

Auszug aus dem Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/4-10
„Bereich des Jahn- und ATSV Sportgeländes
nördlich der Friedrich–Ludwig–Jahn-Straße“
und
Übertragung von Grundstücksteilflächen

Auszug

Abschnitt B)

Durchführungsvertrag

Inhaltsübersicht:

Präambel

Teil I

§ 1 Gegenstand des Vertrags

§ 2 Bestandteil des Vertrags

Teil II

§ 1 Beschreibung des Vorhabens

§ 2 Durchführungsverpflichtung

§ 3 Vorbereitungsmaßnahmen

§ 4 Weitere Anforderungen an das Vorhaben

Teil III Erschließung

§ 1 Herstellung der Erschließungsanlagen

§ 2 Fertigstellung der Erschließungsanlagen

§ 3 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

§ 4 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

§ 5 Baudurchführung

§ 6 Haftung und Verkehrssicherung

§ 7 Gewährleistung und Abnahme

§ 8 Übernahme der Erschließungsanlagen

Teil IV Schlussbestimmungen

§ 1 Kostentragung

§ 2 Rechtsnachfolge

§ 3 Sicherheitsleistungen

§ 4 Haftungsausschluss

§ 5 Sonstige Regelungen

§ 6 Wirksamwerden

ANLAGEN

Präambel

- (1) Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 12.03.2015 bei der Stadt gem. § 12 Abs. 2 BauGB einen Antrag zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingereicht, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer verdichteten innerstädtischen Wohnnutzung auf dem Gelände der SpVgg Jahn Forchheim e.V. (SpVgg Jahn) und des Arbeiter- Turn- und Sportverein Forchheim e.V. (ATSV) nördlich der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße zwischen Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße und Theodor-Heuss-Allee zu schaffen.
- (2) In seiner öffentlichen Sitzung am 26.03.2015 hat sich der Stadtrat der Stadt mit dem Antrag befasst, ihm statt gegeben und beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 BauGB mit Grünordnungsplan (Neuaufstellung) unter der Bezeichnung „Vorhabenbezogener Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1/4-10 Gebiet Forchheim Süd, Bereich des Jahn- und ATSV-Sportgeländes nördlich der Friedrich–Ludwig–Jahn-Straße“, einzuleiten und das Verfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufzustellen.
- (3) Der Vorhabenträger plant die Entwicklung einer verdichteten bis zu siebengeschossigen Wohnbebauung, die unterschiedlichen Wohnbedürfnissen Rechnung tragen soll und die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet.
- (4) Nach der Verlegung der im Vertragsgebiet ansässigen Sportvereine (ATSV und SpVgg Jahn) an andere Standorte in der Stadt, soll entsprechend den im Fachplan „Wohnen“ der Stadt Forchheim verankerten Entwicklungszielen, auf dem Vertragsgebiet ein verdichteter Geschosswohnungsbau, eine Kindertagesstätte, eine Hochgarage, Arztpraxen sowie diese ergänzende Nutzungen, Seniorenwohnen mit Anschluss an ein Pflegesystem, ein Boardinghaus, Tiefgaragen und ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden einschließlich eines gastronomischen Angebots realisiert werden.
- (5) (...)

Teil I

§ 1 Gegenstand des Vertrags

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Durchführung des Vorhabens „Philosophenviertel Forchheim“ mit der Errichtung von Wohngebäuden und sogenannten Punkthäusern sowie die Erschließung des Vertragsgebietes und die Neugestaltung der Freiflächen.

- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die Flurstücke 2636/11, 2636/14 und 2636/15 in der Gemarkung der Großen Kreisstadt Forchheim (das „**Vertragsgebiet**“).

In den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1/4-10 Gebiet Forchheim - Süd, Bereich des Jahn- und ATSV-Sportgeländes, nördlich der Friedrich–Ludwig–Jahn-Straße „Philosophenviertel““ (nachfolgend „**vorhabenbezogener Bebauungsplan**“) sind zudem Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans einbezogen. Es handelt sich hierbei um Teilflächen der an das Vertragsgebiet angrenzenden Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße mit folgenden Flurstücknummern: 2636 und 2636/20.

