

## **Städtebaulicher Vertrag**

zwischen

**der Stadt Leverkusen,  
vertreten durch den Oberbürgermeister,  
Friedrich- Ebert- Platz 1  
51373 Leverkusen**

- nachfolgend **Stadt** genannt -

und

**der Klinikum Leverkusen Service GmbH,  
vertreten durch den Geschäftsführer,  
Paracelsusstr. 15, 51375 Leverkusen**

- nachfolgend **KLS** genannt -

### **Präambel**

Die KLS hat mit ihrem Zielkonzept 2020 die Erweiterungsplanungen ihres zentralen Klinikums konzeptioniert und darüber hinaus langfristige Erweiterungsmöglichkeiten mit einem Zeithorizont bis 2030 erarbeitet.

Dabei steht die KLS auf ihrem Klinikgelände vor der naturschutzfachlichen Aufgabe, bestehende landschaftliche Taburäume innerhalb des engen Plangebietes bei anstehenden Um- und Ausbauprozessen angemessen zu berücksichtigen und die Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen wertvollen Naturräume durch betrieblich erforderliche Bau- und Stellplatzkonzepte nicht zu sehr einzuschränken.

Um diesen Prozess angemessen zu gestalten, werden über das Maß der möglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 193/III „Schlebusch - Gesundheitspark Lever-

kusen“ hinaus naturschutzfachlich notwendige Bindungen zwischen Stadt und KLS vereinbart.

Der Vertrag dient dem Ziel, im Zuge betrieblicher Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen eine geordnete Entwicklung zum Schutz und zur Entwicklung der Freiflächen sowie der vorkommenden Artenvielfalt vorzugeben und dabei städtebaulich vertretbare Arrondierungen umzusetzen.

Dies vorausschickend schließen die Parteien gemäß § 11 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) folgenden öffentlich-rechtlichen Vertrag:

## **§ 1 Vertragsgegenstand**

Vertragsgegenstand ist die Durchführung aller Maßnahmen, die im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 193/III „Schlebusch – Gesundheitspark Leverkusen“ enthalten und somit natur- und artenschutzfachlich erforderlich sind, um die Wertigkeit des Naturraumes auf dem Klinikareal dauerhaft zu erhalten und den Lebensraum der dort vorkommenden Tierarten zu sichern. Insbesondere betrifft das Maßnahmen, die auf der Grundlage des zuvor benannten Bebauungsplans mit Grünordnungsplan und Umweltbericht entstehen oder in der Vergangenheit durch zuvor durchgeführte Maßnahmen entstanden sind und weiterhin notwendige Pflege erfordern.

## **§ 2 Durchführungspflichten**

(1) Die KLS verpflichtet sich, alle Maßnahmen umzusetzen, die im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 193/III „Schlebusch – Gesundheitspark Leverkusen“ dargestellt und beschrieben sind.

(2) Die KLS führt darüber hinaus alle notwendigen Maßnahmen zur Umsetzung des grünordnerischen Gesamtkonzeptes durch, die im Zusammenhang mit geplanten Baumaßnahmen auf dem Klinikgelände erforderlich werden, wie z. B. Infrastrukturmaßnahmen, naturräumliche Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen, Schallschutzmaßnahmen, Maßnahmen für die erschließungstechnische Optimierung oder Grunderwerb.

(3) Detailliertere Vorgaben zu einzelnen Durchführungspflichten ergeben sich aus den §§ 3 bis 14 dieses Vertrages.

(4) Die bestehenden Durchführungspflichten aus dem Städtebaulichen Vertrag vom 22.03.2010 sind umgesetzt, und die Erfolgskontrolle, bezogen auf die durchzuführenden Maßnahmen, wurde durch die KLS nachgewiesen.

## **I. Artenschutz**

### **§ 3 Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag**

Die KLS verpflichtet sich insbesondere, bei Neu- und Umbau von Gebäuden zur Vermeidung von Vogelschlag „sichtbares“ Vogelschutzglas mit UV-optischer Wirkung für die Fassaden und deren Fenster an der Dämmung im Bereich des Haupteingangs und der Gebäudeteile 1.Y, 1.B, 1.F und 1.M, für die Gebäude 2 und 8 sowie für die Gebäude 6 und

7 angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Dhünn und Dhünnaue im städtischen Raum zu verwenden.

