



Vorlagennummer: 1044/2024
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

Sicherung der Erschließung von Grundstücken im Bereich des Bebauungsplanes

Nr. 1/22 (709) "Gewerbegebiet Unterberchum"

hier: Abschluss eines Erschließungsvertrages

Datum: 30.09.2024
Freigabe durch:
Federführung: FB60 - Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
Beteiligt: FB20 - Finanzen und Controlling

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bezirksvertretung Hohenlimburg (Vorberatung)	23.06.2025	Ö
Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung (Entscheidung)	26.06.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Sicherung der Erschließung von Grundstücken im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1/22 (709) "Gewerbegebiet Unterberchum" mit der Piepenstock Immobilien GmbH & Co. KG einen Erschließungsvertrag über die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage abzuschließen.

Sachverhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/22 (709) "Gewerbegebiet Unterberchum" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gewerbegebietes geschaffen werden. Der Erschließungsträger beabsichtigt die Bebauung des Grundstücks und die Herstellung der hierfür notwendigen öffentlichen Erschließungsanlage.

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

Da die künftige Erschließungsanlage die Autobahnbrücke A 45 unterhalb der Brücke kreuzt, ist mit der Autobahn GmbH eine vertragliche Regelung abzuschließen. Die darin der Stadt auferlegten Verpflichtungen werden vollumfänglich auf den Erschließungsträger als Veranlasser der Maßnahme übertragen. Der Stadt entstehen hierdurch keine Kosten.

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.



HAGEN

Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

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 Piepenstock Immobilien GmbH & Co. KG einen Erschließungsvertrag unter den vorgenannten Bedingungen abzuschließen.

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



HAGEN

Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

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

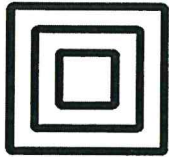
3. Rechtscharakter

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

Anlage/n

1 - Erschließungsvertrag-Unterberchum-10.06.2025 (öffentlich)

2 - Lageplan Zufahrt Erschließung (Anlage I) (öffentlich)



HAGEN

Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohne

ERSCHLIESSUNGSVERTRAG

zum Bebauungsplan Nr. 1/22 (709)
Gewerbegebiet Unterberchum

zwischen

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

nachstehend kurz **Stadt** genannt,

und

der Piepenstock Immobilien GmbH & Co. KG
im Wiesental 77, 58513 Lüdenscheid
vertreten durch den Geschäftsführer

nachstehend kurz **Erschließungsträger** genannt.

Präambel

Die Stadt Hagen beabsichtigt, das Bebauungsplangebiet Nr. 1/22 (709), Gewerbegebiet Unterberchum, mit einer neuen Erschließungsstraße an die Gemeindestraße „Unterberchum“ anzubinden. Die neue Erschließungsstraße kreuzt die Autobahn 45 im Abschnitt 17, bei Betr.-km 31,196.

Im Rahmen des vorliegenden Erschließungsvertrages sollen die Kostenübernahme sowie die Übertragung von Verpflichtungen für den Bau der Erschließungsstraße auf den Erschließungsträger geregelt werden.

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

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Die Stadt überträgt hiermit gemäß § 11 Abs. 1 Ziff. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die Herstellung der im Ausbauplan (Anlage I) farbig angelegten öffentlichen Erschließungsanlage auf den Erschließungsträger. Der Erschließungsträger verfügt unter Berücksichtigung der Regelungen in Abs. 3 genannt wird, uneingeschränkt über die Flächen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages auf eigene Kosten.
2. Für die Art, den Umfang und die Lage der Erschließung sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1/22 (709), Gewerbegebiet Unterberchum maßgebend.
3. Die Flächen der öffentlichen Erschließung verbleiben bei der Stadt Hagen (Gemarkung Berchum, Flur 1, Flurstücke 777 und 779). Bezüglich der für die Erschließungsstraße noch benötigte, Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Berchum, Flur 1, Flurstück 651, (Fläche unterhalb der Autobahnbrücke) wird es eine vertragliche Regelung zwischen der Autobahn GmbH und der Stadt Hagen geben, wonach die Stadt Hagen berechtigt ist, die Erschließungsstraße unterhalb der Autobahnbrücke zu errichten und zu unterhalten. Die Kosten dieser vertraglichen Vereinbarung trägt der Erschließungsträger als Veranlasser. In Abstimmung mit der Autobahn GmbH ermöglicht die Stadt dem Erschließungsträger damit den Zugriff auf alle für die im Bebauungsplan 1/22 (709) dargestellte Erschließungsstraße erforderlichen Flächen.

