ENTWURF

Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan „Frauenwald“ 1. Änderung

Die **Stadt Pforzheim**, - nachfolgend „**Stadt**“ genannt –

Marktplatz 1,
75175 Pforzheim

vertreten durch Herrn Bürgermeister Tobias Volle

und

die Prologis Germany CCLXV B.V. - nachfolgend „**Vorhabensträgerin**“ genannt –

Symphony Offices, Gustav Mahlerplein 17-21,
1082 MS Amsterdam, Niederlande

vertreten durch die Prologis Directorship II B.V.,

schließen den nachfolgenden Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung:

Präambel

Im Gewerbegebiet „Altgefäll" im Pforzheimer Stadtteil Buckenberg befindet sich das ehemalige Firmenareal des Versandhändlers–K-Mail Order GmbH & Co. KG ,welches aus den im Eigentum der Vorhabenträgerin stehenden Grundstücken Flst. Nr. 9103 und 9103/2, Gemarkung besteht. . Der geltende Bebauungsplan „Frauenwald Teilgebiet Eutingen" aus dem Jahr 2005 setzt für die genannten Flurstücke ein Sondergebiet für den Versandhandel fest. Der geltende Bebauungsplan umfasst zusätzlich folgende städtische Flurstücke: 9103/3, 9103/4 sowie 9106/10, Gemarkung Pforzheim.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf dem ehemaligen Firmenareal des Versandhändlers K-Mail Order GmbH & Co. KG Klingel den Prologis Park Pforzheim zu entwickeln. Für die vorgesehene gewerbliche Nachnutzung ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. Diese Änderung soll im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans im Regelverfahren erfolgen.

Parallel zur Bebauungsplanänderung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim vorgesehen beziehungsweise zu prüfen. Zuständigkeiten und Entscheidungen des Nachbarschaftsverbandes sowie anderer Behörden bleiben unberührt. Eine Verpflichtung der Stadt oder des Nachbarschaftsverbandes zum Abschluss dieses Verfahrens in einer bestimmten Form wird durch diesen Vertrag nicht begründet.

Ziel des städtebaulichen Vertrags ist es, die Rahmenbedingungen zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte Nachnutzung und insbesondere die Beiträge der Vorhabenträgerin im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Bebauungsplanverfahrens zu regeln.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Vertragsparteien Folgendes:

§ 1 Vertragsgegenstand, Planverfahren

(1) Die Stadt beabsichtigt, für den in dem als Anlage 1 beigefügten Plan (Lageplan) gekennzeichneten Bereich in eigener Verantwortung eine Änderung des Bebauungsplans aufzustellen und diesem die Bezeichnung „**Frauenwald 1. Änderung**“ zu geben. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung des Prologis Park Pforzheim.

(2) Die Änderung des Bebauungsplans soll in Form eines Angebotsbebauungsplans im Regelverfahren aufgestellt werden. Grundlage des Bebauungsplanverfahrens bilden die zwischen den Vertragsparteien im Vorfeld abgestimmten und in § 2 Abs. 2 im Einzelnen genannten Dokumente.

(3) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sich aus diesem Vertrag keine Verpflichtung der Stadt ergibt, den oben genannten Bebauungsplan überhaupt oder in der zwischen den Vertragsparteien im Vorfeld abgestimmten Form aufzustellen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans wird mit diesem Vertrag daher nicht begründet. Die in diesem Vertrag genannte Absicht, den Bebauungsplan als Satzung zu erlassen, stellt keine Zusage eines derartigen Ergebnisses dar. Die gesetzliche Planungshoheit der Stadt und ihrer Gremien und ihr Abwägungsspielraum gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB werden durch diesen Vertrag nicht berührt.

(4) Ungeachtet des vorstehenden Absatzes verpflichtet sich die Stadt, das Bebauungsplanverfahren „Frauenwald 1. Änderung“ nach Unterzeichnung dieses Vertrags zügig, sachgerecht und in enger Abstimmung mit der Vorhabenträgerin zu fördern. Die Stadt wird das Verfahren nicht ohne sachlichen Grund unterbrechen, verzögern oder einstellen und die Vorhabenträgerin über wesentliche Verfahrensschritte, absehbare Verzögerungen und Hindernisse unverzüglich unterrichten. Diese Pflicht lässt die gesetzliche Planungshoheit der Stadt und das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB unberührt.