#### **§ 4 Schutz gegen die Abnahme der Habitateignung für Vögel**

Die KLS begrenzt im Bereich der Nordumfahrung die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 15 km/h und gestaltet den lichten Raum vor dem Ufergehölzsaum an der Nordumfahrung in einer mittleren Breite von 10 m bei einer Höhe von 6-8 m (ausgehend von der Böschungsoberkante) durch regelmäßige Kronenpflege durchgängig hindernisfrei. Abschnittsweise ist eine Verengung bis 5 m auf insgesamt 25 % der von Bebauung geprägten Messstrecke möglich.

#### **§ 5 Schutzmaßnahmen für Amphibien**

Bei Anlage der PKW-Stellplätze westlich des Gebäudes 2 und im Bereich der Klinikumszufahrt (ausgehend von Gebäude 4 - Onkologie) bildet die KLS die Randeinfassungen bis zur Höhe nördlich der Palliativstation für Amphibien oder Kleinsäuger überkletterbar aus.

#### **§ 6 Fledermaus-Ersatzquartiere**

(1) Im Zuge der Errichtung von PKW-Stellplätzen westlich Gebäude 2 verpflichtet sich die KLS, nachstehende Quartierangebote 1 Jahr vorlaufend zur geplanten Kronenpflege der dortigen Bäume zu installieren und dauerhaft funktionsfähig zu unterhalten:

- a) 2 Großraumüberwinterungshöhlen unterschiedlichen Typs, davon 1 Ganzjahresquartier an einem Baum und 1 Fassadenquartier an Gebäude 2 und
- b) 4 Sommerquartiere (Fledermausflachkästen).

(2) Der Typ der zu verwendenden Fledermausquartiere sowie die Auswahl der Orte nebst Ausrichtung und Höhe für die Installation sind mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt, Fachbereich Artenschutz, abzustimmen. Die fachgerechte Installation und Wartung ist durch eine fachkundige Person sicherzustellen.

(3) Die KLS installiert mindestens 2 Jahre vorlaufend zur geplanten Baumaßnahme ein Kontingent an Quartierangeboten als Ausweichquartiere und unterhält diese dauerhaft funktionsfähig, da eine künftige Quartiernahme durch Fledermäuse im Bereich von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen nicht sicher ausgeschlossen werden kann. Dabei werden

- a) je 1 Fassaden-Ganzjahresquartier an dem Gebäude 6 sowie an den Gebäuden 4, 8 und der Palliativstation
- b) 2 Großraum- Überwinterungshöhlen und
- c) 8 Sommerquartiere (Fledermausflachkästen) im Parkwald des Klinikums

angebracht. Das Quartiersangebot wird gestreut, da erfahrungsgemäß nicht alle Quartiere an geplanten Orten angenommen werden. Dauerhaft nicht genutzte Quartiere werden im Rahmen der naturschutzfachlichen Betreuung anderenorts montiert.

(4) Der Typ der zu verwendenden Fledermausquartiere sowie die genaue Auswahl der Orte nebst Ausrichtung und Höhe für die Installation sind mit der Unteren Landschafts-

behörde abzustimmen und als vorlaufende Ersatzmaßnahme für das oder die jeweiligen Bauvorhaben anzuzeigen. Die fachgerechte Installation und Wartung ist durch eine fachkundige Person sicherzustellen.

### **§ 7 Schutz gegen die Abnahme der Habitataignung**

(1) Für Neu- und Umbauvorhaben der Gebäude 1.Y Nordseite, Gebäude 2, Gebäude 4 Nord- und Ostseite sowie Gebäude 5 Nord- und Westseite verpflichtet sich die KLS, die Gebäudeausstattung mit lichtundurchlässigen Jalousien oder Vorhängen umzusetzen. Je nach Situation kann wahlweise in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Leverkusen, Fachbereich Artenschutz, auch eine Blendschutzbepflanzung erfolgen.

(2) Die KLS verpflichtet sich, bei zusätzlichen oder zu erneuernden Beleuchtungsanlagen für Straßen, Wege, Plätze und der Parkanlage nur nach unten gerichtetes bzw. objektbezogenes „insektenfreundliches“ Licht mit einer Lichtpunkthöhe bis max. 5 m zu verwenden. Freistrahrendes Licht ist nicht zulässig. Ausschließlich nachstehende Leuchtmittel sind zulässig wie LED, FBT „Kompaktleuchtstoff“ oder SE/ST-Lampen „Natriumdampfhochdrucklampen“.

