

## Der Bürgermeister

Der Magistrat der Stadt Pfungstadt • Postfach 1149 • 64310 Pfungstadt

An StVV  
nachrichtlich Magistrat

zu Protokoll der StVV am 3.2.

ÖPNV Linie P,  
**Haltestelle:** Rathaus

**Dienstgebäude:**  
Kirchstraße 12-14  
64319 Pfungstadt  
Telefon: 06157 988-1100  
E-Mail: [buergermeister@pfungstadt.de](mailto:buergermeister@pfungstadt.de)



### Öffnungszeiten:

Termine nur nach Vereinbarung

Ihr Zeichen/Ihr Schreiben vom

Unser Zeichen

Sachbearbeiter/in

Telefon (Durchwahl)

Pfungstadt, den  
02.02.2025

## Städtebaulicher Vertrag „Nahversorger Süd“

hier: Bericht im DA-Echo, Anfrage von Frau Beutler vom Mo 27.01.2025 23:14 Uhr

Sehr geehrte Damen und Herren,

im beigefügten Artikel wird der StV Kai Schütz unter anderem wie folgt zitiert: *„was uns vorliegt, ist kein guter städtebaulicher Vertrag. So muss die SEG die Beleuchtung des Geländes bezahlen, es gibt keine soziale Zweckbindung und keinen preisgedämpften Wohnraum..... Der Vertrag ist schlecht...“*

Die Vorsitzende des SBI hat im DA-Echo dargestellt *der Magistrat habe zudem die Chance vertan, einen besseren Vertrag auszuhandeln.*

Ich hatte diesbezüglich schon mein Bedauern über diese Darstellung und die Wortwahl in meiner Email vom 28.01.2025 an die Fraktionen geäußert, da ich diese Sichtweise weder inhaltlich noch von der Wortwahl so nachvollziehen kann. Die vorgebrachten Kritikpunkte hinsichtlich der Kommunikation verstehe ich und empfinde diese durchaus als berechtigt, die



Art und Weise wie jedoch stellenweise in Richtung Verwaltung argumentiert und vorgetragen wird, empfinde ich als wenig wertschätzend.

**Aufgrund der Berichterstattung, den Ausführungen im SBI vom 21.01.2025 und einer E-Mail von Frau Beutler an alle Fraktionsvorsitzenden und mich als Bürgermeister möchte ich zu der Aussage, „der städtebauliche Vertrag wäre schlecht ausgehandelt“ wie folgt Stellung beziehen:**

Zum Beginn möchte ich grundlegend darauf hinweisen, wie auch schon in meiner ausführlichen Mail vom 28.01.2025 erwähnt, dass es sich hier um einen städtebaulichen Vertrag handelt, welcher auf Grundlage eines **Angebotes an die Stadt Pfungstadt** umgesetzt wurde und die Stadt Pfungstadt (SEG) Eigentümerin der Flächen war. Einen Vergleich mit dem städtebaulichen Vertrag der Stadtgärten zu suchen ist daher unsachgemäß.

In der Mail der Stadtverordneten Beutler vom 27.01.2025 wurde folgende Aussage getroffen:

*„...im benannten Vertrag erklärt sich die SEG (und somit indirekt die Stadt) zur Übernahme von Kosten bereit, die gewöhnlich zu Lasten des Vorhabenträgers gehen.*

*[Kostenansätze sind geschätzt - aus Erfahrungswerten, inkl. Tiefbau und Verfüllung, bei der Straßenbeleuchtung inkl. Oberfläche]*

- §4 Abs. 11 Rückübertragung zum Grundstückspreis zzgl. Erschließungskosten des Vorhabenträgers
- §13 Erschließung:
- Abs. 1: 15 Jahre Beitragsfreiheit
- Abs. 2: Straßenbeleuchtung zwischen Hintergraben und Nahversorger + Querungshilfe + Zufahrt ca. 100 - 120 m, ca. 8.000 - 10.000 € pro Lichtpunkt + Kabel ca. 150-350€/m
- Abs. 3: Wasserversorgung durch die SEG mit eigener Leitung durch Feldweg, ca. 100 m, ca 250 - 350 €/m
- Abs. 4: Abwasserkanal durch die SEG DN 250, ca. 100 m, ca. 400 - 500 €/m

*Der Vertrag kostet uns also selbst bei der günstigsten Variante mehr, als die Kirchmühlmiete.*

*So wie sich der Vertrag für uns darstellt, wurde hier zum Nachteil der Stadt Pfungstadt verhandelt....“*

Ich bedaure zutiefst, dass offenbar die gute Arbeit, die wir seitens der Verwaltung und der SEG in dieser Frage geleistet haben, der Eindruck entstanden ist, hier hätten wir schlecht oder gar zum Nachteil der Stadt Pfungstadt verhandelt.

