

## Städtebaulicher Vertrag

zwischen

**Stadt Lauf a.d. Pegnitz**

vertreten durch den 1. Bürgermeister Herrn Benedikt Bisping  
Urlasstraße 22, 91207 Lauf a. d. Pegnitz

und

**Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH**

vertreten durch die Geschäftsführer Herren Dr. Michael Hitzschke und Dr. Andreas Becke  
Simonsohofer Straße 55, 91207 Lauf a.d. Pegnitz

---

### § 1

#### Gegenstand und Zweck des Vertrages

1. Die Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH plant auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1817, 1817/6, 1826 (Teilfläche), 1827/17 und 1827/18 (Teilfläche) der Gemarkung Lauf westlich und nördlich des 2004 errichteten Bettentraktes ca. 160 Stellplätze zu errichten. Die Anbindung des neuen Parkplatzes an das öffentliche Straßenverkehrsnetz soll über die Kunigundengasse erfolgen. Die Stadt Lauf hält die Schaffung der planerischen Grundlage hierfür über die verbindliche Bauleitplanung für erforderlich, u.a. auch deshalb, da eine Konfliktlage aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung zu bewältigen ist. Mit diesem Vertrag werden Gegenstände geregelt, die der Planverwirklichung dienen und der Krankenhaus Nürnberger Land GmbH Planungssicherheit geben soll. Geregelt werden auch Gegenstände, die nicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes umfasst sind. Die Pflicht zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird vorausgesetzt.

2. Aus diesem städtebaulichen Vertrag ergeben sich keine Ansprüche auf Aufstellung eines bestimmten Bebauungsplanes. Die Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH ist in Kenntnis des derzeitigen Verfahrensstandes. Sie wird durch die Stadt Lauf über die wesentlichen Verfahrensschritte auf dem Laufenden gehalten. Soweit im Wege der zwingend erforderlichen Abwägung sich ergibt, dass die Planung nach Maßgabe des Baugesetzbuches oder der sonstigen zu beachtenden rechtlichen Bestimmungen nicht realisierbar ist, kann es zur Einstellung des Bauleitplanverfahrens kommen.

Eine Haftung der Stadt Lauf für etwaige Aufwendungen der Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH, die diese im Hinblick auf die Aufstellung und dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes tätigte/tätigt, ist ausgeschlossen. Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt Lauf nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit/Ungültigkeit oder Teilnichtigkeit bzw. Teilungültigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt und/oder durch den Erlass einer einstweiligen Anordnung der Bebauungsplan keine Gültigkeit hat. Nicht ausgeschlossen sind sich ergebende Ansprüche aus einem vorsätzlichen rechtswidrigen Handeln der Stadt Lauf.

## § 2

### **Bauweise und Erschließung (Anbindung)**

1. Die Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH verpflichtet sich, die Fahrbahnen des Parkplatzes in Asphaltbauweise auszuführen. Weiterhin verpflichtet sich die Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH, das im Bereich des Parkplatzes anfallende Niederschlagswasser soweit möglich bereits auf den Parkflächen durch Verwendung von Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine zur Versickerung zu bringen. Überschüssiges Oberflächenwasser wird durch zwischen den Parkständen angeordnete Rasenmulden und durch Rigolen gepuffert. Für außergewöhnliche Regenereignisse ist eine Überleitung des im nördlichen Parkplatzbereich anfallenden Niederschlagswassers in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde in den westlich des Geltungsbereiches vorhandenen ehemaligen Weiher (kartiertes Biotop) durchzuführen.

2. Die Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH stellt auf eigene Rechnung und eigene Kosten die Anbindung der Fahrbahn zur Parkfläche an der Kunigundengasse nach dem Technischen Regelwerk für Straßenbauwesen (Richtlinien für die Anlage von Straßen-RAS - bezüglich u.a. der Linienführung-RAS-L, der Querschnitte-RAS-Q und der Entwässerung-RASEw) her. Nach Fertigstellung der Anbindung hat eine schriftliche Mitteilung an die Stadt Lauf zu erfolgen, wonach dann unverzüglich ein Termin zur technischen Abnahme durchzuführen ist. Sollte infolge von Anbindungsmaßnahmen eine Grundstücksvermessung zu erfolgen haben, so trägt die Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH die Kosten der Vermessung.

