

**HAGEN**Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

Seite 1

Drucksachennummer:
0666/2023**Datum:**
04.10.2023

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

60 Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

Beteiligt:

20 Fachbereich Finanzen und Controlling

Betreff:

Sicherung der Erschließung von Grundstücken im Bereich des Bebauungsplanes
Nr. 4/19 (690) "Wohnbebauung Im Langen Lohe"
hier: Abschluss eines Erschließungsvertrages

Beratungsfolge:

18.10.2023 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

26.10.2023 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. 4/19 (690) "Wohnbebauung Im Langen Lohe"
mit der HEG einen Erschließungsvertrag über die Herstellung der öffentlichen
Erschließungsanlage abzuschließen.

**Begründung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4/19 (690) "Wohnbebauung Im Langen Lohe" 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 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 beigelegt

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

☒ keine Auswirkungen (o)

**HAGEN**Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

Seite 3

Drucksachennummer:
0666/2023Datum:
04.10.2023

Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen folgende Auswirkungen:

1. Auswirkungen auf die Bilanz

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

2. Rechtscharakter

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

gez.

Henning Keune
Technischer Beigeordneter

gez.

Christoph Gerbersmann
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer



HAGEN

Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

Seite 4

Drucksachennummer:
0666/2023

Datum:
04.10.2023

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

60

20

**Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

60

20

Anzahl:

1

1



HAGEN

Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

Abgestimmter Entwurf vom 04.10.2023

ERSCHLIESSUNGSVERTRAG

zum Bebauungsplan Nr. 4/19 (690)

Wohnbebauung Im Langen Lohe

zwischen

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

nachstehend kurz **Stadt** genannt,

und

der Hagener Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG)
Eilper Straße 132-36, 58091 Hagen
vertreten durch den Geschäftsführer

nachstehend kurz **Erschließungsträger** genannt.

Präambel

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4/19 (690) Wohnbebauung Im Langen Lohe 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. Er beabsichtigt die Realisierung dieses Planes und verpflichtet sich, über die der Stadt später zu übertragenden Flächen zwischenzeitlich nicht anderweitig zu verfügen.

§ 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 Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen - rechtzeitig anzuzeigen.
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 einschließlich der Beleuchtung, Stellplätze, Bäume und Entwässerung und Straßenbeschilderung sowie der öffentlichen Fuß- und Radwege,
 - 3.3. die Anpflanzung und Pflege der Pflanzgebote auf den öffentlichen Flächen (öffentliche Grünfläche – Spielplatz)
 - 3.4. die Herstellung des Kinderspielplatzes in Absprache mit dem Fachbereich Jugend und Soziales und dem Fachbereich für Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
 - 3.5. die Umgestaltung des Marktplatzes in Abstimmung mit dem Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen und dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
 - 3.6. 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
 - 3.7. die Herstellung der Kompensationsmaßnahme und
 - 3.8. 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. Grundsätzlich sind Leitungen und Kabel nicht im Bereich der Baumscheiben und sonstigen Grünflächen einzuplanen. Muss aus zwingenden Gründen von diesem Grundsatz abgewichen werden, ist dies im Planungsprozess mit der zuständigen Abteilung des Fachbereiches für Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung abzustimmen.
4. Bei Pflanzbeeten mit geplanten Bäumen beträgt der jeweilige Mindestabstand der Beleuchtungskörper zum Stamm mind. 5 m.
5. Nach Herstellung der Baustraße ist diese aus Verkehrssicherheitsgründen in Abstimmung mit dem WBH bereits provisorisch zu beleuchten.
6. Die Betriebs- und Unterhaltungskosten (Stromverbrauch zzgl. Verwaltungskosten von 10 % des Nettobetrages) der Beleuchtungseinrichtungen sind bis zur Übernahme durch die Stadt von dem Erschließungsträger zu übernehmen.

§ 4

Entwässerung

1. Das Bebauungsplangebiet wird im Mischsystem entwässert. Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist durch die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation in der Straße „Im langen Lohe“ und „Lohestraße“ gegeben. Details sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4/19 (690) Wohnbebauung im Langen Lohe, Teil A Kapitel 9.2.1 beschrieben.