Genau das Gegenteil ist aus meiner tiefen Überzeugung der Fall!

## Zu den Fragen im Einzelnen:

Zu § 4 Abs. 11: Bei einer Rückübertragung zum Grundstückspreis erhält die Stadt Pfungstadt im Gegenzug ein voll erschlossenes Grundstück, welches anderweitig in der Folge genutzt werden kann. Hier ist es völlig legitim, die Anschlusskosten ersetzt zu bekommen, da eine Folgenutzung nicht gegeben wäre und der Vorteil des voll erschlossenen Grundstücks an die Stadt geht.

Zu § 13: Die Ausführung im städtebaulichen Vertrag ist auf die Bewerbung vom 29.05.2020 des Vorhabenträgers zurückzuführen. Die Bewerbung wurde gleichzeitig in einer kombinierten Sitzung des damaligen SBI und HFW am 16.11.2020 vorgestellt und dürfte folglich allen Gremienmitgliedern vollumfänglich bekannt sein.

In dieser Bewerbung ist folgende Passage enthalten und war immer Grundlage bei Abgabe des Angebotes:

**Wir setzen mit dem o.g. Kaufangebot voraus, dass etwaige Erschließungskostenbeiträge nach KG und BauGB mit dem Kaufpreis abgegolten sind. Weiterhin setzen wir voraus, dass das beschriebene Bauvorhaben bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig ist. Wir sind in diesem Zusammenhang bereit die Kosten der notwendigen Bauleitplanung zu tragen. Gleichsam gehen wir davon aus, dass die Grundstücke frei von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen sind.**

Hieraus ist klar zu entnehmen, dass es in der Folge nicht um eine schlechte Verhandlung geht, wie vereinzelt erwähnt, sondern von Anfang an transparent dargestellt wurde und immer die Grundlage des Angebotes war.

Über die vorgenannten Regelungen hinaus wurden im städtebaulichen Vertrag entgegen der Aussage eines Mitgliedes des SBI auch Regelungen getroffen, welche den Vorhabenträger verpflichten, Ausgleichsmaßnahmen für **30 Jahre auf eigene Kosten vorzunehmen**. Dies können Sie dem § 10 Abs. 1 des städtebaulichen Vertrages entnehmen.

## § 10 Ausgleich

(1) Durch die Inanspruchnahme derzeitiger Außenbereichsflächen verpflichtet sich der Vorhabenträger die erforderlichen arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten und in eigener Verantwortung durchzuführen oder entsprechend anzukaufen. In beiden Fällen ist die dauerhafte Sicherung der Maßnahmen für 30 Jahre ab Ersteröffnung des Lebensmittelmarktes verpflichtend, im Falle des Ankaufes für 30 Jahre ab Bekanntgabe der zugeordneten Kompensationsmaßnahme durch die zuständige Stelle. Die Sicherung der Maßnahme bei einem Ankauf der Kompensationsmaßnahme ist der Stadt unter Vorlage des entsprechenden Kaufvertrags darzulegen. Die Erforderlichkeit der Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich aus dem Umweltbericht und der Artenschutzrechtlichen Untersuchung zur Bauleitplanung „Nahversorger Süd“.

Weiterhin sind auch alle anfallenden Kosten im Rahmen des B-Plan Verfahrens von dem Vorhabenträger zu tragen.

Es ist also nicht so, dass hier ein schlecht verhandelter Vertrag vorliegt. Vielmehr haben Stadt und SEG hier Grundstücke mit landwirtschaftlicher Nutzung erworben und diese dann unter verschiedenen Parametern entwickelt und verkauft. Zudem sind vom Vorhabenträger einige Kosten des Verfahrens und Abklärungen in eigener Zuständigkeit vorgenommen worden. Es liegt nur in der Natur der Sache, dass einige Erschließungsaufgaben im Bereich der Stadt Pfungstadt liegen.

Dies war den Gremien, die ja die Grundzüge dieses Vorhabens beschlossen haben und denen die Planungen und Parameter grundsätzlich bekannt waren, so auch mitgeteilt worden. Ich vermag nicht zu erkennen, wie angesichts eines nicht nur monetären großen Vorteils bei diesem Vorhaben zum Nachteil der Stadt verhandelt worden wäre.

In der hoffnungsvollen Erwartung, dass bei künftigen Debatten gemeinsam errungene Erfolge von Stadtverwaltung und Kommunalpolitik nicht ohne Not (aus welchen Gründen auch immer) „klein-“ oder „schlechtgeredet“ werden, wünsche ich mir einen differenzierteren Blick auf die Sachverhalte.

Ein sachlicherer Umgang zwischen Verwaltung und deren Kritikern in den Reihen der Stadtverordneten wäre - meiner persönlichen Auffassung nach- dringend geboten.

*Patrick Koch*

Patrick Koch  
Bürgermeister