

Vorlagenummer: 0593/2025
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

Bebauungsplanverfahren Nr. 6/19 (692) - Sondergebiet Einzelhandel Haßleyer Straße - Errichtung eines Nahversorgungszentrums

hier: Abschluss eines Durchführungsvertrages

Datum: 04.08.2025
Freigabe durch:
Federführung: FB60 - Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
Beteiligt: FB20 - Finanzen und Controlling

Beratungsfolge

| Gremium | Geplante Sitzungstermine | Öffentlichkeitsstatus |
|---|--------------------------|-----------------------|
| Bezirksvertretung Hagen-Mitte (Vorberatung) | 04.09.2025 | Ö |
| Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung (Entscheidung) | 18.09.2025 | Ö |

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, im Bereich des Bebauungsplans Nr. 6/19 (692) mit der Firma Erste REWE DORTMUND Immobiliengesellschaft mbH einen Durchführungsvertrag über die öffentliche Erschließungsanlage abzuschließen.

Sachverhalt

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 23.05.2019 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 6/19 (692) - Sondergebiet Einzelhandel Haßleyer Straße - beschlossen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung eines ehemaligen Bolzplatzes als Baufläche für Einzelhandel südwestlich der Haßleyer Straße geschaffen werden. Die jetzige Planung sieht Einzelhandelsflächen sowie die dazugehörigen Stellplatzflächen vor. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neu zu schaffende Einmündung von der Haßleyer Straße aus.

Das Vorhaben umfasst im Einzelnen:

1. die Errichtung eines Nahversorgungszentrums, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.480 m² mit einem Café mit Backshop mit einer Verkaufsfläche von 20 m² und Cafégereich und einem Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m².

2. die Angleichung der angrenzenden Verkehrsflächen der Haßleyer Straße als Erschließung durch Regelung einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW;
3. die Herstellung der Stellplatzanlage mit insgesamt 87 Stellplätzen für PKWs sowie Aufstellflächen für Fahrräder auch im Gebäude
4. die Wiederherstellung des Fuß- und Radweges,
5. die Bepflanzung der Außenanlagen gemäß den Pflanzgeboten des Bebauungsplans entsprechend den im „Umweltbericht / Landschaftspflegerischem Fachbeitrag / Anwendung der Baumpflegesatzung“ genannten Maßnahmen sowie gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan und die Kompensation über das Ökokonto des RVR,
6. Errichtung der Lärmschutzwand.

Durch das bereits bestehende Gebäude der Feuerwehr, nördlich der Straßenführung sowie dem entstehenden Lebensmittelvollsortiment auf der südlichen Straßenseite, wird dem objektiven Dritten bereits der Eindruck einer innerörtlichen Lage vermittelt. Verstärkt wird dieser Eindruck zusätzlich durch die dortige Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h. Um diesen Aspekten in der Örtlichkeit nachzukommen, wird eine Verschiebung der Ortsdurchfahrt, in Abstimmung mit Landesbetrieb Straßenbau.NRW und der Bezirksregierung Arnsberg, in Kürze erfolgen.

Die Anbindung des neuen Lebensmittelvollsortimenters soll über eine neu zu errichtende Grundstückszufahrt von der L 704 (Haßleyer Straße) erfolgen. Die neue Zufahrt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen Knotenpunkt Haßleyer Straße (L 704) / Karl-Ernst-Osthaus-Straße (K 4). Ein Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros ABVI aus dem Mai 2020 kommt zu dem Ergebnis, dass der Anschluss des Einzelhandelsstandortes an die L 704 sowie der Knotenpunkt L 704 mit der K 4 als grundsätzlich leistungsfähig anzusehen ist.

Das Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 6/19 REWE Hagen Emst, Haßleyer Straße 61 in 58093 Hagen, Gemarkung Eppenhausen; Flur 14; Flurstück 1693 macht deutlich, dass keine Gefahren für die umliegenden Flächen zu erwarten sind und ist entsprechend vom Vorhabenträger umzusetzen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet auf eigene Kosten und im eigenen Namen nach den Regelungen dieses Vertrags. Er trägt die Kosten dieses Vertrags und die Kosten seiner Durchführung sowie der erforderlichen Planung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Da bislang nur eine erste kurSORische Prüfung des Durchführungsvertrages durch die Rechtsabteilungen stattgefunden hat, sind Änderungen noch vorbehalten.

Ein Entwurf des Durchführungsvertrages sowie der Lageplan Linksabbiegestreifen sind als Anlagen hinterlegt.

Auswirkungen

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

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

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | sind nicht betroffen |
| <input type="checkbox"/> | 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.)