§ 2 Planunterlagen, Fachbeiträge, Mitwirkung und Nutzungsrechte

(1) Die Vorhabenträgerin stellt der Stadt sämtliche für eine sachgerechte Bearbeitung des Bebauungsplans „Frauenwald 1. Änderung“ erforderlichen Planunterlagen und Fachbeiträge kostenfrei zur Verfügung. Hierzu zählen insbesondere die in § 2 Abs. 2 aufgezählten Dokumente. Sie hat für deren Erstellung geeignete und fachlich qualifizierte Planungsbüros, Ingenieurbüros und Sachverständige zu beauftragen bzw. bereits beauftragt. Die Beauftragung erfolgt auf eigene Rechnung und in eigener Verantwortung der Vorhabenträgerin.

Die Vorhabenträgerin beauftragt in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten die Fortschreibung der jeweiligen Unterlagen, sobald und soweit dies aufgrund des Planverfahrens, von Stellungnahmen, fachlichen Anforderungen oder rechtlichen Prüfungen erforderlich wird. Die Vorhabenträgerin stellt sicher, dass die Unterlagen in einer für die städtische Verfahrensbearbeitung geeigneten Form, Qualität und Aktualität vorgelegt werden.

(2) Als derzeitige Arbeitsgrundlagen sind insbesondere berücksichtigt:

- der zeichnerische Teil des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Frauenwald“, Fassung vom 28.08.2026;
- die textlichen Festsetzungen des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Frauenwald“, Fassung vom 31.08.2026;
- die Begründung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Frauenwald“, Fassung vom 31.08.2026;

- die Unterlage zum Umgang mit den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan, Fassung vom 31.08.2026;
- der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Frauenwald“, 1. Änderung, überarbeitet nach den Prüfbemerkungen der unteren Naturschutzbehörde und den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, verfügbar in einer Fassung vom 28.08.2026;
- der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie der Artenschutzfachbeitrag mit Artenblättern;
- das Entwässerungskonzept und die Wasserhaushaltsbilanzierung vom 02.04.2026;
- die schalltechnische Untersuchung vom 25.03.2026;
- die Verkehrsuntersuchung vom 24.03.2026;
- die zum Vorhaben vorliegenden Objekt-, Erschließungs-, Grün- und Gestaltungsunterlagen, soweit sie der Stadt tatsächlich übergeben und als aktueller Stand bestätigt wurden.

Die Aufzählung dient der Dokumentation des Arbeitsstands. Sie begründet keinen Anspruch der Vorhabenträgerin auf Übernahme der in den Unterlagen enthaltenen Planungsvarianten oder technischen Annahmen .

(3) Die Vorhabenträgerin übergibt die erforderlichen Unterlagen in den mit der Stadt abgestimmten Dateiformaten. Soweit Pläne, Berechnungen oder Nachweise für Beschlussvorlagen, Beteiligungsverfahren, Genehmigungsverfahren oder die gerichtliche Verteidigung des Bebauungsplans benötigt werden, sind sie in einer dafür geeigneten reproduzierbaren Fassung vorzulegen.
Die Vorhabenträgerin stellt auf Anforderung unverzüglich fachkundige Ansprechpartner zur Erläuterung der von ihr beauftragten Erstellung von Unterlagen zur Verfügung. Die Verantwortung der Stadt für die Verfahrensführung und die planerische Bewertung bleibt unberührt.

(4) Die Vertragsparteien haben vor Unterzeichnung dieses Vertrags die voraussichtlich erforderlichen weiteren Unterlagen, Untersuchungen und Nachweise gemeinsam ermittelt. Hierzu können insbesondere gehören:
- die Ausarbeitung und Fortschreibung des zeichnerischen Teils, der textlichen Festsetzungen und der Begründung;
- Umweltbericht, artenschutzrechtliche Fachbeiträge, Umweltbaubegleitung, Monitoring- und Dokumentationsleistungen;
- Verkehrs-, Schall-, Entwässerungs-, Boden-, Baugrund-, Vermessungs- und sonstige Fachbeiträge;
- erforderliche Überarbeitungen und Ergänzungen infolge von Stellungnahmen oder fachlichen Anforderungen.