§ 2 Verpflichtung und Vertragsbestandteile

Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst im Einzelnen:

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, auf seine Kosten die öffentliche Erschließungsstraße einschließlich Beleuchtung endgültig im Sinne des BauGB herzustellen. Unabhängig davon muss die öffentliche 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 verpflichtet sich, eine zusätzliche Notfall- und Bedarfszufahrt zu schaffen, ausschließlich für den Fall, dass die Anbindung zur Straße Unterberchum vorübergehend gesperrt ist (siehe textliche Festsetzung 3 und 8.1 im Bebauungsplan).
4. Der Erschließungsträger übernimmt die Kosten für
 - 4.1. die Freilegung der Flächen der öffentlichen Erschließungsstraße gemäß des Erschließungsbeitragsrechts nach dem BauGB,
 - 4.2. die Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraße einschließlich der Beleuchtung, Entwässerung und Straßenbeschilderung sowie des öffentlichen Fußweges und des dazugehörigen Verkehrsgrüns,
 - 4.3. 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,
 - 4.4. alle weiteren Maßnahmen, die für die öffentliche Erschließung der Baugrundstücke erforderlich sind,
 - 4.5. Kosten, die im Rahmen der Erstellung der Notfall- und Bedarfszufahrt entstehen,
 - 4.6. Kosten für etwaige Anpassungen an dem lichtsignalisierten Knotenpunkt Verbandstraße/Villigster Straße/Unterberchum die sich durch den tatsächlich stattfindenden Verkehr ergeben.
5. Bestandteil dieses Vertrages sind neben dem Vertragstext:
 - 5.1. Pläne für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage
 - 5.1.1. Lageplan Zufahrt Erschließung (Anlage I)
 - 5.1.2. Längsschnitt, Haltungslänge, Höhenplan Zufahrt Erschließung (Anlage II)
 - 5.1.3. Profile A-F Zufahrt Erschließung (Anlage III)
 - 5.1.4. Regelquerschnitt (Anlage IV)
 - 5.1.5. Markierungs- und Beschilderungsplan (Anlage V)
 - 5.2. Technische Bedingungen für den Straßenbau (Anlage VI)
 - 5.3. Landschaftspflegerischer Begleitplan (Anlage VII)
 - 5.4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage VIII)
 - 5.5. Abbildung externer Kompensation (Anlage IV)
 - 5.6. Übersichtsplan der Maßnahme einschließlich Bedarfszufahrt (Anlage X)
 - 5.7. Grunderwerbs- und Katasterplan (Anlage XI)

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

§ 3

Zeitplan/Durchführungsverpflichtung

Der Bebauungsplan 1/22 (709) Gewerbegebiet Unterberchum wird voraussichtlich am 3. Juli 2025 durch den Rat der Stadt Hagen beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgt im Anschluss zeitnah im Amtsblatt der Stadt Hagen.

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, innerhalb von 48 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans auf seine Kosten das Vorhaben gem. §§ 1 und 2 durchzuführen. Die Frist kann auf Antrag verlängert werden. Der Erschließungsträger übernimmt die Kosten für die begleitende Bauleitung durch den Wirtschaftsbetrieb Hagen (WBH) in Höhe von ca. 17.671,50 €. Der jeweilige Beginn der Arbeiten ist der Stadt - Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen - rechtzeitig vorher anzuzeigen.
2. Kommt der Erschließungsträger seiner Verpflichtung auch nach bewilligter Fristverlängerung aus § 3 Abs. 1 trotz Setzung einer Nachfrist von einem Monat schuldhaft nicht nach, so hat er

für jeden Monat der Nichterfüllung dieser Verpflichtung einen Betrag von 40.000,00 € (in Worten: vierzigtausend), maximal jedoch für 10 Monate, an die Stadt zu zahlen. Wegen dieser Forderung unterwirft sich der Erschließungsträger gemäß § 61 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) der sofortigen Vollstreckung aus dieser Urkunde. Die Verpflichtung zur Zahlung der Vertragsstrafe entfällt, wenn von dritter Seite gegen den Bebauungsplan oder eine auf seiner Grundlage erteilte Baugenehmigung ein Rechtsbehelf eingelegt wird und der Erschließungsträger deshalb die Bauarbeiten nicht aufnimmt oder die Durchführung der Bauarbeiten einstellt oder verzögert.

