

ÖFFENTLICHE ERGÄNZUNGSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

Beteiligt:

Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/14 (657)
Misch- und Sondergebiet nördlich der Ennepet Straße - Zwieback Brandt -
hier: Abschluss eines Durchführungsvertrages

Beratungsfolge:

04.10.2017 Stadtentwicklungsausschuss

05.10.2017 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Dem Abschluss des Durchführungsvertrages nach § 12 Abs. 1 BauGB mit dem
Vorhabenträger HD Investitions- und Verwaltungs GmbH wird in der Form
zugestimmt, wie der Vertragstext als Anlage Gegenstand dieser Vorlage ist.
Realisierungszeitpunkt: 05.10.2017

Begründung

In der Sondersitzung der BV Haspe am 26.09.2017 ist der Durchführungsvertrag mit zahlreichen Änderungen, die sich nach der BV-Sitzung am 07.09.2017 ergeben hatten, beschlossen worden. Die Änderungen sind in dem als Anlage beigefügten Durchführungsvertrag farbig markiert.

Der Beschlussvorschlag hat sich nicht geändert.

gez. Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez. Thomas Grothe
Technischer Beigeordneter

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: Anzahl:

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

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.: 3/14 (657)

Misch- und Sondergebiet nördlich der Enneper Straße -Zwieback Brandt-

zwischen

der Stadt Hagen,
Rathausstr. 11, 58095 Hagen,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
nachfolgend - **Stadt** - genannt.

und

HD Investitions- und Verwaltungs GmbH,
Eichendorffstraße 52, 53721 Siegburg,
vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten
Geschäftsführer Herrn Wilhelm Leuze,
nachfolgend - **Vorhabenträger** - genannt,

Präambel

Der Rat der Stadt Hagen hatte in seiner Sitzung am 27.03.2014 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/14 (657) „Misch- und Sondergebiet nördlich der Enneper Straße - Zwieback Brandt - beschlossen. Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Zwieback Brandt nördlich der Enneper Straße geschaffen werden. Die jetzige Planung sieht umfangreiche Einzelhandelsflächen sowie Büronutzungen und ein Gesundheitszentrum vor. Des Weiteren wird entlang des Grundstücks zur Ennepe das Erlebnis des Flusses verbessert und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Einmündung der bisherigen Krefelder Straße.

Zur Durchführung des geplanten Vorhabens werden die nachfolgenden Regelungen getroffen:

§ 1 Vertragsgegenstand

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Flächen auf dem ehemaligen Brandtgelände in Hagen-Westerbauer (Gemarkung Westerbauer, Flur 4, Flurstücke 268 - 278, 280, 282, 288, 836, 837 und der Erweiterungsbereich mit den Flurstücken 283 und 468 (tlw.) zu einem Einzelhandels- und Gewerbestandort mit ca. 4.550 m² Verkaufsfläche zu entwickeln. Der Vorhabenträger verfügt über diese Flächen, sobald dieser Vertrag wirksam geworden ist, **und hat hierüber entsprechende Nachweise vorgelegt.**

§ 2 Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben betrifft:

1. die Errichtung eines Einzelhandelszentrums, bestehend aus einem Vollsortimenter (1.800 m²) mit Getränkemarkt (600 m²), einem Lebensmittel-Discounter (1.200 m²) und einem Drogeriemarkt (600 m²), Gesamtverkaufsfläche an oben genannter Stelle insgesamt max. 4.200 m²;
2. die Errichtung eines 4-geschossigen Büro- und Geschäftshauses im Einmündungsbereich Enneper Straße/Krefelder Straße;
3. die Errichtung eines Anbaus an das denkmalgeschützte Werk 2 zur Unterbringung eines Gesundheitszentrums mit gesundheitlichen Dienstleistungen (z.B. Arztpraxis, Apotheke, Pflegeeinrichtung mit angeschlossenen Wohnungen, Sanitätshaus, Physiotherapeuten mit Reha Sport, Cafeteria) sowie Einzelhandelsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 350 m²;
4. die Nutzung der unter Denkmalschutz stehenden Werkhalle in Richtung Ennepe durch z.B. einen Gastronomiebetrieb, als Seminar- oder Veranstaltungsräume und/oder durch das Gesundheitszentrum ergänzende Nutzungen;
5. den Umbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß der Straßenplanung durch die Stadt;
6. die Herstellung des Fuß- und Radweges;
7. die Herstellung der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der Stellplatzanlage;
8. die Umgestaltung des Ennepeufers im Plangebiet nach § 68 WHG.

