

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Haußerstraße/Nauklerstraße“ in Tübingen

Das Land hat das Grundstück Flst.Nr. 1102/2, Gemarkung Tübingen, nördlich des ehemaligen Regierungspräsidiums

an einen privaten Bauträger veräußert. Für das Grundstück besteht mit dem Bebauungsplan „Haußerstraße/Nauklerstraße“ Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet. Grundlage für die Ausschreibung waren die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein sehr großer Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zur Haußerstraße festgesetzt. Bei dessen Realisierung würde es aufgrund der Hanglage zu einem unbefriedigenden räumlichen Abschluss der Straße und einer wenig qualitätvollen Eingangssituation für die neuen Gebäude führen. Die Verwaltung hat dem Vorhabenträger daher empfohlen, das Planungsrecht zu überarbeiten, um eine der besonderen städtebaulichen Situation angemessene Bebauung zu erreichen. Dabei wurde aber festgehalten, dass die Überarbeitung nicht zu einer relevanten Vergrößerung der Ausnutzung führen sollte.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 24.10.2013 einen Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Haußerstraße/ Nauklerstraße“ gestellt. Damit die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Haußerstraße/Nauklerstraße“ geschaffen werden können, enthält dieser städtebauliche Vertrag auch Regelungen über den Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB. Es wird zwischen

der Universitätsstadt Tübingen, Am Markt 1, 72070 Tübingen
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Boris Palmer,
dieser wiederum vertreten durch Herrn Baubürgermeister Cord Soehlke

- im folgenden **Stadt** genannt

und

der Wilma Wohnen Süd Bauprojekte GmbH, Büro Frankfurt, Kuhwaldstraße 46, 60486 Frankfurt am Main vertreten durch Geschäftsführer Thomas Jahn und Peter Hofer

- im folgenden **Vorhabenträger** genannt

folgender Vertrag abgeschlossen:

§ 1 Beschreibung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen

Gegenstand dieses Vertrags ist die Bebauung des Flurstücks Nr. 1102/2 nördlich des ehemaligen Regierungspräsidiums. Der Vorentwurf sieht eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Haußerstraße mit drei Gebäuden vor.

Aufgrund des großen Abstandes und der Höhenlage der nördlichen Nachbargebäude über der Haußerstraße ist aus Sicht der Verwaltung die Höhe gegenüber der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung vertretbar. Versetzt dazu werden zwei Gebäude in der zweiten Reihe angeordnet (Hofhäuser) die sich der Straßenrandbebauung aufgrund der geringeren Höhe unterordnen. Diese sind

als gegliederte Punkthäuser so orientiert und organisiert, dass eine bauliche Ausrichtung der Wohnungen nach Südwesten möglich ist. Alle Gebäude haben ein zurückgesetztes Dachgeschoss. Das oberste geplante Geschoss ist im jeweiligen Gebäude rückversetzt zur Nauklerstraße nur als Staffelgeschoss entsprechend der Vorhaben- und Erschließungspläne auszuführen. Insgesamt entstehen auf diese Weise etwa 38 Wohneinheiten.

Die Zufahrt zur Garage erfolgt über den bestehenden Geländeverlauf im Süden des Grundstücks, sodass keine räumlich wirksame Stützmauer zum Nachbargrundstück erforderlich wird.

Durch die versetzte Anordnung der Freiräume (Aufenthaltsflächen, Spielzonen und private Gartenanteile) ergeben sich kleine gemeinsame Hofbereiche. Kleine Höhenversätze, Hecken und kleine Bäume gliedern die Nutzungsbereiche. Die Fahrradstellplätze liegen in der Garage. Das Niveau des Innenhofs läuft mit geringer Steigung von Süd nach Nord, sodass über den südlichen Hofzugang eine barrierefreie Erschließung aller Flächen gesichert ist. Aus Sicht der Verwaltung liegt mit dem eingereichten Entwurfskonzept eine qualitätvolle Grundlage zur Entwicklung des Gebietes vor.

