



Vorlagennummer: 0333/2026
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

Bebauungsplanverfahrens Nr. 7/24 (722) Sondergebiet Feithstraße / Steubenstraße - hier: Abschluss eines Durchführungsvertrages

Datum: 14.04.2026
Freigabe durch: Dennis Rehbein (Oberbürgermeister), Henning Keune (Technischer Beigeordneter), Dr. André Erpenbach (Beigeordneter)
Federführung: FB60 - Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
Beteiligt: FB30 - Rechtsamt
VB5 Vorstandsbereich für Stadtentwicklung, Bauen und Sport
OB Oberbürgermeister

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (Vorberatung)	30.04.2026	Ö
Bezirksvertretung Hagen-Mitte (Vorberatung)	06.05.2026	Ö
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	21.05.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, im Bereich des Bebauungsplans Nr. 7/24 (722) mit der Bauherrengemeinschaft, Bruchteilgemeinschaft Feithstraße 149, Esser GmbH / IAL GmbH, einen Durchführungsvertrag über die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks Feithstraße 149 abzuschließen.

Sachverhalt

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 25.09.2025 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 7/24 (722) Sondergebiet Feithstraße / Steubenstraße – Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Ziel der Planung ist die städtebauliche Entwicklung des bislang ungenutzten Grundstücks Feithstraße 149 durch die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten für zwei bereits genehmigte und errichtete, dreigeschossige Gebäude, die Büro-, Schulungs-, Wohn- und Hochschulnutzungen umfassen sollen. Beide Gebäude sind über eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen. Mit der Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten sollen die Standortqualität in unmittelbarer Nähe zur FernUniversität Hagen erhöht und lokale Dienstleistungen gefördert werden. Da das bestehende Planungsrecht die zulässigen Nutzungen beschränkt, ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Einfahrtsbereich zur Gemeinschaftstiefgarage an der Feithstraße, um das Wohngebiet an der Steubenstraße nicht mit zusätzlichem Zu- und Abfahrtsverkehr zu belasten.

Das gesamte Vorhaben betrifft:

1. Ein dreigeschossiges Gebäude an der Feithstraße mit einer Grundfläche von 794 m² und einer Gebäudehöhe von 201,00 m ü. NHN zur Unterbringung von Büronutzungen, gewerblichen Dienstleistungen, Hochschulnutzungen und Schulungseinrichtungen sowie Verwaltungen.
2. Ein dreigeschossiges Gebäude an der Steubenstraße mit einer Grundfläche von 288 m² und einer Gebäudehöhe von 199,50 m ü. NHN zur Unterbringung von Büronutzung, Schulungseinrichtungen, Einrichtungen für Hochschulnutzungen, Verwaltungen sowie Wohnnutzung.
3. Eine im Untergeschoss beider Gebäude liegenden Gemeinschaftstiefgarage mit insgesamt 39 PKW-Stellplätzen, 45 Fahrradstellplätzen sowie der Herstellung von zwei oberirdischen PKW-Stellplätzen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die Feithstraße und verläuft entlang der Grundstücksgrenze des Wohnhauses Feithstraße Nr. 147.
4. Die Umsetzung aller im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote, Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen. Die Einzelheiten ergeben sich aus den §§ 8 und 9 dieses Vertrages sowie der Anlage I (§ 3).

Die unter den Punkten 1 - 3 aufgeführten Maßnahmen sind zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits hergestellt.

Der Vertrag befindet sich zurzeit noch zur finalen Prüfung beim Rechtsamt (FB 30). Zur anstehenden Ratssitzung wird der finale, unterschriebene Vertrag vorliegen.



