

## **Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „MediZentrum Lüdinghausen“**

Die Stadt Lüdinghausen

vertreten durch Herrn Beigeordneten Dr. Ansgar Scheipers,  
sowie Herrn Heinz-Jürgen Bertels

und

die  
St. Ludgerus Haus GmbH  
Neustraße 1  
59348 Lüdinghausen  
(nachfolgend Investor genannt),

vertreten durch die Geschäftsführer  
Herrn Heinrich Brüggemann sowie  
Herrn Hubert Deipenbrock

schließen nachfolgenden Vertrag nach § 12 Abs.1 BauGB über die Durchführung des Projektes  
„MediZentrum Lüdinghausen“:

### **Präambel**

Der Investor beabsichtigt, in nördlicher Verlängerung des St.Marien-Hospitals im Eckbereich Neustraße / Mühlenstraße ein sogenanntes „MediZentrum“ – mehrere Arztpraxen mit gemeinsamen medizinischen Räumen, seniorengerechte Wohnungen sowie überwiegend gesundheitsbezogene Läden – zu errichten.

Die Stadt Lüdinghausen begrüßt das Vorhaben als Stärkung der zentralörtlichen Infrastruktur und zur Sicherung der Gesundheitsversorgung. Zu seiner Verwirklichung werden die folgenden vertraglichen Regelungen getroffen, die im Zusammenhang mit dem hierfür erstellten Vorhaben- und Erschließungsplan die städtebaulich-funktionale Einfügung regeln und die tatsächliche Realisierung des Vorhabens gewährleisten sollen.

Für das MediZentrum wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der in seinem Vorhaben- und Erschließungsplan die konkreten Maßnahmen des Investors festsetzt.

Die zuständigen Beschlussgremien der Stadt haben dem Vorhaben und der geplanten Vorgehensweise im Grundsatz zugestimmt.

### **I. EINLEITUNG**

#### **§ 1 Vertragsgegenstand**

- (1) Gegenstand des Vertrags sind die Errichtung eines Ärztehauses mit Praxen, von (gesundheitsbezogenen) Läden, seniorengerechten Wohnungen sowie die Bereitstellung der hierfür erforderlichen Stellplätze.
- (2) Das unmittelbare Vertragsgebiet liegt in der Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 16, und umfasst die Flurstücke bzw. Flurstücksteile 70, 71, 72, 74, 77, 78, 152, 153, 154, 171, 172, 201, 202, 218, die im Lageplan Anlage 1 gekennzeichnet sind.

Sie befinden sich – mit Ausnahme der Flurstücke 70, 71 und 72 (Stadt Lüdinghausen) – im Eigentum des Investors.

## § 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- |     |  |             |
|-----|--|-------------|
| (a) | der Lageplan   | (Anlage 1), |
| (b) | der Vorhaben- und Erschließungsplan/<br>der vorhabenbezogene Bebauungsplan | (Anlage 2), |
| (c) | der Übersichtsplan zur Bereitstellung von Stellplätzen                     | (Anlage 3), |
| (d) | der Gestaltungsplan  | (Anlage 4), |
| (e) | §14 der Gestaltungssatzung Altstadt  | (Anlage 5). |

## II. VORHABEN

### § 3 Vorhaben

- (1) Der Investor verpflichtet sich, auf der im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Fläche, ein MediZentrum mit insgesamt
- 400 bis 1.200m<sup>2</sup> BGF Arztpraxen
  - 600 bis 800m<sup>2</sup> BGF gesundheitsbezogenen Läden  
(zur Mühlenstraße auch allgemeine)
  - 600 bis 1.200m<sup>2</sup> BGF seniorenrechtlichen Wohnungen
- zu errichten und der beabsichtigten Nutzung zuzuführen. Die Bruttogeschossfläche (BGF) wird zwischen 2.000 und 2.500m<sup>2</sup> betragen.

