

## **Durchführungsvertrag**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan NV 2  
„Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung  
im NVZ Dresdener Straße / Elstervorstadt“**

Zwischen

der **Lutherstadt Wittenberg**,  
Lutherstraße 56, 06886 Lutherstadt Wittenberg  
vertreten durch den Oberbürgermeister Herr Torsten Zugehör

- im Folgenden: Stadt -

und

IntReal International Real Estate  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
handelnd für Rechnung des Sondervermögens  
GRR German Retail Fund No. 3  
Ferdinandstraße 61  
20095 Hamburg

Vertreten durch:

GRR Real Estate Management GmbH,  
Hugo-Junkers-Str. 17, 90411 Nürnberg  
diese wiederum vertreten durch  
den Geschäftsführer Andreas Freier und den Prokuristen Dieter Richter

- im Folgenden: Vorhabenträger -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Stand: 08.07.2020

## Präambel

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Einzelhandelsangebot des im Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Dresdener Straße / Elstervorstadt“ zu qualifizieren. Im Einzelnen soll der derzeit an der Dresdener Straße 21 ansässige Lebensmittelmarkt (Netto-Marken-Discount) modernisiert und hin zur Großflächigkeit erweitert werden.
- (2) Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das beabsichtigte Vorhaben hat der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg in seiner Sitzung am 31.01.2018 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan NV 2 „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Dresdener Straße / Elstervorstadt“ aufzustellen.
- (3) Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NV 2 „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Dresdener Straße / Elstervorstadt“ umfasst lediglich das Betriebsgrundstück des Lebensmittelmarktes. Folgendes Flurstück liegt im räumlichen Geltungsbereich: Gemarkung Wittenberg, Flur 32, Flurstück 444 (teilw.).
- (4) Zum weiteren Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans NV 2 ist ein **Durchführungsvertrag** erforderlich, in dem die weiteren Pflichten des Vorhabenträgers geregelt werden. Der nachfolgende Vertrag stellt diesen Durchführungsvertrag dar. Nach der textlichen Festsetzung TF 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans NV 2 sind im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan NV 2 wird somit von der Regelung des § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht. In § 12 Abs. 3a BauGB heißt es:  
*„(3a) Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige **Nutzung allgemein festgesetzt**, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.“*
- (5) Der nachfolgende Durchführungsvertrag bestimmt also mit verbindlicher Wirkung auch für das Baugenehmigungsverfahren, was im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans – d.h. im Bereich der vom Vorhabenträger beherrschten Grundstücke – zulässig bzw. unzulässig ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans setzen dafür im Geltungsbereich des VEP nur einen allgemeinen Rahmen.
- (6) Der Vorhabenträger im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses hat sich zusammen mit seinem Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verpflichtet, die Kosten der Bauleitplanung einschließlich aller Fachbeiträge vollständig zu tragen und die Stadt insoweit von allen Kosten freizustellen. Diese Verpflichtungen werden hiermit bestätigt. Der Vorhabenträger ist für die innere Erschließung des Vorhabengebiets

vollständig selbst verantwortlich und trägt alle hierfür anfallenden Kosten. Dieser Vertrag begründet keine Erschließungspflichten der Stadt.

## **§ 1 Gegenstand des Vertrags**

- (1) Neben der Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des im Vertrag nebst Anlage beschriebenen Gesamtvorhabens in angemessener Frist regelt der Vertrag insbesondere folgende Pflichten des Vorhabenträgers:
- Das Vorhaben (§ 3) sowie die Verpflichtung zur Einhaltung einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche;
  - die Durchführungsverpflichtung (§ 4);
  - die Verpflichtung zur Erhaltung vorhandener Vegetation sowie zu Baum- und Strauchpflanzungen (§ 5);
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Flurstücke.

## **§ 2 Bestandteile des Vertrages**

Bestandteile des Vertrages sind:

Anlage 1: Lageplan (Anlage 1 zu BV236/2019)

Anlage 2: Planurkunde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans NV 2 (Stand: 30.03.2020)

Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan NV 2 (Stand: 27.03.2020)

### **§ 3**

#### **Beschreibung des Vorhabens**

- (1) Der Vorhabenträger erweitert das bestehende Marktgebäude (Netto-Marken-Discount), das auf den in Anlage 1 umgrenzten Flurstücken sowie im zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Dresdener Straße / Elstervorstadt“ liegt. Das erweiterte Marktgebäude dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs für die Nahversorgung (926 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie eines separaten Backshops mit ca. 115 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen; die Verkaufsfläche wird insgesamt maximal 1.045 m<sup>2</sup> betragen, die Bruttogeschossfläche wird sich auf ca. 1.635 m<sup>2</sup> belaufen.
- (2) Der Nahversorgung dient ein Einzelhandelsbetrieb, der auf mindestens 75 % seiner Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet. Dieser Betrieb darf auf maximal 10 % seiner Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der im B-Plan NV 2 festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind ebenfalls der der im B-Plan NV 2 festgesetzten Sortimentsliste zu entnehmen. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind im Rahmen der Zweckbestimmung nach Satz 1 zulässig.
- (3) Die für das Gesamtvorhaben erforderlichen Stellplätze für Kfz und Fahrräder werden im Vorhabengebiet hergestellt. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Stellplätze veranschaulichen deren bevorzugte räumliche Lage.
- (4) Die im Lageplan (Anlage 1) abgegrenzten Grundstücke stellen zugleich den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans dar.
- (5) Die Maßnahme nach Abs. 1 soll zur Qualifizierung des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Dresdener Straße / Elstervorstadt“ beitragen, in dem ergänzende und auch konkurrierende Angebote angesiedelt werden.