Die nicht mit baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern, wie im Bebauungsplan „Haußerstraße/Nauklerstraße“ aufgelistet, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulen“ nach FLL Richtlinien und der DIN 18916 entsprechen. Flächenbefestigungen sind nur zu Gunsten von Zugängen, Aufstellflächen für Müllbehälter, Fahrradaufstellflächen sowie Freisitzen zulässig. Es sind nur versickerungsoffene Flächenbefestigungen zulässig. Von dieser Verpflichtung ist die Garagenzufahrt ausgenommen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen vorliegenden Untersuchung wurde die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) sicher nachgewiesen. Aktuell genutzte Quartiere von Fledermäusen wurden keine entdeckt. Die Zwergfledermaus ist im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet und nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt. Sie wird in Baden-Württemberg als gefährdet eingestuft. Während der Jungenaufzucht werden die Quartiere häufig gewechselt. Obwohl sie überall recht häufig ist, ist sie dennoch eine streng geschützte Art.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere Bäume aus unterschiedlichen Altersklassen und Arten. Lediglich an vier Bäumen (vgl. Abb. 5, Umweltfachbeitrag vom 28.06.2014) wurden geeignete Höhlungen für Fledermäuse entdeckt. Allerdings können Quartiermöglichkeiten im Kronenbereich (hohle Äste, Stammanrisse usw.) z.B. an den Ahornbäumen oder der großen Buche nie vollständig erfasst werden. Eine zeitweise Nutzung der größeren Bäume durch Einzeltiere kann deshalb nicht ausgeschlossen werden. Die Abendbegehungen zeigten, dass die gesamten Grünflächen von Zwergfledermäusen als Jagdhabitate weiträumig im Zusammenhang mit den Wald- und Wiesenbereichen östlich der „Haußerstraße“ und dem „Hackersteigle“ genutzt wurden.

Die Artgruppe der Vögel sowie der Fledermäuse sind im vorliegenden Fall von artenschutzrechtlicher Bedeutung. Durch das Beseitigen der Gehölze kann es zum Verstoß gegen das Verbot des Tötens und Verletzens besonders geschützter Tierarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommen. Um dies zu vermeiden sind notwendige Gehölzfällungen auf den Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit und der möglichen Quartiernutzung durch Fledermäuse durchzuführen. Durch die Beseitigung der Gehölze kann es zur Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im Gebiet revieranzeigenden Vogelarten kommen. Um dies zu vermeiden sollte die im Nordosten vorhandene freiwachsende Hecke zumindest teilweise erhalten bleiben. In diesem Fall wäre der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht betroffen.

Die auftretenden Fledermäuse nutzen das Gebiet vorrangig als Jagdlebensraum. Da es sich nicht um einen essenziellen Jagdlebensraum handelt, dessen Wegfall unmittelbare Auswirkungen auf die

Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten hat, sind dadurch keine artenschutzrechtlichen Verbote betroffen, denn Jagdgebiete sind nicht unmittelbar geschützt.

Eine Quartiernutzung des Baumbestandes konnte nicht festgestellt werden, sporadische Nutzungen (z.B. als Tagesversteck) sind jedoch nicht auszuschließen, da Fledermäuse häufige Quartierwechsel vornehmen. Die Beseitigung der potenziellen Quartierbäume führt daher zum Entfall von Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Dabei handelt es sich um Mangelhabitate, deren Funktion nicht ohne vorgezogene Maßnahmen im Umfeld erhalten bleibt. Um die Funktion dieser Ruhestätten zu erhalten sind Quartierhilfen an geeigneten Gebäuden und/oder Bäumen anzubringen. Diese Maßnahme ist jedoch nur zielführend, wenn der räumliche Verbund zwischen Hackersteigle und Ammertal aufrecht erhalten bleibt.

Maßgebend für das Vorhaben sind die Darstellungen in den Vorhaben- und Erschließungsplänen vom 20.10.2014 (Anlage 2).

