

Städtebaulicher Vertrag

zum

Bebauungsplan der Stadt Coesfeld Nr. 82a „Heerdmer Esch Erweiterung“

Zwischen

der Westfleisch Finanz AG vertreten durch ihren Vorstand Carsten Schruck und Jörg Kaiser sowie der Westfleisch SCE mbH, vertreten durch ihren Vorstand Carsten Schruck und Michael Schulze Kalthoff, alle geschäftsansässig Fridtjof Nansen Weg 5a, 48155 Münster,

- nachstehend gemeinsam „**Vorhabenträgerin**“ genannt -

und

der Stadt Coesfeld, Markt 8, 48653 Coesfeld, vertreten durch den Ersten Beigeordneten Philipp Hänsel,

- nachstehend „**Stadt Coesfeld**“ oder „**Stadt**“ genannt -

und

dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld, Dülmener Straße 80, 48653 Coesfeld, vertreten durch den Betriebsleiter Rolf Hackling,

- nachstehend „**Abwasserwerk**“ genannt -

wird folgender Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen:

Präambel

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82a „Heerdmer Esch Erweiterung“. Innerhalb des Geltungsbereichs des neu aufzustellenden Bebauungsplans, dessen Plangebiet eine Fläche von 11,97 ha umfasst, wird dieser im Falle seines Inkrafttretens den Bebauungsplan Nr. 82 "Heerdmer Esch" aus 2007, dessen Geltungsbereich weiter gefasst ist, als derjenige des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 82a „Heerdmer Esch Erweiterung“, ersetzen. Der Bebauungsplan wird als sog. projektbezogener Angebotsbepauungsplan und nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der sog. projektbezogene Angebotsbepauungsplan ist rechtlich zwar ein Angebotsbepauungsplan. Er orientiert sich in seinen Festsetzungen jedoch eng an einem konkreten Projekt, hier der Erweiterungsplanung der Vorhabenträgerin, dessen Realisierung er ermöglichen soll. Der vorliegende städtebauliche Vertrag dient dazu, diese Bindung an das Bauprojekt und die Umsetzung der Maßnahmen, die nicht in Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt werden können, sicherzustellen.

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung vom 19.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 22.11.2022 - 06.01.2023 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 21.09.2021 bis zum 03.11.2021 statt.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine Erweiterung des von der Vorhabenträgerin im Plangebiet bereits betriebenen Schlachthofes im Wege eines projektbezogenen Angebotsbepauungsplans. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, die Kapazität ihres im Plangebiet belegenen Schlachthofes von derzeit 55.000 Schlachtungen von Schweinen pro Woche auf maximal 70.000 Schlachtungen von Schweinen pro Woche zu erhöhen. Eine detaillierte

Begründung für die beabsichtigte Erweiterung der Schlachtkapazität des im Plangebiet vorhandenen Schlachthofes ergibt sich aus der diesem Vertrag als **Anlage 1** beigefügten Erläuterung der Beweggründe der Vorhabenträgerin.

Um diese Kapazitätssteigerung umsetzen zu können und dabei öffentliche und private Belange insbesondere mit Blick auf die durch die Kapazitätserweiterung hervorgerufenen Immissionen im Bereich Lärm und Geruch angemessen zu berücksichtigen und zu schützen, sind verschiedene Umstrukturierungsmaßnahmen u.a. im Bereich der Verkehrsführung, der Verortung und technischen Ausstattung von Warteplätzen für anliefernde Lkw und des passiven Lärmschutzes erforderlich. Dadurch ist insbesondere sicherzustellen, dass sich die Immissionssituation hinsichtlich der vom Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen nicht verschlechtert. Auch im Bereich der Geruchsmissionen muss sichergestellt werden, dass sich die Situation an der umliegenden Bebauung durch die Erweiterung nicht verschlechtert. Zu regeln sind weiter Fragen der Niederschlagswasser- und Abwasserbeseitigung, der Voraussetzungen für eine Zulassung der Überschreitung der festgesetzten GRZ sowie der Begrünung von Dächern im Plangebiet. Durch die Erhöhung der Produktion müssen abwasserseitig der gesetzlichen Anforderungen umsetzbar sein und geregelt werden.

Der vorliegende städtebauliche Vertrag dient dazu, die Erreichung dieser und weiterer Ziele neben den Festsetzungen im Bebauungsplan und teilweise auch über diesen hinaus sicherzustellen. Wesentlich ist auch das zwischen den Vertragsparteien abgestimmte Verschlechterungsverbot vertraglich zu fixieren.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

1. Abschnitt: Allgemeines

§ 1

Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des als **Anlage 2** beigefügten Bebauungsplanentwurfs (im Folgenden auch: Plangebiet). Das Vertragsgebiet umfasst damit die nachstehend genannten Grundstücke:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 69, Flurstücke 21, 73, 76, 78, 82, 212-217, 218 (teilw.), 315 (teilw.),
- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 62, Flurstück 207,
- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 20, Flurstücke 255-257, 276 (teilw.).