(5) Darüber hinaus kann die Stadt die Vorlage weiterer Unterlagen, Untersuchungen, Nachweise oder fachlicher Erläuterungen verlangen, soweit diese für eine sachgerechte Bearbeitung des Bebauungsplans „Frauenwald 1. Änderung tatsächlich erforderlich werden. Jede solche Anforderung ist nach Gegenstand, Zweck, erforderlichem Umfang und angemessener Frist zu konkretisieren.
Die Vorhabenträgerin beauftragt die erforderlichen Leistungen nach Abstimmung mit der Stadt. Die Kostentragung richtet sich nach § 3.

(6) Die Durchführung und Koordination der gesetzlichen Verfahrens- und Beteiligungsschritte im Bebauungsplanverfahren obliegt der Stadt

beziehungsweise den jeweils zuständigen Stellen. Die Stadt kann sich hierzu mit der Vorhabenträgerin und deren beauftragten Büros abstimmen. Aus der Abstimmung folgt weder eine Weisungsbefugnis der Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt noch eine Verpflichtung der Stadt, eine bestimmte Planung zu übernehmen oder einen bestimmten Termin einzuhalten.

Die Stadt hat an sämtlichen von der Vorhabenträgerin oder in deren Auftrag bereits erstellten und der Stadt übergebenen Unterlagen, insbesondere Planunterlagen, Gutachten, Berechnungen, Darstellungen und sonstigen Fachbeiträgen die für die Bearbeitung des Bebauungsplans „Frauenwald 1. Änderung“ erforderlichen Nutzungsrechte selbständig eingeholt. Die Vorhabenträgerin stimmt hiermit der selbständigen Einholung der Nutzungsrechte durch die Stadt an sämtlichen von der Vorhabenträgerin oder in deren Auftrag noch zu erstellenden Unterlagen im für die Bearbeitung des Bebauungsplans „Frauenwald 1. Änderung“ erforderlichen Umfang zu und wird die Stadt bei der Einholung der Nutzungsrechte nach Kräften unterstützen.

(7) Gutachten, die ausschließlich flächenspezifische Untersuchungen der im Eigentum der Vorhabenträgerin stehenden Grundstücke betreffen und nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich sind, unterliegen nicht der freien Verwendung durch die Stadt. Deren Verwendung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Vorhabenträgerin.

§ 3 Kostentragung

(1) Die Vorhabenträgerin trägt die gemäß diesem Vertrag ausdrücklich von ihr zu übernehmenden Kosten. Die Kosten, die die Vorhabenträgerin nach diesem Vertrag für die ggf. noch zu erstellenden Gutachten noch zu tragen hat, dürfen einen Betrag von 100.000,00 EUR (netto) nicht überschreiten, soweit die Vertragsparteien nicht eine abweichende Vereinbarung treffen.
Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten der von ihr bereits beauftragten sowie der gemäß § 2 Abs. 1, § 2 Abs. 4 und § 2 Abs. 5 noch zu beauftragenden Planungs-, Ingenieur- und Fachleistungen.

§ 4 Konkrete Umsetzungs-, Pflege- und Nachweispflichten

(1) Die Vorhabenträgerin hat die im bestandskräftigen beziehungsweise wirksam gewordenen Bebauungsplan, in den örtlichen Bauvorschriften, in Baugenehmigungen, wasserrechtlichen Entscheidungen und sonstigen einschlägigen Bescheiden enthaltenen Anforderungen eigenverantwortlich einzuhalten. Diese Anforderungen werden durch diesen Vertrag nicht wiederholt und nicht inhaltlich verändert.
Die nachfolgenden Pflichten betreffen ausschließlich ergänzende Durchführung, Koordination, Pflege, Dokumentation und Nachweise.

(2) Soweit nach der maßgeblichen Planfassung, den Fachbeiträgen oder einer fachbehördlichen Entscheidung artenschutz- bzw. naturschutzrechtlich Maßnahmen erforderlich sind, beauftragt die Vorhabenträgerin rechtzeitig vor Beginn der hierfür relevanten Eingriffe eine geeignete Umweltbaubegleitung. Die Umweltbaubegleitung begleitet die Umsetzung der maßgeblichen artenschutz- und naturschutzfachlichen Maßnahmen, dokumentiert relevante Vorkommnisse und weist auf erforderliche Anpassungen oder Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde hin.
Die Vorhabenträgerin sorgt dafür, dass der Stadt beziehungsweise dem Amt

für Umweltschutz die im jeweiligen Verfahren erforderlichen Nachweise und Berichte kostenfrei übermittelt werden. Die konkrete Berichtshäufigkeit, der Adressat und der Zeitpunkt der Vorlage richten sich nach der maßgeblichen Genehmigung, fachbehördlichen Abstimmung oder – soweit dort nicht geregelt – nach einer gesonderten Abstimmung.