§ 2 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in § 1 beschriebenen und in den Vorhaben- und Erschließungsplänen vom 20.10.2014 (Anlage 2) dargestellten Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrags und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haußerstraße/Nauklerstraße“.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 6 Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen.
Sofern das Vorhaben der Genehmigungsfreistellung unterliegt, hat der Vorhabenträger spätestens 6 Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die für die Durchführung des Kenntnisgabeverfahrens erforderlichen Unterlagen einzureichen.
- (3) Der Vorhabenträger wird spätestens 12 Monate nach Erteilung des Baufreigabebescheins mit dem Vorhaben beginnen. Bei Vorhaben im Kenntnisgabeverfahren wird der Vorhabenträger spätestens 12 Monate nach Mitteilung des Eingangs der vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde mit dem Vorhaben beginnen.
- (4) Das Vorhaben ist innerhalb von 36 Monaten nach Erteilung des Baufreigabebescheins bzw. nach Mitteilung des Eingangs der vollständigen Bauvorlagen fertig zu stellen.
- (5) Sollten die im Abs. 2 bis Abs. 4 genannten Fristen nicht eingehalten werden können, so hat der Vorhabenträger der Stadt dies unverzüglich unter Darlegung der Verzögerungsgründe mitzuteilen. Die Fristen können im Einvernehmen zwischen Stadt und Vorhabenträger schriftlich verlängert werden.
- (6) Eine Realisierung des Bauvorhabens in Abschnitten ist möglich. Auch bei einer abschnittsweisen Realisierung sind die in den Abs. 2 bis 5 genannten Fristen und Regelungen einzuhalten.
- (7) Das in Abs. 1 beschriebene Vorhaben kann in Abstimmung mit der Stadt unter Beachtung der Regelungen dieses Vertrags auch in einer von den Vorhaben- und Erschließungsplänen abweichenden, modifizierten Weise realisiert werden, soweit das Vorhaben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entspricht und nach Art und Umfang in den Grundzügen unverändert bleibt. Jedoch sind die Staffelgeschosse stets auszuführen.
- (8) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das im Bebauungsplan „Haußerstraße/Nauklerstraße“ festgesetzte Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit unverzüglich im Grundbuch durch Dienstbarkeit zu sichern. Nach erfolgter Eintragung im Grundbuch ist der Stadt – Fachabteilung Stadtplanung – ein Grundbuchauszug als Nachweis vorzulegen.

- (9) Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind in einem Bereich zwischen Hackersteigle und Ammer 12 Quartierhilfen, in Gruppen zu je drei Stück, an geeigneten Gebäuden und/oder Bäumen anzubringen (Anlage 3). Die Quartierhilfen müssen spätestens im Herbst vor der Beseitigung der potenziellen Quartierbäume angebracht werden.
Die Kosten der Maßnahmen, sowie deren Unterhaltung (Reinigung und Pflege der Quartierhilfen über die Dauer von 20 Jahren sind der Kostenberechnung (Anlage 4) zu entnehmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich bis spätestens 3 Monate nach Rechtswirksamkeit des Vertrags diese Kosten mit einer Ausgleichszahlung gemäß Kostenberechnung auf das Konto der Universitätsstadt Tübingen (Kreissparkasse Tübingen, BIC: SOLADES1TUB, IBAN: DE22 6415 0020 0000 0004 26; Verwendungszweck: Debitor 2008273) zu überweisen. Die Stadt verpflichtet sich die Maßnahmen durchzuführen.
- (10) Die Hecke auf der Nordwestseite des Grundstücks ist vom Vorhabenträger zu erhalten und in geeigneter Weise zu pflegen.
- (11) Die notwendigen Gehölzfällungen sind auf den Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit und der möglichen Quartiernutzung durch Fledermäuse durchzuführen.
- (12) Der Vorhabenträger berechtigt die Stadt, im Vorfeld der Maßnahme die Brunnenleitung sowie zusätzlich ein Leerrohr DN 100 wie in Anlage 6 dargestellt zu verlegen und räumt ein entsprechendes Zeitfenster ein. Der angestrebte Baubeginn der Maßnahme ist der Stadt dafür mindestens 3 Monate im Voraus anzukündigen. Die Kosten hierfür trägt die Stadt.

§ 3 Energiestandard

Die Wohngebäude im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mindestens als KfW Energieeffizienzhaus 70 (nach EnEV 2014) zu errichten. Entsprechende Nachweise sind unverzüglich nach Fertigstellung des Vorhabens bei der Stadt – Fachabteilung Stadtplanung – vorzulegen.

