



Vorlagenummer: 1027/2024
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

Sicherung der Erschließung von Grundstücken im Bereich des Bebauungsplanes

Nr. 8/16 (676) "Wohnbebauung nördlich der Straße Kuhlen Hardt"

hier: Abschluss eines Erschließungsvertrages

Datum: 26.09.2024
Freigabe durch: i. V. Maßmann, Bernd
Federführung: FB60 - Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
Beteiligt: FB20 - Finanzen und Controlling
VB2 Vorstandsbereich für Finanzen, Controlling und interne Dienste

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bezirksvertretung Hagen-Mitte (Vorberatung)	13.03.2025	Ö
Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung (Entscheidung)	27.03.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Sicherung der Erschließung von Grundstücken im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8/16 (676) "Wohnbebauung nördlich der Straße Kuhlen Hardt" mit der HEG einen Erschließungsvertrag über die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage abzuschließen.

Sachverhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8/16 (676) "Wohnbebauung nördlich der Straße Kuhlen Hardt" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung geschaffen werden. Der Erschließungsträger beabsichtigt die Bebauung des Grundstücks und die Herstellung der hierfür notwendigen öffentlichen Erschließungsanlagen.

Daher hat der Erschließungsträger den Abschluss eines Erschließungsvertrages mit der Stadt beantragt, der im Wesentlichen die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich deren Entwässerung und Beleuchtung sowie alle Maßnahmen, die für die Erschließung der Baugrundstücke erforderlich sind, umfasst.

Der Erschließungsträger ist bereit, die Kosten für vorstehend genannte Maßnahmen zu übernehmen. Die Übernahme der Straße in die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Stadt soll zwei Jahre nach der mängelfreien Gebrauchsabnahme erfolgen.

Die entwässerungstechnische Erschließung wird durch einen Kanalbau- und Übernahmevertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem WBH sichergestellt.

Um die Erschließung des Grundstücks zu sichern, empfiehlt die Verwaltung, mit der HEG einen Erschließungsvertrag unter den vorgenannten Bedingungen abzuschließen.

Der Entwurf des Erschließungsvertrages und ein Straßenlageplan sind als Anlage beigefügt.



Auswirkungen

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

- sind nicht betroffen
 sind betroffen (hierzu ist eine kurze Erläuterung abzugeben)

Kurzerläuterung:

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

- positive Auswirkungen (+)
 keine Auswirkungen (o)
 negative Auswirkungen (-)

Kurzerläuterung und ggf. Optimierungsmöglichkeiten:

(Optimierungsmöglichkeiten nur bei negativen Auswirkungen)

Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

- Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.
 Es entstehen folgende Auswirkungen:

1. Auswirkungen auf die Bilanz

(nach vorheriger Abstimmung mit der Finanzbuchhaltung)

Aktiva:

(Bitte eintragen)

Die unentgeltliche Übernahme der öffentlichen Straße (siehe Erschließungsvertrag) stellt für die Stadt Hagen eine Sachschenkung dar. Die Höhe der Schenkung ergibt sich aus den tatsächlichen Herstellungskosten nach Fertigstellung der Maßnahme. Die im Rahmen der Sachschenkung überlassenen Vermögensgegenstände sind auf der Aktivseite der Bilanz im Anlagevermögen zu aktivieren und entsprechend ihrer Nutzungsdauer abzuschreiben.

Passiva:

(Bitte eintragen)

Parallel dazu ist auf der Passivseite der Bilanz ein entsprechender Sonderposten zu bilden, der den monatlichen Abschreibungsaufwand durch eine ertragswirksame Sonderpostenauflösung in Anlehnung an die Abschreibung über die Gesamtnutzungsdauer finanziert.

2. Maßnahme

- Investive Maßnahme

3. Rechtscharakter

- | | |
|-------------------------------------|--|
| | Auftragsangelegenheit |
| | Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung |
| | Freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe |
| | Vertragliche Bindung |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonstiges |
| | Ohne Bindung |

