen vor dem Abschluss.
3. Vor dem Hintergrund, dass ein Teil des Vorhabens auf der Grundlage der bisherigen Planung bereits verwirklicht ist und im Wesentlichen nur eine Ergänzung vorgenommen werden soll, bleibt der Durchführungsvertrag vom 06./08.02.2006 mit den nachfolgend aufgeführten Maßgaben weiterhin bestehen.

§ A 2 Vorhabenbereich

Der neue, erweiterte Vorhabenbereich umfasst neben dem räumlichen Geltungsbereich des bisher wirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Gemarkung Beckum Flur 11 Flurstück 251) mit einer Größe von 5.853 m² nunmehr auch das Grundstück Gemarkung Beckum Flur 11 Flurstück 252 mit einer Größe von 8.960 m². Der neue Vorhabenbereich hat somit eine Gesamtgröße von 14.813 m².

Teil II Vorhaben

§ V 1 Beschreibung des Vorhabens

Die Erweiterung des Vorhabenbereichs dient der Vergrößerung des Betriebsgrundstücks um das Flurstück 252 der Flur 11. Die Erweiterungsfläche soll der Errichtung einer Unterstellhalle sowie eines Ausstellungsplatzes dienen. Das bereits auf einer Grundfläche von ca. 1.200 m² vorhandene Betriebsgebäude wird um einen Hallenanbau auf einer überbaubaren Grundstücksfläche von 1.400 m² ergänzt. Dieser Hallenanbau soll als Aufstell- und Ausstellungsfläche für gebrauchte Landmaschinen dienen. In den Anbau soll eine Waschhalle integriert werden. Eine Werkstatttätigkeit ist weder im Hallenanbau noch auf den Außenflächen des Abstellplatzes vorgesehen. Für das Landmaschinenzentrum sind mit der Erweiterung nun insgesamt 24 Pkw-Stellplätze erforderlich. Diese werden im nördlichen Bereich des Grundstücks an der Wegeverbindung „Zum Wasserturm“ und vor dem bestehenden Betriebsgebäude angelegt. Das ist zum Teil bereits erfolgt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,3 mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Eine Überschreitungsmöglichkeit wird für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, und Fußwege bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 zugelassen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 142,75 mNN und die maximale Erdgeschoss-Rohbaufußbodenhöhe von 132,75 mNN bleiben weiterhin bestehen.

Für den Bereich der Ausstellungsfreifläche wird eine maximale Höhe von 131,00 mNN bestimmt. Diese Höhenfestsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dient der Einbindung der Fläche gegenüber dem südöstlich anschließenden Siedlungsbereich.

Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Flächen für Stellplätze, der privaten Grünflächen und der baugestalterischen Festsetzungen wird ausdrücklich auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Landmaschinen Stücker“ und seine Begründung verwiesen.

§ V 2 Durchführungsverpflichtung

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages sowie des Durchführungsvertrages vom 06./08.02.2006, soweit dessen Regelungen weiterhin Bestand haben.
2. Die Vorhabenträgerin hat für die Erweiterung des Vorhabens bereits einen Bauantrag eingereicht (Az. 556/2007). Für das bestehende Betriebsgebäude existiert eine Baugenehmigung vom 17.02.2006 (Az. 274/2005), die im Wesentlichen verwirklicht worden ist. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, umgehend nach Erteilung der beantragten Baugenehmigung mit dem Erweiterungsvorhaben zu beginnen und es innerhalb von 12

Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen. Dasselbe gilt für etwa noch nicht fertig gestellte Bereiche, die Gegenstand der Baugenehmigung vom 17.02.2006 sind.

