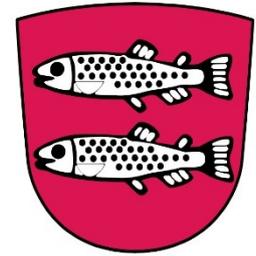


Stadt Forchheim

**Vorhabenbezogener Bebauungs- und
Grünordnungsplan Nr. 1/4-10
(Aufhebung)**



Forchheim Süd

Bereich des Jahn- und ATSV Sportgeländes
nördlich der Friedrich–Ludwig–Jahn-Straße
„Philosophenviertel“

(Anwendung § 12 Abs. 6 BauGB i.V.m § 13 BauGB)

Entwurf

Begründung

Stadtbauamt

Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Stand: 11.10.2023

INHALT

1	Verfahrensablauf und Grundlagen	3
1.1	Verfahrensablauf.....	3
1.2	Grundlagen des Bebauungsplans	3
2	Anlass und Erfordernis der Planung	3
3	Ziele und Zwecke der Planung	4
4	Rahmenbedingungen der Planung	5
4.1	Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
4.2	Bestehendes Planungsrecht im Umgriff	6
4.3	Fachplan Wohnen.....	6
4.4	Plangebiet.....	7
4.4.1	Lage im Stadtgebiet.....	7
4.4.2	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	8
5	Wesentliche Inhalte des aufzuheben Bauleitplan	8
6	Auswirkungen der Planung	8
6.1	Planungsrechtliche Auswirkungen	8
6.2	Umweltauswirkungen.....	9
7	Anlagen.....	9

1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

1.1 Verfahrensablauf

Im Oktober 2023 hat der Stadtrat der Stadt Forchheim die Einleitung der Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1/4-10, Gebiet Forchheim Süd, Bereich des Jahn- und ATSV Sportgeländes nördlich der Friedrich–Ludwig–Jahn–Straße „Philosophenviertel“ beschlossen.

Das Aufhebungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 12 Abs. 6 BauGB i.V.m §13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird vom 24.06.2024 bis 24.07.2024 durchgeführt.

1.2 Grundlagen des Bebauungsplans

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Anlass für die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1/4-10 ist die bisher nicht erfolgte Durchführung des von der Vorhabenträgerin geplanten Wohnquartiers „Philosophenviertel“.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.02.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1/4-10 erneut beschlossen. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung eines neuen Wohnquartiers, dem sogenannten „Philosophenviertel“, mit 286 Wohnungen. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Forchheim ein Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs 1 BauGB geschlossen, der u.a. die Vorhabenträgerin zur Durchführung des beschlossenen Vorhabens innerhalb bestimmter Fristen verpflichtet.

Die Vorhabenträgerin hat im Jahr 2020 einen Antrag auf Verlängerung der Frist für den Baubeginn um ein Jahr gestellt. Dieser Verlängerung hat die Stadt Forchheim zugestimmt. Im Oktober 2021 hat die Vorhabenträgerin wieder eine Fristverlängerung für den Baubeginn und zusätzlich für die Baufertigstellung beantragt. Der erneuten Verlängerung hat die Stadt Forchheim nicht zugestimmt und die Vorhabenträgerin zur Umsetzung des genehmigten Vorhabens aufgefordert. Die Vorhabenträgerin hat mehrmals mündlich der Stadt Forchheim (u.a. in der nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 12.10.2021) mitgeteilt, dass Änderungen an den bereits genehmigten Planungen beabsichtigt werden. Die genau beabsichtigten Umplanungen waren der Stadt Forchheim bis dahin nicht bekannt. Daher hat die Stadt Forchheim die Vorhabenträgerin Anfang August 2022 erneut zur Umsetzung des genehmigten Vorhabens aufgefordert und keine Rückmeldung erhalten. Daraufhin empfahl der PLUA dem Stadtrat in der Sitzung am 11.10.2022, die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Stadtrat vertagte diesen TOP in den November. Am 24.11.2022 stellte die Vorhabenträgerin dem Gremium ihre Wünsche vor, wie sie das Vorhaben gerne ändern

würde. Der Vorhabenträgerin wurde signalisiert, dass die Änderungswünsche keine Mehrheit finden würden und angeboten, für die Sitzung des Stadtrats im Dezember einen abgewandelten Vorschlag zu unterbreiten, der die städteplanerischen Interessen der Stadt Forchheim, wie von den Mitgliedern des Stadtrats vorgetragen, aufgreift und zur Geltung bringt. Auch die im Dezember vom Vorhabenträger vorgestellte Überarbeitung fand im Stadtrat keine Mehrheit. Daher hat der Stadtrat folgenden Beschluss (Drucksache 2022/329-1) gefasst:

1. Der Stadtrat lehnt die vom Vorhabenträger vorgelegten und erbetenen Änderungen des Vorhabens „Philosophenviertel“ ab.

Der Stadtrat lehnt insbesondere eine Erhöhung der Anzahl der geförderten Wohneinheiten und eine noch stärkere Verdichtung ab. Die erbetenen Änderungen des Vorhabens erfordern zudem eine Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, des Durchführungsvertrages und der Baugenehmigung, was zur weiteren Verzögerung der Realisierung des Vorhabens „Philosophenviertel“ führt und neue rechtliche Risiken nach sich zieht.

2. Der Stadtrat hält am bestehenden Durchführungsvertrag und dem rechtswirksamen Bebauungsplan mitsamt Vorhaben- und Erschließungsplan fest und legt auf die Realisierung dieses Vorhabens wert. Um die Realisierung möglich zu machen, gewährt die Stadt dem Vorhabenträger für den Baubeginn des unveränderten Vorhabens (Abschnitt B Teil II § 2 Abs. 3 des Durchführungsvertrages) und hinsichtlich der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Abschnitt B Teil II § 2 Abs. 5 des Durchführungsvertrages) – unter Aufrechterhaltung der eigenen Rechtsposition und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht – eine letztmalige Fristverlängerung bis zum 06.10.2023 (ein Jahr nach Bestandskraft der Baugenehmigung).

Seither wurde nicht mit dem Bau begonnen. Baubeginn ist entsprechend der Regelung in Abschnitt B Teil II § 2 Abs. 3 des Durchführungsvertrages die Aufnahme von Bauarbeiten oder anderen Maßnahmen, die der Ausführung des Bauvorhabens einschließlich des Baugrubenaushubs objektiv unmittelbar dienen. Bloße vorbereitende Maßnahmen, wie insbesondere Baustelleneinrichtung, Abschieben des Bodens oder Abstecken der Grundfläche zählen nicht zum Baubeginn. Nach Abschnitt B Teil II § 2 Abs. 8 des Durchführungsvertrages bedarf der Baubeginn im jeweiligen Bauabschnitt zudem einer Zustimmung der Stadt. Diese ist zu erteilen, wenn vom Vorhabenträger der Nachweis erbracht wird, dass das Bauprojekt bzgl. der lärmschutzrelevanten Baufelder 3, 4 und 5 durchfinanziert ist. Informationen oder konkrete Nachweise über die Finanzierung hat die Stadt vom Vorhabenträger nicht erhalten.

§ 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB sieht vor, dass wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wird, die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben soll. Dieser gesetzlichen Regelfolge der unterbliebenen Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans kommt die Stadt Forchheim nun mit der Einleitung des Aufhebungsverfahrens nach.

3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt geht davon aus, dass die geplante Nutzung (Wohnen) an diesem Standort entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1/4-10 nicht

mehr realisierbar ist. Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1/4-10 hat damit seinen Zweck, nämlich die fristgerechte Durchführung des im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisierten Vorhabens verfehlt. Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1/4-10 soll der ursprüngliche Planungsstand des Gebiets wiederhergestellt werden. Die Stadt Forchheim wird daran anknüpfend mit dem Rahmenplan „Südlich der Innenstadt“ künftig andere Nutzungen (Sportnutzung, Gemeinbedarf etc.) prüfen, die an diesem Standort mittelfristig möglich sein könnten.

4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt, so ist der Flächennutzungsplan lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen, sofern eine Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht möglich ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Forchheim (vgl. Abbildung 8) stammt aus dem Jahr 2002. Zwischenzeitlich sind einige Änderungen vorgenommen worden, die jedoch nicht den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1/4-10 betreffen.