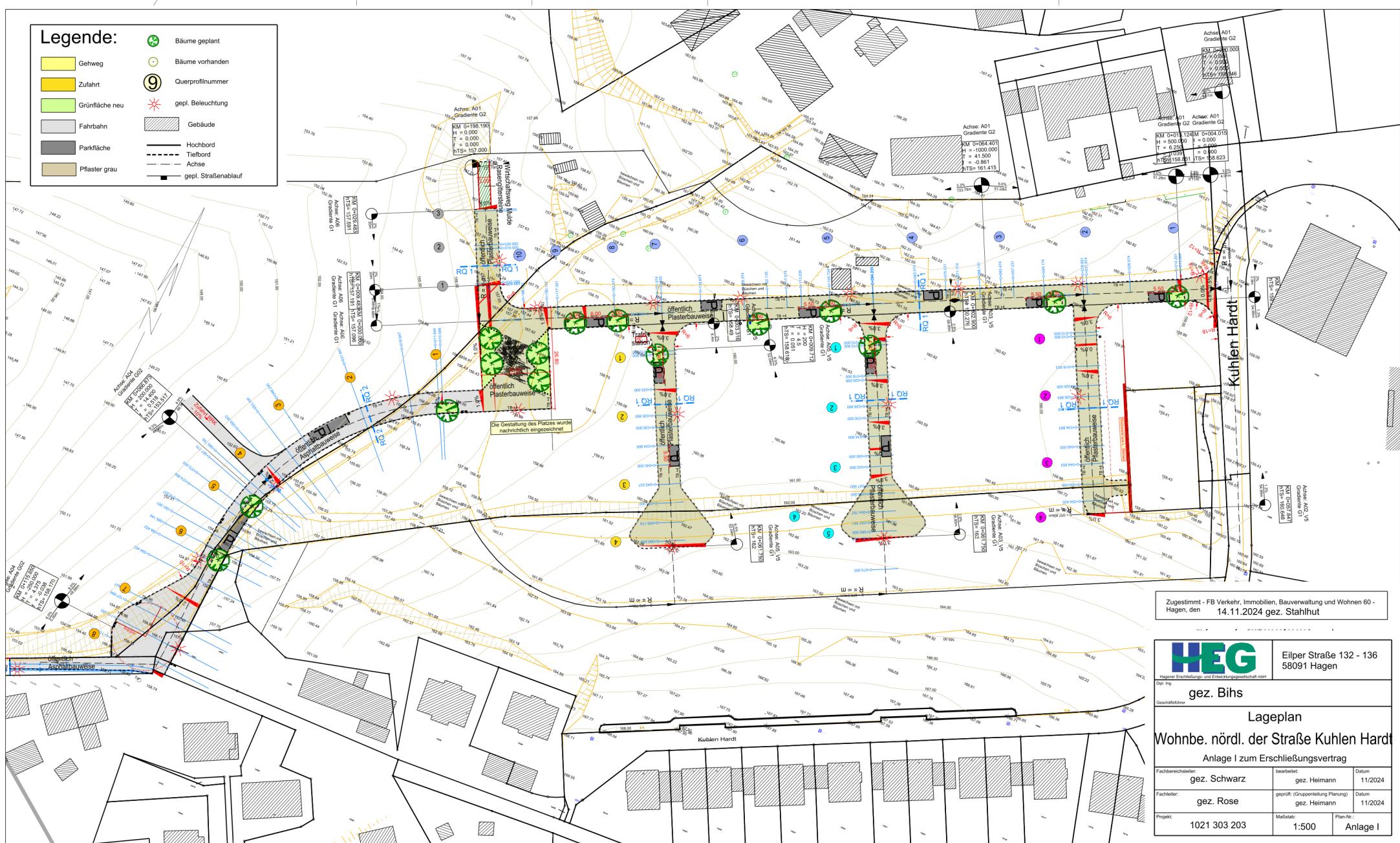
Anlage/n

1 - Lageplan Straßenausbau (Anlage I) (öffentlich)

2 - 2025-02-18 EV_Kuhlen Hardt (öffentlich)

Legende:

- The legend consists of a grid of 12 items, each with a small icon and a label. The items are arranged in three rows of four. Row 1: 'Gehweg' (sidewalk) with a yellow rectangle, 'Bäume geplant' (planned trees) with a tree icon. Row 2: 'Zufahrt' (access road) with a yellow rectangle, 'Bäume vorhanden' (existing trees) with a tree icon. Row 3: 'Querprofilnummer' (cross-profile number) with a large '9' in a circle, 'gepl. Beleuchtung' (planned lighting) with a red asterisk. Row 4: 'Grünfläche neu' (new green space) with a green rectangle, 'Gebäude' (building) with a grey hatched rectangle. Row 5: 'Fahrbahn' (carriageway) with a grey rectangle, 'Hochbord' (high curb) with a solid black line. Row 6: 'Parkfläche' (parking area) with a dark grey rectangle, 'Tiefbord' (low curb) with a dashed black line. Row 7: 'Pflaster grau' (grey paving) with a brown rectangle, 'Achse' (axis) with a dashed grey line. Row 8: 'gepl. Straßenablauf' (planned street layout) with a black rectangle, empty space for the last icon.