Teil III Äußere Erschließung

§ E 1 Äußere Erschließung des Vorhabens und Beitragspflicht

1. Die äußere Erschließung des Vorhabens erfolgt nach wie vor über den Verkehrsknoten Neubeckumer Straße/Geißlerstraße (B 475), die Zufahrt von der Neubeckumer Straße zum Tuttenbrocksee und die von der Vorhabenträgerin als Provisorium bereits errichtete Querverbindung von dort über das städtische Grundstück Gemarkung Beckum, Flur 161, Flurstück 55 nördlich des Betriebsgrundstücks bis zur Wegeverbindung „Zum Wasserturm“. Die Regelungen zur äußeren Erschließung des Vorhabens im Durchführungsvertrag vom 06./08.02.2006 gelten uneingeschränkt weiter, insbesondere die Regelungen zum Rückbau und der Hinweis zur Erschließungsbeitragspflicht gemäß §§ 127 ff. BauGB.
2. Nach dem derzeitigen Stand der Planungen für den Bebauungsplan Nr. 60 „Obere Brede/Tuttenbrock“ und den darauf beruhenden ersten Kalkulationen entfallen ca. 12,50 €/m² einzubeziehender Grundstücksfläche an Erschließungsbeiträgen auf das Grundstück der Vorhabenträgerin. Die Höhe der Erschließungsbeiträge sowie die Höhe der zu erbringenden Vorausleistungen richten sich nach den zur Zeit der Entstehung der Beitragspflicht geltenden Vorschriften.

Teil IV Innere Erschließung und Entwässerung

§ I 1 Innere Erschließung

Die Regelungen zur inneren Erschließung im Durchführungsvertrag vom 06./08.02.2006 gelten mit folgender Maßgabe ebenfalls weiter fort:

1. Hinsichtlich der geplanten Erweiterungsmaßnahmen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Stellungnahme der Fa. AKUS GmbH, Bielefeld eingeholt worden. In dieser Stellungnahme vom 29.03.2007 ist die Fa. AKUS GmbH zu dem Schluss gekommen, dass mit der geplanten Betriebserweiterung keine schalltechnisch relevanten Änderungen verbunden sind. Unter der Voraussetzung, dass die bereits definierten Schallschutzmaßnahmen weiterhin Bestand haben und eine Veränderung der schalltechnisch relevanten Betriebsabläufe nicht vorgesehen ist, können die bisher ausgewiesenen Beurteilungspegel danach weiterhin als gültig angesehen werden. In der Baugenehmigung vom 17.02.2006 sind die Einzelheiten geregelt worden. Sollte darüber hinaus Regelungsbedarf für den Erweiterungsbereich bestehen, erfolgt dies im Baugenehmigungsverfahren Az. 556/2007. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Vorgaben aus dem schalltechnischen Bericht, der Stellungnahme zum Erweiterungsvorhaben sowie die bestehenden und eventuell künftigen Auflagen aus den Baugenehmigungen einzuhalten bzw. zu erfüllen.
2. Eine weitergehende Schall- und Sichtschutzwirkung soll der entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze zur Neubeckumer Straße (ehemals Grüner Weg) hin geplante Lärm- und Sichtschutzwall entfalten. Ursprünglich war an dieser Stelle ein lediglich 90 m langer Wall geplant. Mit der Errichtung dieses Walls ist bereits begonnen worden. Der nunmehr geplante Wall wird entlang der kompletten Grenze des Flurstücks 252 errichtet. Die Höhenverhältnisse des begrüntem Walls werden so gestaltet, dass seine Krone 1,75 m über dem Niveau der Ausstellungsfläche und aufgrund des Gefälles zur Neubeckumer Straße

(ehemals Grüner Weg) rund 2,55 – 2,85 m über der Höhe des Weges liegen wird. Die festgesetzte Wallanlage weist eine Breite von 3 – 5 m auf. Diese wird von einer Heckenpflanzung eingesäumt. Die Gesamtbreite der hierfür im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Fläche beträgt rund 9 m.

§ 12 Entwässerung des Vorhabenbereichs

1. Die Entwässerung des Vorhabenbereichs erfolgt wie in dem bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Durchführungsvertrag vom 06./08.02.2006 geregelt. Das für die Übergangslösung erforderliche Regenklär- und Regenrückhaltebecken ist bereits erstellt. Die Becken sind in Abweichung von dem bislang geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Baugenehmigung Az. 523/2005 vom 23.03.2006 mit einem geänderten Standort errichtet worden. Dieser geänderte Standort und die hierfür benötigten Flächen des Flurstücks 252 sind im neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nunmehr als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Zweckbestimmung: Regenklär- und -rückhaltebecken) ausgewiesen. Die Vorhabenträgerin wird umgehend für diese Änderungen ein genehmigungsfähiges Entwässerungsgesuch bei der Stadt einreichen.
2. Die Regelungen im Durchführungsvertrag vom 06./08.02.2006 gelten für die verlegten Becken entsprechend mit Ausnahme der Rückbauverpflichtung. Nach Anschluss des Vorhabenbereichs an die öffentliche Trennkanalisation im Gebiet des künftigen Bebauungsplanes Nr. 60, ist ein Rückbau des Regenklär- und Regenrückhaltebeckens nicht zwingend erforderlich. Für den Fall, dass die Flächen dann anderweitig genutzt werden sollen, ist allerdings eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.
3. Die gemäß § 1 1 Nr. 4 d) des Durchführungsvertrages vom 06./08.02.2006 erforderliche und am 06.02.2006 bereits eingetragene Baulast ist wegen der Verlegung der Becken anzupassen. Die Vorhabenträgerin wird unmittelbar nach Abschluss dieses Vertrages eine entsprechende Verpflichtungserklärung abgeben.