(3) Die Vorhabenträgerin setzt die im jeweils maßgeblichen Bebauungsplan, in den artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen oder in den einschlägigen fachrechtlichen Entscheidungen konkret festgelegten artenschutz- bzw. naturschutzrechtlichen Maßnahmen auf eigene Kosten um.
Die vertragliche Verpflichtung umfasst insbesondere die rechtzeitige Organisation der Durchführung, die Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz, die Sicherung der für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Flächen und Rechte, die fachgerechte Pflege während der festgelegten Dauer sowie die Vorlage der geforderten Funktions- und Durchführungsnachweise.

(4) Nach Vorliegen der vollzugsfähigen Baugenehmigung für die Prologis Park Pforzheim führt die Vorhabenträgerin die im wirksam gewordenen Bebauungsplan und in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzten Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen innerhalb der dort bestimmten Fristen durch und weist deren Umsetzung auf Anforderung dann unverzüglich nach. Sie übernimmt die dort vorgesehene dauerhafte Pflege und den Ersatz ausgefallener Pflanzungen innerhalb des dort vorgesehenen Zeitraums.
Die konkrete Art, Anzahl, Lage, Größe und Gestaltung der Pflanzungen richtet sich ausschließlich nach der maßgeblichen Planfassung, den örtlichen Bauvorschriften, den Genehmigungen und den fachlich abgestimmten Ausführungsunterlagen. Dieser Vertrag enthält hierzu keine eigenständigen Pflanzfestsetzungen.

(5) Eine zusätzliche projektbezogene Verpflichtung zur Dach- oder Fassadenbegrünung, zu Lichtbändern, Sichtschutz, Fassadenmaterialien, Baumreihen, Hecken oder Einfriedungen wird erst wirksam, wenn sie in einer hinreichend bestimmten, von den Vertragsparteien freigegebenen Anlage bezeichnet ist und nicht sachgerechter im Bebauungsplan oder in den örtlichen Bauvorschriften geregelt werden kann.
Der im Projektgespräch angesprochene Anteil von etwa 20 % Dachbegrünung ist in dieser Arbeitsfassung nicht als endgültige Verpflichtung übernommen. Eine Regelung zu Dach- oder Fassadenbegrünung darf erst nach abschließender Abstimmung über technische Umsetzbarkeit, Flächenbezug, Pflege, Ersatz, Vereinbarkeit mit Photovoltaik, Brandschutz, Betrieb und rechtliche Einordnung aufgenommen werden.

(6) Die Vorhabenträgerin legt vor Baubeginn beziehungsweise vor Durchführung der jeweils relevanten Maßnahme die nach dem Fachrecht und den städtischen Anforderungen erforderlichen Entwässerungs- und wasserrechtlichen Nachweise vor. Vor Inbetriebnahme der baulichen Anlagen weist sie – soweit von der zuständigen Stelle verlangt – die genehmigungskonforme Herstellung und Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlagen nach.
Soweit die Vorhabenträgerin Eigentümerin oder Betreiberin einer privaten Entwässerungs- oder Versickerungsanlage wird, stellt sie deren ordnungsgemäßen Betrieb, Wartung und Pflege nach Maßgabe der Genehmigungen und der zuständigen Fachbehörden sicher. Die Verantwortlichkeit für öffentliche

Kanäle und Anlagen wird durch diesen Vertrag nicht verändert.

Die im Entwässerungskonzept vom 02.04.2026 enthaltenen technischen Annahmen, insbesondere zum Versickerungsbeiwert, zum Drosselabfluss, zur Ertüchtigung des Versickerungsbeckens und zur Leitungsumverlegung, werden nicht als unveränderliche Vertragswerte festgeschrieben. Sie sind vor Übernahme in eine konkrete Verpflichtung durch die zuständigen Stellen und die aktuelle technische Planung zu bestätigen.

(7) Die Vorhabenträgerin holt die für ihr Vorhaben erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse, Befreiungen und sonstigen Entscheidungen eigenverantwortlich ein und legt der Stadt auf Anforderung unverzüglich die für das Bebauungsplanverfahren oder die Kontrolle einer vereinbarten Vertragspflicht erforderlichen Nachweise vor.
Die Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung und sonstiger unmittelbar geltender öffentlich-rechtlicher Vorschriften wird durch diesen Vertrag nicht wiederholt und nicht ersetzt. Zusätzliche vertragliche Pflichten werden nur aufgenommen, wenn sie von der zuständigen Wasserbehörde konkret benannt, sachlich erforderlich und von der Vorhabenträgerin übernommen worden sind.