HAGEN
Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohne

ERSCHLIESSUNGSGESETZ

**zum Bebauungsplan Nr. 8/16 (676)
Wohnbebauung nördlich der Straße Kuhlen Hardt**

zwischen

der Stadt Hagen,
Rathausstr. 11, 58095 Hagen,
vertreten durch den Oberbürgermeister,

nachstehend kurz **Stadt** genannt,

und

der Hagener Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG)
Eilper Straße 132-36, 58091 Hagen
vertreten durch den Geschäftsführer

nachstehend kurz **Erschließungsträger** genannt.

Präambel

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8/16 (676) Wohnbebauung nördlich der Straße Kuhlen Hardt sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung geschaffen werden.

Dies vorausgeschickt, wird zwischen den Parteien im Einzelnen Folgendes vereinbart:

§ 1 Vertragsgegenstand

Die Stadt überträgt hiermit gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) die Herstellung der im Ausbauplan (Anlage I) farbig angelegten Erschließungsanlage auf den Erschließungsträger. Der Erschließungsträger verfügt uneingeschränkt über diese Flächen und legt hierüber entsprechende Nachweise vor. Er beabsichtigt die Realisierung dieses Planes und verpflichtet sich, über die der Stadt später zu übertragenden Flächen zwischenzeitlich nicht anderweitig zu verfügen.

§ 2 Verpflichtung und Vertragsbestandteile

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, auf seine Kosten die Erschließungsstraße einschließlich Beleuchtung endgültig im Sinne des BauGB herzustellen. Unabhängig davon muss die Erschließungsstraße mit Beginn der Bebauung der hierdurch erschlossenen Grundstücke gefahrlos benutzbar sein (Baustraße mit Entwässerung und Beleuchtung).
2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, den Beginn jeder in diesem Vertrag aufgeführten Maßnahme der Stadt - Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen - rechtzeitig anzuzeigen.
3. Der Erschließungsträger übernimmt die Kosten für
 - 3.1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen der Erschließungsstraße gemäß des Erschließungsbeitragsrechts nach dem BauGB,
 - 3.2. die Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen einschließlich der öffentlichen Stellplätze, der Entwässerung, der Beleuchtung sowie des öffentlichen Fuß- und Radwegs einschließlich der dazugehörigen Anlagen des öffentlichen Grüns in Form von bepflanzten Baumscheiben gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.,
 - 3.3. die Herstellung des Quartiersplatzes in Abstimmung mit dem Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen und dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
 - 3.4. die Herstellung der Grünanlage einschließlich Kinderspielmöglichkeiten sowie einer Sicht- und Lärmschutzwand gem. Textlichen Festsetzungen, Ziffer 11 des BPlans, in Absprache mit dem Fachbereich Jugend und Soziales und dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung,
 - 3.5. die Herstellung der Kompensationsmaßnahmen gem. Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (siehe auch § 5),
 - 3.6. die Kontrolle der Ausschreibung, die übergeordnete begleitende Bauleitung, Abnahme und Übernahme durch den Wirtschaftsbetrieb Hagen (WBH) und erstattet die nachgewiesenen Kosten gemäß den gültigen Stundenverrechnungssätzen des WBH innerhalb von vier Wochen nach Rechnungslegung,
 - 3.7. alle weiteren Maßnahmen, die für die Erschließung der Baugrundstücke erforderlich sind.

4. Bestandteil dieses Vertrages sind neben dem Vertragstext:

4.1. Pläne für die Herstellung der Erschließungsanlage

4.1.1. Lageplan Straßenausbau (Anlage I)

4.1.2. Höhenplan (Anlage II)

4.1.3. Regelquerschnitt (Anlage III)

4.1.4. Querprofile (Anlagen IV)

4.1.5. Markierungs- und Beschilderungsplan (Anlage V)

4.2. Technische Bedingungen für den Straßenbau (Anlage VI)

Die Anlagen I - V, sind vom Erschließungsträger und die Anlagen VI von der Stadt Hagen jeweils in 4-facher Ausfertigung in Papierform und als PDF- Datei zu stellen.