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------|
| <input type="checkbox"/> | positive Auswirkungen (+) |
| <input checked="" type="checkbox"/> | keine Auswirkungen (o) |
| <input type="checkbox"/> | negative Auswirkungen (-) |

Finanzielle Auswirkungen

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

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Es entstehen folgende Auswirkungen: |

1. Auswirkungen auf die Bilanz

(nach vorheriger Abstimmung mit der Finanzbuchhaltung)

Aktiva:

(Bitte eintragen)

Die unentgeltliche Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlage (siehe Durchführungsvertrag) 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

- | | |
|-------------------------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 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 - Lageplan Linksabbiegestreifen (öffentlich)
- 2 - Durchführungsvertrag Haßleyer Straße (öffentlich)

Zeichenerklärung

 Fahrbahn
 Fahrbahn, Erneuerung der Deckschicht
 Gehweg
 Grün-/Trennstreifen
 Borde / Rinnen
 Beleuchtung vorh. / neu
 Markierung vorh. / entf. / neu

| | | | |
|---|--|--|--|
| d | | | |
| c | | | |
| b | | | |
| a | | | |

Index Datum Name Art der Änderung

Vorplanung

Projekt : Neubau Rewe- und Drogeremarkt Haßleyer Straße in Hagen

Inhalt : Objektplanung Verkehrsanlagen
Lageplan
Linksabbiegestreifen

Maßstab : 1:250 Plan Nr. : LP02

| Datum | Name |
|-------------------------|------|
| bearbeitet : 15.08.2025 | gr |
| gezeichnet : 17.07.2020 | ki |
| geprüft : 15.08.2025 | bl |

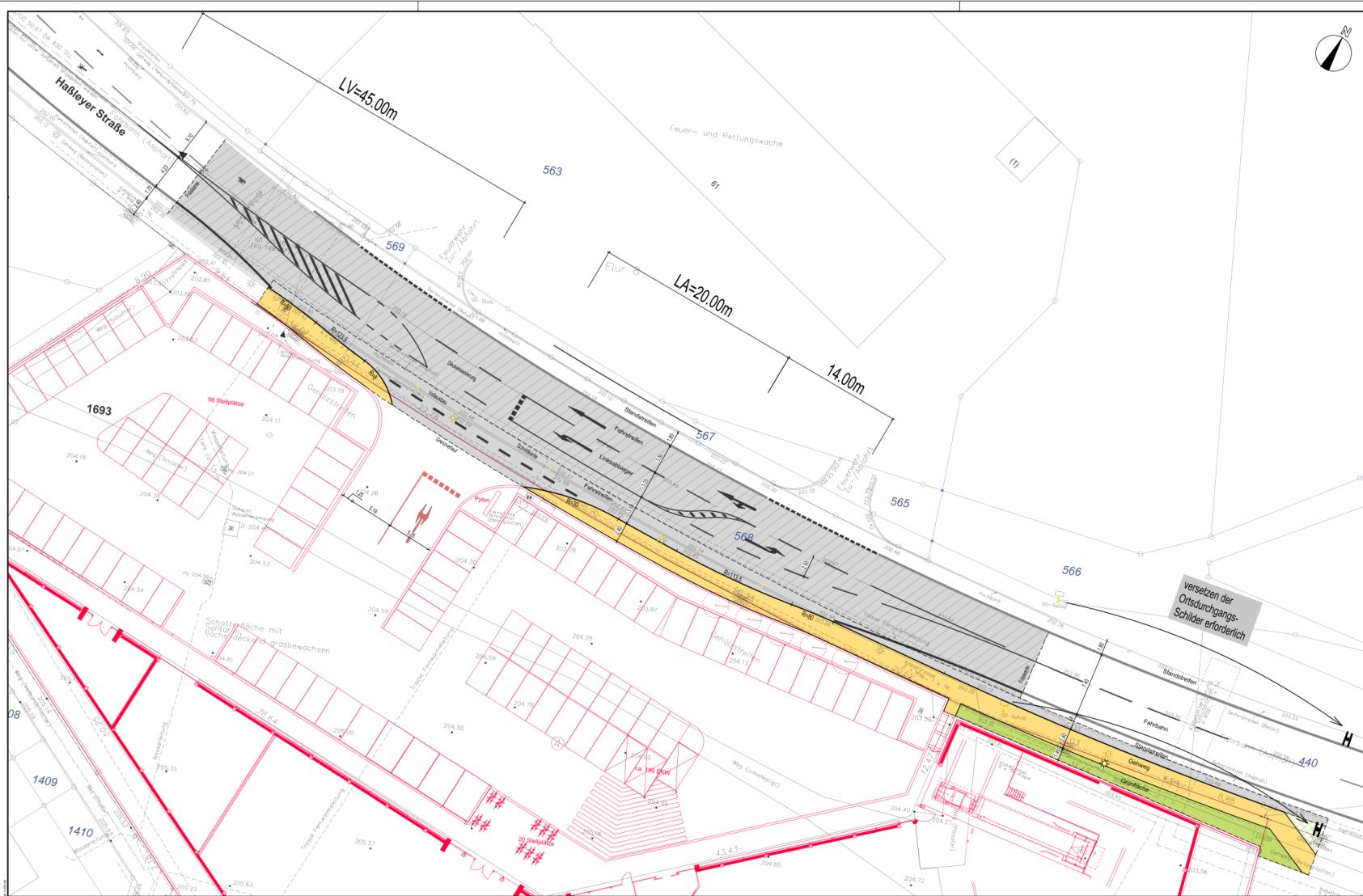
Auftraggeber : Planer :

Erste REWE Dortmund Immobiliengesellschaft mbH

Asseler Heilweg 1-3
44309 Dortmund

abvi
verkehrsplanung

Westring 25 - 44787 Bochum
Tel.: 0234 / 9130 - 0
Fax: 0234 / 9130 - 100
email: info@ambrosiusblanke.de
web: www.ambrosiusblanke.de