§ 4

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 öffentliche Erschließungsanlage kann der Erschließungsträger den WBH beauftragen. Sollten die Arbeiten durch Fremdunternehmen 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 (Herr Falkenroth (MFalkenroth@wbh-hagen.de)) 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 Baustraße 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.

§ 5

Entwässerung

1. Das Bebauungsplangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Niederschlagswasserbeseitigung soll über die anliegenden Gewässer erfolgen. Zur Schmutzwasserableitung wird ein Schmutzwasserkanal erstellt, der das Bebauungsplangebiet mit dem Mischwasserkanal westlich der Autobahnbrücke A45 verbindet. Der Schmutzwasserkanal wird durch die öffentliche Zufahrtsstraße verlegt. Die Straßenentwässerung der Zufahrtsstraße wird an diesen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Details sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/22 (709) Gewerbegebiet Unterberchum, Kapitel 9.2. beschrieben.
2. Eigentumsflächen der Autobahn GmbH dürfen nicht tangiert werden.
3. Die öffentliche Entwässerung wird durch einen Kanalbau- und Übernahmevertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem WBH sichergestellt.
4. Hinweise zum Überflutungsschutz sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/22 (709) Gewerbegebiet Unterberchum, Teil A Kapitel 9.2.2 „Allgemeiner Hinweis zum Überflutungsschutz“ enthalten. Die Maßnahmen zum Schutz vor oberflächlichem Regenwasserabfluss werden im Kapitel 9.2.3 „Maßnahmen zum Schutz vor oberflächlichem Regenwasserabfluss“ dargestellt. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/22 (709) Gewerbegebiet Unterberchum sind die Maßnahmen zum Überflutungsschutz (§9 (1) Nr. 16c BauGB) festgesetzt. Der Investor verpflichtet sich zur Einhaltung der Hinweise und Festsetzungen.

§ 6

Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen

1. Externe Kompensation
Da eine vollständige Kompensation innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht möglich ist, erfolgt diese durch eine Ökokonto-Maßnahme im Mäckinger Bachtal / Eilpe auf dem Grundstück Gemarkung Hagen, Flur 17, Flurstücke 126 tlw., 127 tlw. und 130 tlw. Die Maßnahme wurde bereits als Waldumbaumaßnahme durchgeführt und ist von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, mit dem Ökokontoinhaber dieses Grundstücks einen Vertrag über die Übernahme der Kosten für diese Kompensationsmaßnahme abzuschließen und diesen der Stadt vor Unterschrift dieses Vertrages vorzulegen. Als Sicherheitsleistung für die Zahlung dieses Betrages hinterlegt der Erschließungsträger eine Bankbürgschaft gemäß § 20 dieses Vertrages oder legt eine Bestätigung über den vollständig abgeschlossenen Kauf der Ökopunkte vor.
2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiterhin, die Maßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen des Bauungsplans durchzuführen.

§ 7

Artenschutz, ökologische Maßnahmen

Der Erschließungsträger verpflichtet sich zu folgenden Maßnahmen:

1. Zum Schutz der Brutvögel und der Fledermäuse sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten und Baumfällungen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie die Beseitigung

von Gebäudestrukturen generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken.

2. Zum Schutz der nachtaktiven Tierarten (Fledermäuse, Eulen, nachtaktive Insekten) sind zur Ausleuchtung der Außenanlagen, sowohl im Zuge der kommenden Bauarbeiten als auch bei der späteren Beleuchtung der Gebäude, insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (siehe auch textliche Hinweise im Bebauungsplan).
3. Zum Schutz potenziell vorkommender Nachtkerzenschwärmer sind die Nahrungspflanzen (Nachtkerzen und Weidenröschen) in den betroffenen Bereichen vor Baubeginn bis Ende April vor der Flugzeit der Art zu entfernen (regelmäßige Mahd oder Ausreißen in der Flugzeit bis Ende August). (siehe auch textliche Hinweise im Bebauungsplan).