§ 3 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind neben dem Vertragstext:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Anlage I)
2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage II)
3. Ausbauplan Enneper Straße (Anlage III)

4. Fuß- und Radweg, Musterblatt 7 der Stadt Hagen (Anlage IV)
5. Freiflächenplan öffentliche und private Grünflächen, Stellplatzanlage (Anlage V)
6. Gestaltungsprofil Ennepeufer (Anlage VI)
7. Landschaftspflegerischer Begleitplan von August 2016 (Anlage VII)
8. Sanierungs- und Bodenschutzkonzept (Anlage VIII)
9. Gestaltungsplan Werbeanlagen (Anlage IX a-d)

§ 4 Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von **36 Monaten** nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf seine Kosten das Vorhaben gemäß §§ 2 und 3 durchzuführen. Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Kosten für die Durchführung und die notarielle Beurkundung des Vertrages einschl. der Kosten für die begleitende Bauleitung durch den Wirtschaftsbetrieb Hagen (WBH). Der jeweilige Beginn der Arbeiten ist der Stadt - Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen - rechtzeitig vorher anzuseigen.
2. **Der Vorhabenträger schafft die Voraussetzungen, dass das Fachmarktzentrum, das Bürogebäude mit Umnutzung der denkmalgeschützen Werkstatthalle und das Gesundheitszentrum gemäß der vorliegenden Kaufverträge von den Miethaltern zeitgleich eröffnet werden können. Als Eröffnungstermin ist lt. Bauzeitenplan spätesten Dezember 2019 geplant sofern die Baugenehmigungen bis Ende April 2018 vorliegen.**

§ 5 Nachweis der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit

1. 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 innerhalb der vereinbarten Frist (§ 4) durchzuführen.
2. Der Vorhabenträger hat den erforderlichen **Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit** durch folgende Bescheinigungen eines Wirtschaftsprüfers erbracht:
 - Bescheinigung über die Höhe der Gesamtinvestitionskosten
 - Bescheinigung über die Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten
 - Bescheinigung zur Wirtschaftlichkeit des Bauprojektes
 - Bescheinigung zu den wirtschaftlichen Verhältnissen des Vorhabenträgers.

Außerdem liegen der Stadt eine positive Finanzierungserklärung einer Bank, die seit vielen Jahren mit dem Vorhabenträger in einer Geschäftsbeziehung steht, die Mietverträge für das Fachmarktzentrum und das Gesundheitszentrum sowie mehrere gleichartige Referenzobjekte vor.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass ein Nachweis der vorgesehenen Fremdkapitalfinanzierung bei einem Projekt dieser Größenordnung nach den Gepflogenheiten auf dem Kapitalmarkt vor der Erteilung einer Baugenehmigung nicht üblich und nach der Rechtsprechung auch nicht zwingend erforderlich ist, da eine Prognoseentscheidung ausreichend ist. Der Nachweis soll dementsprechend erst nach der Erteilung der Baugenehmigung erfolgen. Bei der Finanzierung darf der Vorhabenträger öffentliche Fördermittel (Zuwendungen), die ihm oder einem seiner Gesellschafter zur Umsetzung des Vorhabens oder von Teilen davon zugesagt sind, berücksichtigen. Ein entsprechender Zuwendungsbescheid ist dann vorzulegen. Hinsichtlich des Eigenkapitals ist eine zum Zweck der Vorlage bei der Stadt ausgestellte aussagekräftige Bestätigung eines mit den Vermögensverhältnissen des Vorhabenträgers oder seinen Gesellschaftern vertrauten Kreditinstituts, Steuerberaters oder Wirtschaftsprüfers über das Vorhandensein hinreichenden Eigenkapitals ausreichend. Hinsichtlich des nicht durch Eigenkapital gedeckten Finanzbedarfs kann der Vorhabenträger den Finanzierungsnachweis durch Vorlage einer Finanzierungszusage eines Kreditinstituts oder alternativ durch die Vorlage eines Darlehensvertrags (vom Darlehensgeber oder einem Rechtsanwalt beglaubigte, um die Konditionen geschwärzte Kopie) erbringen. Der Darlehensgeber muss entweder ein Kreditinstitut oder eine Person sein, deren Kapitalkraft durch eine auf sie bezogene aussagekräftige Bestätigung nachgewiesen ist. Für den Fall, dass eine Kreditaufnahme nicht notwendig wird, kann die Finanzierung auch in sonstiger Weise nachgewiesen werden, z.B.

durch die Bestätigung eines Wirtschaftsprüfers oder Rechtsanwalts, dass ein Kaufvertrag oder Kaufangebot/Kaufzusage eines Endinvestors hinreichender Bonität vorliegt und die daraus fließenden Zahlungen (Zahlungseingänge) fristenkongruent zu den eigenen Zahlungsverpflichtungen des Vorhabenträgers (Zahlungsausgänge) erfolgen.