§ 4 Denkmalschutz

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung des Flurstücks Nr. 1102/2 wurde mit der Denkmalpflege die Frage nach dem Vorhandensein einer denkmalgeschützten Brunnenleitung geklärt. Im Planungsgebiet liegen zahlreiche neuzeitliche Wasserleitungen, die mindestens bis in das 19. Jahrhundert zurückreichen. Da die Leitungen jedoch nicht mehr funktionsfähig sind, ist ihre Zerstörung nach § 20 DSchG zu dokumentieren. Für Erdbauarbeiten ist deshalb eine Denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, einer Bebauung des Grundstücks steht, nach Aussage der Höheren Denkmalbehörde (RP Tübingen), jedoch nichts im Wege. Sollten während der Bauarbeiten entsprechende historische Befunde vorgefunden werden, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde einzuschalten.

§ 5 Bordsteinabsenkungen im Bereich der Garage

Im Bereich der Garagenein-/ausfahrt hat der Vorhabenträger den Randstein nach den Vorgaben der Stadt – Fachbereich Tiefbau – auf seine Kosten abzusenken.

§ 6 Kostentragung

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, trägt der Vorhabenträger sämtliche Kosten dieses Vertrags und die Kosten seiner Durchführung.

Das Grundstück Flst. Nr. 1102/2, Gemarkung Tübingen unterliegt gem. § 29 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetzes von Baden-Württemberg (KAG) i. V. mit §§ 20 ff. der Satzung der Universitätsstadt Tübingen über die öffentliche Abwasserbeseitigung (AbwS) einer weiteren Abwasserbeitragspflicht (sog. Nachveranlagung). Vorhabenträger und Stadt schließen dazu eine Vereinbarung über die Ablösung des Abwasserbeitrags (Anlage 5).

§ 7 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge, Wechsel des Vorhabenträgers

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiter zu geben. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrags neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.
- (2) Rechtsnachfolger sind der Stadt durch den Vorhabenträger unverzüglich anzuzeigen.
- (3) Die Veräußerung von Grundstücken, Grundstücksteilen oder Wohnungseigentum bedarf der Zustimmung der Stadt. Eine Zustimmung ist nicht erforderlich, wenn der Vorhabenträger bei der Veräußerung sicherstellt, dass seine Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag auch nach der Veräußerung erfüllt werden können. Eine Zustimmung der Stadt ist ebenfalls nicht erforderlich, wenn der Käufer die Verpflichtung eingeht, dass der Vorhabenträger weiterhin auf dem Grundstück das Vorhaben verwirklichen kann.
- (4) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Stadt ist verpflichtet, die Zustimmung zu erteilen, wenn keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens –und Erschließungsplans durch den Wechsel des Vorhabenträgers gefährdet ist. Der neue Vorhabenträger hat hierfür geeignete Nachweise zu erbringen, dass er bereit und in der Lage ist, die in diesem Vertrag genannten Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrags durchzuführen. Die Zustimmung der Stadt erfordert eine Beschlussfassung im Gemeinderat.

§ 8 Gegenseitige Unterstützungspflicht

Die Vertragsparteien verpflichten sich, einander sämtliche Informationen zu geben, die für die Durchführung des Vertrags von Bedeutung sind. Sie haben sich bei der Durchführung des Vertrags gegenseitig nach besten Kräften zu unterstützen. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragsparteien jeweils unaufgefordert zu unterrichten.

§ 9 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Aus diesem Vertrag hat der Vorhabenträger keinen Anspruch auf einen Bebauungsplan mit bestimmtem Inhalt. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tätig oder getätigt hat, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall,

dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 10 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird 4-fach ausgefertigt. Die Stadt erhält 2 Ausfertigungen und der Vorhabenträger erhält 2 Ausfertigungen.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 11 Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird wirksam, wenn alle Vertragsparteien den Vertrag unterzeichnet haben und wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt bzw. eine Baugenehmigung erteilt wurde.
- (2) Sofern eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird, wird der Vertrag abweichend von dann wirksam, wenn er von allen Vertragsparteien unterzeichnet wurde und eine
- (3) Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wurde.

§ 12 Bestandteile des Vertrags

Anlage 1: vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 20.10.2014
Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungspläne vom 20.10.2014
Anlage 3: Standorte Quartierhilfen
Anlage 4: Kostenberechnung
Anlage 5: Vereinbarung über die Ablösung des Abwasserbeitrags
Anlage 6: Brunnenleitung

Tübingen, den

für die Stadt:

für den Vorhabenträger:

Cord Soehlke
Baubürgermeister

Thomas Jahn
Geschäftsführer

Peter Hofer
Geschäftsführer