

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Tropenlinik“ in Tübingen

Das Paul-Lechler-Krankenhaus des Deutschen Institutes für ärztliche Mission e.V. (Difäm) hat sich über die Jahre vom Tropenkrankenhaus zum Akutkrankenhaus für Innere Medizin gewandelt. Seit einigen Jahren steht die Spezialisierung innerhalb der Inneren Medizin auf ältere Patienten im Vordergrund. Mit ihrer Ausrichtung und Spezialisierung auf die Altersmedizin ergänzt die Tropenlinik das Angebot des Universitätsklinikums Tübingen.

Die Analyse des Immobilienbestandes des Difäm hat unter anderem für die Tropenlinik Paul-Lechler-Krankenhaus einen Sanierungsrückstau sowie ein großes Flächendefizit aufgezeigt. Die Grundrisstruktur, die Aufteilung der Räume und die technische Ausstattung der Pflegestationen sind nicht mehr zeitgemäß. Mit Blick auf die langfristige Konkurrenzfähigkeit hat sich das Difäm für den Neubau eines Bettenhauses mit Anbindung an die medizinische und versorgungstechnische Infrastruktur im bestehenden Klinikgebäude entschieden. Zusätzlich soll die Erschließung und Parkierung neu geordnet sowie eine Kindertagesstätte errichtet werden.

Die Planungen sind vom geltenden Planungsrecht nicht abgedeckt. Das Difäm hat mit Schreiben vom 22.06.2012 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt.

Damit die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tropenlinik“ geschaffen werden können, wird zwischen

der Universitätsstadt Tübingen, Friedrichstraße 21, 72072 Tübingen
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Boris Palmer,
dieser wiederum vertreten durch Herrn Baubürgermeister Cord Soehlke

- im folgenden **Stadt** genannt -

und

dem Deutschen Institut für Ärztliche Mission e. V. (Difäm), Mohlstraße 26, 72074 Tübingen
vertreten durch Herrn Wolfgang Stäbler, Geschäftsführer der Tropenlinik
Paul-Lechler-Krankenhaus gGmbH, Paul-Lechler-Straße 24, 72076 Tübingen

- im folgenden **Vorhabenträger** genannt -

folgender Durchführungsvertrag abgeschlossen:

§ 1 Gegenstand des Vertrags

- (1) Gegenstand des Vertrags ist der Neubau eines Bettenhauses mit unterirdischer Anbindung an das bestehende Klinikgebäude der Tropenlinik Paul-Lechler-Krankenhaus. Ein eingeschossiger Anbau an den Bettenkubus nimmt den Haupteingang, eine Cafeteria für Patienten und Besucher sowie die Liegendkrankenvorfahrt auf.
Zusätzliche Stellplätze werden in einer Parkgarage im östlichen Teil des Plangebiets untergebracht. Auf dem Dach der in das Hanggelände integrierten Parkgarage mit 52 Stellplätzen wird

ENTWURF

als Ersatz für den Rotbad-Kindergarten der evangelischen Kirchengemeinde ein eingeschossiges Gebäude für eine Kinderbetreuungseinrichtung mit zugehörigem Freibereich erstellt. Die Erschließung der Parkgarage erfolgt vom Süden über die Paul-Lechler-Straße. Die offenen, nicht überdachten Stellplätze westlich der Paul-Lechler-Straße und die Stellplätze im Bereich des Anlieferhofes im Osten der Paul-Lechler-Straße bleiben erhalten. Zusätzlich sind drei neue Kurzzeitstellplätze nahe dem Haupteingang des Klinikgebäudes geplant.

Das bisherige Verwaltungsgebäude des Difäm, die Gebäude der Arzneimittelhilfe, das Landhaus mit Remise- und Schuppenanbau, eine Garage mit Anbau und ein Schuppen werden abgebrochen.

Maßgebend für das Vorhaben sind die Darstellungen in den Vorhaben- und Erschließungsplänen vom 16.02.2015 (Anlage 3).

- (2) Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tropenlinik“ sind Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 18 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verbunden. Zum Ausgleich dieser Eingriffe wurden verschiedene Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen entwickelt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Zusätzlich sind zur Vermeidung von Verbotsstatbeständen des § 44 BNatSchG Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Gegenstand dieses Vertrags ist deshalb auch die Durchführung und Konkretisierung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen, von Pflanzgeboten und Pflanz-erhaltungsgeboten sowie der Maßnahmen zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen) nach den Regelungen des Bebauungsplanes „Tropenlinik“ und dem hierzu angefertigten Grünordnungsplan vom Januar 2015 (Anlage 2).

Teil I: Durchführungsverpflichtung

§ 2 Vorhaben

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in § 1 beschriebenen und in den Vorhaben- und Erschließungsplänen vom 16.02.2014 (Anlage 3) dargestellten Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrags und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tropenlinik“.
- (2) Das in § 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.