3. Wird der Finanzierungsnachweis - insbesondere die Fremdkapitalfinanzierung - nicht binnen drei Monaten nach erteilter Baugenehmigung vorgelegt, so ist die Stadt, falls dieses auch nach schriftlicher Mahnung unter Setzung einer Nachfrist von einem Monat nicht erfolgt, zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Dies hat zur Folge, dass die Stadt berechtigt ist, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben und der Vorhabenträger von der Baugenehmigung keinen Gebrauch machen darf. Dem Vorhabenträger stehen in diesem Fall keinerlei Schadensersatz- oder Aufwendungsersatzansprüche gegen die Stadt zu.

§ 6 Umbau Ennepet Straße

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme sämtlicher Kosten, die der Stadt durch die Erweiterung der Ennepet Straße (Linksabbieggespur) und die Aufweitung der Krefelder Straße gemäß Anlage III entstehen. Die Stadt wird den Wirtschaftsbetrieb Hagen (WBH) mit der Durchführung der erforderlichen Arbeiten beauftragen. Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgt nach den Vorschriften der VOB. Die Kosten betragen incl. MwSt. ca. 121.000,00 € einschl. anteiliger Baunebenkosten. Der Vorhabenträger wird der Stadt die Kosten auf Basis der Schlussrechnung nach Aufforderung innerhalb von 4 Wochen erstatten.
2. Der Vorhabenträger ist berechtigt, auf seine Kosten eine provisorische Linksabbieggespur einzurichten, wenn der Umbau der Ennepet Straße nicht rechtzeitig bis zur Geschäftseröffnung des Einzelhandelszentrums fertiggestellt ist.
3. Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit den Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, 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. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Grundstücksanschlussleitungen in Bezug auf die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage. Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Zum Anschluss der Trennkanalisation an die öffentliche Kanalisation sind rechtzeitig vor Baubeginn die Anträge auf Entwässerungsmitteilung und Benutzungserlaubnis gemäß § 14 Entwässerungssatzung des WBH zu stellen.
4. Unabhängig von der Übernahme der o.g. anteiligen projektbezogenen Kosten für die Erweiterung der Ennepet Straße ist der Vorhabenträger gesetzlich verpflichtet, die auf sein Grundstück entfallenen Anliegerkosten der Gesamtbaumaßnahme gemäß § 8 KAG (Kommunalabgabengesetz NRW) zu zahlen. Die Stadt wird die Beiträge nach Abschluss der Baumaßnahme per Beitragsbescheid von den Eigentümern der erschlossenen Grundstücke erheben. Der auf den Vorhabenträger entfallene Anteil kann noch nicht genau beziffert werden. Nach vorläufigen Kostenschätzungen beträgt er ca. 200.000,00 €.
5. Nach Fertigstellung und Abnahme der Baumaßnahmen übernimmt die Stadt die öffentlichen Verkehrsflächen, soweit sie nicht in ihrem Eigentum stehen, durch gesonderte Verträge zum üblichen Verkehrswert von Straßenflächen. Sämtliche Kosten der Verträge einschl. aller Nebenkosten trägt der Vorhabenträger.

§ 7 Einziehung Krefelder Straße

Die Stadt hat die Einziehung der Krefelder Straße eingeleitet. Der Vorhabenträger wird die Flächen auf seine Kosten von der Stadt zu einem Kaufpreis von **23.729,93 €** erwerben. Der im städtischen Haushalt bilanzierte Wert beträgt insgesamt **41.383,00 € (= 85,86 €/m²)**.

§ 8 Fuß- und Radweg

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Fuß- und Radweg gemäß Anlage IV wie folgt herzustellen:

- Asphaltdeckschicht gemäß Musterblatt 7, entsprechend der Renaturierung der Ennepet

- ca. 60 cm Gesamtaufbau, bestehend aus 50 cm Unterbau aus Frostschutz, 7 cm Tragschicht und 3 cm Asphaltbeton
- ca. 2 % Quergefälle
- beidseitige Einfassung mit Randstein in Beton gesetzt, oberflächengleich oder ähnlich
- Weg entwässert direkt ins Gelände, Einläufe zur Entwässerung sind nicht vorgesehen.

