

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 628 "Ärztehaus
Leininger Straße"

KSD 20101848/1

A N T R A G

Nach der einstimmig, bei zwei Enthaltungen, ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 29.11.2010:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Der Durchführungsvertrag nach § 12, Abs. I BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 628 „Ärztehaus Leininger Straße“ zwischen Stadt und der Vorhabenträgerin, GAG Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau wird abgeschlossen.

Durchführungsvertrag

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 628 „Ärztehaus Leininger Straße“

Zwischen

der Stadt Ludwigshafen am Rhein, vertreten durch die Frau Oberbürgermeisterin, Dr. Eva Lohse, Rathausplatz 20, 67059 Ludwigshafen
- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der GAG Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau, vertreten durch den Vorstand Herrn Ernst Merkel, Wittelsbachstraße 32, 67061 Ludwigshafen
- nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt -

wird folgender Durchführungsvertrag geschlossen:

Präambel

Die Vorhabenträgerin, GAG, beabsichtigt, auf einem rund 3.270 m² großen Teil ihres Flurstücks 1102/353 der Gemarkung Mundenheim ein Ärztehaus mit Erschließungsanlagen zu errichten. Neben Arztpraxen und medizinisch therapeutischen Einrichtungen soll auch eine Apotheke im Gebäude untergebracht werden. Ziel ist es durch die zeitgemäße, wohnortnahe und gebündelte Unterbringung von Ärzten und Therapeuten verschiedener Fachrichtungen kurze Wege zu ermöglichen und langfristig eine gute medizinische Versorgung des Stadtteils Gartenstadt zu sichern.

Der hier vorliegende Vertrag regelt den Umfang der zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Maßnahmen und verpflichtet die Vorhabenträgerin gemäß §12 (1) BauGB zur fristgemäßen Durchführung. Er ist Voraussetzung für den vom Stadtrat zu beschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 628 „Ärztehaus Leininger Straße“.

§ 1

Gegenstand des Vertrages, Vertragsgebiet

(1) Gegenstand des Vertrages sind das Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 628 „Ärztehaus Leininger Straße“ und über die Festsetzungsmöglichkeiten des künftigen Bebauungsplans Nr. 628 „Ärztehaus Leininger Straße“ hinausgehende Regelungen.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst einen rund 3.270 m² großen Teil des Flurstückes 1102/353 der Gemarkung Mundenheim und entspricht dem in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 628 „Ärztehaus Leininger Straße“.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- Anlage 1: Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.628 „Ärztehaus Leininger Straße“ inklusive Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 14. September 2010, Maßstab 1:500)
- Anlage 2 a: Lageplan EG (Stand 12. April 2010; Maßstab 1:250)
- Anlage 2 b: Ansichten des geplanten Vorhabens (Stand 12. April 2010, Maßstab 1:200)
- Anlage 3: Teilfläche für Maßnahmen zum Artenschutz (ohne Maßstab)

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, gemäß Anlage 2 ein Ärztehaus mit Erschließungsanlagen zu errichten. Geplant ist ein dreigeschossiges Gebäude (2 Geschosse und ein zurück gesetztes Staffelgeschoss) mit insgesamt etwa 1.940 m² Nettogrundfläche. Darin untergebracht werden soll neben mehreren Facharztpraxen und einer physiotherapeutischen Praxis auch eine Apotheke mit rd. 300 m² Nettogrundfläche. Außerdem ist die Erstellung von insgesamt 60 Stellplätzen vorgesehen.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich das unter § 3 beschriebene Vorhaben im Vertragsgebiet nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 628 „Ärztehaus Leininger Straße“ und den Regelungen dieses Vertrages durchzuführen.

(2) Die Durchführungsverpflichtung umfasst zudem Planung und erstmalige Herstellung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bushaltestelle sowie die Übernahme aller hierfür anfallenden Kosten durch die Vorhabenträgerin. Bei Planung und Ausbau der Bushaltestelle sind die technischen Standards der Stadt Ludwigshafen sowie der örtlichen Verkehrsbetriebe (RNV) zu beachten. Gegebenenfalls beauftragt die Vorhabenträgerin die Stadt Ludwigshafen mit Planung und Ausführung der Bushaltestelle.

(3) Betrieb des Ärztehauses und der Stellplatzanlage

Die Betriebszeiten des Ärztehauses liegen zwischen 7 Uhr am Morgen und 19 Uhr am Abend, zzgl. der üblichen Nacht- und Notdienste. Sollen außerhalb dieser Zeiten z.B. Patientenschulungen oder Abendsprechstunden stattfinden, ist sicherzustellen, dass hierdurch an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursacht werden.

Anlieferungen dürfen nur zwischen 6 Uhr und 22 Uhr erfolgen und belaufen sich im Durchschnitt auf:

- 5 LKWs /Woche
- 20 kleine Lieferfahrzeuge täglich

Zwischen 22 Uhr und 6 Uhr sind zusätzlich maximal 2 Apothekenanlieferungen mit Pkw bzw. Kastenwagen zulässig.