(8) Die Zahl, Lage und Breite der Grundstückszufahrten sowie die Anforderungen an Stellplätze, Gehwegsüberfahrten, Bäume und öffentliche Stellplätze werden in den jeweils zuständigen straßen- und bauordnungsrechtlichen Verfahren behandelt.
Die Vorhabenträgerin stellt der Stadt die für die Prüfung erforderlichen aktuellen Lage-, Verkehrs- und Objektunterlagen kostenfrei zur Verfügung und beantragt erforderliche Zufahrten oder Gehwegsüberfahrten rechtzeitig. Eine pauschale Verpflichtung der Stadt zur Herstellung, Änderung oder Genehmigung von Straßen- oder Gehweganlagen wird nicht begründet.

§ 5 Rechtsnachfolge

(1) Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag können nur auf Dritte übertragen werden, wenn der Dritte sich schriftlich gegenüber der Stadt verpflichtet, sämtliche sich aus diesem Vertrag ergebenden Pflichten zu übernehmen. Die Übertragung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur aus sachlichen Gründen, die sich auf die Leistungsfähigkeit oder Zuverlässigkeit des Dritten beziehen, verweigert werden. Die Stadt hat innerhalb von sechs Wochen nach vollständigem Eingang des Zustimmungsantrags und der erforderlichen Nachweise über die Zustimmung zu entscheiden. Erfolgt innerhalb dieser Frist keine schriftliche Ablehnung mit Begründung, gilt die Zustimmung als erteilt.
Die Vorhabenträgerin informiert die Stadt rechtzeitig über eine beabsichtigte Veräußerung der betroffenen Grundstücke, eine Übertragung wesentlicher Projekt- oder Nutzungsrechte oder eine sonstige Änderung der Projektstruktur, soweit dadurch die Erfüllung dieses Vertrags berührt werden kann. Die bisherige Vorhabenträgerin haftet für die Erfüllung dieses Vertrags neben dem Dritten weiter, sofern nicht die Stadt sie ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt und den Eintritt des Dritten in den Vertrag schriftlich genehmigt. Bei Übertragungen innerhalb desselben Konzerns (verbundene Unternehmen im Sinne der §§ 15 ff. AktG) gilt die Zustimmung als erteilt und die Forthaftung als aufgehoben, sofern der übernehmende Dritte nachweislich über eine zur Vertragserfüllung hinreichende Kapitalausstattung und

Organisation verfügt.

(2) Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der für die Vertragserfüllung maßgeblichen Grundstücke.

§ 6 Nichtdurchführung und Scheitern des Planverfahrens

(1) Ein Anspruch auf Aufstellung des Bebauungsplans oder auf bestimmte Festsetzungen wird durch diesen Vertrag nicht begründet (vgl. bereits § 1 Abs. 3).

(2) Im Falle des Scheiterns des Bebauungsplans „Frauenwald 1. Änderung“ sind Ersatzansprüche gegen die Stadt, gleich aus welchem Rechtsgrund, ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass der Bebauungsplan von einem Gericht aufgehoben oder die Nichtigkeit des Bebauungsplans anderweitig festgestellt wird..

(3) Sollte der Bebauungsplan „Frauenwald 1. Änderung" nicht bis zum 31.12.2028 als Satzung beschlossen sein, sind die Vertragsparteien berechtigt, nach vorheriger schriftlicher Ankündigung mit einer Frist von drei Monaten von diesem Vertrag zurückzutreten. Im Falle des Rücktritts sind die Rechtsfolgen gemäß § 7 Abs. 2 Satz 3 und 4 dieses Vertrags maßgeblich. Die Frist verlängert sich automatisch um den Zeitraum, in dem das Verfahren aufgrund von Rechtsbehelfen Dritter, gerichtlicher Verfahren, höherer Gewalt oder behördlichen Entscheidungen, die keine der Vertragsparteien zu vertreten hat, nicht weitergeführt werden konnte.

§ 7 Wirksamwerden, Geltungsdauer und Beendigung

(1) Der Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung des Planung- und Umweltausschuss der Stadt. Die Stadt hat die Vorhabenträgerin über die Zustimmung unverzüglich zu unterrichten.