D U R C H F Ü H R U N G S V E R T R A G

nach § 12 Abs. 1 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6/19 (692)

Sondergebiet Einzelhandel Haßleyer Straße

zwischen

der **Stadt Hagen**,

Rathausstr. 11, 58095 Hagen,

vertreten durch den Oberbürgermeister,

- nachfolgend - **Stadt** - genannt -

und

der **Firma Erste REWE DORTMUND Immobiliengesellschaft mbH**

Asselner Hellweg 1-3, 44309 Dortmund,

Handelsregister Amtsgericht Dortmund, HRB 5963,

vertreten durch die Geschäftsführer Hanno Rieger und Matthias Guhling,

- nachfolgend - **Vorhabenträger** - genannt -

Präambel

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 23.05.2019 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 6/19 (692) - Sondergebiet Einzelhandel Haßleyer Straße – beschlossen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung eines ehemaligen Bolzplatzes als Baufläche für Einzelhandel südwestlich der Haßleyer Straße geschaffen werden. Die jetzige Planung sieht Einzelhandelsflächen sowie die dazugehörenden Stellplatzflächen vor. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neu zu schaffende Einmündung von der Haßleyer Straße aus.

Zur Durchführung des geplanten Vorhabens werden die nachfolgenden Regelungen getroffen:

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Gegenstand des Vertrages sind das Vorhaben gemäß Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6/19 (692) Sondergebiet Einzelhandel Haßleyer Straße und die Erschließung des Grundstücks im Vertragsgebiet.
2. Das Vertragsgebiet dieses Durchführungsvertrages umfasst die Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Damit umfasst das Vertragsgebiet das Grundstück der Gemarkung Eppenhausen, Flur 14, Flurstück 1693 teilweise.
3. Der Vorhabenträger hat von der Stadt durch notariellen Grundstückskaufvertrag vom 19. Juni 2019 eine ca. 9.000 m² große Teilfläche aus dem im Grundbuch von Hagen Blatt 5314 unter lfd. Nr. 170 eingetragenen Grundstück Gemarkung Eppenhausen, Flur 14, Flurstück 1693, gekauft. Diese Teilfläche ist in dem beigefügten Lageplan blauflächig gekennzeichnet (Anlage I). Das Vertragsgebiet des Durchführungsvertrages umfasst zusätzlich die angrenzenden städtischen Grünflächen (Fußwege, Rasenfläche für Baumpflanzungen) sowie die gem. der Straßenrechtlichen Vereinbarung mit der Straßenbauverwaltung zu ändernden Flächen im öffentlichen Verkehrsraum der L 704 (Linksabbieggespur etc.), welche nicht im Eigentum des Vorhabenträgers stehen.

§ 2 Vorhabenbeschreibung

Vorhaben im Sinne dieses Vertrages sind alle baulichen Anlagen, die im VEP (Anlage III) dargestellt sind. Das Vorhaben umfasst im Einzelnen:

1. die Errichtung eines Nahversorgungszentrums, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.480 m² mit einem Café mit Backshop mit einer Verkaufsfläche von 20 m² und Cafégerecht und einem Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m².
2. die Angleichung der angrenzenden Verkehrsflächen der Haßleyer Straße als Erschließung mit Anlegung einer Linksabbieggespur (sh. § 6).
3. die Herstellung der Stellplatzanlage mit insgesamt 87 Stellplätzen für PKW sowie Aufstellflächen für Fahrräder auch im Gebäude (siehe Anlage II u. III).
4. die Wiederherstellung des Fuß- und Radweges,
5. die Bepflanzung der Außenanlagen gemäß den Pflanzgeboten des Bebauungsplans (Anlage II) entsprechend den im „Umweltbericht / Landschaftspflegerischem Fachbeitrag / Anwendung der Baumpflegesatzung“ genannten Maßnahmen sowie gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage III) und die Kompensation über das Ökokonto des RVR,
6. Errichtung der Lärmschutzwand (VEP, Anlage III und Anlagen X).

§ 3 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind neben dem Vertragstext:

1. Lageplan Kaufgrundstück (Anlage I)
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Anlage II)
3. Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage III)

4. Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage IV)
5. Umweltbericht mit Landschaftspflegerischem Begleitplan von September 2024 (Anlage V)
6. Artenschutzgutachten Stufe 1 (Anlagen VI)
7. Vorplanung Erschließung Haßleyer Straße / Linksabbieger (Anlage VII)
8. Übersicht Fuß- und Radweg und Musterblatt der Stadt Hagen (Anlage VIII.1 und VIII.2)
9. Markierungs- und Beschilderungsplan 1:250 (Anlage VIII.3)
10. Lageplan der eingemessenen Bäume, Stellplatzanlage inkl. Bepflanzung und Darstellung der Baumpflanzungen auf angrenzendem städtischem Grundstück (Anlage IX.1 und IX.2)
11. Immissionsschutz-Gutachten und Ansicht Lärmschutz (Anlage X.1 und X.2)
12. Entwässerungsgutachten (Anlage XI)
13. Leitungsschutzbedingungen der ENERVIE Vernetzt GmbH (Stand 11/2016) (Anlage XII)
14. Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr.6/19 REWE Hagen-Emst (Anlage XIII).

Die Anlagen I - XI sind vom Vorhabenträger jeweils in 4-facher Ausfertigung in Papierform (Originalgröße) und als PDF- Datei zu stellen.