(3) Bei der Umgestaltung des Haupteingangs verpflichtet sich die KLS, als Blendschutz gegen die Lichtkegel des Fahrverkehrs entsprechend der Darstellung des Grünordnungsplanes und noch näher zu entwickelnder, technischer Ausführungen, eine Trockenmauer in der Höhe von 1,2 m und der Länge von 150 m zu errichten.

### **§ 8 Bauzeitenregelung für den Fledermausschutz**

Die KLS verpflichtet sich, Fäll- und Baumpflegearbeiten sowie beginnende Arbeiten an bzw. in Gebäuden (z. B. Fassaden, Dachanschlussbereiche, Dach) und anderen Bauwerken (z. B. Brücke oder Schallschutzanlage an dem Gebäude 6), nur außerhalb der Wochenstubezeit, also von Anfang September bis Ende Mai, durchzuführen.

### **§ 9 Bauzeitenregelung für den Brutvogelschutz**

Die KLS verpflichtet sich, Rodungsarbeiten sowie Bauarbeiten mit starkem Impulsgehalt und visuellen Reizen nur außerhalb der Brutzeit, also von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.

### **§ 10 Tierökologische Baubegleitung für den Fledermausschutz**

Bei Fäll- und Baumpflegearbeiten von bzw. an potenziellen Habitatbäumen (Bäume mit Naturhöhlen oder grober Borke für Spaltenquartiere) sowie bei Arbeiten an und in Gebäuden oder Bauwerken, die aufgrund von Spalten und von außen zugänglichen Hohlräumen ein Potenzial für Fledermausquartiere besitzen, wird eine Tierökologische Baubegleitung durchgeführt. Dabei ist zu klären, ob Quartiernahmen durch Fledermäuse erfolgten. Die Untere Landschaftsbehörde der Stadt wird vor Durchführung vorgenannter Arbeiten von der KLS informiert und das Vorgehen abgestimmt.

## **§ 11 Tierökologische Baubegleitung für den Brutvogelschutz**

Werden Arbeiten an Bäumen oder Gebäuden und Bauwerken innerhalb der Brutzeit ausgeführt, wird die KLS eine Tierökologische Baubegleitung beauftragen. Dabei ist zu klären, ob ein Brutgeschehen im Wirkraum des Vorhabens stattfindet oder zu erwarten ist. Die Untere Landschaftsbehörde der Stadt, Fachbereich Artenschutz, wird von der KLS vor Durchführung vorgenannter Arbeiten informiert und das Vorgehen abgestimmt.

## **II. Maßnahmen des FFH- und Gewässerschutzes**

### **§ 12 Vermeidung schädlicher Stoffeinträge**

Aufgrund der Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes „Dhünn und Eifgenbach“ (DE 4809-301) mit Vorkommen der Wanderfischarten Flussneunauge und Lachs sowie der Groppe als ganzjährig im Gebiet vorkommende Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL des Rates vom 21.05.1992, in Kraft getreten am 05.06.1992, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG vom 20.12.2006, in Kraft getreten am 01.01.2007) verpflichtet sich KLS zur Vermeidung schädlicher Stoffeinträge, Maßnahmen des Gewässerschutzes entsprechend den Regelungen und Bestimmungen der Gesetze und Verordnungen unter Anwendung der jeweils geltenden Technischen Regelwerke in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt der Stadt durchzuführen.

### **§ 13 Gewährleistung der hydrologischen, hydraulischen und ökologischen Bedingungen**

(1) Die Dhünn ist eines der bedeutendsten Zielartengewässer in NRW und Bestandteil des Wanderfischprogramms (Lachs-Laich-Gewässer). Aus diesem Grund verpflichtet sich die KLS, die Niederschlagswassereinleitung hinsichtlich der hydraulischen Belastung, der Hydromorphologie und der Gewässergüte von fachkundiger Stelle untersuchen und beurteilen zu lassen.

(2) Niederschlagswassereinleitungen in Oberflächengewässer oder durch Versickerung in das Grundwasser stellen Gewässerbenutzungen dar und die KLS wird diese gemäß den §§ 8-13 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) durch die Untere Wasserbehörde der Stadt genehmigen lassen.

(3) Die KLS verpflichtet sich, die geplanten baulichen Erweiterungen des Klinikums aus Sicht der genehmigten Einleitstellen (E 138037002 und Einleitstelle neben der Brücke Karl-Carsten-Ring) bezüglich der zulässigen Einleitmengen gemäß der Eintragungen des Wasserbuches sowie der festgelegten Bemessungsgrößen (Bemessungsregen / Abflussspende / Regendauer / Regenzeit) zu ermitteln und dem Fachbereich Umwelt der Stadt und dort der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.