§ 2

Anlagen zu diesem Vertrag

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages:

- **Anlage 1:** Erläuterung der Gründe des Erweiterungsvorhabens und der hierdurch zu erwartenden Veränderungen der Mitarbeiterzahlen am Standort durch die Vorhabenträgerin, Dienstanweisung für Anlieferer, Mobilitätskonzept,
- **Anlage 2:** Entwurf des Bebauungsplans Nr. 82a „Heerdmer Esch Erweiterung“ vom 26.08.2024
- **Anlage 3:** Masterplan zur beabsichtigten Betriebserweiterung der Vorhabenträgerin vom 14.08.2024

- **Anlage 4:** Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 82a „Heerdmer Esch Erweiterung“ in Coesfeld der Ingenieurgesellschaft nts vom 09.10.2023,
- **Anlage 5:** Immissionsschutzgutachten, Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82a „Heerdmer Esch Erweiterung“ der Stadt Coesfeld des Ingenieurbüros Uppenkamp & Partner vom 20.02.2024 Nr. IO5121020-3
- **Anlage 6:** Immissionsschutzgutachten, Geruchsimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82a „Heerdmer Esch Erweiterung“ der Stadt Coesfeld des Ingenieurbüros Uppenkamp & Partner vom 17.10.2023, Nr. IO4 1458 19-2,
- **Anlage 7:** Lageplan Heerdmer Esch Erweiterung (Linksabbiegespur) inklusive Abstand zur frühestmöglichen Platzierung einer Schranke. Vorplanung vom 11.07.2023. Nts Ingenieurgesellschaft mbH vom 11.07.2023,
- **Anlage 8:** Ansicht / Visualisierung Lärmschutzwand/-wand an der Borkener Straße und westlicher Sichtschutzwand,
- **Anlage 9:** Planvereinbarung Flurstück 276 vom 16.01.2024,
- **Anlage 10:** Fachtechnische Untersuchung zu abflussmindernden Maßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 82a „Heerdmer Esch Erweiterung“. vom 16.11.2023. nts Ingenieurgesellschaft mbH,
- **Anlage 11:** Wasser und Landschaft. Kläranlage Coesfeld. Ertüchtigung der Kläranlage. Kapazitätssteigerung des angeschlossenen Schlachthofes. Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie. vom 13.07.2021. Planungsbüro Koenzen,
- **Anlage 12:** Lageplan Sichtschutz vom 15.03.2024,
- **Anlage 13:** Artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82a „Heerdmer Esch Erweiterung“. Dezember 2023. Büro Stelzig

§ 3 Planungshoheit

Die Stadt stellt den Bebauungsplan in eigener Verantwortung auf. Den Vertragspartnern ist bekannt, dass die Entscheidung über die Aufstellung des Bebauungsplans und über dessen Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegt und dass die Stadt nach § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen hat. Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt auf Aufstellung des Bebauungsplans oder eine Bindung der Stadt hinsichtlich bestimmter Inhalte des Bebauungsplans werden daher durch diesen Vertrag nicht begründet. Das Recht der Stadt, den Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen zu ändern oder aufzuheben, bleibt von diesem Vertrag ebenfalls unberührt. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der aktuelle Bebauungsplanentwurf mit seinen wesentlichen städtebaulichen Eckdaten Geschäftsgrundlage der vorliegenden Vereinbarung ist.

2. Abschnitt: Vorhaben und Voraussetzungen der Kapazitätserhöhung

§ 4 Beschreibung des Vorhabens

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, den bestehenden Betriebsstandort im Vertragsgebiet zu erweitern und hierdurch die Schlachtkapazität bei gleichzeitiger Umstrukturierung der Betriebsabläufe zu erhöhen und die Betriebsabläufe zu optimieren, ohne dass dies im Vergleich zum Istzustand zu einer höheren Belastung der Umgebung durch vom Betriebsgelände ausgehenden Immissionen oder Verkehrslärmimmissionen im öffentlichen Straßenraum einhergeht. Die genauen Gründe für die von der Vorhabenträgerin beabsichtigten Erweiterungsmaßnahmen ergeben sich aus der Darstellung in **Anlage 1**. Der als **Anlage 3** diesem Vertrag beigelegte Masterplan verdeutlicht die von der Vorhabenträgerin aktuell angestrebte bauliche Entwicklung im Plangebiet im Sinne der Darstellung der derzeit angestrebten Grundstruktur, wobei sich

in der konkreten Vorhabenplanung noch Änderungen ergeben können, die sich ihrerseits aber im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 82a „Heerdmer Esch“ werden halten müssen.

§ 5

Bauliche Maßnahmen zum Immissionsschutz und Sichtschutzwall

1. Die Vorhabenträgerin wird den zum Teil schon vorhandenen Sichtschutzwall an der westlichen Plangebietsgrenze entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 82a „Heerdmer Esch“ verlagern bzw. neu errichten und entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans bepflanzen, sobald sie entweder die Schlachtzahlen im Betrieb über das zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses genehmigte Maß (55.000 Schweine/Woche) erhöht oder bauliche Maßnahmen im SO* umsetzt und die Maßnahme vor der Erhöhung der Schlachtzahlen bzw. vor Inbetriebnahme der baulichen Maßnahmen im SO* fertigstellen. Solange dieser Fall nicht eintritt, verpflichtet die Vorhabenträgerin sich dazu, den derzeit vorhandenen Wall so wie er im Zeitpunkt des Vertragsschlusses steht und liegt zu erhalten und nicht abzutragen. Die Lage dieses Sichtschutzwalls, der in seinem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teil unter dem 28.04.1988 (2060-Go-de G/1 Nr. 119/87) und in seinem südlich in einem 90-Grad-Winkel abknickenden Teil unter dem 17.07.2009 (70.1-2008/0946-0048787) genehmigt wurde, ergibt sich aus der unterstehenden Darstellung, dort am westlichen Rand des Betriebsgeländes belegen und mit einem orangen Pfeil gekennzeichnet.



Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, vor einer Erweiterung der bestehenden Betriebsanlagen in Verbindung mit einer Erhöhung der Schlachtkapazitäten über das derzeit genehmigte Maß von 55.000 Schlachtungen von Schweinen pro Woche hinaus (d.h. ab 55.001) und/oder vor der baulichen Nutzung der Flächen im mit SO* gekennzeichneten Bereich, die Lärmschutzwall/-wand LW 1 vollständig und auf eigene Kosten zu errichten. Die Lage und die geschuldete Beschaffenheit der Lärmschutzwall/-wand LW 1 ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans.

2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, vor einer Erhöhung der Schlachtkapazitäten über das derzeit genehmigte Maß von 55.000 Schlachtungen von Schweinen pro Woche hinaus (ab 55.001) und/oder vor der baulichen Nutzung der Fläche im mit SO* gekennzeichneten Bereich im heute schon vorhandenen Wartebereich an der Zufahrt Stockum drei neue und jederzeit anfahrbare Warteplätze (Rückstauplätze) für Lkw und im Bereich der neuen Zufahrt von der

Borkener Straße aus ebenfalls drei neue und jederzeit anfahrbare Warteplätze auf eigenem Betriebsgelände (Rückstauplätze) für Lkw zu schaffen. Die genaue Lage dieser neuen Warteplätze (Rückstauplätze) ergibt sich aus dem in **Anlage 1**, dort Teil 3, enthaltenen „Entwurf einer Dienstanweisung zur Regelung des betrieblichen LKW-Verkehrs nach dem Aufbau der Zufahrt zur Borkener Straße“. Zusätzliche emissionsseitige Maßnahmen sind in der Form umzusetzen, dass ausschließlich elektrisch betriebene Kühlaggregate zur Kühlung der parkenden Lkw verwendet werden. Es wird empfohlen, die auf dem Parkplatz elektrisch betriebenen Kühlaggregate in größtmöglicher Distanz zum Immissionsort IP2 (Goxel 1) betrieben werden.

3. Die Vorhabenträgerin wird auch künftig Schlachtungen nur an sechs Tagen in der Woche (montags bis samstags) vornehmen. An Sonntagen werden ohne Ausnahmegenehmigung der Bezirksregierung keine Schlachtungen stattfinden, außer dies wird aus zwingenden äußeren Gründen, wie bspw. Seuchenfällen ausnahmsweise erforderlich. Schlachtungen an Feiertagen sind von dieser Regelung ausgenommen und können von der Vorhabenträgerin bei der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Coesfeld als Ausnahme beantragt werden.
4. Die Vorhabenträgerin erklärt sich ferner auf freiwilliger Basis dazu bereit, die Lärmschutzwand im Bereich der Eingangsseite (LW 3) um ca. 150 m als Sichtschutzwand mit einer Höhe von etwa 2,50 m zu verlängern (Anlage 12). Materialität und Beschaffenheit dieser Sichtschutzwand bestimmt die Vorhabenträgerin in freiem Ermessen und schuldet der Stadt keine besonderen Eigenschaften dieser zur Einhaltung des Immissionsschutzes nicht erforderlichen Sichtschutzwand. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt jedoch, die Verlängerung der bestehenden Lärmschutzwand LW 3 als Sichtschutzwand in gleicher Materialität und Ausgestaltung wie im Bestand bereits vorhanden durchzuführen (mit Kokosmatten behangenes Rahmengestell, das mit Sand gefüllt und äußerlich begrünt wird) und wird hierzu einen entsprechenden Bauantrag einreichen und im Falle der Erteilung der Baugenehmigung auch umsetzen. Alternativ hierzu und nur hilfsweise für den Fall, dass eine Ausführung der zu verlängernden Wand

entsprechend der Materialität des Bestandes nicht möglich sein sollte (z.B. zum Schutz von Baumwurzeln) ist eine Ausführung als Holz- oder Aluminiumwand vorgesehen, wobei in diesem Fall eine Begrünung technisch nicht infrage käme. Die Parteien sind sich darüber einig, dass diese zu verlängernde Wand bei der Ermittlung der Anforderungen des Verschlechterungsverbotes (§ 8) außer Betracht bleibt. Die Vorhabenträgerin wird einen Bauantrag für die Maßnahme entsprechend der vorstehenden Ausführungen zur Höhe, Materialität und Gestaltung stellen, sobald der Bebauungsplan in Kraft getreten ist und die Maßnahme nach Erteilung einer Baugenehmigung durch die Stadt schnellstmöglich umsetzen.