§ 4 Durchführungspflicht, Durchführungsfristen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet auf eigene Kosten und im eigenen Namen nach den Regelungen dieses Vertrags. Er trägt die Kosten dieses Vertrags und die Kosten seiner Durchführung sowie der erforderlichen Planung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dies schließt die Übernahme der Kosten für die begleitende Bauleitung durch den Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR (WBH) i. H. v. 5.000 € ein.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des B-Planes die vollständigen prüf- und genehmigungsfähigen Bauvorlagen für das erforderliche Baugenehmigungsverfahren bei der Stadt einzureichen und spätestens 6 Monate nach Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung mit der baulichen Umsetzung zu beginnen und das Vorhaben innerhalb von 24 Monaten nach Baubeginn fertigzustellen.

Die in § 6 Ziff. 3 des Kaufvertrages vom 19.6.2019 vereinbarten Fristen werden insofern einvernehmlich geändert.

Der REWE-Markt darf erst eröffnet werden, wenn die Maßnahmen gem. § 2 Ziff. 2 und 4 abgeschlossen sind (sh. auch § 7 Ziff. 3).

3. Als Termin der Fertigstellung der Bebauung gilt der Tag der Ausstellung der Bescheinigung über die Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hagen. Der jeweilige Beginn der Arbeiten ist der Stadt - Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen - rechtzeitig vorher anzugeben.
4. Die Fristen können auf schriftlichen Antrag durch die Stadt verlängert werden. Weist der Vorhabenträger nach, dass sie eine Frist aufgrund von Umständen, die sie nicht zu vertreten hat, versäumen wird, behält die Stadt sich vor, nach Prüfung eine angemessene Verlängerung zu gewähren.

5. Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung durch den Vorhabenträger hebt die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 5 Nachweis der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit

Ein Durchführungsvertrag darf nach § 12 Abs. 1 BauGB nur mit einem Vorhabenträger abgeschlossen werden, der zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht nur bereit, sondern auch rechtlich, fachlich und finanziell in der Lage ist, das Vorhaben (§ 4) durchzuführen.

Dieser Nachweis gilt als erbracht, da im Kaufvertrag vom 19.06.2019 zum Grundstück zwischen REWE und der Stadt Hagen in § 6 ff alle Rahmenbedingungen zur Umsetzung festgelegt sind.

§ 6 Anbindung an die L 704 / Linksabbiegespur

1. Soweit für die Erschließung des Geländes Eingriffe auf die Straßeninfrastruktur der L 704 an freier Strecke erforderlich werden (die Anlegung einer Linksabbiegespur) ist hierüber eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Hagen und dem Landesbetrieb abzuschließen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme sämtlicher Kosten, die durch die Änderungen an der Haßleyer Straße (Linksabbiegespur gemäß Anlage VII) entstehen.
2. Diese Maßnahmen umfassen im Einzelnen:
Die vorhandenen Fahrspurbreiten von 3,50 m bis 5,10 m werden im zukünftigen Knoten bis auf 3,50 m für die durchgehenden Hauptspuren, sowie 3,25 m für die neue Linksabbiegespur reduziert. Der auf der Südseite der L 704 vorhandene Gehweg mit einer Breite von 2,40 m wird teilweise nach Süden versetzt und neu hergestellt. Aufgrund vorgegebener Zwangspunkte ist eine Aufweitung des Gehwegs sowie die Einrichtung eines zusätzlichen Radwegs nicht möglich.

Alle Überwege und Furten werden mit abgesenkten Bordsteinen erstellt und die Übergangsbereiche mit taktilen Elementen für geh- und sehbehinderte Menschen ausgestattet.

Die Planung für die neue Einmündung erfolgte gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen, hier: Plangleiche Knotenpunkte (RAS - K - 1) - Ausgabe 1988 -.

Zur Vermeidung von Phantommarkierungen und zur Gewährleistung einer einheitlichen Oberflächenstruktur ist im gesamten Umbaubereich der L 704 eine neue Deckschicht einzubauen. Die vorhandene Deckschicht ist daher in diesem Bereich vorher abzufräsen.

Der Anschluss des neu zu erstellenden Umbaubereiches an die vorhandene Fahrbahn der L 704 hat gemäß dem Merkblatt für Schichtenverbund, Nähte, Anschlüsse und Randausbildung von Verkehrsflächen aus Asphalt (M SNAR - Ausgabe 1998) zu erfolgen.

Die neu zu erstellende Markierung ist gemäß der RMS (Richtlinien für Markierung an Straßen) herzustellen.

Das im Rahmen der Baumaßnahme evtl. gefundenem pechhaltigen Straßenaufbruchmaterial ist gemäß dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom Vorhabenträger zu entsorgen.

3. Die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Durchführung der unter Ziff. 2 aufgeführten Maßnahmen werden vom Vorhabenträger geschaffen. Dazu gehören alle evtl. erforderlichen behördlichen Entscheidungen wie z. B. die Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde oder den Wasserbehörden.
4. Ablösebeträge:
Gemäß der korrigierten Fassung der Ablöseberechnung des Planungsbüros Ambrosius/Blanke entfällt eine Zahlung eines Ablösebetrages, da sich durch die Deckensanierung eine Verrechnung ergibt.