In einem ersten, nördlichen Bauabschnitt wird er davon

- 300 bis 400m<sup>2</sup> BGF gesundheitsbezogene Läden  
(zur Mühlenstraße auch allgemeine)
- 600 bis 800m<sup>2</sup> BGF seniorenrechtliche Wohnungen

verwirklichen. Die Bruttogeschossfläche wird hier zwischen 1.000 und 1.250m<sup>2</sup> betragen. Die näheren Vorgaben hierzu trifft der Vorhabenbezogene Bebauungsplan.

- (2) Bislang gelten für das Vertragsgebiet die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neustraße“, der für das Projekt durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im überlagerten Teilbereich ersetzt wird, in Teilbereichen erstreckt sich der neue Geltungsbereich auch über bislang unbeplante Flächen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen stellt die Fläche im überwiegenden südlichen Teilbereich als Gemeinbedarfsfläche für das Krankenhaus, und einem nördlichen Streifen entlang der Mühlenstraße als Kerngebiet dar. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geht über das Vertragsgebiet hinaus.

### § 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Investor verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens sowie der sonstigen beschriebenen Maßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrages und nach den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes.

- (2) Der Investor verpflichtet sich, für den ersten Bauabschnitt innerhalb einer Frist von 24 Monaten nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vollständige und genehmigungsfähige Vorlagen für das in § 3 (1) beschriebene Vorhaben einzureichen, spätestens 12 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben zu beginnen und es innerhalb von 24 Monaten fertigzustellen.  
Er verpflichtet sich, für den zweiten Bauabschnitt innerhalb einer Frist von 48 Monaten nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vollständige und genehmigungsfähige Vorlagen für das in § 3 (1) beschriebene Vorhaben einzureichen, spätestens 12 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben zu beginnen und es innerhalb von 24 Monaten fertigzustellen.

### **§ 5 Aufhebungs-Vereinbarung**

Für den Fall, dass die Vorgaben der §§ 3 und 4 dieses Vertrages nicht erfüllt werden, ist die Stadt berechtigt, gem. § 12 Abs.6 BauGB den für das Projekt erstellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan – auch im Vereinfachten Verfahren – aufzuheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

## **III. RUHENDER VERKEHR**

### **§ 6 Stellplätze für das Krankenhaus und für das MediZentrum**

Die Stellplatzsituation im Umfeld darf sich durch das Vorhaben nicht verschlechtern. Der Investor hat dadurch, dass die St.Marien-Hospital GmbH alleiniger Gesellschafter ist, die Verfügungsbereitschaft für Stellplätze westlich der Neustraße, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Krankenhauses und des Altenpflegeheimes wie auch für das MediZentrum zur Verfügung gestellt werden müssen.

Durch die Baumaßnahmen für das MediZentrum werden zunächst (von den 44 Stellplätzen im Vertragsgebiet) 35 Stellplätze entfallen. Im Gegenzug werden 33 Stellplätze als Querparker westlich der Neustraße sowie im Innenhof zwischen Hospital und Verwaltung weitere 22 Stellplätze geschaffen. Somit werden in der Summe 20 zusätzliche Stellplätze im Vertragsgebiet geschaffen. Zur Deckung des zukünftigen Gesamtstellplatzbedarfes verpflichtet sich der Investor, spätestens bis zur Inbetriebnahme

- des 1. Bauabschnitts mindestens 13 der in Anlage 3 dargestellten neuen Stellplätze (werden komplett aus den o.g. 20 zusätzlichen Stellplätzen angerechnet)
  - des 2. Bauabschnitts mindestens 37 der in Anlage 3 dargestellten neuen Stellplätze (7 verbleibende werden aus den o.g. 20 zusätzlichen Stellplätzen angerechnet, weitere 30 Stellplätze werden nördlich in Anlehnung an den bestehenden großen Krankenhausparkplatz geschaffen)
- zur Verfügung zu stellen.