(2) Die Vertragsparteien können den Vertrag jederzeit schriftlich ändern oder im gegenseitigen Einvernehmen beenden. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt, soweit die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Wird dieser Vertrag von einer der Vertragsparteien gekündigt, trägt jede Vertragspartei die ihr bis dahin entstandenen Kosten. Eine Kostenerstattung findet weder auf Grundlage vertraglicher Vereinbarungen noch auf Grundlage etwaiger gesetzlicher Ansprüche statt.

Die Vertragsparteien stellen klar, dass Entscheidungen über die Zulässigkeit eines Vorhabens während der Planaufstellung, über eine etwaige Planreife nach § 33 BauGB sowie über die Erteilung einer Baugenehmigung ausschließlich im jeweils zuständigen gesetzlichen Verfahren getroffen werden. Die Stadt übernimmt hierzu keine vertragliche Prüfungs-, Bescheinigungs- oder Genehmigungsgarantie.

§ 8 Schlussbestimmungen

(1) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages in ihrer endgültigen, von beiden Vertragsparteien freigegebenen Fassung insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind. Soweit

einzelne Regelungen dieses Vertrages gleichwohl gegen das Gebot der Angemessenheit nach § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB oder das Gebot der Kausalität nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB verstoßen, verpflichten sich die Vertragsparteien, diese Regelungen durch solche zu ersetzen, die den konkreten Kriterien der Angemessenheit und Kausalität gehorchen.

(2) Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine wirksame Regelung einigen, so wird die Angemessenheit und Kausalität nach billigem Ermessen durch Urteil bestimmt. Für den Fall, dass einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein sollten, vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich, dass hiervon die Wirksamkeit des übrigen Vertrags nicht berührt wird, § 139 BGB wird abbedungen. Die Vertragsparteien werden in einem solchen Fall die unwirksamen Bestimmungen durch solche gültigen Regelungen ersetzen, die dem sachlichen und wirtschaftlichen Inhalt der unwirksamen Bestimmungen so weit wie möglich entsprechen. Dies gilt auch für den Fall, dass durch diesen Vertrag eine Regelung unterblieben ist, die bei verständiger Würdigung der Umstände hätte getroffen werden müssen. Dasselbe gilt, wenn sich während der Laufzeit dieses Vertrages ergibt, dass der Vertrag durch weitere Bestimmungen ergänzt werden muss.
Vor Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens über Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag bemühen sich die Vertragsparteien um eine einvernehmliche Beilegung.

(3) Dieser Vertrag ersetzt weder den Bebauungsplan, die örtlichen Bauvorschriften, eine Baugenehmigung, einen Bauvorbescheid, eine wasserrechtliche Entscheidung, eine Zufahrtsgenehmigung, einen brandschutzrechtlichen Nachweis noch eine sonstige öffentlich-rechtliche Entscheidung.
Bestehende oder künftig abzuschließende gesonderte Vereinbarungen, insbesondere zur öffentlichen Entwässerung, zur Leitungsumverlegung oder zur Herstellung einzelner Infrastrukturanlagen, bleiben unberührt.

(4) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform, soweit nicht eine strengere gesetzliche Form vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel. Individuelle gesetzliche Formvorschriften, insbesondere notarielle Beurkundungserfordernisse, bleiben unberührt.

(5) Der Vertrag wird in drei gleichlautenden Ausfertigungen unterzeichnet. Die Anlagen werden nur dann Bestandteil des Vertrags, wenn sie in der endgültigen Vertragsfassung eindeutig bezeichnet, beigefügt und von den Vertragsparteien freigegeben sind.