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

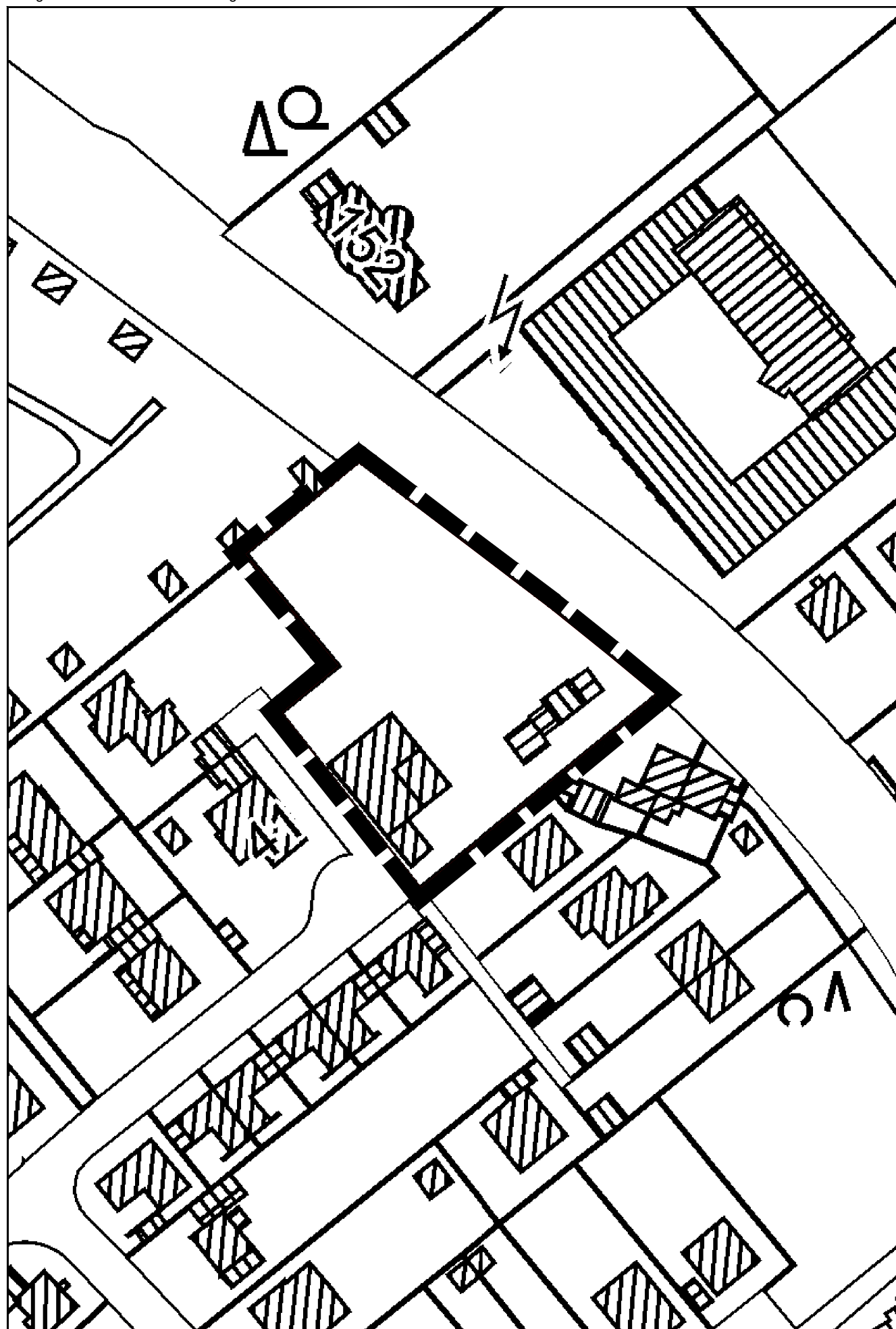
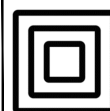
(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

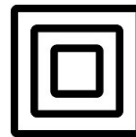
- ☒ Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.
☐ Es entstehen folgende Auswirkungen:

Anlage/n

1 - 2025-03-18_Lageplan_7-24 (öffentlich)

2 - 2026-04-20 Durchführungsvertrag Feithstraße-Steubenstraße (öffentlich)





HAGEN

Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/24 (722)
Sondergebiet Feithstraße / Steubenstraße

zwischen

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

nachstehend - **Stadt** - genannt,

und

Bauherrengemeinschaft, Bruchteilgemeinschaft Feithstraße 149, Esser GmbH / IAL GmbH,
vertreten durch Herrn Franz-Dieter Esser,
Mühlenbachstr. 18, 53894 Mechernich

nachfolgend - **Vorhabenträger** - genannt.