§ 3

Versorgungsleitungen und Beleuchtungsanlagen

1. Der Erschließungsträger stimmt die Verlegung der Versorgungsleitungen mit der ENERVIE ab. Soweit Versorgungsleitungen anderer Unternehmen durch Erschließungsmaßnahmen berührt werden (z.B. Stadtbeleuchtung Hagen GmbH, Telekom, Mark E, Westf. Ferngas u.a.), trifft der Erschließungsträger mit diesen die nötigen Vereinbarungen.
2. Die Versorgungsleitungen sind gleichzeitig mit den Straßenbauarbeiten in Abstimmung mit dem Wirtschaftsbetrieb Hagen (WBH) zu verlegen. Dabei sind die Versorgungsleitungen so zu planen, dass sie geplante Grünflächen und Baumscheiben nicht queren. Soweit Versorgungsleitungen durch vorhandene Grünflächen (auch Pflanzbeete und Baumscheiben in Straßen und Wegen) verlegt werden müssen, ist dieses im Vorfeld mit der Stadt (Fachbereich für Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung) und den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.
3. Mit der Planung und Neuerstellung der Straßenbeleuchtung für die Erschließungsanlage kann der Erschließungsträger den WBH beauftragen. Sollten die Arbeiten durch Fremunternehmen durchgeführt werden, ist der WBH im Rahmen der Planung zu beteiligen und die Arbeiten nach den technischen Vorgaben des WBH durchzuführen. Die technische Abnahme der Beleuchtungsanlage muss durch den WBH als zuständiger Beleuchtungsbetreiber durchgeführt werden. Die Materialauswahl für Masten und Leuchten sind dem Standardleuchtenkatalog der Stadt Hagen zu entnehmen. Technische Informationen hierzu können beim WBH eingeholt werden. Grundsätzlich sind Leitungen und Kabel nicht im Bereich der Baumscheiben und sonstigen Grünflächen einzuplanen. Muss aus zwingenden Gründen von diesem Grundsatz abgewichen werden, ist dies im Planungsprozess mit der zuständigen Abteilung des Fachbereiches für Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung abzustimmen.
4. Bei Pflanzbeeten mit geplanten Bäumen beträgt der jeweilige Mindestabstand der Beleuchtungskörper zum Stamm mind. 5 m.
5. Nach Herstellung der Bastraße ist diese aus Verkehrssicherheitsgründen in Abstimmung mit dem WBH bereits provisorisch zu beleuchten.
6. Die Betriebs- und Unterhaltungskosten (Stromverbrauch zzgl. Verwaltungskosten von 10 % des Nettobetrages) der Beleuchtungseinrichtungen sind bis zur Übernahme durch die Stadt von dem Erschließungsträger zu übernehmen.
7. Als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung sind „insektenfreundliche Beleuchtungssysteme“ zu verwenden (z. B. Natriumlampen oder warmweiße LED-Beleuchtung, siehe auch textliche Hinweise im Bebauungsplan).

§ 4 Entwässerung

1. Das Bebauungsgebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Kläranlage Hagen. Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist durch die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation in der Straße Kuhlen Hardt gegeben, in die das Schmutzwasser eingeleitet wird.
2. Die öffentliche Entwässerung wird durch einen Kanalbau- und Übernahmevertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem WBH sichergestellt.
3. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die im Bebauungsplan festgesetzten Geländemodellierungen, Entwässerungsmulden und Verwallungen gemäß den textlichen Festsetzungen Nrn. 5, 6, 7 und 9 des Bebauungsplanes dauerhaft herstellen, zu pflegen und zu erhalten.
4. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Hinweise zum Überflutungsschutz in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8/16 (676) Wohnbebauung nördlich der Straße Kuhlen Hardt, Teil A, Kapitel 10.3 „Allgemeiner Hinweis zum Überflutungsschutz“ sowie Maßnahmen zum Schutz vor oberflächigem Regenwasserabfluss im Kapitel 10.4 „Maßnahmen zum Schutz vor oberflächigem Regenwasserabfluss“ zu beachten. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8/16 (676) Wohnbebauung nördlich der Straße Kuhlen Hardt sind die Maßnahmen zum Überflutungsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB) festgesetzt, die ebenfalls vom Investor zu beachten sind.

§ 5 Kompensation

1. Der Erschließungsträger hat die innerhalb des Plangebiets erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß Bebauungsplan auf eigene Kosten durchzuführen. Dies betrifft auch die später auf Privatgrundstücken liegenden Ausgleichsmaßnahmen. Zum Ausgleich des verbleibenden Defizits ist die erforderliche Anzahl an 38.737 Ökopunkten gemäß des Ökopunktekaufvertrags mit dem Forstbetrieb Joachim Stiebing vom 13.02.2024 zu erwerben (Ökokonto-Maßnahmen Nr. 1 „1.3“, Nr. 4 „3.3“, Nr. 7 „3.6“, Nr. 8 „3.7“ und Nr. 9 „3.8“ in 58091 Hagen – Priorei, Gemarkung Dahl, Flur 14, Flurstücke 55, 59, 100, 597, 956).
2. Die Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes sind auf Dauer zu erhalten. Sie dienen ausschließlich dem Schutz, der Pflege und Entwicklung der Landschaft, d.h. sämtliche genehmigungspflichtigen und -freien Anlagen sowie Einrichtungen und Gegenstände der Freizeitnutzung und Veränderungen der Bodengestalt sind ebenso verboten wie das Lagern von Stoffen oder Gegenständen. Dazu gehören auch rein pflanzliche Materialien wie Gehölzschnitt, sonstige Gartenabfälle oder Komposthaufen. Außerdem ist es verboten, die Pflanzungen durch andere zu ersetzen, zu ergänzen bzw. zu unterpflanzen, zu beschädigen oder auf andere Weise in ihrem Wachstum zu beeinträchtigen.
3. Eine Beweidung im Bereich der Kompensationsflächen ist nicht zulässig.
4. Die Eigentümer verpflichten sich, eine Unterteilung der Ausgleichsflächen durch Zäune oder andere Einfriedungen sowie eine katastermäßige Teilung zu unterlassen.
5. Die Eigentümer sind damit einverstanden, dass die Ausgleichsflächen im Liegenschaftskataster der Stadt eingetragen werden.
6. Die Entwicklungspflege nach Fertigstellung der Pflanzarbeiten beträgt 2 Jahre. Danach ist eine dauerhafte Erhaltungspflege über 10 Jahre sicherzustellen. Nach 8-10 Jahren soll die Kompensationsfläche abschnittsweise Auf-den-Stock-gesetzt werden, um eine geschlossene Strauchfläche zu erhalten.

