

Vorlagen-Nr.

251/2025

für die Sitzung **Gemeinderat**

am 09.12.2025

öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "VEP Orchideenstraße", Plannummer 0750.063.00 in Eppingen

hier: Wechsel des Vorhabenträgers, Beschluss über den Durchführungsvertrag mit geänderten Vorhaben- und Erschließungsplänen

Antrag:

- 1. Gem. § 12 Abs. 5 BauGB: Der Gemeinderat stimmt dem Wechsel des Vorhabenträgers zu.
Neue Vorhabenträgerin des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „VEP Orchideenstraße“ ist die „FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH“.**
- 2. Der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „VEP Orchideenstraße“ zwischen der Stadt Eppingen und der Paulus Wohnbau GmbH geschlossene Durchführungsvertrag vom 21./24.02.2022 wird aufgehoben.**
- 3. Der Gemeinderat beschließt den Durchführungsvertrag (Stand 24.11.2025) mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 17.11.2025) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „VEP Orchideenstraße“, Plan-Nr. 0750.063.00 gem. § 12 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3a Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB).**

Sachverhalt:

Am 24.02.2022 hat der Gemeinderat der Stadt Eppingen den Beschluss über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „VEP Orchideenstraße“, Plan-Nr. 0750.063.00 gem. § 12 BauGB gefasst (vgl. Vorlage Nr. 309/2021). In derselben Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und örtlichen Bauvorschriften „Orchideenstraße“ gefasst. Durch anschließende ortsübliche Bekanntmachung trat der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Orchideenstraße“ am 01.04.2022 in Kraft. Bedingt durch die Insolvenz der Paulus Wohnbau GmbH konnte der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Orchideenstraße“ nie umgesetzt werden.

Holaschke, Oberbürgermeister

Thalmann, Bürgermeister

Aufgrund des nach wie vor vorhandenen und weiter steigenden Bedarfs an altersgerechten Wohnungen war es der Stadtverwaltung Eppingen wichtig, einen entsprechenden Bauträger zur Umsetzung der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Orchideenstraße“ geschaffenen baurechtlichen Grundlagen zu finden. Zwischenzeitlich hat die FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH Planungen für die Errichtung einer dreigeschossigen Wohnanlage für betreutes Wohnen für Senioren mit insgesamt 37 Wohneinheiten, gegliedert in 3 Einzelbaukörpern, vorgelegt und das Grundstück erworben. Die FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH wird ihre Planungen in öffentlicher Sitzung vorstellen.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens bedarf es eines formellen Wechsels des Vorhabenträgers gem. § 12 Abs. 5 BauGB von der Paulus Wohnbau GmbH zur FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH. Die FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH bat daher um Zustimmung zu ebendiesem Wechsel. Gem. § 12 Abs. 5 BauGB darf die Zustimmung zu einem Wechsel des Vorhabenträgers nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist gefährdet ist. Aufgrund der Erfahrung der FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH aus zwischenzeitlich über 100 realisierten Wohnanlagen für Senioren besteht aus Sicht der Verwaltung kein Grund der Annahme, dass die im Durchführungsvertrag vereinbarten Fristen nicht eingehalten werden. Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat daher, dem beantragten Wechsel des Vorhabenträgers gem. § 12 Abs. 5 BauGB zuzustimmen.

Da die Planungen der FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH mit den Festsetzungen des am 01.04.2022 in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Orchideenstraße“ (Textteil, zeichnerischer Teil) kompatibel sind, bedarf es zur Realisierung des Vorhabens keiner Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans und somit auch keines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens. Vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates zum Wechsel des Vorhabenträgers ist lediglich ein neuer Durchführungsvertrag mit neuem Vorhaben- und Erschließungsplan mit der FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH als neuer Vorhabenträgerin abzuschließen. Der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags ist gem. § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB zulässig und hat keine Auswirkungen auf das Fortbestehen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Formulierung des mit der Paulus Wohnbau GmbH ursprünglich geschlossenen Durchführungsvertrags vom 21./24.02.2022 wurde durch die Verwaltung an die Planungen der neuen Vorhabenträgerin angepasst. Nach einer positiven Beschlussfassung durch den Gemeinderat würde die Stadt Eppingen den dieser Vorlage als Anlage 02 beigefügten Entwurf des Durchführungsvertrags mit der FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH abschließen. Der Vertragsentwurf wurde inhaltlich mit der Vorhabenträgerin abgestimmt und wird vor der Unterzeichnung nicht mehr geändert. Der damalige mit der Paulus Wohnbau GmbH geschlossene und als Anlage 01 beigefügte Durchführungsvertrag vom 21./24.02.2022 wird rein formell aufgehoben.

Anlage(n):

01 2022-02-21 DfV Orchideenstraße Stadt Eppingen - Paulus Wohnbau GmbH
02 2025-11-24 DfV Orchideenstraße Stadt Eppingen - FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH mit Anlagen

I. Kuhnle

Abt. Stadtplanung