Präambel

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 25.09.2025 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 7/24 (722) Sondergebiet Feithstraße / Steubenstraße – Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Ziel der Planung ist die städtebauliche Entwicklung des bislang ungenutzten Grundstücks Feithstraße 149 durch die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten für zwei bereits genehmigte und errichtete, dreigeschossige Gebäude, die Büro-, Schulungs-, Wohn- und Hochschulnutzungen umfassen sollen. Beide Gebäude sind über eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen. Mit der Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten sollen die Standortqualität in unmittelbarer Nähe zur FernUniversität Hagen erhöht und lokale Dienstleistungen gefördert werden. Da das bestehende Planungsrecht die zulässigen Nutzungen beschränkt, ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Einfahrtsbereich zur Gemeinschaftstiefgarage an der Feithstraße, um das Wohngebiet an der Steubenstraße nicht mit zusätzlichem Zu- und Abfahrtsverkehr zu belasten.

Zur Durchführung des geplanten Vorhabens werden die nachfolgenden Regelungen getroffen:

§ 1

Vertragsgegenstand

1. Gegenstand des Vertrages ist das in diesem Durchführungsvertrag näher beschriebene Vorhaben (siehe insbesondere § 2).
2. Das Vertragsgebiet dieses Durchführungsvertrages umfasst die Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7/24 (722) (s. Lageplan).

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Grundstück Gemarkung Halden, Flur 1, Flurstück 484 welches sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.

§ 2

Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben betrifft:

1. Ein dreigeschossiges Gebäude an der Feithstraße mit einer Grundfläche von 794 m² und einer Gebäudehöhe von 201,00 m ü. NHN zur Unterbringung von Büronutzungen, gewerblichen Dienstleistungen, Hochschulnutzungen und Schulungseinrichtungen sowie Verwaltungen.
2. Ein dreigeschossiges Gebäude an der Steubenstraße mit einer Grundfläche von 288 m² und einer Gebäudehöhe von 199,50 m ü. NHN zur Unterbringung von Büronutzung, gewerblichen Dienstleistungen, Schulungseinrichtungen, Einrichtungen für Hochschulnutzungen, Verwaltungen sowie Wohnnutzung.
3. Eine im Untergeschoss beider Gebäude liegenden Gemeinschaftstiefgarage mit insgesamt 39 PKW-Stellplätzen, 45 Fahrradstellplätzen sowie der Herstellung von zwei oberirdischen PKW-Stellplätzen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die Feithstraße und verläuft entlang der Grundstücksgrenze des Wohnhauses Feithstraße Nr. 147.
4. Die Umsetzung aller im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote, Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen. Die Einzelheiten ergeben sich aus den §§ 8 und 9 dieses Vertrages sowie der Anlage I (§ 3).

Die unter den Punkten 1 - 3 aufgeführten Maßnahmen sind zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits hergestellt.

§ 3

Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind neben dem Vertragstext:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan samt Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage I)
2. Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage II)
3. Artenschutzprüfung Stufe 1 (Anlagen III)
4. Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten (Anlage IV)

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

§ 4

Durchführungsverpflichtung

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.

1. Ein Abbruch des Planverfahrens, eine Verzögerung des Verfahrensablaufs oder eine sonstige Änderung des zeitlichen oder inhaltlichen Planungsprozesses begründen keine Ansprüche jedweder Art gegenüber der Stadt.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Bauvorhaben entsprechend den vertraglich vereinbarten Fristen, Plänen und sonstigen Vorgaben ordnungsgemäß und fristgerecht zu realisieren.