Das Vertragsgebiet sowie die einbezogenen Flächen sind dem Lageplan (Anlage 1) zu entnehmen.

§ 2 Bestandteil des Vertrags

(...)

Teil II

§ 1 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben betrifft die Errichtung von zwölf Gebäuden mit Wohnnutzung, einer Kindertagesstätte, Seniorenwohnen mit Anschluss an ein Pflegesystem, ein Boardinghaus mit 70 Wohnungen sowie eines der Versorgung des Gebiets dienenden Ladens einschließlich eines gastronomischen Angebots (Bäckerei mit Café), Arztpraxen sowie diese ergänzende Nutzungen, wie Physiotherapie und Krankengymnastik, Tiefgaragen, eine Hochgarage mit insgesamt 450 Pkw-Stellplätzen und Freiflächen. Der für das Vorhaben nach der Satzung der Großen Kreisstadt Forchheim für die Herstellung von Stellplätzen vom 11.02.2008 (in der Fassung der 3. Änderung vom 24.02.2016, ABl. Nr. 1/2 vom 20.01.2017) notwendige Bedarf an insgesamt rund 500 notwendigen Pkw-Stellplätzen wird durch die Tiefgarage und die Hochgarage gedeckt. Die Wohnnutzung umfasst auch wohnähnliche Nutzungen, wie beispielsweise betreutes Wohnen und Gebäude, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Abgerundet wird dieses Nutzungsspektrum durch ein Nachbarschaftscafé für den stationären Mittagstisch, insbesondere für Mieter der Service-Wohnungen sowie verschiedener Nachbarschaftsräume, innerhalb derer auch tempo-

räre Nutzungen möglich sind, beispielsweise für private und öffentliche Veranstaltungen und Schulungen. Zur weiteren Beschreibung wird auf den als Anlage 3 dem Vertrag beigelegten Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen.

- (2) (...)
- (3) (...)
- (4) Aufgrund der vorhandenen Schallimmissionsbelastung ist entlang der nördlichen Grenze eine Gebäudehöhe von 21 m vorzusehen. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept setzt sich die Bebauung entlang der nördlichen Grenze des Vorhabensgebiets etwa zu zwei Dritteln aus einer Wohnbebauung und zu etwa einem Drittel aus einer Hochgarage zusammen. Die zu errichtende Hochgarage liegt am nordöstlichen Abschnitt, da dort die größte Schallimmissionsbelastung zu erwarten ist. Im Bereich der Wohnbebauung ergibt sich insoweit bei einer Höhe von 21 m eine siebengeschossige Bebauung. Entlang der westlichen Gebietsgrenze kann die Höhe der zu errichtenden Wohngebäude auf eine Höhe von 18 bis 19,5 m, also auf sechs Geschosse reduziert werden. An der östlichen Gebietsgrenze ist eine Gebäudehöhe von 18 m bei ebenfalls sechs Geschossen vorzusehen.
- (5) Das Vorhaben wird auf fünf Baufeldern (Baufeld 1 bis 5) (Anlage 7) realisiert, wobei die Bebauung sukzessive erfolgen wird. Auf den Baufeldern werden jeweils ein oder mehrere eigenständige Bauvorhaben realisiert. Aus Schallschutzgründen muss mit den Bauvorhaben auf den Baufeldern 4 und 5 im Norden des Vertragsgebietes und den Bauvorhaben der Randbebauung auf den Baufeldern 1 und 3 begonnen werden. Die innenliegende Bebauung auf den Baufeldern 1 bis 3 kann sukzessive erfolgen.
- (6) Die Wohnbebauung soll neben frei finanziertem Wohnraum auch geförderten Wohnraum (Sozialwohnungen) nach dem bei Unterzeichnung dieses Vertrages maßgeblichen Forchheimer Wohnraummodell umfassen. Der geförderte Wohnraum soll vollständig auf dem Baufeld 4 entstehen. Dies wird im Einzelnen in dem als Anlage 8 beigelegten Vertrag über die soziale Wohnraumbindung geregelt.