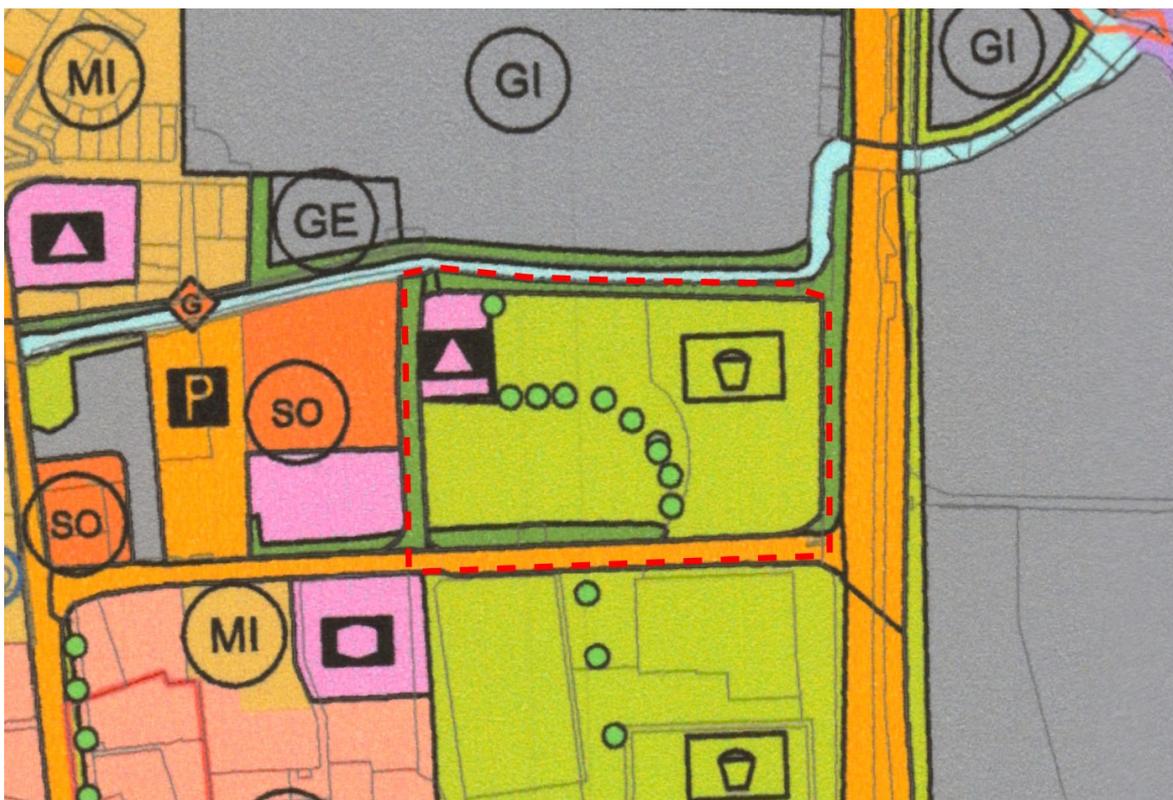


Abbildung 1: Ausschnitt des Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Forchheim mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1/4-10 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Forchheim (vgl.

Abbildung 1) überwiegend als Grünfläche dargestellt, für die im nordöstlichen Bereich zusätzlich die Zweckbestimmung "Spielplatz" angegeben ist. Eine kleine Fläche in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets ist als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt". Eingerahmt wird das Plangebiet fasst vollständig von einem schmalen Streifen "Flur- und Ufergehölze, Hecken". Weiterhin sind symbolisch einige Einzelbäume dargestellt.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Forchheim wurde nach Aufstellung vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1/4-10 nicht berichtigt, daher muss dieser nicht angepasst werden.

4.2 Bestehendes Planungsrecht im Umgriff

Bislang gilt für den Geltungsbereich der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1/4-10. Die umliegenden Flächen liegen ausnahmslos im Geltungsbereich von Bebauungsplänen.

BP Nr. 1/4-5.1	Industriegebiet
BP Nr. 1/4-5.3	Gewerbe- und Industriegebiet
BP Nr. 1/4-5.4	Sondergebiet Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB)
BP Nr. 1/4-5.5	Fläche für Gemeinbedarf „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
BP Nr. 6/2-1.1	sportanlagenbezogene Festsetzungen
BP Nr. 6/2-1.3	Allgemeines Wohngebiet
BP Nr. 6/2-1.5	Allgemeines Wohngebiet
BP Nr. 6/3	Industriegebiet
BP Nr. 1/4 + 6/2V	Verkehrsfläche (B470)

4.3 Fachplan Wohnen

Als sonstige städtebauliche Planung ist der „Fachplan Wohnen“ vom 13. Juli 2016 von Bedeutung. Im Fachplan Wohnen werden