§ 6 **Verkehrsgrünflächen**

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich,

1.1. Die Verkehrsgrünflächen in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Abteilung Freiraum- und Grünordnungsplanung, dem die abschließende Entscheidung obliegt, zu planen und zu bauen.

Einzuhalten sind Die Empfehlungen der FLL für Baumpflanzungen – Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege (2015), - Teil 2 Standortvorbereitung für Baumpflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ (2010). Die Empfehlungen der FLL Teil 1 und 2 ergänzen die Fachnormen für „Vegetationstechnik im Landschaftsbau DIN 18915 „Bodenarbeiten“ und DIN 18917 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ und weitere - neben den allgemein gültigen technischen Standards - die aktuellen Zusätzlichen Technischen Richtlinien (ZTR) der Stadt Hagen mit Vorgaben für die Erstellung von Baumscheiben im Straßenraum und Landschaftsschutzmaßnahmen.

1.2. Die 2-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege inkl. notwendige Wässerung sowie die regelmäßige Reinigung der Grünfläche durchzuführen und darüber einen schriftlichen Nachweis zu führen. Die Übernahme der Pflanzung durch die Stadt Hagen erfolgt nach Beendigung der Entwicklungspflege durch den Erschließungsträger. Bestandteil der Übernahme ist der protokolierte Nachweis (s. o.). Die Pflege und Unterhaltung einschließlich der Verkehrssicherungspflicht übernimmt der WBH im Rahmen der Betrauung (s. o.).

§ 7 **Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Kinderspielplatz)**

Der Erschließungsträger verpflichtet sich,

1. einen Kinderspielplatz der Kategorie C, einschließlich der Sicht- und Lärmschutzwand gem. der Textlichen Festsetzungen Ziffer 11 auf der lt. Bebauungsplan vorgesehenen Fläche in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Abteilung Freiraum- und Grünordnungsplanung, und dem federführenden Fachbereich Jugend und Soziales (55/31) zu planen und zu bauen. Die Lärmschutzwand ist zur Wohnbebauung und zum Kinderspielplatz hin mit heimischen Kletter- bzw. Klimmpflanzen zu begrünen. Am Rande des Spielplatzes sind Abstellmöglichkeiten für den Radverkehr vorzusehen.
2. die 2-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der neu geschaffenen Vegetation durchzuführen. Die Übergabe des Spielplatzes an die Stadt Hagen erfolgt nach Ablauf der 2-jährigen Entwicklungspflege. Die Unterhaltung des Spielplatzes erfolgt im Rahmen der Betrauung der Stadt Hagen durch den WBH.

§ 8 **Artenschutz, ökologische Maßnahmen**

Der Erschließungsträger verpflichtet sich zu folgenden Maßnahmen:

1. Auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Fachgutachten sind im Rahmen einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme vor Entfernung von Gehölzen mindestens 15 künstliche Nisthilfen unterschiedlicher Typen (z. B. Fa. Schwegler Typen 1 FF, 3 FF, 2 FN, 1 FW) anzubringen, die kurzfristig als Ersatzquartier für Fledermäuse zur Verfügung stehen. Die Planung und Anbringung der Kästen ist durch einen Fachbiologen beratend zu begleiten. Die

