

Beschlussvorlage
2025/301

Aktenzeichen: 621.410.827
Federführung: Justitiariat

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pforzheimer Straße 112“

Beratungsfolge:

Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	01.10.2025
Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	14.10.2025

Beschlussvorschlag:

Dem Durchführungsvertrag mit der Stadtbau Ettlingen GmbH, Ottostraße 9, 76275 Ettlingen wird zugestimmt.

Beratungshistorie:

Gremium	Sitzung
Ausschuss für Umwelt und Technik	03.07.2024
Gemeinderat	17.07.2024

Folgekosten

Wird dem Antrag der Verwaltung zugestimmt, folgen keine weiteren Aufwendungen oder Erträge. Kommende Haushaltsjahre werden nicht durch zusätzlichen / neuen Ressourcenverbrauch belastet bzw. durch Einsparungen entlastet.

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Die Vorhabenträgerin Stadtbau Ettlingen GmbH beabsichtigt, das derzeit mit einer Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkunft bebaute Grundstück Pforzheimer Straße 112 (Flurstück Nr. 7206/2, Gemarkung Ettlingen) zu beplanen und neu zu bebauen.

Die Vorhabenträgerin betreibt bzw. betreut insgesamt 13 Einrichtungen für über 400 Personen: sie betreibt sechs eigene Asyl- und Obdachlosenunterkünfte, die an die Stadt Ettlingen vermietet sind, daneben betreut sie gebäudewirtschaftlich sieben weitere Unterkünfte für die Stadt Ettlingen.

Die bisherige Unterkunft in der Pforzheimer Straße 112 ist durch einen Brand teilweise nicht mehr nutzbar und unzureichend hinsichtlich der aktuellen Bedürfnisse zur Unterbringung von Flüchtlingen und obdachlosen Menschen. Insbesondere die Anzahl der Plätze ist zu gering. Die von der Vorhabenträgerin geplante Neuerrichtung einer Gemeinschafts- und Flüchtlingsunterkunft

ist deshalb erforderlich, um dem gestiegenen Bedarf an Unterbringungsplätzen gerecht zu werden. Um die notwendige Anzahl an Unterbringungsplätzen zu schaffen, ist bauplanungsrechtlich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich. Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mit Beschluss des Gemeinderates am 24.05.2023 nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren eingeleitet worden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung und Erschließung des ca. 3.800 m² großen Plangebietes zu schaffen. Mit der Planung soll im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung die angestrebte Nutzung gesichert und mit den umgebenden Nutzungen in Einklang gebracht werden.

2. Regelungen des Durchführungsvertrages

§ 12 Baugesetzbuch (BauGB) setzt für das Zustandekommen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans den Bebauungsplan, den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag voraus. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist eine „Paket-Lösung“ aus den folgenden drei Teilen:

- dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Investors,
- der gemeindlichen Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und
- dem zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde abzuschließenden Durchführungsvertrag.

Während der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil der Satzung ist, ist der Durchführungsvertrag hingegen nicht Bestandteil der Satzung, hat aber eine Klammerfunktion hinsichtlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Fehlt ein auf den Vorhabenplan bezogener Durchführungsvertrag, so führt dies grundsätzlich zur Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (für Gesamtvorstehendes vgl. Burmeister in: Praxishandbuch städtebauliche Verträge, 4. Aufl. 2019). Es ist daher notwendig, dass der Durchführungsvertrag, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen abgestimmt sind und miteinander harmonisieren.

Notwendige Voraussetzung gemäß § 12 BauGB ist, dass der städtebauliche Vertrag in Form des Durchführungsvertrages zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Ettlingen vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – bei Genehmigungsverfahren während der Planaufstellung i.S.d. § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) bereits zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung – verpflichtend begründet worden ist.

Die Vorhabenträgerin Stadtbau Ettlingen GmbH verpflichtet sich mit dem vorliegenden Vertrag zur Durchführung des Vorhabens nach den Bestimmungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Vorhaben- und Erschließungsplans und den weiteren Festlegungen des Vertrages auf eigene Rechnung. Sie trägt die Kosten des Verfahrens.