- potenzielle Wohnbauflächen untersucht und eine Realisierungseinschätzung abgegeben.
- der Bedarf an Wohnbauland unter Berücksichtigung des Baulückenkatasters ermittelt und dargestellt.
- den für eine Wohnnutzung geeigneten Flächen, bezogen auf die Ergebnisse der Wohnraumanalyse, sinnvolle Wohnformen bzw. Dichtewerte zugewiesen.
- auch die möglichen Auswirkungen der Planungen (Verkehrsanbindung, soziale Infrastruktur, Naturschutz, etc.) kurz beschrieben und schließlich auch
- die Kosten für die Entwicklung der Flächen überschlägig benannt.

Am Anfang der Untersuchung standen die Auswertung einer Wohnungsmarktanalyse sowie eine Bevölkerungsstrukturanalyse. Anhand der dadurch gewonnenen Erkenntnisse und einer Bevölkerungsprognose konnte der Wohnbaulandbedarf ermittelt werden. Danach wird, wie bereits in Kap. 2 dargelegt bis 2030 eine hohe Nachfrage an Wohnraum in der Stadt Forchheim bestehen, die bei weitem nicht über die Mobilisierung von bestehenden Baulücken gedeckt werden kann.

Von den im Rahmen des Fachplans Wohnen untersuchten Flächenpotenzialen zählt die vom räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1/4-10, die im „Fachplan Wohnen“ unter der Ziffer 14a - Forchheim Jahn Nord (vgl. Abbildung 2) geführt ist, zu den besonders geeigneten Flächen für eine wohnbauliche Nutzung.

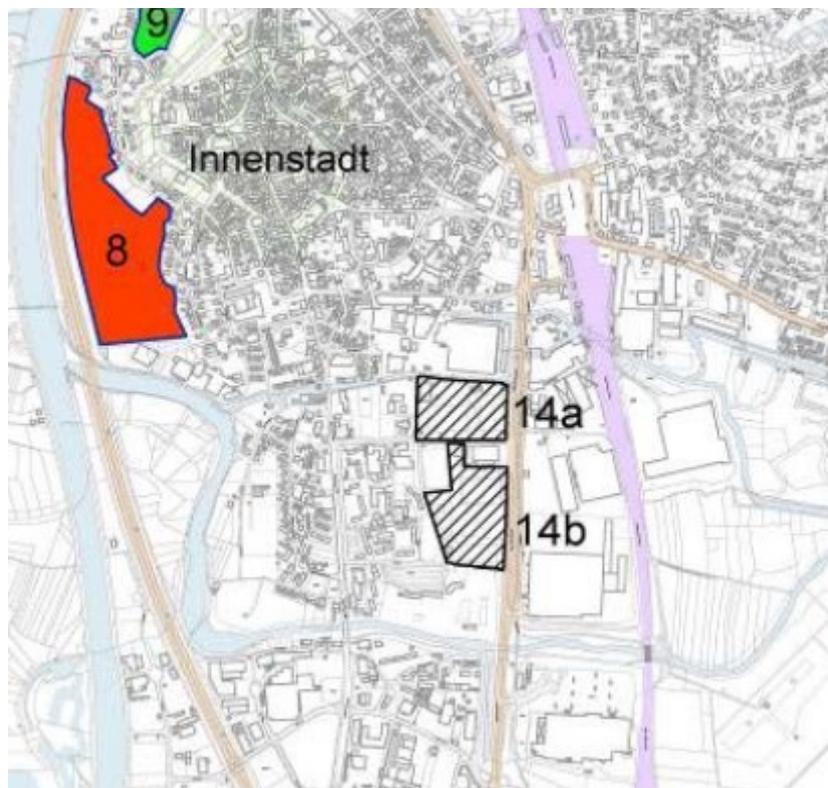


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Fachplan Wohnen

Die besondere Eignung wurde in der innerstädtischen Lage und der bestehenden Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur begründet. Aufgrund der Innenstadt-nähe sollte auf dem Gelände Geschosswohnungsbau entwickelt werden. Allerdings werden in der Kurzbeschreibung auch auf mögliche Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen angeführt, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und zu lösen sind. Den Konflikt mit den Schallimmissionen konnte nur durch erhebliche Schallschutzmaßnahmen in der Bauleitplanung gelöst werden. Nach dem Bauleitplanverfahren und dem bisher nicht erfolgten Baubeginn, hat die Stadt Forchheim festgestellt, dass das Plangebiet sich zwar rechtlich als Wohnstandort möglich ist, sich aber nicht besonders eignet. Daher überprüft die Stadt Forchheim zurzeit mit dem Rahmenplan „Südlich der Innenstadt“, welche künftig andere Nutzung (Sportnutzung, Gemeinbedarf etc.), an diesem Standort mittelfristig möglich sein könnte.