- Kästen sind einmal jährlich zu reinigen und auf Funktionsfähigkeit zu prüfen. Defekte Kästen sind zu reparieren oder zu ersetzen. Die Kästen tragenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und aus der Nutzung zu nehmen.
2. Zur Vermeidung von Tötungen sind der Rückbau der Gartenhäuser / Taubenschläge sowie die Entfernung von Vegetation ausschließlich von Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vogelarten) zulässig. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Gebäude und die betroffenen Vegetationsbestände unmittelbar vor dem geplanten Abbruch- bzw. Rodungstermin durch einen Fachbiologen / -biologin auf Brutvorkommen zu kontrollieren. Sollten im Rahmen dieser Kontrolle aktive Bruten festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hagen abzustimmen. Das Vorhaben ist dann ggfls. bis zur Beendigung des Brutgeschehens aufzuschieben.
 3. Im Fall einer Rodung von Höhlenbäumen geht ein Nutzungspotenzial für eine große Anzahl an Arten verloren. Aus diesem Grund sind Höhlenbäume nach Möglichkeit zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Höhlen kurz vor der Rodung durch einen Fachbiologen auf Tierbesatz zu kontrollieren (falls erforderlich mittels Hubsteiger und Endoskop). Wenn ein Fledermausbesatz trotz der Kontrolle aufgrund einer nicht ausreichenden Einsehbarkeit oder Unerreichbarkeit von Baumhöhlen nicht ausgeschlossen werden kann, sollte ein Fachbiologe / -biologin bei der Fällung anwesend sein, um evtl. betroffene Tiere fachgerecht versorgen zu können. Sollten in diesem Rahmen planungsrelevante Arten festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hagen abzustimmen. In Abhängigkeit des Befunds ist evtl. das Vorhaben aufzuschieben und / oder weitere Maßnahmen erforderlich.
 4. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die Gartenhäuser / Taubenschläge kurz vor Beginn der Rückbauarbeiten optisch durch einen Fachbiologen / -biologin auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Sollten sich im Rahmen dieser Kontrolle Hinweise auf ein Fledermausquartier ergeben, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hagen abzustimmen. Ggf. werden weitere Untersuchungen und im Fall eines nachgewiesenen Quartiers ein Aufschub des Abbruchtermins sowie Ausgleichmaßnahmen erforderlich. Der Rückbau hat in jedem Fall händisch zu erfolgen. Die Arbeiten sind so durchzuführen, dass potenziell in Spalten sitzende Fledermäuse nicht verletzt oder getötet werden können. Sollten Fledermäuse entdeckt werden, sind die Arbeiten umgehend zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hagen abzustimmen.
 5. Als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung sind „insektenfreundliche Beleuchtungssysteme“ zu verwenden (z. B. Natriumlampen oder warmweiße LED-Beleuchtung, siehe auch textliche Hinweise im Bebauungsplan).

§ 9

Sonstige Maßnahmen

Der Erschließungsträger verpflichtet sich,

1. die Kampfmittelsondierungen beim Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung vor Bodeneingriffen zu beantragen;
2. eine Sicht- und Lärmschutzwand mit einer Höhe von + 3 Metern über dem unmittelbar angrenzenden Terrain auf der im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche zu errichten. Bei Unterbrechung der Sicht- und Lärmschutzwand, etwa durch einen Zugang, ist zur Vermeidung einer Durchstrahlung im Bereich der Unterbrechung die Wand um 1 m überlappend auszuführen. Die Sicht- und Lärmschutzwand ist zur Wohnbebauung und zum Kinderspielplatz mit heimischen Kletter- bzw. Klimmpflanzen zu begrünen.

§ 10 Verkehrssicherungspflicht

1. Der Erschließungsträger ist bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt für die Erschließungsanlagen verkehrssicherungspflichtig. Er haftet für alle Schäden.
2. Bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt ist der Erschließungsträger auf eigene Kosten für die Straßenreinigung und den Winterdienst zuständig. Eine entsprechende Vereinbarung mit dem Hagener Entsorgungsbetrieb (HEB) ist anzustreben.
3. Bis zur Übernahme obliegt die Unterhaltung und Erhaltung der hergestellten Erschließungsanlagen dem Erschließungsträger.

§ 11 Bodenschutz

1. Für die Flächen im Plangebiet gilt, dass nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
2. Nach § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden grundsätzlich sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
3. Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem Gelände festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 LBodSchG unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde weitere Auflagen vor. Mutterboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Ein ggf. erforderlicher Massenausgleich hat möglichst innerhalb des Baugebietes zu erfolgen.
4. Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen, ihrer Zufahrten und sonstiger Wege und Terrassen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftpumpe wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

§ 12 Bodendenkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 -93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen.

