

# Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XXXV „Humboldt-Center Zittau“

## VERTRAG

zwischen der

**Großen Kreisstadt Zittau**  
Markt 1, 02754 Zittau,

**vertreten durch den Oberbürgermeister Thomas Zenker**

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt -

und der

**BBV Immobilien Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG**  
Thomas-Dehler-Str. 25, 81737 München  
vertreten durch die Euroval Fondsverwaltung Nr. 8 GmbH  
Ohmstr. 4, 85716 Unterschleißheim

**vertreten durch den Geschäftsführer Heiko Dietel**

- nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt

### § 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Dieser Vertrag wird als Ergänzung zum Erschließungsvertrag vom 17.09.1991/20.08.1991 geschlossen, der als Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2/91 „Humboldt Center Zittau“ nach § 55 der Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) in Verbindung mit § 246a Abs. 1 Nr. 6 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986, ergänzt durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990, abgeschlossen wurde. Der Erschließungsvertrag von 1991 behält weiterhin Gültigkeit, soweit keine abweichenden Regelungen durch diesen Ergänzungsvertrag getroffen werden.
- (2) Der Vorhaben- und Erschließungsplan von 1991 gilt gemäß § 233 Abs. 3 BauGB in der Fassung des BauROG 1998 als Bebauungsplan bislang fort.
- (3) Gegenstand des Ergänzungsvertrages ist die Änderung der Zuschnitte und Sortimente von Märkten und die Einschränkung der Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten im Humboldt-Center.
- (4) Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist identisch mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und umfasst die im Planteil A (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke:  
2120/24, 2120/30, 2120/32, 2120/48, 2120/50, 2120/51, 2122/63, 2122/64, 2122/65, Teil von 2128/3, 2128/10, 2128/11, 2128/12, 2128/13.

## **§ 2 Beschreibung des Änderungsvorhabens**

- (1) Das Vorhaben besteht in der Änderung der Zuschnitte und Sortimente von Märkten und der gleichzeitigen Einschränkung der Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten im bestehenden Einkaufszentrum „Humboldt-Center“.
- (2) Durch Reduzierung der Fläche des bestehenden Verbrauchermarkts sollen bis zu drei Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten mit jeweils max. 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche neu entstehen. Der bereits bestehende Schuhfachmarkt soll von bisher 300 auf max. 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden. Der bestehende Bau- und Gartenmarkt, der Tier-Fachmarkt sowie mehrere kleinere Läden sollen erhalten bleiben.
- (3) Gleichzeitig soll die Zulässigkeit zentrenrelevanten Einzelhandels im Humboldt-Center auf konkrete Sortimente und Verkaufsflächen begrenzt werden.
- (4) Erschließungsmaßnahmen sind zur Durchführung des Änderungsvorhabens nicht erforderlich.

## **§ 3 Anerkennung der Festschreibung von Sortimenten im Humboldt-Center**

- (1) Der Vorhabenträger erkennt die durch Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans beabsichtigte Festschreibung der im Humboldt-Center zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen mittels der als Anlage 2 beigefügten textlichen Festsetzungen (Teil B) als abwägungsgerechte Regelung an. Er verzichtet auf etwa mögliche Ansprüche auf Entschädigung wegen der Änderung der zulässigen Nutzung.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens bis zum 31.12.2017, so dass ab dem 1.1.2018 im Humboldt-Center ausschließlich die nach der textlichen Festsetzung gemäß Anlage 2 zulässigen Sortimente, Verkaufsflächen und Betriebsformen angeboten werden.

## **§ 4 Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bäume gemäß den Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (Planzeichnung Teil A) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Der Vorhabenträger gewährt der Stadt unentgeltlich die Errichtung folgender Werbeanlagen auf seinem Grundstück:
  - a) Eine Doppelwerbetafel mit zwei Werbeflächen a 3,8 m breit und 2,8 m hoch gemäß Festsetzung II.3.1 zwischen der 3. und 4. bestehenden Doppeltafel (gerechnet von der Hochwaldstraße) an der südlichen Parkplatzbegrenzung und
  - b) zwei Klemmrahmen im Format A0 im Baukörper 1 im Ausgangsbereich, die von der Stadt oder einem von ihr beauftragten Dritten eigenständig mit Werbeplakaten bestückt werden können.

Diese Werbeanlagen sind für die Bekanntmachung von Veranstaltungen in der Stadt oder Werbung für den Einkaufsstandort Innenstadt bestimmt. Eine Werbung für konkrete Einzelhandelsbetriebe, die Wettbewerber des Humboldt-Center sind, ist nicht zulässig.

## **§ 5 Kostentragung**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.

## **§ 6 Veräußerung der Grundstücke, Wechsel des Vorhabenträgers**

Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger die sich aus diesem Ergänzungsvertrag ergebenden Verpflichtungen anerkennt und gegenüber der Stadt eine diesbezügliche Verpflichtungserklärung abgegeben hat.

## **§ 7 Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung, Sicherheitsleistung**

- (1) Der Vorhabenträger unterwirft sich hinsichtlich der Verpflichtungen gem. § 4 Abs. 2 ff dieses Vertrages der sofortigen Zwangsvollstreckung gemäß § 61 VwVfG.
- (2) Für die Vornahme der nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten und zu erhaltenden Pflanzungen von Bäumen leistet der Vorhabenträger eine Sicherheit durch unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von 7500 €. Die Bürgschaftsurkunden müssen den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage gem. §§ 770, 771 BGB und auf die Hinterlegung sowie die Verpflichtung der Zahlung auf erstes Anfordern enthalten.
- (3) Die Bürgschaft wird durch die Stadt nach Abnahme der zweijährigen Fertigstellungspflege für die gepflanzten Bäume zu 70 % und nach Abnahme der anschließenden dreijährigen Entwicklungspflege vollständig freigegeben.
- (4) Falls der Vorhabenträger seine Pflanzpflichten nicht bis zum Ende der auf die Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode durch Vornahme der Erstpflanzung erfüllt, ist die Stadt berechtigt, die Pflanzungen unter Inanspruchnahme der Sicherheitsleistung zu veranlassen. Der Vorhabenträger gewährt der Stadt und den von ihr beauftragten Unternehmen die dazu erforderlichen Betretungsrechte an den Grundstücken.

## **§ 8 Haftungsausschluss**

Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Vornahme oder Unterlassung der Aufstellung von Bauleitplänen oder sonstigen Rechtshandlungen.

## **§ 9 Formvorschrift. Salvatorische Klausel**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger 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.

## § 10 Gremienvorbehalt

Der Vertrag wird erst nach dem Zustimmungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Zittau wirksam.

## § 11 Anlagen zum Vertrag

Folgende Anlagen sind Bestandteil des Vertrags:

- Anlage 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XXXV „Humboldt-Center Zittau“ – Planteil A Planzeichnung
- Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XXXV „Humboldt-Center Zittau“ – Planteil B Textliche Festsetzungen

München, den \_\_\_\_\_

Zittau, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
für den Vorhabenträger

\_\_\_\_\_  
für die Stadt