

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

**Beteiligt:**

20 Fachbereich Finanzen und Controlling

**Betreff:**

Sicherung der Erschließung von Grundstücken im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9/19 (695) "Wohnbebauung Auf der Gehre"  
hier: Abschluss eines Erschließungsvertrages

**Beratungsfolge:**

02.09.2021 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

15.09.2021 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung

**Beschlussfassung:**

Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Sicherung der Erschließung von Grundstücken im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9/19 (695) "Wohnbebauung Auf der Gehre" mit der HEG einen Erschließungsvertrag über die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage abzuschließen.

Realisierungszeitpunkt: September 2021

**Begründung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9/19 (695) "Wohnbebauung Auf der Gehre" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung geschaffen werden. Der Erschließungsträger beabsichtigt, die Bebauung des Grundstücks und die Herstellung der hierfür notwendigen öffentlichen Erschließungsanlagen.

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

Der Erschließungsträger ist bereit, die Kosten für vorstehend genannte Maßnahmen zu übernehmen. Die Übernahme der Straße in die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Stadt soll zwei Jahre nach der mängelfreien Gebrauchsabnahme erfolgen. Die Herstellungskosten betragen ca. 970.000,00 €.

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

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

Der Entwurf des Erschließungsvertrages und ein Straßenlageplan sind als Anlage beigefügt

**Inklusion von Menschen mit Behinderung****Belange von Menschen mit Behinderung**

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

sind nicht betroffen

**Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung**

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

keine Auswirkungen (o)

## Finanzielle Auswirkungen

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

- Es entstehen folgende Auswirkungen:

### 1. Auswirkungen auf die Bilanz

(nach vorheriger Abstimmung mit der Finanzbuchhaltung)

#### Aktiva:

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

#### Passiva:

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

### 2. Maßnahme

- investive Maßnahme

### 3. Rechtscharakter

- Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung  
 Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonstiges

gez.

Henning Keune  
Technischer Beigeordneter

gez.

Christoph Gerbersmann  
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

### Oberbürgermeister

### Gesehen:

**Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer**

**Amt/Eigenbetrieb:**

60

20

**Stadtsyndikus**

**Anzahl:**

1

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

60

20

**Anzahl:**

1

**Beigeordnete/r**

**Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:**

## **E R S C H L I E S S U N G S V E R T R A G**

**zum Bebauungsplan Nr. 9/19 (695)  
„Wohnbebauung Auf der Gehre“**

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

nachstehend kurz **Stadt** genannt,

und

der HEG  
Eilper Straße 132-36, 58091 Hagen  
vertreten durch den Geschäftsführer

nachstehend kurz **Erschließungsträger** genannt.

## **Präambel**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9/19 (695) "Wohnbebauung Auf der Gehre" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung geschaffen werden.

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

### **§ 1 Vertragsgegenstand**

Die Stadt überträgt hiermit gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) die Herstellung der im Ausbauplan (**Anlage I**) farbig angelegten Erschließungsanlage auf den Erschließungsträger. Der Erschließungsträger verfügt bis zum Vertragsabschluss uneingeschränkt über diese Flächen und legt hierüber entsprechende Nachweise vor.

### **§ 2 Verpflichtung und Vertragsbestandteile**

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, auf seine Kosten die Erschließungsstraße einschließlich Beleuchtung endgültig im Sinne des BauGB herzustellen. Unabhängig davon muss die Erschließungsstraße mit Beginn der Bebauung der hierdurch erschlossenen Grundstücke gefahrlos benutzbar sein (Baustraße mit Entwässerung und Beleuchtung).
2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, den Beginn jeder in diesem Vertrag aufgeführten Maßnahme der Stadt - Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen - rechtzeitig anzuzeigen, um eine behördliche Kontrolle zu ermöglichen.
3. Der Erschließungsträger übernimmt die Kosten für
  - 3.1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen der Erschließungsstraße gemäß des Erschließungsbeitragsrechts nach dem BauGB,
  - 3.2. die Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraße einschl. Beleuchtung, Stellplätze, Bäume und Entwässerung,
  - 3.3. die Kontrolle der Ausschreibung, die übergeordnete begleitende Bauleitung, Abnahme und Übernahme durch den Wirtschaftsbetrieb Hagen (WBH) und erstattet die nachgewiesenen Kosten gemäß den gültigen Stundenverrechnungssätzen des WBH innerhalb von vier Wochen nach Rechnungslegung und
  - 3.4. alle weiteren Maßnahmen, die für die Erschließung der Baugrundstücke erforderlich sind.
4. Bestandteil dieses Vertrages sind neben dem Vertragstext:
  - 4.1. Pläne für die Herstellung der Erschließungsanlage
    - 4.1.1. Lageplan Straßenausbau (Anlage I)
    - 4.1.2. Regelquerschnitt (Anlage II)
    - 4.1.3. Höhenplan (Anlagen III)
  - 4.2. Technische Bedingungen für den Straßenbau (Anlage IV)