§ 13 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombardierungs- und Stellungsbereich, die in der Planzeichnung entsprechend zeichnerisch gekennzeichnet sind. Deshalb sind hier folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen vorzunehmen:

1. In dem Bombardierungsbereich sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben unter Anwendung der Anlage 1 TVV zu sondieren.
2. Die Stellungsbereiche sind, falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden, ebenfalls entsprechend zu sondieren.
3. Ist bei der Durchführung der geplanten Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

§ 14 Kosten für Beschädigungen

1. Werden durch die Bauarbeiten oder den Baustellenverkehr im Erschließungsbereich städtische Straßen, Kanäle, Grünflächen oder sonstige städtische Anlagen beschädigt oder verunreinigt, sind diese Mängel unaufgefordert und unverzüglich durch den Erschließungsträger oder einen von ihm beauftragten Dritten (Fachfirmen) in Abstimmung mit der jeweiligen Fachabteilung des WBH zu beseitigen.
2. Der Erschließungsträger verzichtet gegenüber der Stadt auf jede Einrede zur Frage der Mängelverursachung oder der Person des Mängelverursachers.
3. Sollte der Erschließungsträger seinen Verpflichtungen nach Absatz 1 trotz schriftlicher Aufforderung nicht nachkommen, wird die Stadt einen Dritten (Fachfirma) mit der Durchführung der Mängelbeseitigung beauftragen („Ersatzvornahme“). Der Erschließungsträger trägt die Kosten für die Mängelbeseitigung. Sollte der Erschließungsträger die Kostenübernahme trotz zweimaliger Aufforderung in angemessener Frist verweigern, ist die Stadt berechtigt, hierfür die Bankbürgschaft in Anspruch zu nehmen.

§ 15 Erschließungsbeiträge

Für die von der herzustellenden Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke werden keine Erschließungsbeiträge nach BauGB erhoben, soweit der Stadt hierfür nicht nachträglich ein beitragsfähiger Erschließungsaufwand bei Nichterfüllung des Vertrages entsteht. Die Verpflichtung des Erschließungsträgers, Erschließungsbeiträge nach den gesetzlichen Bestimmungen zu zahlen, soweit seine Baugrundstücke an von der Stadt hergestellte oder herzustellende Erschließungsanlage grenzen oder durch sie erschlossen werden, wird durch diesen Vertrag nicht berührt.

§ 16 Zahlungspflicht der Anlieger bei zukünftigen Maßnahmen

Sollten von der Stadt zu einem späteren Zeitpunkt im Bereich der oder an der hergestellten Erschließungsanlage Maßnahmen durchgeführt werden, deren Kosten nach den gesetzlichen bzw. ortsrechtlichen Bestimmungen von den Anliegern ganz oder teilweise zu tragen sind, so wird die Zahlungspflicht der Anlieger durch diesen Vertrag nicht berührt.

§ 17 **Benutzung der Anlagen und Widmung**

Der Erschließungsträger gestattet jedermann unentgeltlich die Benutzung der von ihm hergestellten Erschließungsanlage bis zur Übernahme durch die Stadt und stimmt mit Vertragsunterzeichnung einer späteren Widmung zu.

§ 18 **Technische Durchführung**

1. Wegen der Bestimmungen über Planung und Bauleitung, Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung der Baumaßnahmen und der technischen Einzelheiten wird auf die Anlage VI verwiesen.
2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Vermessung und Fortschreibung der Erschließungsanlage unmittelbar nach Fertigstellung auf seine Kosten durchführen zu lassen. Soll die Grundstücksgrenze der Erschließungsanlage bereits vor dem Endausbau gebildet werden, ist die Abmarkung bis unmittelbar nach Fertigstellung zurückzustellen. Die Stadt ist unabhängig von den Beteiligungsvorschriften des VermKatG NRW zu Grenzterminen, die im Zusammenhang mit der Erschließungsmaßnahme stehen, einzuladen. Weicht der örtliche Ausbau der Erschließungsanlage vom rechtmäßigen Grenzverlauf ab, entscheidet die Stadt, ob entsprechend des tatsächlichen Ausbaus eine weitergehende Vermessung auf Kosten des Erschließungsträger notwendig ist. Die aus den Vermessungen resultierenden Unterlagen sind der Stadt (Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster) kostenlos zu überlassen.

§ 19 **Gewährleistungspflicht und Gebrauchsabnahme**

1. Der Erschließungsträger verpflichtet die Baufirmen - gerechnet vom Tage der Gebrauchsabnahme (Ziff. 2) an - vertraglich zu einer 4-jährigen Gewährleistungspflicht für die ordnungsgemäße Beschaffenheit der Erschließungsanlagen. Zum Zeitpunkt der Gebrauchsabnahme legt der Erschließungsträger der Stadt eine Kopie der Gewährleistungsbürgschaftsurkunden vor. Im Falle einer Insolvenz des Erschließungsträgers gehen die Gewährleistungsansprüche unmittelbar auf die Stadt über. Aus diesem Grunde ist in der Bürgschaftsurkunde neben dem Erschließungsträger auch die Stadt als Anspruchsberechtigte aufzuführen.
2. Die Gebrauchsabnahme der Erschließungsanlagen wird nach Beendigung aller Arbeiten zwischen dem Erschließungsträger, der beauftragten Firma, dem WBH und der Stadt durchgeführt. Über die Gebrauchsabnahme wird eine Niederschrift gefertigt.