2. Die öffentliche Entwässerung wird durch einen Kanalbau- und Übernahmevertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem WBH sichergestellt.
3. Die Umlegung des Regenwasserkanals zur Entwässerung des Marktplatzes obliegt dem Erschließungsträger.
4. Hinweise zum Überflutungsschutz sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4/19 (690) Wohnbebauung im Langen Lohe, Teil A Kapitel 9.2.2 „Allgemeiner Hinweis zum Überflutungsschutz“ enthalten. Die Maßnahmen zum Schutz vor oberflächlichem Regenwasserabfluss werden im Kapitel 9.2.3 „Maßnahmen zum Schutz vor oberflächlichem Regenwasserabfluss“ dargestellt. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4/19 (690) Wohnbebauung im Langen Lohe sind die Maßnahmen zum Überflutungsschutz (§9 (1) Nr. 16c BauGB) festgesetzt.

§ 5

Kompensation

1. Der Erschließungsträger hat die innerhalb des Plangebiets erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen und zum Ausgleich des verbleibenden Defizits die erforderliche Anzahl an 44.191 Ökopunkten gemäß des Ökopunktekaufvertrags mit dem Forstbetrieb Joachim Stiebing vom 23.08.2023 zu erwerben (Ökokonto-Maßnahme Nr. 3 "3.3 Niederwald" in 58091 Hagen – Priorei, Gemarkung Dahl, Flur 14, Flurstücke 597, 68 teilweise, 602 teilweise und 604).
2. Die Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes ist auf Dauer zu erhalten. Sie dient ausschließlich dem Schutz, der Pflege und Entwicklung der Landschaft, d.h. sämtliche genehmigungspflichtigen und -freien Anlagen sowie Einrichtungen und Gegenstände der Freizeitnutzung und Veränderungen der Bodengestalt sind ebenso verboten wie das Lagern von Stoffen oder Gegenständen. Dazu gehören auch rein pflanzliche Materialien wie Gehölzschnitt, sonstige Gartenabfälle oder Komposthaufen. Außerdem ist es verboten, die Pflanzungen durch andere zu ersetzen, zu ergänzen bzw. zu unterpflanzen, zu beschädigen oder auf andere Weise in ihrem Wachstum zu beeinträchtigen.
3. Eine Beweidung im Bereich der Kompensationsfläche ist nicht zulässig.
4. Die Eigentümer verpflichten sich, eine Unterteilung der Ausgleichsfläche durch Zäune oder andere Einfriedungen sowie eine katastermäßige Teilung zu unterlassen.
5. Die Eigentümer sind damit einverstanden, dass die Ausgleichsfläche im Liegenschaftskataster der Stadt eingetragen wird.
6. Die Entwicklungspflege nach Fertigstellung der Pflanzarbeiten beträgt 2 Jahre. Danach ist eine dauerhafte Erhaltungspflege über 10 Jahre sicherzustellen. Nach 8-10 Jahre soll die Kompensationsfläche abschnittsweise Auf-den-Stock-gesetzt werden, um eine geschlossene Strauchfläche zu erhalten.

§ 6

Verkehrsgrün

Der Erschließungsträger verpflichtet sich,

1. Die Verkehrsgrünflächen in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Abteilung Freiraum- und Grünordnungsplanung, zu planen und zu bauen. Einzuhalten sind - neben den allgemein gültigen technischen Standards - die aktuellen Zusätzlichen Technischen Richtlinien (ZTR) der Stadt Hagen mit Vorgaben für die Erstellung von Baumscheiben im Straßenraum und Landschaftsschutzmaßnahmen.

2. Die 2-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege incl. notwendige Wässerung sowie die regelmäßige Reinigung der Grünflächen durchzuführen und darüber einen schriftlichen Nachweis zu führen. Die Übernahme der Pflanzung durch die Stadt Hagen erfolgt nach Beendigung der Entwicklungspflege durch den Erschließungsträger. Bestandteil der Übernahme ist der protokollierte Nachweis lt. § 6.2.