§ 3 Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung folgender im Grünordnungsplan vom Januar 2015 (Anlage 2) konkretisierten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Pflanz- und Pflanz-erhaltungsgeboten:

- (1) M1 Trockenmauergebiet und Obstbaumbestand
Bis spätestens drei Jahre nach Fertigstellung des Bettenhauses sind die dichten Strauchbestände zu entbuschen, die Trockenmauern freizulegen und wiederherzustellen sowie der Obstbaum-

ENTWURF

bestand durch fachgerechte Schnitt- und Pflegemaßnahmen zu revitalisieren. Innerhalb der im Grünordnungsplan mit Ki und Fi bezeichneten Teilflächen sind die großen Nadelbäume (Kiefern, Fichten), die den Obstbaumbestand beschatten, zu entfernen; die Laubbäume und die Strauchschicht im Feldgehölz sind zu erhalten.

Die Maßnahmenfläche ist anschließend ein- bis zweimal pro Jahr extensiv zu mähen und der Neuaufwuchs an Büschen und Sträuchern zu entfernen. Die Trockenmauern sind dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflege der Obstbäume ist je nach Ausgangszustand zu unterscheiden. Die Stabilität abgängiger Habitatbäume ist in regelmäßigen Abständen (min. 1 mal jährlich) zu prüfen, die zur Lebensverlängerung und Stabilitäterhaltung notwendigen, fachgerechten Schnitt- und Pflegemaßnahmen sind durchzuführen. Ansonsten sind die Bäume im üblichen Pflegerhythmus von 3 – 5 Jahren fachgerecht zu schneiden.

Müssen abgängige Obstbäume z.B. aus Sicherheitsgründen gefällt werden, sind Hochstamm-Obstbäume regionaler Sorten (zweimal verpflanzt, 8 bis 10 cm Stammumfang) innerhalb der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

(2) M2 Rückbau versiegelter Flächen

Die Flächen sind unmittelbar nach Umsetzung der Baumaßnahmen zu entsiegeln und zu einer Vegetationsfläche magerer Standorte unter Verwendung des anstehenden mageren Bodens zu entwickeln.

(3) M3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume, Baumgruppen, Feldgehölze und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Bäume/Baumgruppen innerhalb der nächsten Pflanzperiode durch standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm gleichwertig zu ersetzen. Während der Bauzeit sind erhaltenswerte Gehölz- und Baumbestände entsprechend DIN 18920 durch geeignete Maßnahmen, z. B. Bauzaun vor Beschädigung zu schützen.

(4) Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der Sondergebietsflächen sind spätestens in der auf den Gebäudeerstbezug des Bettenhauses folgenden Vegetationsperiode mindestens 22 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von min. 20/25 cm zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste 1 zu ersetzen. Der Abstand zu Verkehrsflächen hat min. 1,25 m zu betragen.

Empfohlen werden Baumarten gem. Pflanzliste 1 (s. Anlage 1b), aufgrund von gestalterischen Aspekten ist im innerstädtischen Klinikpark auch die Nachpflanzung von nicht einheimischen Laubbäumen möglich. Nadelbäume sind ausgeschlossen.

(5) Extensive Dachbegrünung

Die Dachflächen der Gebäude mit flachgeneigten Dächern ($DN < 5^\circ$) sind entsprechend dem Planeintrag dauerhaft extensiv mit einer naturnahen Trockenrasenvegetation und einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm zu begrünen.

(6) Wiederverwendung des Bodens

Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von 20 cm auf dem übrigen, nicht befestigten Baugrundstück wieder aufzutragen. Böden der tieferen Schichten können z. T. für unqualifizierte Auffüllungen wiederverwendet werden.

- (7) Beschränkung der Beleuchtung
Die Beleuchtung ist mit asymmetrischen Planflächenstrahlern (Abblendwinkel $\geq 80^\circ$) und insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten) auszuführen. Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass keine horizontale Abstrahlung erfolgt. Es sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und einer Oberflächentemperatur unter 60 °C verwenden. Die insektenfreundlichen Leuchtmittel sind auch für Orientierungsbeleuchtungen und Werbeleuchten einzusetzen.
- (8) Vogelkollisionsschutz
Metall- und Glasfassaden mit stark spiegelnden oder transparenten Flächen mit hoher Durchsicht sind zu vermeiden (Vogelkollisionsschutz). Anstelle von spiegelnden Gläsern und Metallelementen sind vogelfreundliche Alternativen wie Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15%, flächige Markierungen oder halbtransparente Materialien einzusetzen.