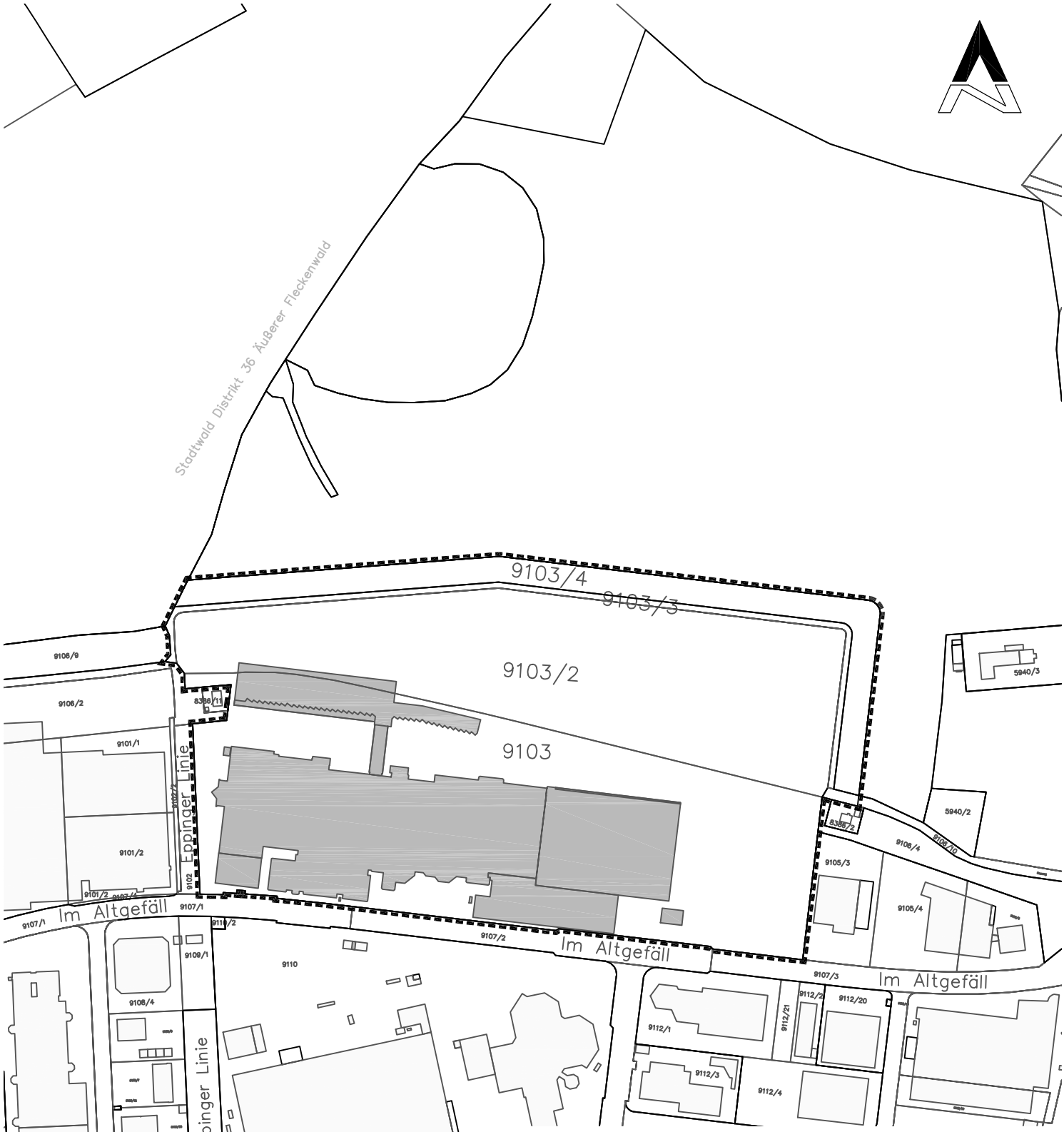
Vorgesehene Anlagenstruktur:
- Anlage 1 Lageplan

(6) Unterzeichnung

Pforzheim, den Datum	Amsterdam, den Datum
---	---
Tobias Volle, Bürgermeister (Unterschrift und Dienstsiegel)	Vorname Name, Funktion (Unterschrift und Stempel)

Ausfertigungen:

- Stadt Pforzheim
- Prologis
- z. d. A. (ohne Anlagen, z. B. Gutachten)



Zeichenerklärung:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB) / Vertragsgebiet

PF Stadt Pforzheim
Planungsamt

Lageplan - Anlage 1

Städtebaulicher Vertrag - Bebauungsplan Frauenwald 1. Änderung

Blatt/Maßstab	Katasterstand	Satzungs Nr.	Stadt Pforzheim Planungsamt Deimlingstraße 8 75175 Pforzheim Telefon 07231 - 39 24 77 Telefax 07231 - 39 13 37 www.pforzheim.de
A4 / 1:4000	30.09.2026		
Bearbeitet	Planungsstand	Rechtskraft	
VK / Koh	30.09.2026		
Kataster: © Stadt Pforzheim / Vermessungs- und Liegenschaftsamt			