§ 6

Neue Zufahrt zum Plangebiet von der Borkener Straße (Kostenregelung)

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, die im Bebauungsplanentwurf (**Anlage 2**), im Masterplan (**Anlage 3**) und im Lageplan Linksabbiegerspur (**Anlage 7**) vorgesehene südliche Zufahrt zu ihrem Betriebsgelände inklusive der hierzu erforderlichen Änderungen der Borkener Straße, namentlich insbesondere der Anlage einer neuen Linksabbiegerspur zur Einfahrt in das Betriebsgelände von Westen kommend, auf eigene Kosten zu errichten (Regelung der Kostentragung). Sie wird hierzu beim Kreis Coesfeld als Träger der Straßenbaulast eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis nach §§ 18-20 StrWG NRW vor Satzungsbeschluss einholen, die die technische Ausgestaltung und die Kostentragung der gesamten Maßnahme durch die Vorhabenträgerin regelt.
2. Klarstellend erklärt die Stadt, für die vorstehend in Abs. 1 genannte Erschließungsanlage (neue Grundstückszufahrt von der Borkener Straße) nach deren vertragsgemäßer Herstellung durch die Vorhabenträgerin keine Erschließungsbeiträge für die Grundstücke des Vertragsgebietes zu erheben. Die Erhebung von Ausbaubeiträgen für Maßnahmen, die später von der Stadt oder von Dritten durchgeführt werden, bleibt vorbehalten.

§ 7

Bedingungen für die Kapazitätserweiterung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, einen ihr vom Kreis Coesfeld als zuständiger immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsbehörde zu erteilenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheid zur Erweiterung der Kapazität des im Plangebiet schon heute vorhandenen Schlachthofes über die aktuell genehmigte Kapazität von 55.000 Schlachtungen von Schweinen pro Woche hinaus erst dann durch die Erhöhung der Anzahl der Schlachtungen über 55.000 (ab 55.001) Schlachtungen von Schweinen pro Woche hinaus ausnutzen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Verlagerung/ des Sichtschutzwalls an der westlichen Plangebietsgrenze inklusive Bepflanzung gem. § 5 Ziffer 1.), d.h. zeitgleich nach Abtrag des vorhandenen Walls mit Begrünung erfolgt die Neuerrichtung des Sichtschutzwalls inklusive Bepflanzung gem. § 5 Ziffer 1.).
- Vollständige Errichtung der Lärmschutzwand/-wand LW 1 gem. § 5 Ziffer 2.),
- Schaffung der Rückstauplätze für Lkw gem. § 5 Ziffer 2) und Beschränkung der Zufahrt zur Straße Am weißen Kreuz für die „reine Seite“, soweit Lkw betroffen sind durch Betriebsanweisung, vgl. die in **Anlage 1** enthaltene „Dienstanweisung für Anlieferer“ zur Regelung des betrieblichen LKW-Verkehrs nach dem Aufbau der Zufahrt zur Borkener Straße“, ausgenommen von dieser Einfahrtsbeschränkung sind Pkw und der gesamte dem Fleischmarkt zuzuordnende Verkehr,
- Inbetriebnahme der neu zu schaffenden Zufahrt von der Borkener Straße, im Lageplan Linksabbiegerspur, **Anlage 7** gemäß § 6 Ziffer 1.) und der neu schaffenden Stellplatzanlage mit Warteplätzen, die in unmittelbarem Anschluss an die Zufahrt von der Borkener Straße geplant ist, in der ersten

Abbildung der Dienstanweisung, **Anlage 1**, gekennzeichnet mit „LKW-Wartezone Extern“ wobei die Parteien sich einig sind, dass hiermit nur die Warteplätze für wartende Zugmaschinen, nicht aber für Auflieger mit Kühlaggregat (Rückstauplätze) gemeint sind,

- Sicherstellung der Abläufe der Lieferverkehre entsprechend der Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgesellschaft nts vom 03.07.2023, **Anlage 4**, u.a. durch Betriebsanweisung, vgl. den in **Anlage 1**, dort Teil 3, enthaltenen „Entwurf einer Dienstanweisung zur Regelung des betrieblichen LKW-Verkehrs nach dem Aufbau der Zufahrt zur Borkener Straße“. Die Abläufe sind nicht sichergestellt, wenn Verstöße von mehr als 1% der Lkw pro Kalendermonat erreicht sind.

§ 8

Verschlechterungsverbot

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich sicherzustellen, dass sich die Immissionssituation betreffend der Parameter Gewerbelärm, Verkehrslärm und Geruch an den relevanten Immissionsorten durch die beabsichtigte Erweiterung des Schlachthofes im Vergleich zum Istzustand bei Satzungsbeschluss nicht verschlechtert. In diesem Zusammenhang sichert die Vorhabenträgerin zu, die Maßnahmen aus dem Geruchsminderungskonzept zur letzten betrieblichen Erweiterung (Änderungsgenehmigung vom 30.09.2020, Az.:70.1-2019/0863-0048787) bis zum Ende des Jahres 2024 fertigzustellen und dauerhaft in Betrieb zu nehmen.
2. Der Istzustand bei Satzungsbeschluss ergibt sich aus den bis zum Satzungsbeschlusserteilten bau- und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen für den Betrieb des Schlachthofes der Vorhabenträgerin. Letzte in diesem Rahmen maßgebliche Genehmigung ist die der Vorhabenträgerin vom Kreis Coesfeld unter dem 30.09.2020 erteilte immissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung (70.1-2019/0863-0048787) zur Errichtung eines Ausgleichskühlhauses und einer