§ 9 Grünflächen an der Ennepe

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu folgenden Maßnahmen gemäß Anlagen V, VI und VII, den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem Umweltbericht:

1. Die Esche an der östlichen Grenze auf dem Nachbargrundstück ist gemäß den einschlägigen Regelwerken (DIN 18920, RAS LP4, ZTV-Baumpflege) für die Zeit der Bauausführung durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch einen temporären Stammschutz) zu schützen. Für den Fall, dass das Gehölz nicht erhalten werden kann, ist er vor der Fällung noch einmal durch einen Artenschutzexperten zu begutachten.
2. Die im Freiflächenplan mit M1 gekennzeichneten Flächen (Festsetzung „private Grünfläche“) sind flächig mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung mit Sträuchern hat im Dreiecksverband (Abstand 1,50 x 1,50 m) zu erfolgen. Folgende Arten sind zu verwenden: Salweide (*Salix caprea*), Ohrweide (*Salix aurita*), Grauweide (*Salix cinerea*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Kornelkirsche (*Cornus mas*) Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Berberitze (*Berberis vulgaris*). Ein Abstand von 2 m parallel zum Fuß- und Radweg ist einzuhalten (§ 41 Abs. 1.1 a, NachgB NRW).
3. In die Strauchpflanzung sind insgesamt 15 Laubbäume der folgenden aufgeführten Arten in unregelmäßigen Abständen zu integrieren (Pflanzqualität: 3x verpflanzt mit Ballen, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18 – 20 cm). Neben klassischen Ufergehölzarten wie Esche (*Fraxinus excelsior*) und Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) können auch Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Stieleiche (*Quercus robur*) verwendet werden. Für die Bepflanzung der Laubbäume muss ein Abstand von 4 m parallel zum öffentlichen Fuß- und Radweg eingehalten werden (§ 41 Abs. 1.1 a, NachgB NRW). Die mit einem Leitungsrecht belegten Flächen sind bei der Pflanzung entsprechend zu berücksichtigen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen. Die Pflege ist gemäß Umweltbericht vorzunehmen.
4. Nach Herstellung der Böschung (Maßnahme M2, Böschung zur Ennepe) ist diese mit standortgerechten Ufergehölzen (Schwarzerle *Alnus glutinosa*; Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18-20 cm; Pflanzverband 3 x 3 m) zu bepflanzen. Für die Bepflanzung mit Laubbäumen muss ein Abstand von 4 m parallel zum öffentlichen Fuß- und Radweg eingehalten werden (§ 41 Abs. 1.1 a, NachgB NRW). Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, ausgefallene Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen. Die vorhandene Wasserleitung sowie das bereits fertig gestellte Winterquartier sind bei der Gestaltung entsprechend zu berücksichtigen bzw. von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Die Gehölzpflanzungen dienen der Biotopwertsteigerung und der Durchgrünung des Plangebietes.
5. Die Belastungsfläche zugunsten des WBH als Verbindung zum Fuß- und Radweg ist im Sinne von § 7 nach Abstimmung mit dem WBH in einer Breite von drei Metern so herzustellen, dass auch die Befahrung mittels schweren Geräts zum Zwecke der Grün- und Gewässerunterhaltung möglich ist. Die Anfahrbarkeit des Fuß- und Radweges über die Parkplatzfläche muss für Unterhaltungsfahrzeuge des WBH in ausreichender Breite gewährleistet sein, d.h. die Fläche muss frei sein von Seitenborden, Fahrradständern o.ä.
6. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die 2-jährige Aufwuchs- und Entwicklungspflege incl. notwendige Wässerung sowie die regelmäßige Reinigung der Grünflächen durchzuführen, darüber einen schriftlichen Nachweis zu führen und Ausfälle in der Pflanzung zu ersetzen. Nach 2 Jahren – gerechnet ab der Fertigstellung der Grünflächen plus 2 komplette Vegetationsperioden – wendet sich der Vorhabenträger an die Stadt Hagen zwecks Übergabe der städtischen Flächen.
7. Der Vorhabenträger wird die private Grünfläche mit einem Zaun von max. 1 m über Oberkante Gelände einfrieden. Die Schaffung von Aufenthaltsorten (Bänke, Terrasse) im Uferbereich der Ennepe ist nicht zulässig.

- 8. Für die geplante Uferumgestaltung wurde die Genehmigung nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erteilt.**