### § 3

#### Lärmschutzwand

1. Zum Schutz der Außenwohnbereiche und Fassaden der bestehenden Wohnbebauung südlich des Geltungsbereiches des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 93 "Sondergebiet Krankenhaus" ist die Errichtung einer Lärmschutzwand bzw. eine Kombination von Lärmschutzwand/-wand entlang der nördlichen Grenze der Fl. Nrn. 1871/4 und 1871/5 mit einer wirksamen Abschirmhöhe der Teilelemente von  $h = 3 \text{ m}$  bis  $6 \text{ m}$  über Geländeoberkante erforderlich. Eine detaillierte Beschreibung zu Lage, Ausführung und Höhenentwicklung der erforderlichen aktiven Lärmschutzmaßnahme ist unter Abschnitt 10 und der Anlage 11 des Berichtes 11394.6 des IfB Sorge vom 12.04.2013 dargestellt. Die vorgenannte Beschreibung der erforderlichen aktiven Lärmschutzmaßnahme ist auch Gegenstand der Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz für den Bebauungsplan. Unter den "Weiteren Festsetzungen" Nr. 2 befindet sich ein "Systemschnitt" der Lärmschutzwand. Die vorgenannte detaillierte Beschreibung des Lärmschutzgutachtens wird hiermit zum Bestandteil dieses städtebaulichen Vertrages gemacht. Das gesamte Gutachten Sorge ist dem städtebaulichen Vertrag unter der Anlage 1 beigelegt.

Die Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH verpflichtet sich hiermit, gemäß der ausgeführten detaillierten Beschreibung im Gutachten des IfB Sorge vom 12.04.2013 zu erstellende Lärmschutzmaßnahme auf eigene Rechnung und eigene Kosten zu errichten.

2. Die Nutzung der privaten Verkehrsflächen (Zufahrtswege und Stellplätze) für Parkzwecke auf Grundlage des Bebauungsplanes ist erst nach vollständiger Errichtung (Fertigstellung) der vorbeschriebenen Lärmschutzwand zulässig.
3. Die Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH verpflichtet sich hiermit schuldrechtlich als Grundstückseigentümerin gegenüber der Stadt Lauf a.d. Pegnitz zu einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit folgenden Inhalts:
  - a) Der jeweilige Eigentümer der in Anlage 2 farblich eingezeichneten Flächen und Teilflächen des Grundstücks mit der Fl. Nr. 1817/6, 1827/18 (Teilfläche) der Gemarkung Lauf (sog. dienendes Grundstück) ist verpflichtet, eine Erstbebauung des dienenden Grundstücks, die den textlichen Festsetzungen (weitere Festsetzungen Nr. 2 Gewerbe-geräuschimmissionen) des in Anlage 4 beigefügten Bebauungsplanes enthaltenen Anforderungen widerspricht, zu unterlassen.
  - b) Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist verpflichtet, Bauwerksänderungen, die den unter a) genannten Anforderungen an den Schallschutz widersprechen, zu unterlassen. Ferner hat er die vollständige oder teilweise Beseitigung der Lärmschutzmaßnahme (bauliche Anlage) dem dienenden Grundstück zu unterlassen und die auf dem dienenden Grundstück befindliche bauliche Anlage instand zu halten, instand zu setzen und zu unterhalten. Im Falle ihrer Zerstörung hat er eine Neubebauung des dienenden Grundstücks, die den unter a) genannten Anforderungen widerspricht, zu unterlassen.
  - c) Der jeweilige Eigentümer der in der Anlage 4 farblich eingezeichneten Fläche/Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1817/6, 1827/18 (Teilfläche) der Gemarkung Lauf (sog. dienendes Grundstück) verpflichtet sich hiermit gegenüber der Stadt Lauf die auf dem dienenden Grundstück errichteten baulichen Anlagen in dem Umfang instand zu halten, instand zu setzen und zu unterhalten, sowie im Bedarfsfall zu erneuern, dass sie den in Nr. 2 der weiteren Festsetzung Gewerbe-geräuschimmissionen des Bebauungsplanes (Anlage 4) enthaltenen Anforderungen entsprechen.

Zur Sicherung der vorstehend vereinbarten Leistung wird hiermit schuldrechtlich eine Reallast vereinbart.

Die Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH werden unverzüglich die vorstehend vereinbarte beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Reallast zur Eintragung in das Grundbuch bei einem Notariat in Auftrag geben und dies bewilligen. Diese zu bestellenden Rechte sollen im Grundbuchrang vor Belastungen in Abteilung III und Rang vor Vormerkungen zur Sicherung des Anspruchs aus Übertragung des Eigentums von Grundbesitz erhalten.