(4) Die KLS verpflichtet sich, aufgrund der geplanten Entwicklung des Klinikums und der zugehörigen Folgeplanungen die laufenden Wasserrechtsverfahren / Änderungsverfahren bis 31.03.2016 abzuschließen.

(5) Die KLS verpflichtet sich, die zur Gewährleistung der hydrologischen, hydraulischen und ökologischen Bedingungen notwendigen Baumaßnahmen vor Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen abzuschließen.

## **§ 14 Nicht zulässige Bauvorhaben**

Die KLS verpflichtet sich, die „Auffahrtsrampe Nordumfahrung“ nicht unmittelbar an die FFH-Gebietsgrenze zu verlegen und kein Parkhaus an der Grenze zum FFH-Gebiet zu errichten.

### **III. Weitere Bestimmungen**

#### **§ 15 Durchführungsfristen**

(1) Die KLS verpflichtet sich, folgende Maßnahmen aus dem Grünordnungsplan bis 31.12.2020 umzusetzen:

- a) Fläche A 1 Ordnungsziffer b) – Komplexmaßnahme Baumpark (Anlage und Entwicklung einer Wildwiese);
- b) Fläche A 2 Ordnungsziffer b) – Komplexmaßnahme „Ufergehölzsaum mit Gewässerrandstreifen“ (Entwicklung des Anteils lebensraumtypischer Arten);
- c) Fläche A 3 Ordnungsziffer c) - Komplexmaßnahme „Parkwald, Saumzonen und Lichtungen“ (Anlage eines Kleingewässers);
- d) Fläche A 3 Ordnungsziffer g) - Komplexmaßnahme „Parkwald, Saumzonen und Lichtungen“ (Entfernen von Zierholzbeständen und Ziergräsern);
- e) Fläche A 3 Ordnungsziffer i) - Komplexmaßnahme „Parkwald, Saumzonen und Lichtungen“ (Rückbau des asphaltierten Weges im Süden des westlichen Parkwaldes).

(2) Die KLS stimmt die Umsetzungsfristen für alle weiteren Maßnahmen des Grünordnungsplanes mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt ab, wobei der späteste Termin der Fertigstellung aller Maßnahmen, der 31.12.2025 ist. Hiervon ausgenommen sind die wiederkehrenden Pflegemaßnahmen.

#### **§ 16 Kosten**

Die KLS trägt sämtliche Kosten aller zuvor aufgeführten Maßnahmen. Eine Kostenbeteiligung der Stadt ist ausgeschlossen.

#### **§ 17 Nebenabsprachen**

Die KLS haftet als Träger für die Durchführung der Maßnahmen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich sind. Ein Übertrag der Pflichten ist nur möglich, wenn hierüber eine Vertragsergänzung in Schriftform vorliegt.

#### **§ 18 Weiterveräußerung**

Die Pflichten dieses Vertrages bleiben bestehen, wenn Grundstücksteile und Immobilien an Dritte weiterveräußert werden. In diesem Falle haftet die KLS als Träger.

## **§ 19 Schlussbestimmungen**

- (1) Die Anlagen 1 (Gebäudeübersicht) und 2 (Grünordnungsplan mit Textteil) sind Bestandteil des Vertrages.
- (2) Die Stadt behält sich vor, diesen Vertrag in öffentlicher Sitzung des Rates der Stadt Leverkusen zu beraten.
- (3) Die Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie der dazu gehörenden Anlagen bedürfen der Schriftform.
- (4) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages. Die Vertragsparteien verpflichten sich in diesem Fall, unwirksame Bestimmungen gegen solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## **§ 20 Ausfertigungen, Wirksamwerden**

- (1) Dieser Vertrag einschließlich der Anlagen ist zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Vertragsausfertigung.
- (2) Nach Unterzeichnung wird dieser Vertrag mit Bekanntmachung der Satzung zum Bebauungsplan 193/III „Schlebusch – Gesundheitspark Leverkusen“ wirksam.

Leverkusen,

Für die Klinikum Leverkusen

Für die Stadt Leverkusen  
Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

Hans-Peter Zimmermann  
Geschäftsführer

Andrea Deppe  
Baudezernentin