§ 10 Stellplatzflächen

1. Auf den Stellplätzen sind gemäß der Anlage VI insgesamt 17 Gehölze (3x 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 Baum-pflanzungen Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweite-rung“ erfüllen.
2. Eine offene Baumscheibe muss mindestens 9 m² Grundfläche und eine 1.50 m tiefe Baumgrube auf-weisen. Gibt es nicht genügend Platz für die Ausführung einer offenen und unterpflanzten Baumschei-be, 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 gro-ßem 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 er-weitern. Bei der Ausführung durch ein Verbundpflaster ist die durchgängige und dauerhafte Wasser-durchlässigkeit in den Wurzelraum sicherzustellen. Jede Baumscheibe erhält 2 – 4 Stück perforierte Be-lüftungsstäbe (1.50 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 Baum-ballen 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 § 10 Abs. 2 vorzunehmen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhal-ten, nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen. Eine der folgenden Arten kommt für eine einheitli-che Bepflanzung in Betracht: Spitzahorn "Cleveland" (*Acer platanoides "Cleveland"*), Feldahorn "Elsrijk" (*Acer campestre "Elsrijk"*), Apfeldorn (*Crataegus lavallei "Carrierei"*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia "Brouwers"*).
4. Entlang der LKW-Zufahrt sind säulenförmige Gehölze (Spitzahorn „Olmstedt“: *Acer platanoides „Olm-stedt“* und Spitzahorn „Columnare“: *Acer planatoides „Columnare“*) zu verwenden, um eine spätere Be-schädigung der Kronen und ein ständiges Ersetzen der Gehölze zu vermeiden.
5. Die kleinflächigen Zierbeete sind mit Rosen zu begrünen. Pro m² Pflanzfläche sind 4 – 5 Rosensträu-cher vorzusehen. Es sind ungefüllte Rosenarten zu verwenden (z.B. „Bienenweide rot“).
6. Der Vorhabenträger verzichtet auf eine Beschränkung der Stellplatzfläche.

§ 11 Dachbegrünung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Dach des westlich der Krefelder Straße geplanten Gebäudes mit einer extensiven Dachbegrünung (ca. 280 m²) auszustatten und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung und Pflege ist gemäß der Dachbegrünungsrichtlinie FLL (2008) auszuführen.

§ 12 Artenschutz

Der vorgezogene Artenschutz ist in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag geregelt.

§ 13 Schallschutzmaßnahmen

Der Vorhabenträger übernimmt folgende Verpflichtungen:

1. Ausrüstung der geplanten Einkaufsmärkte mit gummibereiften (lärmarmen) Einkaufswagen;
2. Einsatz von geräuscharmen Lüftungs- und Kühlanlagen, Aufstellung von „lauten“ Aggregaten innerhalb der Gebäude (z.B. Splitgeräte); außerhalb von Gebäuden sind geplante Schallquellen so auszulegen,

dass die von diesen im Bereich der Immissionsorte einwirkenden Geräuschimmissionen (Beurteilungspegel) den Nacht-Immissionswert um mind. 10 db(A) unterschreiten;

3. Anordnung der Restaurantstellplätze in einem Abstand von mindestens $s \geq 15$ m gegenüber den benachbarten Wohnhäusern;
4. Einhausung der Sammelstellen für Einkaufswagen, so dass diese gegenüber den benachbarten Wohnhäusern und dem Gesundheitszentrum abgeschirmt werden.
5. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Schallschutzmaßnahmen gemäß Ziff. 1 - 4 in den Bauantrag aufzunehmen.

§ 14 Altlasten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung folgender Maßnahmen:

1. Sämtliche Erdarbeiten sind von einem anerkannten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu begleiten. Name und Anschrift des Sachverständigen sind der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) mind. einer Woche vor Beginn der Arbeiten schriftlich mitzuteilen
2. Das Sanierungs- und Bodenschutzkonzept von Borchert Ingenieure vom 04.08.2016 (Anlage VIII) ist unter Abstimmung mit der UBB und unter Einbeziehung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben umzusetzen. Für die Sanierungen ist eine Beweissicherungsanalytik erforderlich.
3. Über die Begleitung ist der UBB ein Abschlussbericht des Sachverständigen unaufgefordert vorzulegen.
4. GW-Untersuchungen zur Beweissicherung, dass keine CKW Belastung vorliegt, sind durchzuführen. Die Art und Umfang der Untersuchungen sind mit der UBB abzustimmen.
5. Soweit bei den Erdarbeiten ungünstigere Verhältnisse angetroffen werden, als in den vorliegenden Gutachten beschrieben, behält sich das Umweltamt die Erteilung weiterer Auflagen vor.

§ 15 Werbekonzept

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gestaltung der Werbeanlagen einheitlich auszuführen. Die Werbeflächen befinden sich grundsätzlich an der der Stellplatzanlage zugewandten Fassade der Gebäude mit Ausnahme des Denkmals der Keksfabrik (Anlage II). Im Zufahrtsbereich wird auf der östlichen Ecke gegenüber dem Bürogebäude auf der privaten Fläche ein Werbepylon mit einer max. Höhe von 11 m mit Werbung der ansässigen Einzelhandelsbetriebe aufgestellt (Anlage IX). Für die Anbringung von „Fremdwerbung“ (auch genehmigungsfreie) ist die Zustimmung der Stadt - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung - erforderlich.