#### **§ 4 Nutzungsaufteilung der Stellplätze**

Der Bebauungsplan sieht die Aufteilung der Nutzung der Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher des Krankenhauses vor. Diese Aufteilung wurde bei den Berechnungen des Schallgutachtens Sorge zugrunde gelegt. Auf der Grundlage der vom Ingenieurbüro zum Bearbeitungsstand April 2013 vorliegenden Plan- und Bearbeitungsunterlagen war auch vorgesehen, die Zugänglichkeit zu den neuen Stellplätzen von der Kunigundengasse aus mittels einer Schrankenanlage zu regeln. Die Schrankenanlage soll im Zeitraum von 05:00 - 22:00 Uhr dauerhaft geöffnet sein, um einen "Stop+Go-Verkehr" im Schrankenbereich durch Besucher und Personal zu vermeiden. Von 22:00 - 05:00 Uhr soll diese Schrankenanlage dauerhaft geschlossen sein, so dass in diesem Zeitraum nur noch Ausfahrten von Spätbesuchern und Personal möglich sind, jedoch keine Zufahrten zu den Stellplätzen von der Kunigundengasse aus erfolgen können. Die Schrankenanlage soll im Zeitraum von 22:00 - 05:00 Uhr so gesteuert werden, dass diese bei ausfahrenden Fahrzeugen frühzeitig automatisch öffnet, damit kein "Stop+Go-Verkehr" im Schrankenbereich stattfindet. Des Weiteren ist vorgesehen, eine zweite Schrankenanlage zur Abgrenzung der Personalstellplätze von den Besucherstellplätzen zu errichten. Diese Schrankenanlage soll im Zeitraum von 00:00 - 24:00 Uhr dauerhaft geschlossen sein. Bei Aus- oder Einfahrt des Krankenhauspersonals soll eine direkte Betätigung der Schranke erfolgen. Die Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH verpflichtet sich zur Einrichtung und Haltung der vorbeschriebenen Anlage und Regelungen. Ein Ersatz ist nur durch eine gleichwertige technische oder elektronische Anlage möglich (z.B. Ampelregelung). Die Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH verpflichtet sich auch zur Einhaltung der Aufteilung der Stellplätze für Mitarbeiter Krankenhaus und Besucherstellplätze.

Bei Änderung der Aufteilung und/oder Anordnung sowie der vorbeschriebenen Zu- und Abfahrtsregelungen hat die Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH einen Schallschutznachweis durch Gutachten (Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung) zu erbringen.

## **§ 5**

### **Bepflanzung und Ausgleichsmaßnahme**

Die nach dem Bebauungsplan (Anlage 2 Plan mit textlichen Festsetzungen und weiteren Festsetzungen) vorgesehenen Maßnahmen der Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz vor Natur und Landschaft sowie Ausgleichsmaßnahmen (Ausgleichsflächen) sind hinsichtlich der Herstellung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, Monitoring, dauerhafte Erhaltungspflege von der Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH gemäß diesen weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf eigene Rechnung und eigene Kosten durchzuführen.

## **§ 6**

### **Planungskosten, Gutachtenskosten und Kosten der Vereinbarung**

1. Die Kosten für die Planung des Parkplatzes durch das Büro Adler und Olesch sowie die des Büros Wolfgang Sorge Bauphysik für das Schallschutzgutachten trägt die Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH.
2. Die Kosten für das Verkehrsgutachten sowie für den Umweltbericht bzw. Grünordnungsplan zum Bebauungsplan übernimmt die Stadt Lauf a.d. Pegnitz.
3. Die Kosten der Vereinbarung (städtebaulicher Vertrag) zuzüglich der anwaltlichen Gebühren trägt jede Partei selbst. Die Kosten des Vollzugs des städtebaulichen Vertrages (Grundbucheintragen u.a.) trägt die Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH.

**§ 7**

**Abstimmungsgebot**

Die Pläne über die Ausführung der Lärmschutzmaßnahme einschließlich der erforderlichen Profile, Querschnitte und Berechnungen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Stadt Lauf, soweit sie nicht bereits Bestandteil dieses Vertrages geworden sind.

**§ 8**

**Vertragsänderungen**

Die Vertragsparteien verpflichten sich hiermit gegenseitig, Änderungen des Vertrages zuzustimmen, die sich im Rahmen des Verfahrens über die Aufstellung des Bebauungsplanes zwingend ergeben. Im Übrigen können Änderungen des Vertrages nur im Einvernehmen der Vertragsparteien erfolgen.

**§ 9**

**Weitergabeverpflichtung**

Die Krankenhäuser Nürnberger Land GmbH verpflichtet sich hiermit, die von ihr in dieser Urkunde übernommenen Verpflichtungen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

**§ 10**

**Schlussbestimmungen**

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist. Nebenabreden bestehen nicht.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
3. Änderungen des ggf. in Kraft getretenen Bebauungsplanes nach Abschluss der nach diesem städtebaulichen Vertrag durchzuführenden Maßnahmen setzen keine Änderung der in diesem städtebaulichen Vertrag geschlossenen Vereinbarungen voraus.

Lauf, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_