Abluftreinigungsanlage. Diese bislang vorliegenden Genehmigungen sind auch Grundlage, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingeholten Gutachten zur Immissionssituation. Es handelt sich hierbei um folgende Gutachten, die als Anlagen zu diesem Vertrag genommen und damit Bestandteil dieses Vertrags werden:

- Immissionsschutzgutachten, Schallimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82a „Heerdmer Esch Erweiterung“ der Stadt Coesfeld des Ingenieurbüros Uppenkamp & Partner vom 10.01.2024 Nr. IO5121020-3 **Anlage 5**,
- „Immissionsschutzgutachten, Geruchsimmisionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82a „Heerdmer Esch Erweiterung“ der Stadt Coesfeld des Ingenieurbüros Uppenkamp & Partner vom 17.10.2023, Nr. IO4 1458 19-2, **Anlage 6**,

Die dort ermittelten Immissionswerte an den dort betrachteten Immissionsorten sind hinsichtlich der jeweiligen Parameter (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Geruch) maßgebend für die von der Vorhabenträgerin in § 12 Ziffer 1.) übernommene Verpflichtung (Verschlechterungsverbot).

3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, das Verschlechterungsverbot bei jeder baulichen Erweiterung auf der Grundlage des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 82a „Heerdmer Esch“ einzuhalten und dies im bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen.

§ 9

Maßnahmen zur Einhaltung des Verschlechterungsverbots und Monitoring

1. Um der Verpflichtung aus § 8 Ziffer 1.) nachzukommen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin dazu, immissionsschutzrechtliche Genehmigungsanträge zur

Kapazitätserweiterung über den bislang genehmigten Stand von 55.000 Schlachtungen von Schweinen je Woche hinaus nur auf der Grundlage einer Bau- und Betriebsbeschreibung und solcher Immissionsschutzgutachten einzureichen, die die vertraglich geschuldete Nichtverschlechterung oder eine ggf. Verbesserung der Immissionssituation an den in den diesem Vertrag als **Anlagen 5 und 6** beigefügten Gutachten als maßgebend identifizierten Immissionspunkten nachweisen.

2. Betreffend der Gewerbelärmimmissionen verpflichtet die Vorhabenträgerin sich dazu, sämtliche der Schallimmissionsprognose, **Anlage 5**, zugrunde liegenden baulichen (Schalldämmmaß von Außenbauteilen) und technischen (Schallleistungspegel technischer und sonstiger Anlagen) Anforderungen einzuhalten und dies der Stadt auf Verlangen nachzuweisen.

3. Betreffend der Lieferverkehre verpflichtet die Vorhabenträgerin sich dazu, auf Anforderung der Stadt und nicht häufiger als einmal jährlich eine stichprobenartige Überprüfung der Einhaltung der Annahmen der Verkehrsuntersuchung, **Anlage 4**, und der Schallimmissionsprognose, **Anlage 5**, hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen durch eine einwöchige Verkehrszählung durchzuführen, wobei Angaben zum Zeitpunkt und der Anzahl der Fahrzeugbewegungen bei Einfahrt auf und Ausfahrt vom Betriebsgelände und das Fahrzeuggewicht erfasst werden. Ergibt diese Verkehrszählung eine Überschreitung der Verkehrsmengen, die im schalltechnischen Gutachten Normec Uppenkamp der Berechnung zugrunde gelegt wurden, wird die Vorhabenträgerin das Büro Normec Uppenkamp (oder in Abstimmung mit der Stadt ein anderes qualifiziertes Gutachterbüro) auf eigene Kosten mit einer neuerlichen schalltechnischen Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen beauftragen.

4. Betreffend der durch Mitarbeiterverkehre hervorgerufenen Fahrzeugbewegungen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin dazu, ab einer Erhöhung der Mitarbeiterzahl um mehr als 10 % ausgehend vom status quo zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses (1.171 Mitarbeiter am Betriebsstandort Coesfeld), das in **Anlage 1** unter Teil 2

beschriebene Mobilitätskonzept in Abstimmung mit der Stadt weiterzuentwickeln und umzusetzen. Sollte wider Erwarten eine (noch) höhere Mitarbeiterzahl entstehen, ist das Mobilitätskonzept von der Vorhabenträgerin weiterzuentwickeln und entsprechend umzusetzen.

3. Abschnitt: Dachbegrünung und Überschreitung der GRZ, Löschwasserversorgung

§ 10 Überschreitung der festgesetzten GRZ

Eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bis max. zu einem Wert von 0,9 kann laut der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 für Lagerflächen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstige betriebliche Verkehrsflächen zugelassen werden. Die Parteien sind sich einig, dass eine solche Überschreitung einer GRZ von 0,8 durch die benannten Anlagen nur möglich und zuzulassen ist, wenn die Vorhabenträgerin durch abflussmindernde Maßnahmen (Drosselung oder Versickerung) sicherstellt, dass sich das Abflussverhalten von im Plangebiet anfallendem Niederschlagswasser im Vergleich zur GRZ von 0,8 insbesondere hinsichtlich der maximalen Abflussmenge nicht verschlechtert. Diese abflussmindernden Maßnahmen (Drosselung oder Versickerung) müssen zur Fertigstellung des Gebäudes bzw. der versiegelten Flächen, umgesetzt sein. Grundlage dessen muss das von der Vorhabenträgerin beizubringende Entwässerungskonzept gem. **Anlage 10** zu diesem Vertrag sein.