§ 7

Kinderspielplatz

Der Erschließungsträger verpflichtet sich,

1. einen Kinderspielplatz der Kategorie B auf der lt. BPlan vorgesehenen Fläche in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Abteilung Freiraum- und Grünordnungsplanung, und dem federführenden Fachbereich Jugend und Soziales (55/31) zu planen und zu bauen. Der neu entstehende Spielplatz befindet sich im Grünzug zwischen Fritz-Steinhoff-Park und dem Wohngebiet „Auf der Gehre“ und ist über Fuß- und Radwege gut erreichbar. Vor Beginn der Planungen soll eine Kinder- und Bürgerbeteiligung unter Federführung des Fachbereiches Jugend und Soziales und unter Mitwirkung des durch den Erschließungsträger beauftragten WBH/1 durchgeführt werden. Zu beachten ist weiterhin der § 8 (2).
2. die 2-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der neu geschaffenen Vegetation durchzuführen. Die Übergabe des Spielplatzes an die Stadt Hagen erfolgt nach Ablauf der 2-jährigen Entwicklungspflege. Die Unterhaltung des Spielplatzes erfolgt im Auftrag der Stadt Hagen durch den WBH.

§ 8

Umweltstandards

Der Erschließungsträger verpflichtet sich im Sinne des Ratsbeschlusses vom 31.03.2022 (Klima- und Umweltstandards in der verbindlichen Bauleitplanung, Drucksachen-Nr. 0506/2020) gegenüber der Stadt:

1. für sechs öffentliche Parkplätze die baulichen Voraussetzungen für Ladestationen für Elektroautos zu schaffen;
2. für den Radverkehr Abstellmöglichkeiten am Rande der Fläche des Spielplatzes zu errichten;
3. zur Sicherung und zum Schutz des Mutterbodens zur späteren Wiederherstellung der Bodenfunktion.

§ 9

Sonstige Maßnahmen

Der Erschließungsträger verpflichtet sich,

1. die Kampfmittelsondierungen beim Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung vor Bodeneingriffen zu beantragen;
2. die Baggersondagen bzgl. potenzieller Bodendenkmäler von einer archäologischen Fachfirma in Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen durchführen zu lassen;

3. die softwaretechnische Programmanpassung der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Haßleyer Straße/Karl-Ernst-Osthaus-Straße auf eigene Kosten in Auftrag zu geben, gemäß der Empfehlung in der für das Planverfahren erstellten verkehrstechnischen Untersuchung;
4. einen Kinderspielplatz der Kategorie B auf der öffentlichen Grünfläche im Westen in Abstimmung mit dem Fachbereich Jugend und Soziales und dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Abteilung Freiraum- und Grünordnungsplanung auf eigene Kosten zu errichten und nach Fertigstellung an die Stadt zu übergeben.

§ 10

Artenschutz, ökologische Maßnahmen

Der Erschließungsträger verpflichtet sich zu folgenden Maßnahmen:

1. Der Abbruch des Vereinsheims und der Nebengebäude ist von September bis März, wenn möglich außerhalb des jährlichen Aktivitätszeitraums von Fledermäusen (von November bis März) durchzuführen. Falls hiervon abgewichen werden muss, ist vor dem Abbruch durch eine qualifizierte Fachkraft ein Besatz potentieller Quartiere durch Fledermäuse sowie den Star und andere Höhlenbrüter zu prüfen. Bei einem Fund sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Hagen ist unverzüglich zu informieren, damit geeignete Schutzmaßnahmen abgestimmt und ergriffen werden können.
2. Im Plangebiet sind gem. textlicher Festsetzung des Bebauungsplans „Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)“ 5 Fledermauskästen sowie 5 geeignete Nistkästen für den Star und andere Höhlenbrüter an verbleibenden Bäumen oder neuen Gebäuden anzubringen. Die Standorte der Nisthilfen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. 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 sind „insektenfreundliche Beleuchtungssysteme“ zu verwenden (z. B. Natriumlampen oder warmweiße LED-Beleuchtung, siehe auch textliche Hinweise im Bebauungsplan).

§ 11

Bodenschutz

1. Im südlichen Bereich werden schutzwürdige Böden überbaut. Es ist durch den Erschließungsträger ein Bodenmanagementkonzept gemäß DIN 19639 vor Beginn der Erschließungsarbeiten aufzustellen (sh. auch § 8 (3)).
2. Für Nutzgärten sollte eine Abdeckung von 60 cm, die den Vorsorgewerten der BBodSchV entsprechen erfolgen. Sollte kein Nutzgarten angelegt werden, ist darauf zu achten, dass die Böden, die zur Abdeckung auf dem Gelände aufgebracht werden im Bereich der letzten 35 cm (Mächtigkeit) die Vorsorgewerte der BbodSchV einhalten.
3. Die Eignung des Bodens ist vor Einbau durch Vorlage einer entsprechenden Analytik nachzuweisen.