§ 5

Planungshoheit

Die Parteien stellen klar, dass aus diesem Vertrag keinerlei Verpflichtung der Stadt entsteht, den Bebauungsplan 7/24 (722) als Satzung zu beschließen oder in Kraft zu setzen. Die planerische Entscheidung bleibt ausschließliches hoheitliches Ermessen der Stadt.

§ 6

Tiefgarage und Stellplätze

Die Tiefgarage sowie die zugehörigen Stellplätze, die bereits auf Grundlage der erteilten Baugenehmigungen errichtet wurden, sind gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans zu betreiben und der vorgesehenen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

§ 7

Begrünung, Pflanzungen und Erhaltung von Bäumen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Begrünung der unbefestigten Freiflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebiets entsprechend der Festsetzung Nr. 8.1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dauerhaft herzustellen und zu erhalten. Insbesondere sind alle nicht überbauten oder durch Stellplätze und Zufahrten genutzten Grundstücksflächen dauerhaft zu begrünen. Flächige Gestaltungen mit Steinen, Schotter und/oder Kies sind nur in einem bis zu 0,5 m breiten Streifen um das Gebäude als Spritzschutz zulässig.
2. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein klimaangepasster, hochstämmiger, heimischer Laubbaum 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 18–20 cm (bei Obstgehölzen 16–18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Feithstraße sind mindestens vier Bäume im Abstand von 10–15 m zu pflanzen. Ausgenommen von der gesamten Grundstücksgröße (ca. 300 m²) ist die Fläche auf der die Bäume unter Punkt 7 stehen.
3. Die Pflanzflächen für Bäume müssen spartenfrei, durchwurzelbar, mindestens 12 m³ groß und zwischen 1,00 m und 1,50 m tief sein. Die Herstellung erfolgt nach den aktuellen FLL-Richtlinien für Baumpflanzungen.

4. Die Pflanzenauswahl erfolgt gemäß der Pflanzenartenliste des Bebauungsplans, wobei Klein- bis mittelkronig wachsende Bäume bis zu 20 m Wuchshöhe zu verwenden sind.
5. Die Pflanzqualität der Bäume muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (BDB) entsprechen; es sind Hochstämme 2. Ordnung mit mindestens dreifacher Verpflanzung, einem Stammumfang von 18–20 cm und durchgehendem Leittrieb zu verwenden.
6. Entlang der Grundstücksgrenzen sind zweireihige Schnitthecken mit einer Mindestbreite von 1,0 m und einer maximalen Höhe von 1,20 m im Dreieckverband zu pflanzen, ausgenommen sind Bereiche von Zufahrten, Fußwegen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Feuerwehraufstellflächen sowie die Standorte zu erhaltender Bestandsbäume. Zulässige Pflanzenarten sind Hainbuchen (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*) oder Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Die Heckenpflanzen sind wurzelnackt und mindestens 100–125 cm hoch.
7. Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Laubbäume sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Verlust von Bäumen ist unverzüglich der zuständigen Behörde (Untere Naturschutzbehörde, Rathausstraße 11, 58095 Hagen) anzuzeigen, und in der folgenden Pflanzperiode ist an gleicher Stelle ein gleichwertiger Ersatzbaum zu pflanzen.
8. Die zu erhaltenden Grünbestände und deren Wurzelräume sind während der Erd- und Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 sowie RAS LG 4 zu schützen.
9. Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Herstellung, Pflege, den Schutz sowie gegebenenfalls den Ersatz der Bepflanzungen und Bäume.

Zur Sicherung der Verpflichtungen aus diesem Paragraphen verpflichtet sich der Vorhabenträger, zugunsten der Stadt eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft eines in der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers in Höhe von (10.000,00 EUR Begrünung, Hecke sowie Erhalt und Pflege vorhandener Bäume) zu stellen. Die Bürgschaft dient der Sicherung der ordnungsgemäßen Herstellung sowie der dauerhaften Erhaltung der festgesetzten Maßnahmen.