§ 11 Dachbegrünung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei allen Neubauten im Plangebiet, bei denen dies aus rechtlichen Gründen, namentlichen solchen der Lebensmittelhygiene, zulässig

ist, Dachbegrünungen bis zur Fertigstellung des Gebäudes zu realisieren. Dort wo Dachbegrünungen umgesetzt werden, wird dies in einer Art und Weise geschehen, dass der Maßnahme zugleich abflusshemmende Wirkung zukommt (zu den Voraussetzungen vgl. Entwässerungskonzept, **Anlage 10**).

§ 12 Löschwasser/Brunnen

1. Für den Grundschutz es ist nach dem Richtwert im DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ in der aktuellen Fassung erforderlich, eine dauerhafte Kapazität von 192 m³ Löschwasser im Plangebiet vorzuhalten. Die Stadt ist nur dazu in der Lage, eine Kapazität von 48 m³ sicherzustellen, wozu sie sich verpflichtet. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu, die Differenzmenge von aktuell 144 m³ selbst im Plangebiet vorzuhalten. Sollten im Falle der Erweiterung der betrieblichen Einrichtungen im Plangebiet weitere Löschwassermengen über den Grundschutz hinaus erforderlich werden, verpflichtet die Vorhabenträgerin sich dazu, auch diese Mengen im Plangebiet zur Fertigstellung der Gebäude selber vorzuhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass die technischen Regelwerke zur Berechnung des Löschwasserbedarfs geändert werden sollten und daraus ein höherer Löschwasserbedarf resultieren sollte.

2. Einer der drei betriebseigenen Brunnen der Vorhabenträgerin befindet sich im Südwesten des Plangebietes. Gemäß Masterplan ist im Umfeld dieses Brunnens eine Nutzung der Flächen für die LKW-Logistik inklusive Pforte, Stellplätze und Waschhalle vorgesehen. Zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage und ihrer unmittelbaren Umgebung verpflichtet die Vorhabenträgerin sich dazu, die Fläche in einem Radius von 10 m um diesen Brunnen so anzulegen, dass jegliche Verunreinigungen und Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Die Parteien sind sich einig, dass eine Versiegelung dieser Fläche ist nicht zulässig ist. Bei einer Inanspruchnahme der Flächen im Umfeld des Brunnens verpflichtet die Vorhabenträgerin sich dazu, den Bereich in einem Radius von 10 m um diesen

Brunnen einzuzäunen und – ggf. durch Geländemodellierungen – so anzulegen, dass oberirdisch kein Wasser zufließen oder sich in der Nähe kein Wasser sammeln kann. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter dazu, dass die geplante Waschhalle inklusive der Schmutzwasserleitungen einen Abstand von mindestens 25 m zum Brunnen einhalten wird. Weiter verpflichtet die Vorhabenträgerin sich dazu, keine Anlagen, die eine ständige Zufuhr von Schmutzstoffen in den Untergrund bewirken können (Rohrleitungen zur Untergrundverrieselung, Sandfiltergräben, Sickerschächte etc.) in der weiteren Umgebung – 50 m allseitig um den Brunnen – zu errichten.

4. Abschnitt: Abwasser/Kläranlage

§ 13 Verpflichtungen betreffend der Kläranlage

1. Die von der Vorhabenträgerin beabsichtigte Kapazitätserweiterung ihres im Vertragsgebiet belegenen Schlachthofes erfordert eine Ertüchtigung der vom Abwasserwerk betriebenen Kläranlage (vergleiche Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie, **Anlage 11**), in die das Abwasser des von der Vorhabenträgerin im Vertragsgebiet betriebenen Schlachthofes geleitet wird. Hierzu ist das Abwasserwerk grundsätzlich bereit und verpflichtet sich wie folgt:
 - Das Abwasserwerk wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans und der schriftlichen Erklärung durch die Vorhabenträgerin, einen Antrag auf Erhöhung ihrer Schlachtkapazitäten auf 70.000 Schweine pro Woche stellen zu wollen, eine neue Einleitungserlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. § 10 WHG sowie für die erforderlichen Änderungen der Kläranlage eine Genehmigung nach § 60 WHG beantragen (Bearbeitungszeitraum ca. 1 - 1,5 Jahre).
 - Nach Vorliegen aller für die Erhöhung der Schlachtkapazität erforderlichen Genehmigungen bei der Vorhabenträgerin und ihrer schriftlichen Erklärung,

die Schlachtkapazitäten tatsächlich zu erhöhen, wird das Abwasserwerk die Kläranlage entsprechend den rechtlichen und technischen Möglichkeiten ertüchtigen (Bearbeitungszeitraum ca. 1 – 1,5 Jahre). Die Parteien sind sich einig, dass vor Beginn der Baumaßnahme noch einmal eine Abstimmung betreffend der Baumaßnahme mit Blick auf bis dahin möglicherweise geänderte gesetzliche Anforderungen erfolgt.