§ 7 **Durchführung der Baumaßnahme / Linksabbiegespur**

1. Der Vorhabenträger führt die Maßnahme (siehe § 6) in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung durch. Der Vorhabenträger ist für die gesamte Planung, Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung, Abrechnung und Vertragsabwicklung zuständig. Er wird die Arbeiten in einem Zuge fertigstellen.
Das Leistungsverzeichnis ist vor Ausschreibung mit der Straßenbauverwaltung (RNL Südwestfalen, Ast. Hagen) abzustimmen.
Die Vergabe darf nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung erfolgen. Die Baumaßnahme ist in Koordination mit der Regionalniederlassung Südwestfalen, Ast. Hagen durchzuführen. Dieser ist auch der Beginn der Baumaßnahme anzuseigen.
2. Nach Beendigung der Baumaßnahme werden die Bauleistungen gemeinsam durch die Straßenbauverwaltung und dem Vorhabenträger abgenommen. Die Abnahme wird an einem Tag erfolgen, der innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige liegt.
Der Vorhabenträger fertigt dazu die Niederschrift und übergibt diese dem Vereinbarungspartner in 2-facher Ausfertigung.
Die Straßenbauverwaltung überwacht für die L 704 außerhalb der Ortsdurchfahrt die Gewährleistungsfristen und macht Ansprüche aus der Gewährleistung über den Vorhabenträger geltend.
Nach Übergabe der Bauteile an die Straßenbauverwaltung teilt diese dem Vorhabenträger etwa auftretende Mängel unverzüglich mit.
Für die auf dem Grundstück des Einzelhandelsstandortes liegende Zufahrt ist REWE Dortmund zuständig, für die Gehwege ist der Vorhabenträger zuständig.

Erst nach vollständiger Fertigstellung der Baumaßnahmen auf der L 704 darf der REWE-Markt eröffnet werden; ausgenommen sind Nacharbeiten, die z. B. der Beseitigung evtl. festgestellter geringer Mängel dienen.

§ 8 **Kosten Linksabbiegespur**

Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten, die bei der ordnungsgemäßen Durchführung der aufgeführten Maßnahmen anfallen. Hierzu zählen auch Folgekosten wie z. B. evtl. erforderlich

werdende landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen, Lärmschutzmaßnahmen sowie eine evtl. erforderlich werdende Baustellensignalisierung.

Die Herstellungskosten belaufen sich nach der Berechnung des Planungsbüros Ambrosius/Blanke auf 251.301,70 € brutto.

§ 9 Oberflächenentwässerungsanlagen Linksabbiegespur

Die vorhandenen Entwässerungsanlagen im gesamten Umbaubereich werden insgesamt im jetzigen Zustand belassen und dort wo notwendig entsprechend angepasst. Die erforderlichen neuen Straßenabläufe werden an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

Seitens des Vorhabenträgers ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser des Baugebietes einschließlich der Neuanbindung den Entwässerungseinrichtungen der Landesstraße zugeführt wird.

§ 10 Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen

Die Aufstellung der zur Verkehrsregelung erforderlichen Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen einschließlich der amtlichen Wegweisung wird der Vorhabenträger unter Beteiligung der Straßenbauverwaltung nach Anordnung durch die Straßenverkehrsbehörde zu ihren Lasten durchführen.

Für die vorgesehene Markierung und Beschilderung erstellt der Vorhabenträger einen Markierungs- und Beschilderungsplan und legt diesen nach Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde zur Anordnung vor.

§ 11 Änderungen von Versorgungsanlagen für den Bau der Linksabbiegespur

Der Vorhabenträger stellt den Umfang der vorhandenen und projektierten Leitungen sowie eventuell notwendige Veränderungs-, Umlegungs- und Sicherungsmaßnahmen fest und stimmt diese rechtzeitig mit der Straßenbauverwaltung ab.

Die Kosten für eventuell erforderliche Änderungen von Versorgungsleitungen trägt der Vorhabenträger, sofern diese nicht auf Grund von bestehenden gesetzlichen oder vertraglichen Regelungen vom jeweiligen Leitungseigentümer zu tragen sind.

§ 12 Zufahrten und Zugänge

Die Kosten für die eventuelle Angleichung von Zufahrten und Zugängen im Bereich der Nebenanlagen trägt der Vorhabenträger soweit sie nicht die Anlieger zu tragen haben.

§ 13 Bepflanzung

Die Randbereiche des zukünftigen Parkplatzes des Einzelhandelsstandortes sind so zu bepflanzen

bzw. zu gestalten, dass eine optische Trennung der Gewerbefläche von der freien Strecke der L 704 sichergestellt ist.

§ 14 Straßenbeleuchtung

Die vorhandene Straßenbeleuchtung der L 704 ist zu Lasten des Vorhabenträgers zu erweitern bzw. den neuen Verhältnissen anzupassen. Technische Einzelheiten sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Die Straßenbeleuchtung hat der DIN 5044 zu entsprechen.

Für die veränderte Mitbenutzung von Straßenbaugrundstücken ist vom Eigentümer der Anlagen (**Stadt**) ein Antrag auf Änderung der Mitbenutzung bei der **Straßenbauverwaltung** zu stellen.

