

Entwurf Stand: 17. November 2016

**1. Änderung des  
Durchführungsvertrags vom 22. September 2005  
zum Vorhaben- und Erschließungsplan**

**„Erlangen Arcaden“**

- vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 383 „Güterbahnhofstraße“

**Die Stadt Erlangen,**  
vertreten durch den Oberbürgermeister,  
dieser vertreten durch den Referenten für Planen und Bauen,  
- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und die

**Erlangen Arcaden GmbH & Co. KG,**  
Klaus-Bungert-Str. 1, 40468 Düsseldorf,  
vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin  
Erlangen Arcaden Verwaltungs GmbH,  
diese vertreten durch die Geschäftsführer  
- nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt -

schließen folgenden Vertrag:

## Präambel

Die Vorhabenträgerin hat auf der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 383 „Güterbahnhofstraße“ als Sondergebiet Einkaufszentrum ausgewiesenen Fläche das innerstädtische Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum „Erlangen Arcaden“ errichtet und im Jahr 2007 eröffnet.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt eine Modernisierung der Erlangen Arcaden, um diese zukünftigen Bedürfnissen von Kundschaft und Mietern anzupassen sowie um einen positiven Beitrag zur Steigerung der Attraktivität und Belebung der Erlanger Innenstadt zu leisten. Die Modernisierung soll voraussichtlich in 2017 durchgeführt werden. Neben verschiedenen baulichen Maßnahmen sollen u.a. das Einzelhandelsangebot gestärkt und die Gastronomie neu geordnet werden.

Zu diesem Zweck ist eine Anpassung von § 3 Abs. 2 des Durchführungsvertrages vom 22. September 2005 erforderlich, in dem Stadt und Vorhabenträgerin Regelungen zu den höchstzulässigen Nutzungsflächen und Sortimenten im Sondergebiet Einzelhandel getroffen haben. Die Änderung der höchstzulässigen Nutzungsflächen und die Zuordnung von Sortimente in § 3 Abs. 2 des Durchführungsvertrages sind Gegenstand dieses Vertrags. Insbesondere soll die bislang gesondert geregelte „Verkaufsfläche für Gesundheit“ als Sortiment in die „Handelsverkaufsfläche“ übernommen werden, wodurch sich letztere entsprechend erhöhen wird. Die danach zulässige Gesamt-Verkaufsfläche wird sich im Vergleich zur derzeit genehmigten Gesamt-Verkaufsfläche auf Grund von erforderlichen Arrondierungen nur unwesentlich erhöhen.

Die Vorhabenträgerin firmierte ehemals als mfi Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. Erlangen Arcaden KG und seit dem 30. März 2006 unter ihrem jetzigen Namen. Am 8. August 2016 hat sie ihren Sitz von Essen nach Düsseldorf verlegt.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass durch diesen Vertrag kein Anspruch auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 383 „Güterbahnhofstraße“ besteht und das Ergebnis einer landesplanerischen Prüfung nach Art. 21. Abs. 3 Satz 1 BayLPlIG nicht vorweg genommen wird.

## § 1 Höchstzulässige Nutzungsflächen

(1) Die höchstzulässigen Nutzungsflächen im Sondergebiet Einkaufszentrum werden wie folgt festgeschrieben:

a) Gesamtverkaufsfläche 21.500 m<sup>2</sup>.

Dabei gelten für einzelne Sortimente folgende maximalen Verkaufsflächen:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Getränke,
- Reformwaren sowie
- Schnittblumen max. 3.500 m<sup>2</sup>
  
- Bekleidung (einschließlich Sportbekleidung),
- Heimtextilien, Bettwaren Gardinen und Zubehör,
- Baby- und Kinderartikel sowie
- Schuhe (einschließlich Sportschuhe),  
Lederwaren, sonstige Sportwaren max. 15.000 m<sup>2</sup>,
- davon Bekleidung (einschl. Sportbekleidung) max. 10.500 m<sup>2</sup>
- davon Schuhe (einschließlich Sportschuhe) max. 4.000 m<sup>2</sup>.
  
- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren,  
Bürobedarf,
- Spielwaren und Bastlerartikel,
- Musikinstrumente und Musikalien,
- Unterhaltungselektronik, Bild-und Tonträger,  
Telefone und Zubehör, Elektrohaushaltswaren,  
Fotowaren,
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel,  
Kunstgewerbe, Antiquitäten sowie
- Uhren, Schmuck max. 6.000 m<sup>2</sup>,
- davon Haushaltswaren max. 650 m<sup>2</sup>.
  
- Drogerie-, Kosmetik- und Parfümeriewaren,
- Apotheker-, Sanitäts- und Orthopädiwaren sowie
- Optik, Hörgeräte max. 2.000 m<sup>2</sup>.

b) Sonstige Nutzflächen

- Gastronomie sowie  
▪ konsumnahe Dienstleistungen max. 3.000 m<sup>2</sup>
- Post max. 700 m<sup>2</sup>
- Büro & Lagerfläche max. 2.000 m<sup>2</sup>

(2) § 3 Abs. 2 des Durchführungsvertrages vom 22. September 2005 wird durch die Regelung in Abs. 1 ersetzt.

## **§ 2 Rechtsnachfolge**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, ihre Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag etwaigen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese Verpflichtungen im Falle einer weiteren Rechtsnachfolge entsprechend weiterzugeben. Die Übertragung hat jeweils so zu erfolgen, dass die Stadt die Einhaltung der Verpflichtungen unmittelbar von allen Rechtsnachfolgern fordern kann (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).

## **§ 3 Wirksamwerden**

Dieser Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam.

## **§ 4 Schlussbestimmungen**

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame oder undurchführbare Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.

(3) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären.

(4) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung.

Erlangen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stadt Erlangen

Düsseldorf, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Erlangen Arcaden GmbH & Co. KG