- Vor Erteilung der neuen Einleitungserlaubnis und der Änderungsgenehmigung für die Ertüchtigung der Kläranlage ist die Erschließung für das Erweiterungsvorhaben der Vorhabenträgerin insoweit nicht gesichert. Vor Fertigstellung der für die Ertüchtigung der Kläranlage erforderlichen Maßnahmen dürfen vom Vorhabenträger ohne Zustimmung durch das Abwasserwerk keine zusätzlichen Schmutzfrachten der Kläranlage zugeführt werden.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber dem Abwasserwerk hinsichtlich der dortigen Erfordernisse zu Folgendem:
- Zur Sicherstellung eines wirtschaftlichen Betriebes der Kläranlage erklärt die Vorhabenträgerin, ohne Zustimmung des Abwasserwerks keine über das derzeitige Maß hinausgehende Abwasserreinigung, die zu einer Veränderung der Abwasserzusammensetzung führt, zu betreiben. Insbesondere die Parameter C (Kohlenstoff), N (Stickstoff) und P (Phosphor) sollen im unveränderten Verhältnis im Abwasser der Vorhabenträgerin bleiben. Hiervon unberührt bleibt der Fall, dass die Vorhabenträgerin zukünftig aufgrund unabdingbarer gesetzlicher Anforderungen zu einer über das derzeitige Maß hinausgehenden Abwasserreinigung verpflichtet sein sollte.
 - Die Vorhabenträgerin erklärt, die Chlorid- und AOX-Fracht in ihrem Abwasser gegenüber dem heutigen Stand ohne Zustimmung der Stadt Coesfeld nicht zu erhöhen. Die Chlorid-Fracht wird im Tages-Maximum auf

1.480 kg/d und im Wochenmittel auf 1.110 kg/d begrenzt. Die AOX-Fracht wird im Tages-Maximum auf 0,655 kg/d und im Wochenmittel auf 0,560 kg/d begrenzt. Zur Überprüfung der Einhaltung dieser Regelungen wird durch das Abwasserwerk mindestens einmal jährlich in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin eine Beprobung durchgeführt (5 mengenproportionale 24 h-Mischproben, davon 4 Proben montags bis freitags sowie 1 Probe sonntags). Bei einer Überschreitung der festgesetzten Frachten erstattet die Vorhabenträgerin dem Abwasserwerk die nachweislich entstandenen Kosten der Probenahme.

5. Abschnitt: Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen/Artenschutz

§ 14

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1. Mit der Realisierung von Vorhaben im Plangebiet sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB verbunden. Die Beurteilung im Anhang zur Begründung des Bebauungsplans hat ergeben, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft nur durch Maßnahmen auf planexternen Flächen zu kompensieren sind, da keine planinternen Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen.
2. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt, den erforderlichen und im Kap. 5.7 bzw. Anhang der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82a „Heerdmer Esch Erweiterung“ dargestellten plangebietsexternen Ausgleich durch den Erwerb von 62.991 Ökopunkten zu erbringen. Vertragliche Regelungen zum Ankauf der erforderlichen Ökopunkte zugunsten der Stadt Coesfeld sind der Stadt vor Satzungsbeschluss ohne Aufforderung vorzulegen.

§ 15 Regelung zum Artenschutz

1. Alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden.
2. Gehölzschnitt- und Rodungsarbeiten müssen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchgeführt und damit im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres unterlassen werden. Eine Abweichung von der zeitlichen Vorgabe ist nur nach erfolgter Kontrolle der getroffenen Gehölzbestände durch ein Fachgutachter sowie mit einer Ausnahmegenehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde möglich.
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, vor Baumfällungen oder starkem Beschnitt von Baumkronen im Vorfeld zu prüfen, ob ggf. vorhandene Baumhöhlen beeinträchtigt werden, welche Fledermäusen oder Vögeln als Quartier dienen könnten.
4. Gemäß Artenschutzgutachten (**Anlage 13**) sind zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten bei Inbetriebnahme für die Außenbeleuchtung (Objekt- und Stellplatzbeleuchtung) nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen

6. Abschnitt: Schlussbestimmungen

§ 16

Vertragsänderungen, Rechtsnachfolge und Kündigungsmöglichkeit

1. Vertragsänderungen und/oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eventuelle Änderungen des Schriftformerfordernisses. Nebenabreden bestehen nicht.
2. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, alle in diesem städtebaulichen Vertrag eingegangenen Verpflichtungen - soweit sie noch nicht erfüllt worden sind - rechtsverbindlich auf Rechtsnachfolger auch im Falle des (teilweisen) Wechsels im Grundstückseigentum und auch bei Veräußerung von Erbbaurechten zu übertragen und diese zu verpflichten, ihrerseits weitere Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten. Dies gilt auch für diese Rechtsnachfolgeklausel.
3. Im Falle einer Rechtsnachfolge hat die Vorhabenträgerin die Stadt schriftlich über den Vorgang und die dann verpflichteten natürlichen und/oder juristischen Personen zu unterrichten. Die entsprechenden Verträge sind der Stadt zur Kenntnis zu geben.
4. Die Vorhabenträgerin haftet gegenüber der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt die Vorhabenträgerin nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt ist zu einer Haftentlassung verpflichtet, wenn und soweit der Rechtsnachfolger in die vertraglichen Pflichten der Vorhabenträgerin eintritt und keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass durch den Wechsel des Verpflichteten die ordnungsgemäße Erfüllung der vertraglichen Regelungen infrage gestellt werden. Hinsichtlich der im Teil B. dieses Vertrages übertragenen Erschließungsaufgaben gilt dies nur, wenn der Rechtsnachfolger zuvor der Stadt eine den Erschließungsaufwand vollständig deckende Erfüllungsbürgschaft übergibt.