§ 12

Verkehrssicherungspflicht

1. Der Erschließungsträger ist bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt für die Erschließungsanlagen verkehrssicherungspflichtig. Er haftet für alle Schäden.
2. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur provisorischen Beschilderung der Baustraße.
3. 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.
4. Bis zur Übernahme obliegt die Unterhaltung und Erhaltung der hergestellten Erschließungsanlagen dem Erschließungsträger.

§ 13

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.
2. Der Erschließungsträger verzichtet gegenüber der Stadt auf jede Einrede zur Frage der Mängelverursachung oder der Person des Mängelverursachers.
3. Sollte der Erschließungsträger seinen Verpflichtungen nach Absatz 1 trotz schriftlicher Aufforderung nicht nachkommen, wird die Stadt einen Dritten (Fachfirma) mit der Durchführung der Mängelbeseitigung beauftragen („Ersatzvornahme“). Der Erschließungsträger trägt die Kosten für die Mängelbeseitigung. Sollte der Erschließungsträger die Kostenübernahme trotz zweimaliger Aufforderung in angemessener Frist verweigern, ist die Stadt berechtigt, hierfür die Bankbürgschaft in Anspruch zu nehmen.

§ 14

Erschließungsbeiträge

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

§ 15

Zahlungspflicht der Anlieger bei zukünftigen Maßnahmen

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

§ 16

Benutzung der Anlagen und Widmung

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

§ 17

Technische Durchführung

1. Wegen der Bestimmungen über Planung und Bauleitung, Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung der Baumaßnahmen und der technischen Einzelheiten wird auf die Anlage 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.

§ 18

Gewährleistungspflicht und Gebrauchsabnahme

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

§ 19

Übernahme der Anlagen

1. Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen übernimmt die Stadt sämtliche Erschließungsanlagen und Teileinrichtungen (Erschließungsstraße, Beleuchtung, Spielplatz) zum gleichen Zeitpunkt, frühestens zwei Jahre nach der Gebrauchsabnahme, falls bei der Gebrauchsabnahme (§ 18) keine Mängel vorliegen, die Flächen belastungsfrei sind, die Stadt Eigentümerin der Flächen ist und der Erschließungsträger der Stadt zwecks Bewertung des Vermögens sämtliche Rechnungen über die Herstellung aller o.g. öffentlichen

Erschließungsanlagen und Teileinrichtungen zur Verfügung stellt. Mängel sind sofort auf Kosten des Erschließungsträgers zu beseitigen. Die Stadt entscheidet, ob alle Arbeiten vertragsgemäß ausgeführt worden sind.

2. Der Erschließungsträger überträgt mit der Übernahme die Gewährleistungsansprüche auf die Stadt und händigt der Stadt die Bürgschaftsurkunden aus.
3. Der Eigentumserwerb an den Flächen wird durch gesonderten Vertrag geregelt. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die Grundstücke kostenfrei auf die Stadt zu übertragen und über diese Flächen zwischenzeitlich nicht anderweitig zu verfügen. Es handelt sich um Flächen aus dem Grundstück Gemarkung Eppenhause, Flur 8, Flurstück 574 in einer Gesamtgröße von ca. 33.067 qm. 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.

§ 20

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.

§ 21

Rechte Dritter

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

§ 22

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.

§ 23
Kündigung und Wirksamkeit

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

§ 24
Vertragsausfertigungen

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

Hagen,

i.A.