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

### **§ 3 Versorgungsleitungen und Beleuchtungsanlagen**

1. Der Erschließungsträger stimmt die Verlegung der Versorgungsleitungen mit der ENERVIE ab. Soweit Versorgungsleitungen anderer Unternehmen durch Erschließungsmaßnahmen berührt werden (z.B. Stadtbeleuchtung Hagen GmbH, Telekom, Mark E, Westf. Ferngas u.a.), trifft der Erschließungsträger mit diesen die nötigen Vereinbarungen.
2. Die Versorgungsleitungen sind gleichzeitig mit den Straßenbauarbeiten in Abstimmung mit dem Wirtschaftsbetrieb Hagen (WBH) zu verlegen. Dabei sind die Versorgungsleitungen so zu planen, dass sie geplante Grünflächen und Baumscheiben nicht queren. Soweit Versorgungsleitungen durch vorhandene Grünflächen (auch Pflanzbeete und Baumscheiben in Straßen und Wegen) verlegt werden

müssen, ist dieses im Vorfeld mit der Stadt (Fachbereich für Stadtentwicklung, - planung und Bauordnung) und den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

3. Mit der Neuerstellung der Straßenbeleuchtung für die Erschließungsanlage hat der Erschließungsträger aufgrund des Straßenbeleuchtungsvertrages zwischen der Stadt Hagen und der Straßenbeleuchtung Hagen GmbH (§ 4 der Anlage 4) nach Abstimmung mit dem WBH die Straßenbeleuchtung Hagen GmbH zu beauftragen und die dort vereinbarten Regelungen einzuhalten. Soweit Beleuchtungsanlagen (sowohl Leitungskabel, als auch Beleuchtungskörper) Grünflächen und Baumscheiben tangieren, ist auch dieses im Vorfeld mit der Stadt (Fachbereich für Stadtentwicklung, - planung und Bauordnung) abzustimmen.
4. Bei Pflanzbeeten mit geplanten Bäumen beträgt der jeweilige Mindestabstand der Beleuchtungskörper zum Stamm mind. 5 m.
5. Nach Herstellung der Bastraße ist diese aus Verkehrssicherheitsgründen in Abstimmung mit dem WBH bereits provisorisch zu beleuchten.
6. Die Betriebs- und Unterhaltungskosten (Stromverbrauch zuzgl. Verwaltungskosten von 10 % des Nettoverbrauchs) der Beleuchtungseinrichtungen sind bis zur Übernahme durch die Stadt von dem Erschließungsträger zu übernehmen.

#### **§ 4 Entwässerung**

1. Die öffentliche Entwässerung wird durch einen Kanalbau- und übernahmevertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem WBH sichergestellt.
2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die im Bebauungsplan festgesetzte private Entwässerungsmulde gemäß den textl. Festsetzungen Nr. 6a des Bebauungsplanes herzustellen.

#### **§ 5 Artenschutz**

Der Erschließungsträger verpflichtet sich zu folgenden Maßnahmen:

1. Die Baufeldräumung außerhalb der Wochenstubenzeit (von Mitte August bis Anfang Juni) und wenn möglich, außerhalb des jährlichen Aktivitätszeitraums der Fledermäuse (von November bis März) durchzuführen.
2. Im Plangebiet oder in der räumlichen Nähe 5 artspezifische Nistkästen für den Star und 5 Fledermauskästen unterschiedlicher Typen an verbleibenden Bäumen bzw. an Bestandsgebäuden oder neuen Gebäuden anzubringen. Die Standorte der Nisthilfen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und die genauen Standorte der Nistkästen sind der Unteren Naturschutzbehörde innerhalb von 7 Tagen nach Anbringung mitzuteilen. Die Planung und Anbringung der Kästen ist durch einen Fachbiologen beratend zu begleiten. Die Kästen sind einmal jährlich zu reinigen, auf Funktionsfähigkeit zu prüfen und dauerhaft zu erhalten. Defekte Kästen sind zu reparieren oder zu ersetzen.

Diese Verpflichtungen sind an etwaige Käufer (Rechtsnachfolger) im Rahmen des Kaufvertrages weiterzugeben.

3. Als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung „insektenfreundliche Beleuchtungssysteme“ zu verwenden (z. B. Natriumlampen oder warmweiße LED-Beleuchtung, siehe auch textliche Hinweise im Bebauungsplan)."

#### **§ 6 Altlasten**

Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Durchführung folgender Maßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 10 des Bebauungsplans:

1. Sämtliche Erdarbeiten sind von einem anerkannten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu begleiten. Name und Anschrift des Sachverständigen sind dem Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde (UBB), spätestens eine Woche vor Beginn der Arbeiten schriftlich mitzuteilen
2. Das Gelände ist anschließend wieder mit einem geeigneten Oberboden anzudecken. Die Eignung des Materials ist durch den Sachverständigen zu bestätigen.