§ 13 Kanalanschlussbeiträge

Für das Grundstück des ursprünglichen Vorhabenbereichs hat die Vorhabenträgerin gemäß § 1 der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Beckum (Beitrags- und Gebührensatzung) bereits eine Vorausleistung in Höhe von insgesamt 35.095,67 € auf den zu entrichtenden Kanalanschlussbeitrag gezahlt. Bei der Ermittlung des Beitrages ist eine Fläche mit einer Größe von 5.785 m² zu Grunde gelegt worden. Der gesamte Vorhabenbereich weist nunmehr eine Größe von 14.813 m² aus. Abzüglich der für die Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzten Flächen mit einer Größe von 1.235 m² verbleibt eine Gesamtgrundstücksfläche von 13.578 m². Gemäß § 3 Abs. 6 der Beitrags- und Gebührensatzung erhöht sich die anzurechnende Grundstücksfläche um 33 1/3 v.H., so dass sich eine zu berücksichtigende Fläche von 18.103,95 m² ergibt. Bei einem Beitragssatz gemäß § 3 Abs. 3, 6 der Beitrags- und Gebührensatzung von 4,55 € je m² anzurechnender Fläche ergibt sich ein Beitrag in Höhe von 82.372,99 €. Nach Abzug der bereits gezahlten Vorausleistung von 35.095,67 € verbleibt ein noch zu zahlender Beitrag in Höhe von **47.277,32 €**. Die Vorhabenträgerin zahlt diesen Betrag innerhalb eines Monats nach Wirksamwerden dieses Vertrages unter Angabe der **Haushaltsstelle 2.70000.35009.041** und der **PK-Nr.: 4000 3806** auf eines der städtischen Konten ein.

Teil V Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

§ N 1

Art, Umfang und Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der auszugleichende Eingriff in Natur- und Landschaft wird abweichend von § N 1 Nr. 2 des Durchführungsvertrages vom 06./08.02.2006 wie folgt geregelt.

1. Die Vorhabenträgerin hat im Rahmen der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch das Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Hans Lutermann eine aktuelle Eingriffsbewertung und Bepflanzungsplanung erstellen lassen (Stand: Juni 2007). Diese Planung ist Gegenstand dieses Vertrages und als **Anlage 2** beigefügt. Nach der Bestandsbewertung auf der Grundlage des „Bewertungsrahmens für bestehende und geplante Biotop des Kreises Warendorf“ ergibt sich ein Bestand von 4.443,90 Werteinheiten für den Vorhabensbereich. Nach Durchführung des Vorhabens inklusive der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden nur 3.178,00 Werteinheiten erreicht, so dass die Differenz von 1.265,90 Werteinheiten anderweitig auszugleichen ist.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in der Eingriffsbewertung und Bepflanzungsplanung des Ing.- Büros Lutermann vorgesehenen Maßnahmen im Vorhabensbereich durchzuführen und die Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten. Die Durchführung der Maßnahmen durch die Vorhabenträgerin erfolgt spätestens mit Fertigstellung der Hochbauten, soweit sie innerhalb einer laufenden Pflanzperiode erfolgt. Ist das nicht der Fall, so sind die aufgeführten Maßnahmen in der unmittelbar darauf folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Im Übrigen bleiben die Regelungen des Durchführungsvertrages vom 06./08.02.2006 zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen weiterhin wirksam, insbesondere die Ausführungen zu § N 1 Nr. 3.
3. Das nach Verwirklichung der vorgesehenen Maßnahmen im Bereich des Vorhabens verbleibende Defizit von insgesamt 1.265,90 Werteinheiten wird auf der externen Kompensationsfläche der Stadt im Bebauungsplangebiet Nr. 33 „Ahlener Straße/Vorhelmer Straße“ Gemarkung Beckum. Flur 1, Flurstück 170 teilweise, 169, 162 teilweise, 151 und Flur 3, Flurstück 306 teilweise ausgeglichen. Hinsichtlich der Lage dieses Bereichs wird auf den als **Anlage 3** beigefügten Lageplan „Externe Kompensationsfläche“ verwiesen.

