



## öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 02.06.2022

---

Amt: 61 Stadtplanungsamt  
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61  
Vorlagennummer: 2022/61/155

### TOP 3

#### **6. Änderung des Bebauungsplans „Neuhausen-Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südlich Bleicher Bach“ zwischen den Straßen Neuhausen, An der Schmiede und dem Bleicher Bach im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB; Beschluss zum Durchführungsvertrag**

##### **Sachverhalt:**

Der Durchführungsvertrag ist konstitutiver Bestandteil des in §12 BauGB normierten Instrumentariums und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan somit zwingend erforderlich. Daher wurde im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnbebauung südlich Bleicher Bach“ für den Bereich zwischen den Straßen Neuhausen, An der Schmiede und dem Bleicher Bach von der Verwaltung der Entwurf eines Durchführungsvertrages erarbeitet. Nach den Vorschriften des BauGB hat sich der Vorhabenträger auf der Grundlage der mit der Stadt abgestimmten Entwurfs zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten zu verpflichten.

Wesentlicher Inhalt des Durchführungsvertrages ist die Beschreibung des Vorhabens und die Durchführungsverpflichtung. Von Bedeutung sind weiterhin insbesondere die Regelungen des Vertrages bezüglich der Vertragsfristen, der Bauausführung sowie der dinglichen Sicherheiten und Sicherheitsleistungen.

##### 1. Beschreibung des Vorhabens:

Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer Wohnanlage mit maximal 58 Wohneinheiten in acht Mehrfamilienhäusern, zweier Tiefgaragen mit maximal gesamt 67 Stellplätzen, von öffentlichen und privaten oberirdischen Stellplätzen samt Spielplatz und Freianlagen, ferner die Errichtung einer Zufahrt sowie Feuerwehrezufahrt einschließlich aller Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet sowie aller Veränderungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum. Es erfolgt insoweit Anpassungen an die Straße „Neuhausen“.

##### 2. Durchführungsverpflichtungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag 6 Monate nach Inkrafttreten des vBP einzureichen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach dem Vorliegen der Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen.

Insgesamt ist das Gesamtvorhaben innerhalb von 4 Jahren nach Vorliegen der Bestandskraft der Baugenehmigung fertigzustellen.

Diese Regelungen sollten das städtebauliche Ziel gewährleisten, dass der Bau der Wohnanlage gemäß den Festsetzungen des vBP in absehbarer Zeit erfolgt.

Werden die vereinbarten oder einvernehmlich verlängerten Fristen nicht eingehalten, wird eine Vertragsstrafe von € 20.000,00 für jeden Fall der Fristüberschreitung fällig. Die Vertragsstrafe wird jedoch nur fällig, wenn der Vorhabenträger das Nichteinhalten zu vertreten hat, wobei leichte Fahrlässigkeit nicht ausreicht. Nicht zu vertreten sind dabei insbesondere alle Fälle höherer Gewalt.

### 3. Erschließungsanlagen

Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung bzw. den Umbau und die Änderung der im Vertrag in § 7 bezeichneten öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen. Er verpflichtet sich, die öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen gemäß der von der Stadt genehmigten Planung fertig zu stellen und die hierfür anfallenden gesamten Kosten zu übernehmen.

Die Erschließung umfasst dabei die Erschließung des Vertragsgebiets, die nach der Fertigstellung Privaterschließung bleibt sowie die Anpassung der privaten Anlagen an die innerhalb des Vertragsgebiets vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen, insbesondere den Neubau der Einmündung zur Erschließung des Wohngebiets von der Straße Neuhausen aus.

### 4. Bauausführung

#### a) Bauausführung:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Wandaufbau sämtlicher Gebäude entweder in Holzbauweise oder mit einem regionalen Thermoziegel herzustellen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, über einen hierfür qualifizierten Energieberater für sämtliche neu zu errichtende Gebäude im Vertragsgebiet den Nachweis zu erbringen, dass die vorstehenden Anforderungen bei der Errichtung der Gebäude erfüllt wurden.

#### b) Energiekonzept

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die neu zu errichtenden Gebäude im Vertragsgebiet mindestens den Energiestandard für energieeffiziente Neubauten „KfW EH 40“ zu erfüllen. Der Nachweis des KfW EH 40 – Standards (gemäß Anlage zum Merkblatt Programm Energieeffizient Bauen 153 der KfW, Stand Januar 2020) ist zum jeweiligen Zeitpunkt des Baubeginns zu erbringen. Die Wärmeversorgung ist durch Wärmepumpen oder durch Nahwärme (Biogas-BHKW) herzustellen.

#### c) Spielplatz

Die Herstellung des privaten Kinderspielplatzes i. S. v. Art. 7 Abs. 3 S. 1 BayBO erfolgt ebenfalls durch den Vorhabenträger. Er ist vom Vorhabenträger anzulegen, mit ausreichenden und geeigneten Spieleinrichtungen entsprechend Art. 7 BayBO sowie DIN 18034 auszustatten und instand zu halten, instand zu setzen und bei (auch teilweiser) Zerstörung nach Maßgabe des Vorstehenden neu zu errichten. Bei Beschädigung ist der

ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Der Vorhabenträger hat die Übernahme der vorstehend aufgeführten Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten sowie der Verkehrssicherungspflicht durch nachfolgende Eigentümer in geeigneter Weise durch vertragliche Regelungen sicherzustellen.

#### d) Freianlagen

Die Freianlagen sind vom Vorhabenträger entsprechend dem als Anlage 4 beigefügten Freiflächengestaltungsplan des Architekturbüros Oberhauser vom 22.02.2022 spätestens bis zum Ablauf der Frist des § 4 Absatz 3 zu errichten.

#### 5. Sicherheiten

Zur Sicherung der vertragsgemäßen Erfüllung aller von der Vorhabenträgerin zu erbringenden Leistungen ist eine Sicherheit in Höhe von € 381.600,00 im Sinne einer unbefristeten selbstschuldnerischen, mit dem Verzicht auf das Recht zur Hinterlegung ausgestalteten Bürgschaft vorgesehen.

#### 6. sonstige Vertragsbestandteile /Schlussbestimmungen

Der Durchführungsvertrag enthält darüber hinaus die üblichen Vertragsbestimmungen bezüglich Ausschreibung und Vergabe, Gewährleistung, Gefahrtragung, Verkehrssicherung und Haftung, Abnahme und Übernahme, Benutzung der öffentlichen Verkehrsflächen, Vertragsstrafen bei Nichteinhaltung der vertraglich übernommenen Verpflichtungen. Wirksamwerden des Vertrags, Planungsfreiheit und Haftungsausschluss, Wechsel der Vorhabenträgerschaft, Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers, Kündigung, Aufhebung der Satzung, Vertragsfristen und Schlussbestimmungen.

#### **Beschluss zum Durchführungsvertrag:**

Dem Abschluss des Durchführungsvertrages für das Projekt „Wohnbebauung südlich Bleicher Bach“ im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans „Neuhausen Süd“: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südlich Bleicher Bach“ mit der IBO Immobilien-Service An- und Verkauf GmbH in der vorgestellten Fassung vom 02.05.2022 wird zugestimmt.

#### **Anlagen:**

- Präsentation
- Durchführungsvertrag