§ 4 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG verpflichtet sich der Vorhabensträger die nachfolgenden im Grünordnungsplan vom Januar 2015 (Anlage 2) aufgeführten, vorgezogenen funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) auf Dauer durchzuführen und zu beachten:

- (1) Nisthilfen
Im Winter vor Baubeginn sind 10 Nisthilfen für Höhlenbrüter wie den Star innerhalb der Maßnahmenfläche M1 an geeigneten Bäumen anzubringen. Die Standorte sind in einem Lageplan zu dokumentieren. Die Vogelnisthöhlen sind einmal jährlich im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar auf Funktionsfähigkeit zu prüfen, zu reinigen und gegebenenfalls zu reparieren bzw. zu ersetzen.
Die ordnungsgemäße Herstellung der CEF-Maßnahmen ist Voraussetzung für die Baufreigabe.
- (2) Bauzeitenbeschränkung
Rodungsarbeiten/Gehölzfällungen und die Baufeldfreimachung sind außerhalb der Vogelbrutzeit und der möglichen Quartiersnutzung durch Fledermäuse durchzuführen und auf den Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar zu beschränken. Mit Zustimmung der beim Landratsamt Tübingen angesiedelten Unteren Naturschutzbehörde sind Abweichungen von diesem Zeitraum möglich.

§ 5 Abnahme der Maßnahmen

Die Fertigstellung der Maßnahmen nach § 3 (1), (2), (4) und (6) sowie nach § 4 (1) ist der Universitätsstadt Tübingen, Fachabteilung Stadtplanung anzuzeigen.

Die sach- und fachgerechte Herstellung ist von der Universitätsstadt Tübingen, Fachabteilung Stadtplanung abzunehmen, hierzu ist vom Vorhabenträger ein Protokoll anzufertigen und der Stadt zeitnah zu übergeben. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, sind diese fristgerecht zu beseitigen.

§ 6 Durchführungsfristen

- (1) 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 Durchführung des Kenntnisgabeverfahrens erforderlichen Unterlagen einzureichen.

- (2) Der Vorhabenträger wird spätestens 12 Monate nach Erteilung des Baufreigabebescheins mit dem Vorhaben beginnen. Bei Vorhaben im Kenntnissgabeverfahren wird der Vorhabenträger spätestens 12 Monate nach Mitteilung des Eingangs der vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde mit dem Vorhaben beginnen.
- (3) Das Vorhaben ist innerhalb von 36 Monaten nach Erteilung des Baufreigabebescheins bzw. nach Mitteilung des Eingangs der vollständigen Bauvorlagen fertig zu stellen.
- (4) Sollten die im Abs. 1 bis Abs. 3 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.
- (5) Eine Realisierung des Bauvorhabens in Abschnitten ist möglich. Auch bei einer abschnittswisen Realisierung sind die in den Abs. 1 bis 4 genannten Fristen und Regelungen einzuhalten.

Teil II: Schlussbestimmungen

§ 7 Kostentragung

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, trägt der Vorhabenträger sämtliche Kosten dieses Vertrags und die Kosten seiner Durchführung; insbesondere sämtliche einmaligen und laufenden Kosten, die bei Durchführung, Pflege und Entwicklung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrags anfallen.

§ 8 Veräußerung von Grundstücksteilen, anderweitige Nutzung, Verpachtung

- (1) 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.
- (2) Sofern Grundstücke oder Grundstücksteile, die mit Maßnahmen nach § 3 und § 4 belegt sind, für andere Vorhaben herangezogen, veräußert oder an Dritte verpachtet werden, so ist durch den Vorhabenträger sicherzustellen, dass die Maßnahmen vertragsgemäß durchgeführt, erhalten und gepflegt werden.
- (3) Im Falle einer Verpachtung oder Nutzungsüberlassung an Dritte haftet der Vorhabenträger gegenüber der Stadt für die ordnungsgemäße und fristgerechte Durchführung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen.
- (4) Sofern Maßnahmen nach § 3 und § 4 nicht oder nicht mehr vertragsgemäß durchgeführt werden können, sind im Einvernehmen mit der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde gleichartige und gleichwertige Maßnahmen festzulegen und entsprechend zu sichern.

§ 9 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) 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.

§ 10 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.

§ 11 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 tätigt 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.

§ 12 Salvatorische Klausel

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird 2-fach ausgefertigt. Die Stadt erhält 1 Ausfertigung und der Vorhabenträger erhält 1 Ausfertigung.
- (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.

§ 13 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 (1) dann wirksam, wenn er von allen Vertragsparteien unterzeichnet wurde und eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wurde.

§ 14 Vertragsbestandteile

Bestandteile des Vertrags sind

- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tropenlinik“ und der textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 23.01.2015 (Anlagen 1a und 1b)
- Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan vom Januar 2015 (Anlage 2)
- Vorhaben- und Erschließungspläne zum Bebauungsplan „Tropenlinik“ vom 16.02.2015 (Anlage 3)

für die Universitätsstadt Tübingen:

für den Vorhabenträger:

Tübingen, den

Tübingen, den

Cord Soehlke
Baubürgermeister

Wolfgang Stäbler
Geschäftsführer der Tropenlinik
Paul-Lechler-Krankenhaus gGmbH