Die hier für den Ausgleich benötigten Flächen sind von der Stadt entsprechend den Vorgaben der Satzung der Stadt Beckum zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB einschließlich der Anlage zur Satzung hergestellt worden. Die Maßnahmen umfassten danach den Grunderwerb, die Freilegung, Planung, Fertigstellung einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

§ N 2

Kostentragung

1. Hinsichtlich der in § N 1 Nr. 2 dieses Vertrages genannten Maßnahmen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung auf eigene Kosten.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, der Stadt die für die Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet Nr. 33 entstandenen Kosten in Höhe von 17,08 € pro Werteinheit zu erstatten. Dieser Betrag entspricht den Kosten für die oben in § N 1 Nr. 3 genannte Maßnahme pro Werteinheit einschließlich Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Hieraus ergibt sich ein Gesamtbetrag in Höhe von 21.621,57 € (1.265,90 Werteinheiten x 17,08 €). Als Vorausleistung auf diesen Betrag hat die Vorhabenträgerin bereits am 22.01.2007 eine Summe in Höhe von 7.720,16 € (entspricht 452,00 Werteinheiten) an die Stadt gezahlt, so dass nur noch eine Differenz in Höhe von

13.901,41 € verbleibt. Die Vorhabenträgerin überweist den verbleibenden Betrag in Höhe von **13.901,41 €** innerhalb eines Monats nach Wirksamwerden dieses Vertrages unter Angabe der **Haushaltsstelle 2.69000.35002.082** und der **PK-Nr.: 4000 3806** auf eines der städtischen Konten.

Teil VI Schlussbestimmungen

§ S 1 Sicherheitsleistungen

1. Die Vorhabenträgerin hat vor Abschluss des Durchführungsvertrages vom 06./08.02.2006 der Stadt eine Bürgschaft der Dresdner Bank AG Bielefeld vom 06.02.2006 mit einer Bürgschaftssumme in Höhe von 217.000,00 € vorgelegt. Diese Bürgschaft dient zur Sicherung aller Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag vom 06./08.02.2006. Mit Schreiben vom 22.01.2007 hat die Stadt aufgrund des Baufortschritts ihre Zustimmung zur Reduzierung der Bürgschaftssumme auf 87.000,00 € erteilt. Mit der Änderung des Durchführungsvertrages vom 06./08.02.2006 dient die Bürgschaft auch der Sicherung der aus dem Vertrag zur Änderung des Durchführungsvertrages bestehenden Pflichten. Die Dresdner Bank AG in Bielefeld hat dies mit Nachtrag Nr. 1 vom zur Bürgschaft bestätigt. Damit sind die von der Vorhabenträgerin zu erfüllenden Verpflichtungen insgesamt über die Bürgschaft vom 06.02.2006 abgesichert.

2. Von der Bürgschaftssumme in Höhe von 87.000,00 € entfallen auf Verpflichtungen aus

- dem Teil III und Teil IV	45.000,00 €
- dem Teil V	37.000,00 €
- sonstige	5.000,00 €

§ S 2 Schlussbestimmungen

1. Sofern dieser Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes regelt, gelten sämtliche Vereinbarungen des Durchführungsvertrages vom 06./08.02.2006 fort. Sie sind in Bezug auf neu hinzugekommene Verpflichtungen entsprechend anzuwenden.

2. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

§ S 3 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

**§ S 4
Anlagen**

Folgende Anlagen sind Bestandteil des Vertrages:

- Anlage 1: Antrag der Vorhabenträgerin vom 08.01.2007
- Anlage 2: Eingriffsbewertung und Bepflanzungsplan Ing.-Büro Hans Lutermann
(Stand Juni 2007)
- Anlage 3: Lageplan „Externe Kompensationsfläche“

Stadt Beckum

Beckum, den

Im Auftrag:

(Dr. Karl-Uwe Strothmann)
Bürgermeister

(Brigitte Janz)
Stadtverwaltungsdirektorin

Vorhabenträgerin

Rietberg, den

(Elisabeth Stücker)