Kommt der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen zur Herstellung und Erhaltung der Maßnahmen ganz oder teilweise nicht, nicht fristgerecht oder nicht ordnungsgemäß nach, ist die Stadt berechtigt, nach vorheriger angemessener Fristsetzung, die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Vorhabenträgers selbst oder auf Kosten des Vorhabenträgers oder Rechtsnachfolgers, durch Dritte durchführen zu lassen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die geregelten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung der unbefestigten Freiflächen vollständig herzustellen.

Die Maßnahmen gelten als ordnungsgemäß hergestellt, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und dauerhaft gesichert sind. Der Vorhabenträger hat der Stadt die Fertigstellung schriftlich anzuzeigen.

§ 8

Dachbegrünung / Photovoltaik

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Bebauungsplan enthaltenen Vorgaben zur Dachbegrünung vollständig und dauerhaft umzusetzen.
2. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Neigung sind vollflächig mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung hat den FLL-Richtlinien (Ausgabe 2018) zu entsprechen, mit einer Mindestsubstrathöhe von 10 cm. Die Umsetzung erfolgt spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode. Ausgenommen sind bis zu 30 % der Dachfläche für haustechnische Anlagen oder Belichtungselemente. Unterhalb von Photovoltaik- und Solarthermieranlagen ist ebenfalls eine extensive Begrünung vorzunehmen.
3. Nicht überbaute Tiefgaragendecken sind mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung intensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Terrassenflächen und zulässige technische Aufbauten. Mindestens 2/3 der nicht überbauten Tiefgaragendächer sind zu begrünen.
4. Die Dachbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der folgenden Pflanzperiode wiederherzustellen.

Zur Sicherung der Verpflichtungen aus diesem Paragraphen verpflichtet sich der Vorhabenträger, zugunsten der Stadt eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft eines in der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers in Höhe von (15.000,00 EUR) zu stellen. Die Bürgschaft dient der Sicherung der ordnungsgemäßen Herstellung sowie der dauerhaften Erhaltung der festgesetzten Maßnahmen. (siehe § 7)

Kommt der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen zur Herstellung und Erhaltung der Maßnahmen ganz oder teilweise nicht, nicht fristgerecht oder nicht ordnungsgemäß nach, ist die Stadt berechtigt, nach vorheriger angemessener Fristsetzung die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten des Vorhabenträgers selbst oder durch Dritte durchführen zu lassen und die Bürgschaft in entsprechender Höher in Anspruch zu nehmen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die geregelten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung der unbefestigten Freiflächen vollständig herzustellen.

Die Maßnahmen gelten als ordnungsgemäß hergestellt, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und dauerhaft gesichert sind. Der Vorhabenträger hat der Stadt die Fertigstellung schriftlich anzuzeigen.

§ 9

Schallschutzmaßnahmen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Bebauungsplan aufgeführten Schallschutzanforderungen umzusetzen.
2. Es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß der Planzeichnung zu beachten und für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (insbesondere Wohnungen und Büros) die erforderlichen bauakustischen Maßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sicherzustellen. Dies betrifft insbesondere die Außenbauteile wie Wände, Dächer, Fenster, Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen, sodass das notwendige bauakustische Schalldämmmaß (R'_{w,ges}) eingehalten wird.