§ 16 Baulisten und dingliche Sicherungen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, folgende Grunddienstbarkeiten zu bewilligen und innerhalb von vier Wochen nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes Baulisten eintragen zu lassen:
 - Geh- und Fahrrecht für Fahrräder zugunsten der Stadt Hagen;
 - Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wirtschaftsbetriebes Hagen (WBH);Die Baulisten und Grunddienstbarkeiten für das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Hagen können wieder gelöscht werden, sobald der Fuß- und Radweg durchgängig nutzbar ist.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich ferner, zu Gunsten der Grundstückseigentümer der Grundstücke Gemarkung Westerbauer, Flur 7, Flurstücke 469, 986, 987, 989, 990, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1005, 1006, 1007, 1012, 1027, 1028, 1112, 1178, 1180, 1312, die in den durch das Plangebiet bis zur Ennepe verlaufenden privaten Regenwasserkanal einleiten, eine Grunddienstbarkeit zur Absicherung des Einleitungsrechtes im Grundbuch einzutragen. Voraussetzung hierfür ist, dass sich die Eigentümer der begünstigten Grundstücke verpflichten, für die Dauer des Bestandes des privaten Regenwasserkanals die Kosten für die Unterhaltung und erforderlichenfalls der Sanierung des Regenwasserkanals, soweit er über die Grundstücke des Vorhabenträgers führt, zu tragen. Die vorstehende Regelung begründet ein unmittelbares Forderungsrecht des WBH (Vertrag zu Gunsten Dritter). Die Überbauung des Regenwasserkanals - auch eine genehmigungsfreie - ist in einer Breite von insgesamt 7 m, möglichst je 3,50 m rechts und links vom Kanal, nicht zulässig, um die Unterhaltung zu gewährleisten.

§ 17

Nachnutzung der Altstandorte ALDI und Kaufpark

1. Der Vorhabenträger stellt gemäß den Vereinbarungen mit der Stadt vom 17.12.2013, 07.04.2014 und 06.05.2015 rechtlich sicher, dass trotz Bestandsschutz kein innenstadtrelevanter Einzelhandel gemäß der Hagener Sortimentsliste analog der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hagen 2015 in die Altstandorte von Kaufpark (Ennepet Str. 91 - 95) und ALDI (Ennepet Straße 9) nachfolgt, da der Rat der Stadt Hagen nur unter dieser Voraussetzung der Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/14 zugestimmt hat.
2. Der Vorhabenträger verzichtet gemäß der bereits vorliegenden Vereinbarungen mit der Stadt auf die Ausübung der seinerzeit genehmigten Nutzungen für die beiden o.g. Standorte und sichert diesen Verzicht durch die Beantragung entsprechender Grunddienstbarkeiten und Baulisten spätestens sechs Wochen nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
3. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass ohne Vorliegen der Grunddienstbarkeit, der Baulasterklärung und des Nutzungsverzichtes, trotz Vorliegens der erforderlichen materiellen Planreife, kein Stand nach § 33 BauGB vorliegt und keine Baugenehmigung erteilt werden kann. Eine Baulasteintragung vor Beschluss des Bebauungsplanes ist nicht möglich, da Baulisten rechtlich erst im Zuge eines konkreten Bauvorhabens eingetragen werden dürfen. Deshalb müssen unter Berücksichtigung der bereits getroffenen Vereinbarungen zu den Altstandorten Ennepet Str. 9, Gemarkung Westerbauer, Flur 4, Flurstück 836 und Ennepet Str. 91 - 95, Gemarkung Westerbauer, Flur 7, Flurstücke 729, 730, 731, 959, 589 die Unterschriften der Grunddienstbarkeiten und die der Baulasterklärungen zum Nutzungsverzicht vor Erteilung der Baugenehmigungen für die Errichtung der Einzelhandelsimmobilien (Discounter und Lebensmittelvollsortimenter) im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/14 erfolgen und der Stadt vorliegen.
4. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Eintragungen in das Baulistenverzeichnis/Grundbuch einen Monat nach Inbenutzungnahme der neuen Immobilien auf seine Kosten zu vollziehen.

§ 18

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 die Stadt einen Dritten (Fachfirma) mit der Durchführung der Mängelbeseitigung beauftragen („Ersatzvornahme“). Der Vorhabenträger trägt die erforderlichen Kosten für die Mängelbeseitigung im angemessenen Umfang. Die Stadt ist berechtigt, ggf. den anfallenden Betrag aus der hinterlegten Bankbürgschaft (§ 22 dieses Vertrages) zu entnehmen. Der Vorhabenträger erklärt hiermit ausdrücklich sein Einverständnis zur Inanspruchnahme der Bürgschaft für diesen Fall.