§ 15 Grunderwerb

1. Eine Veränderung der bestehenden Eigentumsverhältnisse an den betroffenen Straßengrundstücken zwischen der **Stadt** und der **Straßenbauverwaltung** ist im Zuge dieser **Maßnahme** nicht beabsichtigt.
2. Die evtl. anfallenden Kosten für Grunderwerb einschließlich der Kosten für das Versetzen von Zäunen, die Entschädigung von Straßenanliegern und Drittbeteiligten usw. sowie Kosten für Beurkundung, Pfandfreigabe, Vermessung und Vermarkung trägt der Vorhabenträger.
3. Die Schlussvermessung wird unverzüglich nach Abschluss der Maßnahme vom Vorhabenträger zu seinen Kosten veranlasst. Vor Beginn der Schlussvermessung wird zur Festlegung der neuen Grenzen ein Einweisungstermin unter der Beteiligung der Straßenbauverwaltung und dem Vorhabenträger durchgeführt.

§ 16 Baulast und Unterhaltung

1. Die Straßenbaulast an den fertiggestellten Straßenteilen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
2. Die neue Zufahrt zum REWE-Markt einschließlich der zugehörigen Beschilderung liegt in der Er- und Unterhaltungspflicht von REWE Dortmund. Baulast – und Unterhaltungsgrenze gegenüber der **Straßenbauverwaltung** bildet die im beigefügten Lageplan dargestellte Ablösegrenze. Die Er- und Unterhaltungspflicht des Grundstückseigentümers endet an der Grundstücksgrenze.

§ 17 Rechte Dritter

1. Rechte Dritter ergeben sich aus den Leitungsschutzbedingungen der ENERVIE Vernetzt GmbH (Stand 11/2016).
2. Der Vorhabenträger wird durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherstellen, dass die Versorgungseinrichtungen (z. B. Stromkabel, Kabel für Telefonantennenanschluss, Gas- und Wasserleitung, Fernwärmleitungen) für das Plangebiet so rechtzeitig in die Verkehrsflächen gelegt werden, dass die zügige Fertigstellung der

Verkehrsflächen nicht behindert und ein Aufbruch bereits fertiggestellter und abgenommener Anlagen ausgeschlossen wird.

§ 18

Fuß- und Radweg / Angleichung Zufahrt Haßleyer Str.

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Fuß- und Radweg gem. Anlage VIII (entsprechend des Musterblattes 8) und in Abstimmung mit dem Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen und dem WBH wiederherzurichten.
2. Alle Arbeiten im Straßenraum sind mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde (Fachbereich für öffentliche Sicherheit, Verkehr und Personenstandswesen der Stadt Hagen, Abt. Verkehrsangelegenheiten) abzustimmen und nach straßenverkehrsrechtlicher Anordnung durchzuführen. Der Vorhabenträger führt die notwendigen Arbeiten so zügig durch, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs möglichst wenig beeinträchtigt wird. Der Vorhabenträger hat alle zum Schutz der Straße und der Straßenverkehrsteilnehmer*innen erforderlichen Vorkehrungen zu treffen. Mit den notwendigen Bau- und Markierungsarbeiten dürfen nur vom WBH zugelassene Fachfirmen beauftragt werden. Eine Liste der Firmen kann beim WBH angefordert werden.
3. Der Vorhabenträger führt die Bauüberwachung und die Bauleitung selbst durch. Hierbei ist der Einsatz von entsprechendem Fachpersonal (Bereich Straßenbau) erforderlich. Der WBH stellt für die gesamte Maßnahme eine begleitende Bauleitung. Dieser hat das Recht, bei Unregelmäßigkeiten unmittelbar einzutreten und mit dem beauftragten Unternehmer sowie dem Vorhabenträger eine einvernehmliche Regelung herbeizuführen. Der Vorhabenträger wird dem beauftragten Unternehmer entsprechende Auflagen erteilen.

§ 19

Stellplatzflächen / Begrünung

1. Auf den Stellplätzen sind gemäß der Anlage IX insgesamt 18 Gehölze (3 x verpflanzt, mit Ballen, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen. Die Anlage von Baumscheiben auf der Stellplatzfläche müssen die Mindeststandards gemäß den FLL Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung“ erfüllen.
2. Eine offene Baumscheibe muss mindestens 9 m² Grundfläche und eine 1,50 m tiefe Baumgrube aufweisen. Gibt es nicht genügend Platz für die Ausführung einer offenen und unterpflanzten Baumscheibe, darf sie für die Schaffung von Stellplätzen überbaut werden. Hierbei sind folgende Mindeststandards einzuhalten: Das Volumen einer Baumgrube beträgt mind. 12 m³ und ist 1.50 m tief. Die Baumgrube wird gefüllt mit verdichtungsfähigem Baumsubstrat nach Pflanzgrubenbauweise 2 entsprechend der FLL- Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2. Die Baumgrube kann entweder mit einem 9 m² großem Baumgitterrost, oder mit einem Verbundpflaster mit 3 cm Fugenabstand oder mit der Kombination von beiden überbaut werden. Der Stammbereich muss in einem Durchmesser von 0,70 m offen bleiben und es muss zu einem späteren Zeitpunkt die Möglichkeit bestehen, den offenen Stammbereich zu erweitern. Bei der Ausführung durch ein Verbundpflaster ist die durchgängige und dauerhafte Wasserdurchlässigkeit in den Wurzelraum sicherzustellen. Jede Baumscheibe erhält 2 – 4

Stück perforierte Belüftungsstäbe (1,50 m lang), die an der befestigten Oberfläche mit einem Gussdeckel abgedeckt werden. Des Weiteren erhält jede Baumscheibe ein Bewässerungsset DN 80 – 100, bestehend aus Oberteil 120 mm mit Endkappe, T-Stück und Drainrohr (Durchmesser 80 - 100 mm), ringförmig auf dem Baumballen verlegt. Die Bäume müssen gegen Beschädigungen geschützt werden. Ein geeigneter Anfahrschutz können Stammgitter, Baumbügel (Höhe 0,9 m) oder Findlinge sein.