### **§ 4**

#### **Durchführungsverpflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in § 3 dieses Vertrags benannten Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vollständige und genehmigungsfähige Bauanträge für das in § 3 beschriebene Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Rechtsverbindlichkeit der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 36 Monaten fertig stellen. Sofern der Bebauungsplan oder die Baugenehmigung durch Klage vor den Verwaltungsgerichten angegriffen werden, wird die Zeitdauer der Rechtshängigkeit dem Endtermin hinzugerechnet.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben entsprechend den in Anlage 3 dargestellten architektonischen Grundzügen auszuführen. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die architektonischen Grundzüge nicht berühren.

## **§ 5**

### **Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan NV 2 „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Dresdener Straße / Elstervorstadt“ (Anlage 2) textlich festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß
  - a) TF 8 Abs. 1: Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes,
  - b) TF 8 Abs. 2: Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf dem Grundstück,durchzuführen.
- (2) Zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind während der Bauphase für Baustelleneinrichtungen (u.a. Stellplätze für Baufahrzeuge, Lagerplätze für Baumaterialien) bereits versiegelte Flächen zu nutzen.
- (3) In engem zeitlichem Zusammenhang ist vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine fachlich kompetente Person eine erneute Prüfung des Gebäudes und des Geländes auf Eignung und Nutzung insbesondere durch Vögel oder Fledermäuse durchzuführen. Sollten im Zug der Baufeld-Vor-Kontrolle das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten festgestellt werden, ist durch den Vorhabenträger Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen und ggf. die Abstimmung geeigneter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch den Vorhabenträger notwendig. Ein kurzes Protokoll über die erfolgte Untersuchung ist der UNB zuzustellen.

## **§ 6**

### **Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger ist berechtigt, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten mit schriftlicher Zustimmung der Stadt ganz oder teilweise an Dritte weiterzugeben bzw. an diese zu übertragen. Die Zustimmung darf von der Stadt nur aus wichtigem Grund versagt werden.
- (2) Die Zustimmung kann von der Stadt nur verlangt werden, wenn ihr der unterschriftsreife Vertragsentwurf mit dem Dritten vorgelegt wird, von dessen Text nicht mehr abgewichen werden darf, soweit die Verpflichtungen des Dritten betroffen sind.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Falle einer Veräußerung die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen etwaigen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung lückenlos weiterzugeben.
- (4) Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt hat den Vorhabenträger aus der Haftung zu

entlassen, sobald der Dritte die Verpflichtungen mit Zustimmung der Stadt übernommen hat und der Entlassung kein anderer wichtiger Grund entgegensteht.

## **§ 7**

### **Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätig bzw. getätigt hat, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

## **§ 8**

### **Schlussbestimmungen**

- (1) Die Kosten dieses Vertrags sowie aller etwa erforderlichen Änderungen und Ergänzungen trägt der Vorhabenträger.
- (2) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Die Stadt erhält zwei und der Vorhabenträger ebenfalls zwei Ausfertigungen.

## **§ 9**

### **Salvatorische Klausel**

Alle Bestimmungen dieses Vertrags sind unter Anwendung des Prinzips von Treu und Glauben so auszulegen, dass sie die von den Parteien gewollte Wirksamkeit entfalten. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrags berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen Regelungen. Die Vertragsparteien verpflichten sich, etwa unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn des Vertrags rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Entsprechendes gilt für die Ausfüllung von Vertragslücken und für später erforderliche Ergänzungen dieses Vertrags.

## **§ 10**

### **Wirksamwerden, Kündigung**

- (1) Der Vertrag wird wirksam mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NV 2 „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Dresdener Straße / Elstervorstadt“ (Anlage 2). Sollte vor diesem Zeitpunkt eine erste (Teil-) Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt werden, so wird der Vertrag mit seinem

gesamten Inhalt wirksam mit dem Tag der Erteilung der Genehmigung oder der Zustimmung.

- (2) Die Stadt ist berechtigt, den Vertrag zu kündigen, wenn der Vorhabenträger eine der in diesem Vertrag vereinbarten Durchführungsfristen nicht oder nicht vollständig einhält. Die Verlängerung einzelner Durchführungsfristen kann auf schriftlichen Antrag des Vorhabenträgers vereinbart werden.
- (3) Gibt es infolge der Kündigung keinen Durchführungsvertrag mehr, treten die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 2) - jedenfalls bis zum Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags - außer Funktion (BVerwG, Urt. vom 09.02.2017 - 4 C 4.16).
- (4) Vorhaben, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan NV 2 „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung im NVZ Dresdener Straße / Elstervorstadt“ (Anlage 2), nicht aber vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig.

---

(Ort, Datum)

Für die Stadt

Für den Vorhabenträger

---

---

**Anlage 1: Lageplan mit Abgrenzung des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans / Vertragsgebietes**

Anlage 1 zu BV 236/2019