§ 8

Bodengutachten

1. Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes wurden die Bodenuntersuchungen erst nach der TÖB-Beteiligung 4/23 durchgeführt. Bis dato war das Grundstück nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster eingetragen. Bei den Untersuchungen der Fa. KIB 2024 wurden jedoch anthropogene Auffüllungen festgestellt. Signifikante Schadstoffbelastungen wurden nicht ermittelt.

Diese **Altablagerung** wurde nun unter der Nummer **9.61-2372** ins Altlastenverdachtsflächenkataster aufgenommen.

Da die Fläche vor einer Nutzung als Industrie- und Gewerbefläche angefüllt und abschließend versiegelt werden soll, besteht derzeit kein weiterer Handlungsbedarf.

2. Sollten bei den Untergrundarbeiten Auffälligkeiten auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu verständigen.
3. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Anfüllung gemäß den in der Planung festgesetzten Höhen (Anlagen II) durchzuführen. Anfüllungen dürfen nur mit geeigneten Materialien gemäß gesetzlicher Vorgaben erfolgen. Der Erschließungsträger hat die Eignung der Materialien zu prüfen und zu dokumentieren.
4. Die Anfüllung hat so zu erfolgen, dass spätere Setzungen vermieden werden. Für Schäden, die aus unsachgemäßen Anfüllungen resultieren, haftet der Erschließungsträger. Etwaige Folgeschäden hat er zu beheben.

§ 9

Kampfmittel

Sämtliche vorbereitende Arbeiten für den Kampfmittelräumdienst, einschließlich der Sondierungen und Verkehrssicherung, sind vom Erschließungsträger auf dessen Kosten durchzuführen. Ist bei der Durchführung der 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.

§ 10

Lärmschutz

Der Erschließungsträger hat die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1/22 (709) Gewerbegebiet Unterberchum verankerten Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm zu beachten und die entsprechenden Maßnahmen zu ergreifen.

§ 11

Erneuerbare Energien

Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 20°) sowie auf Nebengebäuden und Garagen sind Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und/oder Wärmen aus Solarenergie vorzusehen. Von der Festsetzung kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn nachweislich Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung aus anderen erneuerbaren Energien errichtet werden.

§ 12

Verkehrssicherungspflicht

1. Der Erschließungsträger ist ab Beginn der Baumaßnahme der öffentlichen Erschließungsanlage bis zur Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlage durch die Stadt für die öffentliche Erschließungsanlage verkehrssicherungspflichtig. Er haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Gemeinde/Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
2. Bis zur Übernahme der öffentlichen 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 öffentlichen Erschließungsanlagen dem Erschließungsträger.

§ 13

Kosten für Beschädigungen

1. Werden durch die Bauarbeiten oder den Baustellenverkehr im öffentlichen 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) zu beseitigen.
2. Der Erschließungsträger verzichtet gegenüber der Stadt auf jede Einrede zur Frage der Mängelerursachung oder der Person des Mängelerursachers.
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.

§ 14

Erschließungsbeiträge

Für die von der herzustellenden öffentlichen 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.

§ 15

Zahlungspflicht der Anlieger bei zukünftigen Maßnahmen

Sollten von der Stadt zu einem späteren Zeitpunkt im Bereich der oder an der hergestellten öffentlichen 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.

§ 16

Benutzung der Anlagen und Widmung

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

§ 17

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 öffentlichen Erschließungsanlage unmittelbar nach Fertigstellung auf seine Kosten durchführen zu lassen. Soll die Grundstücksgrenze der öffentlichen 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 öffentlichen Erschließungsmaßnahme stehen, einzuladen. Weicht der örtliche Ausbau der öffentlichen 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.

3. Bei der Vermessung ist zwingend darauf zu achten, dass die öffentliche Erschließungsanlage im Endausbau genau vom Baugrundstück abgegrenzt ist, damit gewährleistet werden kann, dass die öffentliche Erschließungsanlage in städtischem Eigentum verbleibt.