3. Die Anlage der Baumgruben ist gemäß § 9 Abs. 2 vorzunehmen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen. Eine der folgenden Arten kommt für eine einheitliche Bepflanzung in Betracht: Spitzahorn "Olmstedt" (*Acer platano-ides* "Olmstedt"), Feldahorn "Elsrijk" (*Acer campestre* "Elsrijk"), Apfeldorn (*Crataegus la-vallei* "Carrierei"), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia* "Brouwers") oder Ambergbaum (*Liquidambar straciflua*).
4. Die kleinflächigen Zierbeete sind mit bienenfreundlichen Stauden und Bodendeckern zu begrünen. Pro m² Pflanzfläche sind 15-20 Pflanzen vorzusehen. Die folgende Auflistung zeigt geeignete Pflanzen auf:

§ 20 Dachbegrünung / Photovoltaik

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Dachflächen der baulichen Anlagen gemäß Festsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes vollständig extensiv zu begrünen. Die Substratstärke darf 10 cm nicht unterschreiten. Die Begrünung und Pflege ist gemäß der Dachbegrünungsrichtlinie FLL (2008) auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung der Photovoltaikanlage erfolgt gemäß Festsetzung im Bebauungsplan und Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan.

§ 21 Schallschutzmaßnahmen

Der Vorhabenträger übernimmt die Verpflichtungen, folgende Maßnahmen umzusetzen, um unzulässige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu vermeiden (Seite 40 des Immissionsschutz-Gutachtens, Anlage X.1 und X.2):

1. Errichtung der Schallschutzwand gemäß Immissionsschutz-Gutachten, Festsetzung im Bebauungsplan und Darstellung im VEP (Anlagen II, III und X)
2. Errichtung einer Schrankenanlage an der Zufahrt zum Parkplatz
3. Festlegung der Ladenöffnungszeit, sodass nächtliche Fahrzeugbewegungen und Geräusche auf der Stellplatzanlage nach 22:00 Uhr ausgeschlossen werden.

§ 22 Bodenschutz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung folgender Maßnahmen:

1. Sämtliche Erdarbeiten sind von einem anerkannten Sachverständigen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zu begleiten. Name und Anschrift des Sachverständigen sind

der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) mind. eine Woche vor Beginn der Arbeiten schriftlich mitzuteilen.

2. Über die Begleitung ist der UBB ein Abschlussbericht des Sachverständigen unaufgefordert vorzulegen.
3. Soweit bei den Erdarbeiten ungünstigere Verhältnisse angetroffen werden, als in den vorliegenden Gutachten beschrieben, behält sich das Umweltamt die Erteilung weiterer Auflagen vor.

§ 23 Überflutungsschutz / Entwässerung

1. Das Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr.6/19 REWE Hagen-Emst, Haßleyer Straße 61 in 58093 Hagen, Gemarkung Eppenhausen, Flur 14, Flurstück 1693 macht deutlich, dass keine Gefahren für die umliegenden Flächen zu erwarten sind und ist entsprechend umzusetzen.
2. Die Vorgaben der textlichen Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Hinblick auf den Überflutungsschutz sind vom Vorhabenträger einzuhalten. Der Überflutungsnachweis ist mit der Unteren Wasserbehörde und dem WBH abzustimmen.
3. Die abschließende Entwässerungsplanung ist dem WBH zur Genehmigung vorzulegen.

§ 24 Werbeanlagen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Werbepylon nur in der dafür festgesetzten Fläche zu errichten und die Gestaltung der Werbeanlagen einheitlich auszuführen. Eine Befreiung von der Festsetzung wird in Aussicht gestellt, falls eine Standortänderung wegen einer Versetzung der Ortsdurchfahrt erforderlich wird. Auf § 19 wird verwiesen.

§ 25 Kosten bei Beschädigungen

1. Werden durch die Bauarbeiten oder den Baustellenverkehr im Erschließungsbereich städtische Straßen, Kanäle oder sonstige städtische Anlagen beschädigt oder verunreinigt, sind diese Mängel unaufgefordert und unverzüglich durch die Vorhabenträger oder einen von ihm beauftragten Dritten (Fachfirma) zu beseitigen. Der Vorhabenträger verzichtet gegenüber der Stadt auf jegliche Einrede zur Frage der Mängelverursachung oder der Person des Mängelverursachers.
2. Sollte der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen nach Absatz 1 trotz schriftlicher Aufforderung mit angemessener Fristsetzung zur Schadensbeseitigung nicht nachkommen, wird der Vorhabenträger einen Dritten (Fachfirma) mit der Durchführung der Mängelbeseitigung beauftragen („Ersatzvornahme“). Der Vorhabenträger trägt die erforderlichen Kosten für die Mängelbeseitigung im angemessenen Umfang.