3. In Schlaf- und Kinderzimmern sind Schallschutzfenster mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schalldämmende Lüftungselemente einzubauen. Dabei ist sicherzustellen, dass das erforderliche Schalldämmmaß auch unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.
4. Abweichungen von den festgesetzten Schalldämmwerten sind zulässig, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen und durch die zuständige Behörde bestätigt wird, dass aufgrund der Gebäudeausrichtung, Abschirmungen oder anderer Bedingungen geringere Anforderungen ausreichend sind. Dabei können abweichende Werte gemäß DIN 4109 auch in Einzelschritten (dB-scharf) berücksichtigt werden.
5. Für Gebäudeseiten, die abgewandt von der Lärmquelle (L 704) liegen, kann der maßgebliche Außenlärmpegel pauschal um 5 dB(A) reduziert werden, ohne dass ein gesonderter Nachweis erforderlich ist.
6. Die gewerbliche Nutzung der Tiefgarage und der Außenstellplätze ist nur zulässig:
 - a) an Werktagen von 06:00 bis 22:00 Uhr
 - b) an Sonn- und Feiertagen von 09:00 bis 17:00 Uhr in Ausnahme.
7. In der Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr, ist jede gewerbliche Nutzung untersagt. Die Regelung dient dem Schutz der benachbarten Wohngebäude vor Überschreitung der nach Nr. 6.1 TA Lärm zulässigen Lärmspitzenpegel. Die Regelung nach Nr. 7.1 TA Lärm bleibt hiervon unberührt.
8. Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass die vorstehenden Nutzungszeiten eingehalten werden, z. B. durch organisatorische oder technische Maßnahmen wie Zugangskontrollen, Zeitschaltanlagen oder Beschilderung. Zur Kontrolle ist er verpflichtet, geeignete Nachweise über die Einhaltung vorzulegen, z. B. in Form von Protokollen, Zugangskontrollen oder elektronischer Zeiterfassung. Die Nachweise sind im Zeitraum von sechs Wochen nach Zugang des schriftlichen Verlangens der Stadt vorzulegen.

§ 10

Schutz von Boden, Natur und Landschaft

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sämtliche neu herzustellenden oberirdischen Stellplätze, Terrassen, Aufenthaltsbereiche sowie Zuwegungen mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen. Dabei ist ein Abflussbeiwert von maximal $C \leq 0,5$ einzuhalten.
2. Flächen, deren Herstellung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht abgeschlossen ist oder die mit vertretbarem Aufwand an die Anforderungen des Absatzes 1 angepasst werden können, sind entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans auszuführen.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen gemäß § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Der Oberboden ist vorrangig innerhalb des Plangebietes zu sichern, fachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen ordnungsgemäß wieder einzubauen.

§ 11

Artenschutz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die nachfolgenden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Zuge der Vorhabenumsetzung zu beachten:

1. Gehölzrodungen sowie das Entfernen von Aufwuchs (einschließlich Brombeersträuchern, Berankungen wie Efeu etc.) erfolgen ausschließlich außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten, d. h. nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Kalenderjahres.
2. Bei der Verwendung von transparenten oder spiegelnden Glaselementen (z. B. Glasfassaden, Absturzsicherungen) sind geeignete vogelfreundliche Materialien oder Muster (z. B. opakes Glas, Streifen-, Punkt- oder Ornamentmuster, Opalglas) einzusetzen, um Vogelkollisionen zu vermeiden. Die Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung. Der Außenreflexionsgrad von Glaselementen ist auf maximal 8 %, bei Isolierverglasung auf max. 15 % zu begrenzen.
3. Für die Außenbeleuchtung auf öffentlichen und privaten Flächen sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur ≤ 3000 K, einem UV-Anteil $< 0,02$ % und Hauptemission > 500 nm zu verwenden (z. B. warmweiße LED oder Natriumdampflampen). Die Beleuchtung ist sparsam zu dimensionieren, Dunkelräume sind zu erhalten. Lampen sind niedrig zu platzieren, mit abgeschirmten Gehäusen, sodass der Lichtaustritt ausschließlich nach unten erfolgt. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

§ 12

Werbeanlagen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gestaltung der Werbeanlagen einheitlich auszuführen. Die Werbeanlagen sind gemäß den Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der örtlichen Bauvorschriften Nr. 4 (Anlage I, § 3) vorgegeben und umzusetzen.