§ 20 **Übernahme der Anlagen**

1. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen übernimmt die Stadt sämtliche Erschließungsanlagen und Teileinrichtungen (Erschließungsstraße, Beleuchtung, Fuß- und Radweg, Straßenbegleitgrün, Kinderspielplatz) zum gleichen Zeitpunkt, frühestens zwei Jahre nach der Gebrauchsabnahme, falls bei der Gebrauchsabnahme (§ 19) keine Mängel vorliegen, die Flächen belastungsfrei sind, die Stadt Eigentümerin der Flächen ist und der Erschließungsträger der Stadt zwecks Bewertung des Vermögens sämtliche Rechnungen über die Herstellung aller o. g. öffentlichen Erschließungsanlagen und Teileinrichtungen zur Verfügung stellt. Mängel sind

- sofort auf Kosten des Erschließungsträgers zu beseitigen. Die Stadt entscheidet, ob alle Arbeiten vertragsgemäß ausgeführt worden sind.
2. Der Erschließungsträger überträgt mit der Übernahme die Gewährleistungsansprüche auf die Stadt und händigt der Stadt die Bürgschaftsurkunden aus.
 3. Der Eigentumserwerb an den Flächen wird durch gesonderten Vertrag geregelt. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Grundstücke kostenfrei auf die Stadt zu übertragen und über diese Flächen zwischenzeitlich nicht anderweitig zu verfügen. Es handelt sich um die im Lageplan (Anlage I) farbig markierten Flächen aus den Grundstücken Gemarkung Haspe Flur 3 Flurstücke 1471, 1484, 1493, 1651, 1696, 1719, 1723, 1731 sowie teilweise 1483, 1692 und 1715 in einer Gesamtgröße von 3,6 Hektar. Der Erschließungsträger trägt sämtliche Kosten des Vertrages einschließlich aller Nebenkosten und der Grunderwerbsteuer sowie die evtl. noch anfallenden Kosten für eine Schlussvermessung der Erschließungsanlagen, falls der tatsächliche Ausbau von den bereits vermessenen Grundstückflächen abweicht.

§ 21 Rechtsnachfolge und Erfüllung

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, etwaige Rechtsnachfolger zugleich mit Wirkung für weitere Rechtsnachfolger zu verpflichten, die ihnen durch diesen Vertrag von der Stadt auferlegten Verpflichtungen zu übernehmen. Eine Rechtsnachfolge ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadt möglich. Die Stadt ist berechtigt, vom Rechtsnachfolger die Erfüllung unmittelbar zu verlangen. Sämtliche Rechtsnachfolger haften der Stadt gesamtschuldnerisch für die nach § 2 durchzuführenden Maßnahmen.
2. Kommt der Erschließungsträger seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nach vorheriger Fristsetzung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so ist die Stadt berechtigt, die Erfüllung der vertraglich vereinbarten Maßnahmen auf Kosten des Erschließungsträgers entweder selbst oder durch Dritte vornehmen zu lassen. Der Erschließungsträger wird entsprechende Maßnahmen auf seinem Grundstück zu dulden.

§ 22 Rechte Dritter

Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten vorbehaltlich privater Rechte Dritter. Rechte Dritter sind den Vertragsparteien nicht bekannt.

§ 23 Vertragsgültigkeit

1. Sollte in diesem Vertrag ein Punkt nicht geregelt worden sein, der bei verständiger Würdigung der Sach- und Rechtslage hätte geregelt werden müssen, so bleibt der Vertrag gültig. Die Lücke im Vertrag wird nach dem Grundsatz von Treu und Glauben im Rechtsverkehr entsprechend dem Vertragszweck durch gütliche Einigung zwischen den Parteien geschlossen.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht. Unwirksame Bestimmungen sind durch Vereinbarungen zu ersetzen, die dem ursprünglich Gewollten möglichst nahekommen.
3. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 24
Kündigung und Wirksamkeit

1. Die Stadt kann diesen Vertrag einseitig schriftlich kündigen, wenn der Erschließungsträger nicht innerhalb von sechs Monaten nach Vertragsunterzeichnung mit den Erschließungsarbeiten begonnen hat.
2. Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn der Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist oder der Stand nach § 33 BauGB eingetreten ist.

§ 25
Vertragsausfertigungen

Von diesem Vertrag erhält der Erschließungsträger eine, die Stadt drei Ausfertigungen.

Hagen,

i.A.

Rolf Alexander
Fachbereichsleitung

Hans-Joachim Bihs
Erschließungsträger