(4) Die 6 zur Freinsheimer Straße hin orientierten Stellplätze sind keine Patientenstellplätze. Sie dürfen ausschließlich von Mitarbeitern des Ärztehauses genutzt werden. Es ist organisatorisch sicher zu stellen, dass die 6 Stellplätze ausschließlich durch 6 konkrete Einzelpersonen genutzt werden. Die Zahl der Nutzungsberechtigten darf höher sein, wenn die jeweilige Nutzungszeit je Mitarbeiter eindeutig geregelt ist (beispielsweise zwei Teilzeitbeschäftigte teilen sich tages- oder halbtagesweise einen Stellplatz).

(5) Der in Anlage 2 dargestellte rückwärtige Zugang zum Ärztehaus darf ausschließlich von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Ärztehauses genutzt werden.

(6) Die Stellplatzanlage zwischen geplantem Ärztehaus und Leininger Straße ist für Patienten / Kunden vorgesehen. Um sicherzustellen, dass der Parkplatz auch wie vorgesehen genutzt wird, und um ungewollten Parksuchverkehr in den Wohnstraßen rund um das Ärztehaus zu vermeiden, ist der Kunden-/Patientenparkplatz dauerhaft gebührenfrei zu betreiben.

(7) Fristen

- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.628 „Ärztehaus Leininger Straße“ einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen. Sie wird *mit den Baumaßnahmen spätestens 6 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung beginnen und das Vorhaben innerhalb von 18 Monaten fertig stellen.*
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, vor Inbetriebnahme des geplanten Ärztehauses auch die unter § 4 (2) beschriebene Bushaltestelle erstmals herzustellen bzw. auf ihre Kosten herstellen zu lassen.
- Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Begrünungsmaßnahmen sind bis spätestens zum 01. Mai des auf die Bezugsfähigkeit folgenden Jahres fertig zu stellen und nach Fertigstellung dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.
- Auf dem FISTNr. 1102/353 wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens das Vorkommen unter Artenschutz stehender Heuschrecken nachgewiesen (Blaufügelige Ödlandschrecke, Weinhähnchen und Gemeine Sichelschrecke). Zum Erhalt der Populationen ist die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Teilfläche des FISTNr. 1102/353 mindestens bis zum Sommer 2011 von Bebauung, aber auch Baumaterialien und Baustelleneinrichtung freizuhalten. Als populationssteigernde Maßnahme ist ergänzend dazu bis spätestens 01. Mai 2011 der Anteil der Offenbodenstrukturen auf dieser Teilfläche zu erhöhen. Im Sommer 2011 sind die Imagines (adulte, geschlechtsreife Heuschrecken) abzufangen oder im Herbst 2011 das Bodensubstrat mit den Eiern aufzunehmen und an geeignete Stelle zu verbringen. Alle Maßnahmen zum Artenschutz sind in Abstimmung mit Unterer und Oberer Naturschutzbehörde durchzuführen.
- Die Fristen können in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner verlängert werden.

(8) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Weitergabe aller eingegangenen Verpflichtungen an ihre Mieter, soweit dies zur Einhaltung der übernommenen Verpflichtungen erforderlich ist.

(9) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt Ludwigshafen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 (6) Satz 1 Baugesetzbuch aufheben soll, wenn die Vorhabenträgerin nicht innerhalb der in § 4 (7) dieses Vertrages genannten Fristen das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen beginnt und abschließt. Hierbei wird auf den Haftungsausschluss des § 10 (2) dieses Vertrages verwiesen.

§ 5 Grundstücksentwässerung

Das Niederschlagswasser sollte gemäß Landeswassergesetz verwertet oder versickert werden. Soweit dies auf Grund der Randbedingungen nicht möglich ist, ist dies gegenüber der Stadtentwässerung nachzuweisen.

§ 6 Kostentragung

Die Kosten für alle in §3, §4 und §5 genannten Maßnahmen gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.

§ 7 Grundstücksneuordnung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Neuordnung ihrer Grundstücke entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

§ 8 Abweichungen, Vertragsstrafen

(1) Abweichungen der Vorhabenträgerin von Regelungen dieses Vertrages und von der Baugenehmigung bedürfen einer vorherigen Absprache und Einvernehmen mit der Stadt. Das hergestellte Einvernehmen ist durch ein schriftliches Dokument zu belegen, das von den Vertragsparteien unterzeichnet wurde.

(2) Erfolgen Änderungen aufgrund von späteren fachbehördlichen Auflagen, werden diese zuvor mit den zuständigen Stellen bzw. Behörden abgestimmt und über die vereinbarte Regelung ein schriftliches Dokument erstellt, das von der Vorhabenträgerin und/oder von der Fachbehörde unterzeichnet wird. Dieses schriftliche Dokument ersetzt das Dokument gem. Absatz 1.