Zulässig sind Werbeanlagen nur

- an der Stätte der Leistung,
- an maximal zwei Stirnseiten des Gebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Raute 1),
- in einer Größe von jeweils höchstens 7 m².

Werbeanlagen auf Dächern, über die Attikahöhe hinaus oder mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

§ 13

Rechtsnachfolge

Sämtliche aus dieser Verpflichtung resultierenden Pflichten gehen im Falle eines Eigentumswechsels am Grundstück vollumfänglich und ohne weiteren Rechtsakt auf den jeweiligen Rechtsnachfolger über.

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die Stadt über einen Eigentümerwechsel unverzüglich schriftlich zu informieren.

§ 14

Betretungsrecht während der Bauausführung

1. Die Stadt erhält für die Dauer der Bauausführung ein jederzeitiges Betretungsrecht hinsichtlich des Baugrundstücks sowie der angrenzenden Flächen, soweit dies zur Überwachung, Kontrolle oder Durchführung öffentlich-rechtlicher Maßnahmen erforderlich ist.
2. Das Betretungsrecht erstreckt sich auf sämtliche Flächen des Bauvorhabens, einschließlich solcher Flächen, die für städtische Maßnahmen im Rahmen der Bauaufsicht, Bauüberwachung oder Gefahrenabwehr notwendig sind.
3. Die Stadt verpflichtet sich, von diesem Betretungsrecht nur in einem Umfang Gebrauch zu machen, der die Bauarbeiten des Vorhabenträgers nicht unangemessen beeinträchtigt. Der Vorhabenträger hat die Flächen nach Abschluss der Nutzung in ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben.

§ 15 Verkehrssicherungspflicht

Der Vorhabenträger haftet gegenüber der Stadt für die ordnungsgemäße Durchführung und rechtzeitige Fertigstellung der im Durchführungsvertrag übernommenen Verpflichtungen. Er stellt die Gemeinde von allen Ansprüchen Dritter frei, die im Zusammenhang mit der Durchführung des Vorhabens entstehen, soweit die Stadt nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig gehandelt hat.

§ 16 Gewährleistungspflicht und Gebrauchsabnahme

Im Falle einer Insolvenz des Vorhabenträgers gehen die Gewährleistungsansprüche unmittelbar auf die Stadt über.

§ 17 Rechte Dritter

Der Stadt sind entgegenstehende Rechte Dritter nicht bekannt. Der Vorhabenträger trägt das Risiko etwaiger privatrechtlicher Rechte Dritter, soweit diese der Umsetzung des Vertrages entgegenstehen.

§ 18 Wirksamkeit

1. Dieser Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung des Rates der Stadt Hagen. Er wird erst mit dem entsprechenden Ratsbeschluss rechtsverbindlich.
2. Die Durchführung der vertraglichen Verpflichtungen steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und bekannt gemacht wird, oder die Voraussetzungen des § 33 BauGB vorliegen.

3. Die Planungshoheit der Stadt bleibt in vollem Umfang unberührt. Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Erlass eines Bebauungsplans besteht hierbei nicht.
4. Der Vorhabenträger handelt auf eigenes Risiko. Für den Fall, dass das Bebauungsplanverfahren nicht in der beabsichtigten Form (oder eines bestimmten Zeitraums) abgeschlossen wird, sind Ansprüche des Vorhabenträgers ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für Ansprüche auf Schadenersatz.
5. Die Stadt ist berechtigt, das Bauleitplanverfahren jederzeit einzustellen oder inhaltlich bei Bedarf zu ändern, soweit städtebauliche Gründe dies erfordern sollten.

§ 19 Vertragsgültigkeit

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Rat der Stadt Hagen diesem Vertragsschluss zustimmt und der Bebauungsplan in Kraft getreten ist.

§ 20 Sonstige Regelungen

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.

§ 21 Vertragsausfertigungen

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

Hagen,

Henning Keune
Technischer Beigeordneter

Franz-Dieter Esser
Vorhabenträger