4.4 Plangebiet

4.4.1 Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt eingebettet in die bebaute Ortslage süd-östlich der Innenstadt von Forchheim. Im Norden wird das Plangebiet durch den Graben des Gründelbach begrenzt. Im Westen und Süden bildet die Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße die Grenze.

In östlicher Richtung erstreckt sich das Gebiet bis hin zur Theodor-Heuss-Allee (B 470), wobei schon die Böschungskante der B 470 nicht mehr Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebiets ist.

Vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1/4-10 werden die Flurstücke 2636/11, 2636/14, 2636/15, 2636/40, 2636/41, 2636/42, 2636/43, 2636/44, 2636/45 und 2636/46 erfasst, die den Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen. Diese Fläche umfasst zusammengenommen eine Größe von rund 30.546 qm.

Neben diesen Flurstücken sind in den Geltungsbereich gem. § 12 Abs. 4 BauGB Grundstücksflächen bzw. Teile davon einbezogen, die im Eigentum der Stadt Forchheim stehen. Konkret handelt es sich hierbei um Teilflächen der bereits genannten Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße mit den Flurstücknummern 2636 und 2636/20. Die einbezogenen Flächen belaufen sich auf einen Flächenumfang von rund 3.835 qm.

Die Trasse der südlichen Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße wird bereits vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/4 + 6/2V erfasst. Mit dem In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1/4-10 treten die in dem Bebauungsplan Nr. 1/4 + 6/2V getroffenen Festsetzungen außer Kraft, soweit sie vom räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erfasst werden.

Zusammengenommen mit den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen umfasst der räumliche Geltungsbereich damit eine Größe von ca. 34.381 qm.

Der genaue Verlauf der Plangebietsgrenze geht aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1/4-10 hervor. Der nachstehenden Abbildung kann die Lage des Plangebiets im Stadtgebiet sowie der räumliche Geltungsbereich entnommen werden.

4.4.2 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die meisten Flurstücke im Plangebiet sind im Besitz der Vorhabenträgerin, die Flurstücke der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße sind im Eigentum der Stadt Forchheim.

5 WESENTLICHE INHALTE DES AUFZUHEBEN BAULEITPLAN

Die wesentlichen Inhalte des aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1/4-10, sowie den dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplänen können den Anlagen 1 bis 3 entnommen werden.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Planungsrechtliche Auswirkungen

Infolge der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wird das Plangebiet als Außenbereich eingestuft. Diese Veränderung hat unmittelbare Auswirkungen auf die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben. Diese sind dann gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Zu dieser Einschätzung kam ebenfalls das Verwaltungsgericht Bayreuth während eines Ortstermins am 21. Oktober 2021 im Rahmen der Verhandlung zur damals beklagten Baugenehmigung des Vorhabens. Während dieses Termins wurde festgestellt, dass eine Aufhebung oder Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu einer Umwandlung des betreffenden Bereichs in eine Außenbereichsinsel (Außenbereich im Innenbereich) führt.

6.2 Umweltauswirkungen

Durch die Aufhebungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden keine negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter (Klima, Boden, Wasser, Tiere & Pflanzen, Menschen, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen) zu erwarten. Da das Vorhaben noch nicht umgesetzt worden ist, wird der Status quo durch die Aufhebung beibehalten.

7 ANLAGEN

- Anlage 1: Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1/4-10, Gebiet Forchheim Süd, Bereich des Jahn- und ATSV Sportgeländes nördlich der Friedrich–Ludwig–Jahn-Straße „Philosophenviertel“ (Planurkunde)
- Anlage 2: Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1/4-10, Gebiet Forchheim Süd, Bereich des Jahn- und ATSV Sportgeländes nördlich der Friedrich–Ludwig–Jahn-Straße „Philosophenviertel“
- Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungspläne zum Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1/4-10, Gebiet Forchheim Süd, Bereich des Jahn- und ATSV Sportgeländes nördlich der Friedrich–Ludwig–Jahn-Straße „Philosophenviertel“