3. Die Entsorgung des belasteten Bodens auf eine geeignete Deponie, ist ebenfalls vom Sachverständigen zu überwachen.
4. Soweit bei den Erdarbeiten ungünstigere Verhältnisse angetroffen werden, als in den vorliegenden Gutachten beschrieben, sind Erdarbeiten sofort einzustellen und die UBB umgehend zu informieren. In diesem Fall behält sich die UBB die Erteilung weiterer Auflagen vor.
5. Nach Durchführung der Sanierung legt der Erschließungsträger der UBB umgehend einen Abschluss Bericht des Sachverständigen vor, aus dem zweifelsfrei hervorgeht, dass innerhalb der geplanten Bebauung keine die Wohnnutzung beeinträchtigende Bodenbelastung vorliegt.

## **§ 7 Verkehrssicherungspflicht**

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

## **§ 8 Kosten für Beschädigungen**

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

## **§ 9 Erschließungsbeiträge**

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

## **§ 10 Zahlungspflicht der Anlieger bei zukünftigen Maßnahmen**

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

## **§ 11 Benutzung der Anlagen und Widmung**

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

## § 12 Technische Durchführung

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

## § 13 Gewährleistungspflicht und Gebrauchsabnahme

1. Der Erschließungsträger verpflichtet die Baufirmen - gerechnet vom Tage der Gebrauchsabnahme (Ziff. 2) an - vertraglich zu einer 5-jährigen Gewährleistungspflicht für die ordnungsgemäße Beschaffenheit der Erschließungsanlagen. Zum Zeitpunkt der Gebrauchsabnahme legt der Erschließungsträger der Stadt eine Kopie der Gewährleistungsbürgschaftsurkunden vor. Im Falle einer Insolvenz des Erschließungsträgers gehen die Gewährleistungsansprüche unmittelbar auf die Stadt über. Aus diesem Grunde ist in der Bürgschaftsurkunde neben dem Erschließungsträger auch die Stadt als Anspruchsberechtigte aufzuführen.
2. Die Gebrauchsabnahme der Erschließungsanlagen wird nach Beendigung aller Arbeiten zwischen dem Erschließungsträger, der beauftragten Firma, dem WBH und der Stadt durchgeführt. Über die Gebrauchsabnahme wird eine Niederschrift gefertigt.

## § 14 Übernahme der Anlagen

1. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen übernimmt die Stadt sämtliche Erschließungsanlagen und Teileinrichtungen (Erschließungsstraße, Beleuchtung,) zum gleichen Zeitpunkt, frühestens zwei Jahre nach der Gebrauchsabnahme, falls bei der Gebrauchsabnahme (§ 13) keine Mängel vorliegen, die Flächen belastungsfrei sind, die Stadt Eigentümerin der Flächen ist und der Erschließungsträger der Stadt zwecks Bewertung des Vermögens sämtliche Rechnungen über die Herstellung aller o.g. öffentlichen Erschließungsanlagen und Teileinrichtungen zur Verfügung stellt. Mängel sind sofort auf Kosten des Erschließungsträgers zu beseitigen. Die Stadt entscheidet, ob alle Arbeiten vertragsgemäß ausgeführt worden sind.
2. Der Erschließungsträger überträgt mit der Übernahme die Gewährleistungsansprüche auf die Stadt und händigt der Stadt die Bürgschaftsurkunden aus.
3. Der Eigentumserwerb an den Flächen wird durch besonderen Vertrag geregelt. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Grundstücke kostenfrei auf die Stadt zu übertragen und über diese Flächen zwischenzeitlich nicht anderweitig zu verfügen. Der Erschließungsträger trägt sämtliche Kosten des Vertrages einschließlich aller Nebenkosten und der Grunderwerbsteuer sowie die evtl. noch anfallenden Kosten für eine Schlussvermessung der Erschließungsanlagen, falls der tatsächliche Ausbau von den bereits vermessenen Grundstückflächen abweicht.

## § 15 Rechtsnachfolge und Erfüllung

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

2. Kommt der Erschließungsträger seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag nach vorheriger Fristsetzung nicht oder nicht rechtzeitig nach, so ist die Stadt berechtigt, die Erfüllung der vertraglich vereinbarten Maßnahmen auf Kosten des Erschließungsträgers entweder selbst oder durch Dritte vornehmen zu lassen. Der Erschließungsträger wird entsprechende Maßnahmen auf seinem Grundstück zu dulden.

## **§ 16 Rechte Dritter**

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

## **§ 17 Vertragsgültigkeit**

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

## **§ 18 Kündigung und Wirksamkeit**

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

## **§ 19 Vertragsausfertigungen**

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

Hagen,

i.A.

---

Burkhard Schwemin  
Fachbereichsleitung

---

Hans-Joachim Bihs  
Erschließungsträger