§§ 2, 3 (...)

§ 4 Weitere Anforderungen an das Vorhaben

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, folgende Anforderungen zu erfüllen:

- (1) Lärmschutzmaßnahmen

Entsprechend dem zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellten „Schal-
limmissionsschutz Gutachten“ (Grebner Ingenieure GmbH, Stand: 2. April 2019, An-
lage 6) sind zahlreiche Maßnahmen zum Schutz vor Schallimmissionen zu ergreifen,
die entsprechend umzusetzen sind. In Ergänzung zu den im Vorhabenbezogenen Be-
bauungsplan getroffenen lärmschutzbezogenen Festsetzungen wird Folgendes be-
stimmt:

1. Bauabschnitte

Das Vorhaben ist in fünf Bauabschnitte aufgeteilt, die in der Anlage 7 näher definiert
sind. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen der Durchführungsverpflich-
tung aus Gründen des ausreichenden Immissionsschutzes für die künftige Wohn-
nutzung im Vertragsgebiet, das Vorhaben nach dem als Anlage 7 diesem Vertrag
beigefügten Bauablaufplan zu errichten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich und
etwaige Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung, die Nutzung in dem im je-
weiligen Bauabschnitt in Anlage 7 gekennzeichneten Bereichen (Baufelder 1 - 3) erst
dann aufzunehmen oder zu gestatten, wenn die in Anlage 7 gekennzeichnete Rand-
bebauung entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze des Vertragsge-
bietes in den Baufeldern 1, 3, 4 und 5 im Rohbau mit eingesetzten Fenstern errichtet
ist oder anderweitig gewährleistet ist, dass ab der Nutzungsaufnahme der Wohnun-
gen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für WA von 55 dB(A) tags und 40 dB(A)
nachts durch einwirkenden Anlagenlärm an den schutzbedürftigen Fassaden einge-
halten werden. Nur klarstellend sei erwähnt, dass mit der Errichtung eines nachfol-
genden Bauabschnitts auch vor Fertigstellung des vorhergehenden Bauabschnitts
begonnen werden darf.

2. Lärmabsorbierende Fassadengestaltung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich und etwaige Rechtsnachfolger mit Weiterga-
beverpflichtung, die in den jeweiligen Bauabschnitten in Anlage 7 zu realisierende
Randbebauung unter Berücksichtigung der Gestaltungsleitfäden für Fassaden (An-
lage 5) wie folgt auszuführen:

- Für auf Baufeld 4 und 5 zu realisierende Randbebauung einschließlich der
Lärmschutzwände zwischen den Gebäuden sind die den Lärmquellen zuge-
wandten Fassaden entsprechend den Festsetzungen im Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan (Anlage 2) auszuführen;
- Für den Geschosswohnungsbau am nördlichen und östlichen Rand des Vorha-
bengebiets (Baufeld 4 und Baufeld 1) ist eine Laubengangbebauung mit einer
Erschließung über Treppenhäuser und einem Gang entlang der nördlichen
bzw. östlichen Längsseite des Gebäudes zu realisieren; Die Lärmschutzwände

und Durchfahrten und –gänge werden entsprechend der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisiert.

3. Grundrissgestaltung

Durch eine geeignete Grundrissgestaltung sind – soweit dies möglich ist – Wohn- und Schlafräume, mindestens aber die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Im Übrigen sind die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus Gründen des Schallschutzes festgelegten Maßnahmen zur Grundrissgestaltung umzusetzen.

4. Nutzungszeiten Nachbarschaftscafé und Nachbarschaftsräume

Das Nachbarschaftscafé und die Nachbarschaftsräume dürfen ausschließlich in den Tagzeiten (6 bis 22 Uhr) genutzt werden. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, diese Pflicht an etwaige Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

5. Weitere Bestimmungen zum Lärmschutz

Wird durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis erbracht, dass durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Kastenfenster, Schallschutzbalkone) die Einhaltung des Immissionsrichtwertes sichergestellt wird, kann nach Ziffer 7 der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Ausnahme erteilt werden.

(2) Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser

(...)