§ 26 **Gewährleistungspflicht und Gebrauchsabnahme**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet die Baufirmen vertraglich zu einer 4-jährigen Gewährleistungspflicht, gerechnet vom Tage der Gebrauchsabnahme (Ziff. 2) an, für die ordnungsgemäße Herstellung der öffentlichen Flächen (Fuß- und Radweg und öffentliche Grünfläche) und zur Stellung entsprechender Gewährleistungsbürgschaften. Zum Zeitpunkt der Gebrauchsabnahme legt der Vorhabenträger der Stadt eine Kopie der Gewährleistungsbürgschaftsurkunde in Höhe von 48.530,00 € (Wiederherstellung der Wege) vor.
2. Die Gebrauchsabnahmen werden auf Antrag des Vorhabenträgers nach Beendigung der Arbeiten zwischen dem Vorhabenträger, der beauftragten Firma und dem WBH durchgeführt. Über die Gebrauchsabnahme wird eine Niederschrift gefertigt. Die Abnahme der Grünflächen erfolgt nach der Pflanzung im Juni des darauffolgenden Jahres. Sind keine Mängel vorhanden, wird die entsprechende Bankbürgschaft zurückgegeben.

§ 27 **Schadensersatz**

Tritt der Bebauungsplan nicht in Kraft oder wird er aus Gründen, die nicht durch der Vorhabenträger zu vertreten sind, für unwirksam erklärt, sind Schadensersatzansprüche, Entschädigungsansprüche und sonstige Ansprüche jeglicher Art des Vorhabenträgers gegen die Stadt Hagen ausgeschlossen.

§ 28 **Rechte Dritter**

Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten vorbehaltlich der Rechte Dritter. Rechte Dritter sind der Stadt bis auf § 6a nicht bekannt.

§ 29 **Haftung**

Der Vorhabenträger stellt die Stadt von allen Ansprüchen Dritter frei, die auf ihr Verschulden oder das Verschulden von Beauftragten bei der vereinbarungsgemäßen Durchführung der Maßnahme zurückzuführen sind.

§ 30 **Kostentragung; Erschließungsbeiträge; Beitragspflicht bei künftigen Maßnahmen**

1. Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages.

Dies betrifft insbesondere auch die Kosten für:

- die Planung,
- die Einholung notwendiger behördlicher Genehmigungen,

- die Durchführung von Ausschreibungen und Vergaben,
 - die übergeordnete begleitende Bauleitung, Abnahme und Übernahme durch den WBH und Erstattung der nachgewiesenen Kosten gemäß den gültigen Stundenverrechnungssätzen des WBH innerhalb von vier Wochen nach Rechnungslegung,
 - alle weiteren Maßnahmen, die für die Erschließung der Baugrundstücke erforderlich sind
 - die Vermessung und katasterliche Fortschreibung.
2. Die Verpflichtung des Investors, Erschließungsbeiträge nach den gesetzlichen Bestimmungen zu zahlen, soweit der Grundbesitz des Vorhabenträgers an von der Stadt hergestellte oder herzustellende Erschließungsanlagen grenzt oder durch sie erschlossen wird, wird durch diesen Vertrag nicht berührt. Ebenfalls bleibt die Möglichkeit des Vorhabenträgers unberührt, mit den jeweiligen Eigentümer*innen des Fremdanliegergrundbesitzes privatrechtliche Vereinbarungen über eine Kostenbeteiligung zu schließen.
3. Zahlungspflicht der Anlieger bei zukünftigen Maßnahmen:
Sollten von der Stadt zu einem späteren Zeitpunkt im Bereich der oder an den hergestellten Erschließungsanlagen 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.
4. Die übrigen im Zuge der Erstellung und Verhandlung dieses Vertrages entstandenen Kosten trägt jede der Parteien selbst.

§ 31 Rechtsnachfolge, Weitergabeverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, etwaige Rechtsnachfolger zugleich mit Wirkung für weitere Rechtsnachfolger*innen zu verpflichten, die ihnen durch diesen Vertrag von der Stadt auferlegten Verpflichtungen zu übernehmen. Eine Rechtsnachfolge ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadt möglich. Der Vorhabenträger ist berechtigt, vom Rechtsnachfolger die Erfüllung unmittelbar zu verlangen. Sämtliche Rechtsnachfolger haften der Stadt gesamtschuldnerisch für die nach § 2 durchzuführenden Maßnahmen.

§ 32 Wirksamkeit und Vertragsgültigkeit

1. Der Vertrag wird mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6/19 (692) "Sondergebiet Einzelhandel Haßleyer Straße" (Anlage II) nebst Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage III) wirksam.
2. Dieser Vertrag wird nur wirksam, wenn der Rat der Stadt Hagen diesem Vertragsschluss zustimmt.
3. 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.

4. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht. Unwirksame Bestimmungen sind durch Vereinbarungen zu ersetzen, die dem ursprünglich Gewollten möglichst nah kommen.
5. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
6. Durch diesen Vertrag wird kein Rechtsanspruch auf Aufstellung des in § 1 dieses Vertrages genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans begründet.

§ 33
Vertragsausfertigung

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

Hagen,

Henning Keune

Technischer Beigeordneter

Vorhabenträger