§ 19

Vermessung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Vermessung und Fortschreibung der Erschließungsanlage unmittelbar nach Fertigstellung auf seine Kosten durchführen zu lassen. Soll die Grundstücksgrenze der Erschließungsanlage bereits vor dem Endausbau gebildet werden, ist die Abmarkung bis unmittelbar nach Fertigstellung zurückzustellen. Die Stadt Hagen ist unabhängig von den Beteiligungs-Vorschriften des VermKatG NRW zu Grenzterminen, die im Zusammenhang mit der Erschließungsmaßnahme stehen, einzuladen. Weicht der örtliche Ausbau der Erschließungsanlage vom rechtmäßigen Grenzverlauf ab, entscheidet die Stadt Hagen, ob entsprechend des tatsächlichen Ausbaus eine weitergehende Vermessung auf Kosten des Vorhabenträgers notwendig ist. Die aus den Vermessungen resultierenden Unterlagen sind der Stadt Hagen kostenlos zu überlassen.

§ 20 Gewährleistungspflicht und Gebrauchsabnahme

- Der Vorhabenträger verpflichtet die Baufirmen vertraglich zu einer 4-jährigen Gewährleistungspflicht, gerechnet vom Tage der Gebrauchsabnahme (Ziff. 2) an, für die ordnungsgemäße Beschaffenheit der öffentlichen Flächen (Fuß- und Radweg und öffentliche Grünfläche). Zum Zeitpunkt der Gebrauchsabnahme legt der Vorhabenträger der Stadt eine Kopie der Gewährleistungsbürgschaftsurkunde vor. Im Falle einer Insolvenz der Vorhabenträger gehen die Gewährleistungsansprüche unmittelbar auf die Stadt über. Aus diesem Grunde ist in der Bürgschaftsurkunde neben dem Vorhabenträger auch die Stadt als Anspruchsberechtigte aufzuführen.
- 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.

§ 21 Übernahme der Anlagen

- Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen übernimmt die Stadt die öffentlichen Flächen (Fuß- und Radweg und öffentliche Grünfläche) frühestens zwei Jahre nach der Gebrauchsabnahme, falls keine Mängel vorliegen, die Flächen belastungsfrei sind und der Vorhabenträger der Stadt zwecks Bewertung des Vermögens sämtliche Rechnungen über die Herstellung der öffentlichen Flächen zur Verfügung stellt. Mängel sind sofort auf Kosten des Vorhabenträgers zu beseitigen.
- Der Vorhabenträger überträgt mit der Übernahme die Gewährleistungsansprüche auf die Stadt und händigt der Stadt die Bürgschaftsurkunde aus.
- Die Übernahme der öffentlichen Flächen erfolgt zum gleichen Zeitpunkt, wenn alle Arbeiten vertragsgemäß ausgeführt worden sind
- Die Übernahme der öffentlichen Flächen, der Eigentumserwerb an den Flächen und die Eintragung der Grunddienstbarkeiten gemäß § 16 werden durch besondere Verträge geregelt. Die Flächen sind kostenfrei auf die Stadt Hagen zu übertragen. Sämtliche Kosten des Vertrages einschl. aller Nebenkosten und der Grunderwerbsteuer trägt der Vorhabenträger. Die Übernahme der öffentlichen Flächen kann erst erfolgen, wenn die Stadt Eigentümerin der Flächen ist.

§ 22 Sicherheit, Rechtsnachfolge, Erfüllung

- Als Sicherheit für die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen **gemäß § 2 Ziff. 5 - 8** hinterlegt die Vorhabenträger eine unbefristete, selbstschuldnerische Bankbürgschaft auf erstes Anfordern einer europäischen Großbank, Sparkasse oder Genossenschaftsbank in Höhe der voraussichtlichen Kosten von **491.400,00 €** incl. MwSt. (Straßenbau 121.000 €, Fuß- und Radweg 90.000,00 €, Grünflächen - § 3 Nr. 5 bis 7- 280.400,00 €). In der Bürgschaft muss auf die Einreden der Anfechtung und Aufrechnung, auf das Recht der Hinterlegung sowie auf die Einrede der Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB verzichtet werden. Die Stadt kann aus dieser Sicherheit die Kosten zur Erfüllung des Vertrages entnehmen (vergl. Ziff. 3). Sind einzelne Teilmaßnahmen durchgeführt und liegen keine Ausführungsmängel vor, kann die Bürgschaft auf Antrag des Vorhabenträgers gegen Nachweis der Begleichung der entsprechenden Rechnungen in dieser Höhe nach Prüfung durch die Stadt ermäßigt werden.
- Ersatzweise wird es dem Vorhabenträger gestattet, dass die Bürgschaft durch den von ihm zu beauftragenden Generalunternehmer beigebracht wird, sofern der Bürgschaftsvertrag von dem Generalunternehmer mit der Bank / Sparkasse ausschließlich zugunsten der Stadt Hagen abgeschlossen wird und die Bürgschaft inhaltlich den vorgenannten Anforderungen **gemäß Ziff. 1 Satz 2** in jeder Hinsicht entspricht. Der Vorhabenträger trägt dafür Sorge, dass eine Kopie dieses Durchführungsvertrages vom Generalunternehmer der Bank / Sparkasse vorgelegt und mit ihr vereinbart wird, dass der Durchführungsvertrag als Anlage Bestandteil des Bürgschaftsvertrages wird. Der Stadt ist auf Verlangen eine Ausfertigung des Bürgschaftsvertrages zur Verfügung zu stellen.
- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bankbürgschaft spätestens sechs Wochen nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Stadt - Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen - einzureichen. Andernfalls ist die Stadt, falls dieses auch nach schriftlicher Mahnung unter Setzung einer Nachfrist von zwei Wochen nicht erfolgt, zum Rücktritt vom Vertrag berechtigt. Dies hat