Florian Reeh
Fachbereichsleitung

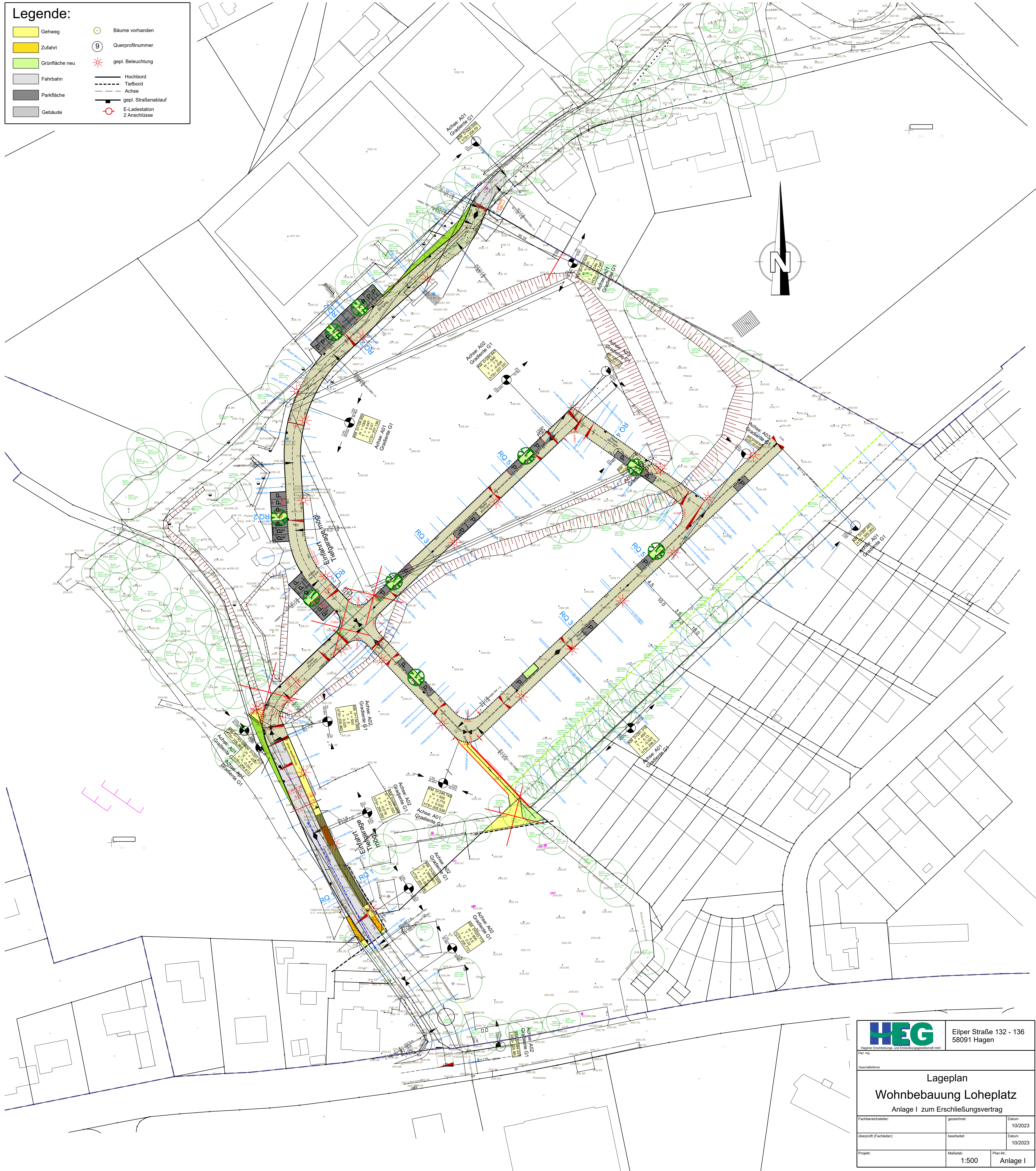
Hans-Joachim Bihs
Erschließungsträger

Legende:

- Gehweg
- Zufahrt
- Grünfläche neu
- Fahrbahn
- Parkfläche
- Gebäude
- Bäume vorhanden
- 9

Querprofilnummer
- gepl. Beleuchtung
- Hochbord
- Tiefbord
- Achse
- gepl. Straßenablauf
- E-Ladestation
- 2

Anschlüsse



**HEG**
Hager Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Dipl.-Ing.

Eilper Straße 132 - 136
58091 Hagen

Lageplan
Wohnbebauung Loheplatz
Anlage I zum Erschließungsvertrag

Fachbereichsleiter:	gezeichnet:	Datum 10/2023
überprüft (Fachleiter):	bearbeitet:	Datum 10/2023
Projekt:	Maßstab: 1:500	Plan-Nr.: Anlage I