Der Durchführungsvertrag beinhaltet folgende wesentliche Regelungen:

- Beschreibung des Vorhabens und der Nutzung (§ 4)
- Durchführungspflicht der Vorhabenträgerin, innerhalb einer bestimmten Frist und auf eigene Kosten ihr Investitionsvorhaben nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu realisieren (§ 5)
- Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Kostenübernahme (§ 7)
- gemeindliche Mitwirkungs-/ Kontrollbefugnisse (§ 3)
- Sicherungsmaßnahmen zur Erfüllung der Vertragspflichten (§§ 8, 10)

3. Anpassungen der Entwurfsfassung des Durchführungsvertrages

Neben redaktionellen Anpassungen wurde der zuletzt dem Gemeinderat zur Beschlussfassung am 17.07.2024 vorgelegte Entwurf (Stand 29.05.2024) wie folgt überarbeitet:

- § 2 wurde in der Weise geändert, dass teilweise der Stand einzelner Anlagen und die Anlagennummerierung an zwischenzeitlich überarbeitete Gutachten und die fortgeschriebene Vorhabenplanung angepasst wurde.
- In § 4 wurde die Angabe der Anzahl der Plätze, die in dem Gebäude nach Errichtung zur Verfügung stehen werden, angepasst, ebenso die Anzahl der Fahrradstellplätze.
- Der bisher in § 7 enthaltene Absatz 4 wurde gestrichen, da hier Mangels eines Grundstückskaufvertrags zwischen der Stadt und der Stadtbau GmbH die übliche Klausel zur Kostentragung einer Altlastenbeseitigung nicht einschlägig ist. Ebenso wurde der bisher in § 7 Absatz 1 enthaltene, mit dem entfallenen Absatz 4 in Zusammenhang stehende Satz 2 gestrichen.

4. Weiteres Vorgehen

Der Durchführungsvertrag wurde mit allen berührten Fachämtern der Stadt Ettlingen und der Vorhabenträgerin ausgehandelt. Er entspricht den Interessen der Stadt Ettlingen. Die Vorhabenträgerin hat sich mit dem vorliegenden Vertrag einverstanden erklärt.

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist der Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen. Die Zustimmung des Gemeinderats zu dem Durchführungsvertrag muss mindestens einen Tagesordnungspunkt vor dem Satzungsbeschluss erfolgen. Vorgesehen ist, dass die Beschlussfassung des finalen Durchführungsvertrags in gleicher Sitzung des Gemeinderates als Tagesordnungspunkt vor dem Satzungsbeschluss erfolgt, spätestens zu diesem Zeitpunkt wird der von der Vorhabenträgerin unterzeichnete finale Durchführungsvertrag vorliegen.

5. Hinweis zu den Anlagen zum Durchführungsvertrag

Bezüglich der in § 2 als Bestandteil des Durchführungsvertrages aufgeführten Anlagen siehe die dem TOP „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pforzheimer Straße 112“ – Satzungsbeschluss“ beigefügten Anlagen wie folgt:

- Anlage 1 zum Durchführungsvertrag siehe Anlage 01
zum TOP „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pforzheimer Straße 112“ – Satzungsbeschluss“.
- Anlage 2.1 zum Durchführungsvertrag siehe Anlage 03_1
zum TOP „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pforzheimer Straße 112“ – Satzungsbeschluss“.
- Anlage 2.2 zum Durchführungsvertrag siehe Anlage 03_2
zum TOP „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pforzheimer Straße 112“ – Satzungsbeschluss“.
- Anlage 3.1 zum Durchführungsvertrag siehe Anlage 07
zum TOP „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pforzheimer Straße 112“ – Satzungsbeschluss“.
- Anlage 3.2.1 zum Durchführungsvertrag siehe Anlage 06_1
zum TOP „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pforzheimer Straße 112“ – Satzungsbeschluss“.
- Anlage 3.2.2 zum Durchführungsvertrag siehe Anlage 06_2
zum TOP „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pforzheimer Straße 112“ – Satzungsbeschluss“.
- Anlage 3.3 zum Durchführungsvertrag siehe Anlage 05
zum TOP „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pforzheimer Straße 112“ – Satzungsbeschluss“.
- Anlage 3.4 zum Durchführungsvertrag siehe Anlage 08
zum TOP „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pforzheimer Straße 112“ – Satzungsbeschluss“.
- Anlage 4 zum Durchführungsvertrag siehe Anlage 09
zum TOP „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pforzheimer Straße 112“ – Satzungsbeschluss“.

- Anlagen 7.1 bis 7.8 zum Durchführungsvertrag siehe Anlage 04
zum TOP „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pforzheimer Straße 112“ – Satzungsbeschluss“.

Anlagen:

Anlage 5 - Standards für Baumaßnahmen nicht öffentlich/ vertraulich

Anlage 6 - Kostenübernahmeerklärung vom 09.08.2023 nicht öffentlich/ vertraulich

Anlage 8 - Durchführungsvertrag VbB Pforzheimer Straße 112 (Stand 20250922) - nicht öffentlich /
vertraulich