(3) Bei schuldhaften Abweichungen der Vorhabenträgerin von Regelungen dieses Vertrages, ohne vorherige Absprachen und ohne Einvernehmen mit der Stadt (s. § 8 (1)), verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Zahlung von

- bis zu 100.000 Euro
je Verstoß gegen § 4, Abs. I dieses Vertrages (B-Plankonformität)
- bis zu 50.000 Euro
je Verstoß gegen § 4, Abs. II dieses Vertrages (Kostenübername Bushaltestelle)
- bis zu 5.000 Euro
je Verstoß gegen § 4, Abs. III dieses Vertrages (Betriebs-/Anlieferzeiten)
- bis zu 5.000 Euro
je Verstoß gegen § 4, Abs. IV dieses Vertrages (Nutzerkreis der 6 Stellplätze an der Freinsheimer Str.)

- bis zu 5.000 Euro
je Verstoß gegen § 4, Abs. V dieses Vertrages (Zugang zum Ärztehaus über die Freinsheimer Str.)
- bis zu 20.000 Euro
je Verstoß gegen § 4, Abs. VI dieses Vertrages (Gebührenfreiheit Patientenparkplatz)
- bis zu 20.000 Euro
je Verstoß gegen § 4, Abs. VII dieses Vertrages (Fristen)
- bis zu 100.000 Euro
je Verstoß gegen § 4, Abs. VIII dieses Vertrages (Weitergabeverpflichtung)

§ 9

1.1 Veräußerung des Grundstücks, Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen etwaigen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 10

Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 628 „Ärztehaus Leininger Straße“. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 628 können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 628 im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

(3) Die gesetzlichen Ausgleichs- und Entschädigungsansprüche im Falle der Rücknahme oder des Widerrufs der Baugenehmigung bleiben unberührt.

§ 11

Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt Ludwigshafen und die Vorhabenträgerin 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 des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

(3) Der Erfüllungsort ist Ludwigshafen am Rhein.

§ 12
Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam, wenn der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt, oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 Baugesetzbuch erteilt wird.

Ludwigshafen, den
Für die Stadt Ludwigshafen

Dr. Eva Lohse
Oberbürgermeisterin

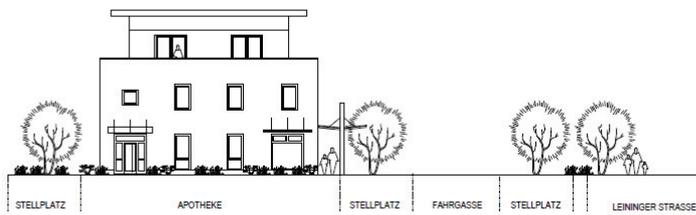
Ludwigshafen, den
Für die Vorhabenträgerin

Dipl.-Ing. Ernst Merkel
Vorstand

Anlage 2b Ansichten

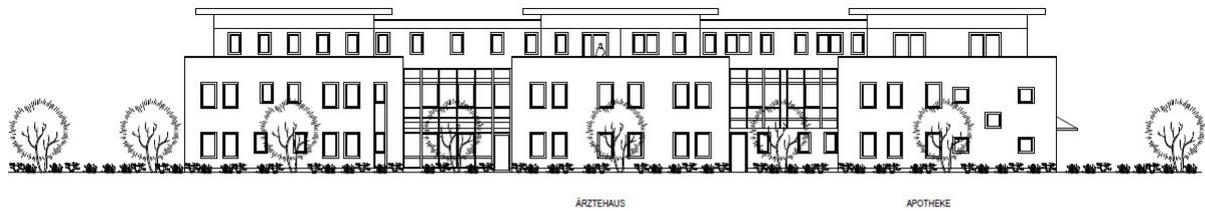


ANSICHT VON NORDOSTEN

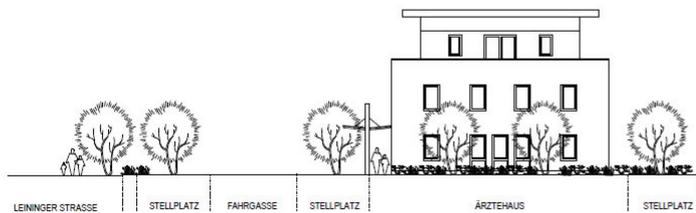


ANSICHT VON SÜDOSTEN

ÄRZTEHAUS LEININGER STRASSE
ANSICHTEN 1
M. 1:200
GAG LUDWIGSHAFEN
FB 6 / TF - 12.04.10



ANSICHT VON SÜDWESTEN



ANSICHT VON NORDWESTEN

ÄRZTEHAUS LEININGER STRASSE
ANSICHTEN 2
M. 1:200
GAG LUDWIGSHAFEN
FB 6 / TF - 12.04.10

Anlage 3 Teilfläche für Maßnahmen zum Artenschutz