zur Folge, dass die Stadt berechtigt ist, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben und der Vorhabenträger von der Baugenehmigung keinen Gebrauch machen darf. Dem Vorhabenträger stehen in diesem Fall keinerlei Schadensersatz- oder Aufwendungsersatzansprüche gegen die Stadt zu. Das Rücktrittsrecht steht der Stadt auch dann zu, wenn die nach Abs. 1 beizubringende Bürgschaft nicht in jeder Hinsicht den in Abs. 1 genannten Anforderungen entspricht. Solange die Bankbürgschaft nicht vorliegt, darf der Vorhabenträger mit der Baumaßnahme nicht beginnen.

4. Der Vorhabenträger 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 sämtliche nach § 2 durchzuführenden Maßnahmen.
5. Kommt der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nach vorheriger schriftlicher Fristsetzung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so ist die Stadt berechtigt, die Erfüllung der vertraglich vereinbarten Maßnahmen gemäß § 2 Ziff. 5 - 8 auf Kosten des Vorhabenträgers entweder selbst oder durch Dritte vornehmen zu lassen. Der Vorhabenträger hat entsprechende Maßnahmen auf seinem Grundstück zu dulden.

§ 23 Rechte Dritter

Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten vorbehaltlich der Rechte Dritter. Rechte Dritter sind der Stadt nicht bekannt.

§ 24 Wirksamkeit und Vertragsgültigkeit

1. Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten ist
2. 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.
3. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht. Unwirksame Bestimmungen sind durch Vereinbarungen zu ersetzen, die dem ursprünglich Gewollten möglichst nahe kommen.
4. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
5. Durch diesen Vertrag wird kein Rechtsanspruch auf Aufstellung des in § 1 dieses Vertrages genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans begründet.

§ 25 Vertragsausfertigung

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

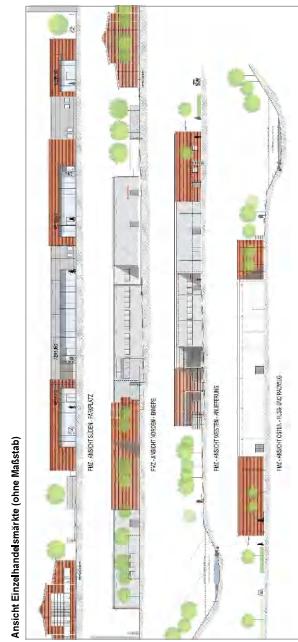
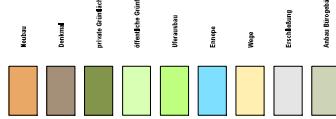
Hagen,

Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

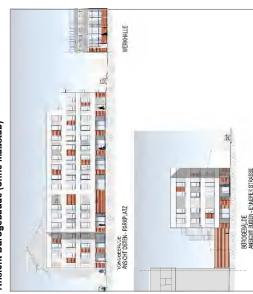
Wilhelm Leuze
Vorhabenträger

STADT HAGEN

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/14 (657) Misch- und Sondergebiet nördlich der Ennepetar Straße - Zwieback Brandt -



Die Anordnung von Größe der Abbildungen ist nach Zustimmung der Stadt gegen Rechts.



Die Größe der Abbildungen ist nach Zustimmung der Stadt gegen Rechts.

Der Platz für das Büro hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3/14 (657) und dem umliegenden Verhältnis und Entwicklungsraum in einem Beitrag von _____ ab. Satzzeichen beschreibt, ob dies zulässig ist.

Schultheise