5. Der Vertrag kann von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Anpassungs- und Kündigungsgründe gem. § 60 VwVfG bleiben unberührt.

§ 17 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich, dass hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch gültige Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Bestimmungen so weit wie möglich entsprechen. Das Gleiche gilt, wenn der Vertrag eine Lücke aufweisen sollte.

§ 18 Haftungsausschluss

1. Die Stadt ist aufgrund dieses Vertrags nicht zum Erlass des Bebauungsplans verpflichtet (vgl. § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB). Daher ist jegliche Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen und Kosten der Vorhabenträgerin, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans entstanden sind oder noch entstehen, ausgeschlossen.
2. Die Vertragsparteien vereinbaren für den Fall, dass der Bebauungsplan im Fall eines prinzipalen oder inzidenten Normenkontrollverfahrens ganz oder teilweise für unwirksam erklärt wird, dass keine Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt geltend gemacht werden können.
3. Klarstellend vereinbaren die Parteien, dass dieser Haftungsausschluss zugunsten der Stadt auch dann gilt, wenn die zur Wirksamkeit nach § 21 erforderlichen aufschiebenden Bedingungen nicht eintreten.

§ 19 Ausfertigung

Der Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Von diesem Vertrag erhalten die Stadt, das Abwasserwerk und die Vorhabenträgerin jeweils eine Ausfertigung.

§ 20 Vertragsstrafen

Bei Nichteinhaltung der in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten sind von der Vorhabenträgerin folgende Vertragsstrafen an die Stadt zu zahlen:

1. § 5 Nr. 1 Satz 2 – Erhaltung des vorhandenen Sichtschutzwalles: bis zu _____ EUR
2. § 5 Nr. 2 Satz 1 – Schaffung von insgesamt 6 neuen Warteplätzen für LKW: je Warteplatz bis zu _____ EUR
3. § 5 Nr. 2 Satz 3 – Verwendung ausschließlich elektrisch betriebener Kühlaggregate: je Verstoß bis zu _____ EUR.
4. § 5 Nr. 3 – Schlachtverbot an Sonntagen ohne Ausnahmegenehmigung der Bezirksregierung: je Verstoß bis zu _____ EUR
5. § 7 – Bedingungen für die Kapazitätserweiterung: Verletzung der Pflicht zur Sicherstellung der Abläufe der Lieferverkehre, die das Plangebiet anfahren bis zu _____ EUR
6. § 8 Nr. 1 Satz 2 – Fertigstellung und Inbetriebnahme der Maßnahmen aus dem Geruchsminderungskonzept: bis zu _____ EUR
7. § 8 Nr. 1 Satz 1 i.V.m. § 9 – Verschlechterungsverbot und Monitoring: bis zu _____ EUR; Grundlage für das Verschlechterungsverbot sind die als Anlage 5 und 6 beigefügten Gutachten.

8. § 11 – Dachbegrünung mit abflusshemmender Wirkung entsprechend dem Entwässerungskonzept: bis zu _____EUR

9. § 13 Nr. 2 – Abwasser: bis zu _____ EUR

10. § 15 Nr. 4 – Artenschutz (Objekt- und Stellplatzbeleuchtung): bis zu _____ EUR je verbotenen Leuchtmittel

Die Höhe der Vertragsstrafe wird unter Berücksichtigung der Schwere des Verstoßes innerhalb des vorstehenden Strafrahmens nach Anhörung der Vorhabenträgerin festgesetzt. Die Stadt darf die Vertragsstrafen auch neben der Erfüllung der in diesem Vertrag geregelten Pflichten und bei wiederholten oder fortdauernden Verstößen mehrmals fordern.

Die Vorhabenträgerin unterwirft sich hinsichtlich der Verpflichtung zur Zahlung von Vertragsstrafen der sofortigen Zwangsvollstreckung in Höhe von ___% der jeweiligen Vertragsstrafe, § 61 Abs. 1 Satz 1 VwVfG NRW.

§ 21 Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird mit Ausnahme der Regelung in 18, die sofort wirksam wird, erst wirksam, wenn der Bebauungsplan Nr. 82a „Heerdmer Esch Erweiterung“ in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB für Vorhaben im Vertragsgebiet erteilt wird (aufschiebende Bedingung). Diese Bedingung gilt aus ausgefallen, wenn sie nicht bis zum 31.12.2025 eingetreten ist.

Münster, den __.__._____

Coesfeld, den __.__._____

Carsten Schruck

Philipp Hänsel

Münster, den __.__.____

Coesfeld, den __.__.____

Michael Schulze Kalthoff

Rolf Hackling

Münster, den __.__.____

Coesfeld, den __.__.____

Jörg Kaiser