## **IV. GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG**

### **§ 7 Fassadenmaterialien**

- (1) Die Fassadengestaltung (bspw. Gliederung) und -materialien müssen sich an den im Gestaltungsplan (Anlage 4) aufgezeigten Beispielen orientieren.  
Für die gesamte Fassade ist ein Verblendmauerwerk in einem rötlichen oder rotbuntem Farbton vorgesehen. Die Fenster sollen weiß bzw. grau gehalten werden.  
Zur Neustraße hin sollen im Süden einzelne stehende Fensterformate angeordnet werden, im nördlichen Abschnitt lösen sich gemeinsam gruppierte Fenster und Loggien untereinander ab,

um die Gesamtlänge der Fassade etwas aufzulösen. Sollte der zweite Teil der Baumaßnahme bis zur Glasfuge als Praxisfläche genutzt werden, können die Loggien entfallen. Gestaltungsvarianten, deren Gesamteindruck dem der aufgezeigten Beispiele grundsätzlich widersprechen, sind nicht zulässig. Abweichende Ausführungen können jedoch im Einvernehmen mit der Stadt Lüdinghausen als Ausnahme zugelassen werden.

### **§ 8 Werbung**

Für die Werbeanlagen werden die Vorgaben des § 14 der Gestaltungssatzung übernommen, der als Anlage diesem Vertrag beigefügt ist

### **§ 9 Bepflanzung und Ausgleich**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im Umweltbericht unter Pkt. 1.2 Nr. 1-6 benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vor Ort
  1. Erhalt zweier Eichen südlich der heutigen Krankenhauszufahrt
  2. Erhalt einer Hainbuche im südöstlichen Plangebiet
  3. Erhalt eines Bergahorns im südöstlichen Plangebiet
  4. Pflanzung von 6 großkronigen Laubgehölzen parallel zur Neustraße
  5. Pflanzung von 5 kleinkronigen Laubgehölzen zwischen Krankenhaus und Stellflächen an der Neustraße;
  6. Pflanzung von 2 kleinkronigen Laubgehölzen südlich des Wohnheims / Verwaltungsgebäude;sowie die unter Pkt. 6 benannte Optimierung der Feuchtwiese Valve östlich von Lüdinghausen (Gemarkung Lüdinghausen-Kirchspiel, Flur 77, Flurstück 13) jeweils anteilig bis zur Inbetriebnahme der Vorhabens-Phasen durchzuführen.
- (2) Erfüllt der Investor diese Verpflichtung nicht oder nur fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Investor bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Investors auszuführen oder ausführen zu lassen.

## **V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **§ 10 Kostentragung**

- (1) Der Investor trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
- (2) Sofern der Stadt ein Aufwand für die Beschaffung des Eigentums an öffentlichen Flächen entsteht, wird dieser vom Investor innerhalb eines Monats nach Aufforderung erstattet.

### **§ 11 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

- (1) Der Investor verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Investor haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung seines Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (2) Die Vertragsparteien stimmen darin überein, dass zur Realisierung des Vorhabens erforderliche städtische Teil-Parzellen (Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 16, Flurstücke

70, 71 und 72), die künftig für Stellplätze des MediZentrums bzw. als Zufahrt erforderlich sind, an den Investor verkauft werden sollen.

Im Gegenzug werden Teilstücke des krankenhauseigenen Grundes (Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 16, Flurstück 171) im nordöstlichen Eckbereich des Vorhabens, an dem sich Kunstskulpturen befinden, vom Investor an die Stadt Lüdinghausen verkauft. Dies wird Inhalt eines separat zu schließenden Vertrages sein.

### **§ 12 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors – wie bspw. für Planentwürfe –, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung trägt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 12 Abs.6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

### **§ 13 Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Investor erhalten je eine Ausfertigung.
- (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 dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

### **§ 14 Wirksamwerden**

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

.....  
Ort / Datum

.....  
(Brüggemann)

.....  
(Deipenbrock)

.....  
Ort / Datum

.....  
(Dr. Scheipers)

.....  
(Bertels)