§ 18

Gewährleistungspflicht und Gebrauchsabnahme

1. Der Erschließungsträger verpflichtet die Baufirmen - gerechnet vom Tage der Gebrauchsabnahme (Ziff. 2) an - vertraglich zu einer 5-jährigen Gewährleistungspflicht für die ordnungsgemäße Beschaffenheit der öffentlichen 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 öffentlichen 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.

§ 19

Übernahme der Anlagen

1. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen übernimmt die Stadt sämtliche Erschließungsanlagen und Teileinrichtungen (Erschließungsstraße, Beleuchtung, Fußweg) zum gleichen Zeitpunkt, frühestens zwei Jahre nach der Gebrauchsabnahme, falls bei der Gebrauchsabnahme (§ 18) 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.

§ 20

Sicherheit, Rechtsnachfolge und Erfüllung

1. Als Sicherheit für die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen hinterlegt der Erschließungsträger eine unbefristete, selbstschuldnerische Bankbürgschaft einer europäischen Großbank, Sparkasse oder Genossenschaftsbank auf erstes Anfordern in Höhe der voraussichtlichen Kosten von 776.000,00 € inkl. MWSt. (Erschließungsstraße, Beleuchtung und Fußweg 720.000,00 €, Kompensation und Begrünung 38.412,46 €, begleitende Bauleitung WBH 17.671,50 €). In der Bürgschaft muss auf die Einreden der Anfechtung und Aufrechnung, auf das Recht der Hinterlegung sowie auf die Einrede der Vorklage gemäß §§ 770, 771 BGB verzichtet werden. Die Stadt kann aus dieser Sicherheit die Kosten zur Erfüllung des Vertrages entnehmen (vergl. Ziff. 2). Sind einzelne Teilmaßnahmen durchgeführt und liegen keine Ausführungsmängel vor, kann die Bürgschaft auf Antrag des Erschließungsträgers gegen

Nachweis der Begleichung der entsprechenden Rechnungen in dieser Höhe nach Prüfung durch die Stadt ermäßigt werden.

2. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers ist die Gemeinde/Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
3. 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.
4. 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.

§ 21 Rechte Dritter

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

§ 22 Aufschiebende Bedingung

Die vertragsgegenständliche Erschließungsstraße kreuzt die Autobahn 45 im Abschnitt 17, bei Betr.-km 31,196. Dazu ist zwischen der Stadt Hagen und der Autobahn GmbH unverzüglich vor Beginn der Baumaßnahmen eine vertragliche Regelung unter Berücksichtigung von § 1 Absatz 3 dieses Vertrages zu schließen. Dem folgend werden die Vertragsparteien eine weitere vertragliche Vereinbarung als Nachtragsvertrag zu diesem Erschließungsvertrag treffen, mit welcher sich der Erschließungsträger gegenüber der Stadt verpflichtet, sämtliche der Stadt aus der vorstehenden Vereinbarung zwischen der Stadt und der Autobahn GmbH obliegenden vertraglichen Verpflichtungen zu übernehmen und sich mit deren Übertragung einverstanden erklärt. Eine Übertragung der vertraglichen Pflichten erfolgt vollumfänglich mit Ausnahme der Verkehrssicherungspflicht. Bezüglich der Verkehrssicherungspflicht gilt § 12 dieses Vertrages. Dieser Erschließungsvertrag steht deswegen unter der aufschiebenden Bedingung des Inkrafttretens der beiden vertraglichen Regelung zwischen der Stadt und der Autobahn GmbH einerseits und des Nachtragvertrags andererseits.

§ 23 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. Auf den Erlass des Bebauungsplans besteht kein Anspruch.

3. Der Erschließungsvertrag tritt erst in Kraft, wenn der Erschließungsträger der Stadt eine Bankbürgschaft gem. § 20 aushändigt.

§ 24

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.

§ 25

Vertragsausfertigungen

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

Hagen,

i.V. _____

Henning Keune
Technischer Beigeordneter

17. Piepenstock

Dr. Michael Piepenstock
Erschließungsträger

