

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2022/130

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Kümmerle, Oliver
 Telefon: +49 7021 502-441

AZ:
 Datum: 13.09.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Rossbergstraße - Hohenbolweg" - 9. Änderung
gemäß § 13 a BauGB
Planbereich Nr. 17.01/9
Gemarkung Kirchheim
- Satzungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	19.10.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	26.10.2022

ANLAGEN

- Anlage 01 - 17019_Bebauungsplan zur Satzung_20211111_20220425_20220913 (ö)
- Anlage 02 - 17019_Begründung_20211111_20220428_20220913 (ö)
- Anlage 03 - 17019_Objektpläne Auslegung_20220413_20220912 (ö)
- Anlage 04 - Stellungnahmen öffentliche Auslegung (ö)
- Anlage 05 - Bestandsaufnahme Bäume Weisestraße Kirchheim_20211020 (ö)
- Anlage 06 - Artenschutzrechtliche Prüfung Weisestraße Kirchheim_20211005 (ö)
- Anlage 07 - Dokumentation Nistkästen_20211105 (ö)
- Anlage 08 - Dokumentation Baumtorso Weisestraße Kirchheim_20220224 (ö)
- Anlage 09 - Dokumentation Umsetzung Blaustern_20220315 (ö)
- Anlage 10 - Baugrundgutachten mit Anlagen_20200430 (ö)
- Anlage 11 - Entwässerungskonzept_20220427 (ö)
- Anlage 12 - 17019_Bebauungsplan zur Auslegung_20211111_20220425 (ö)
- Anlage 13 - Durchführungsvertrag_20220615 (nö)
- Anlage 14 - Vereinbarung Umpflanzung Blaustern Weisestraße Kirchheim_20220302 (nö)

BEZUG

1. Sitzung des Gemeinderates vom 15.12.2021, § 150 ö, SiVo GR/2021/162
2. Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt vom 13.07.2022, § 28 ö, Sitzungsvorlage IWU/2022/021

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 221 (2x)

Mitzeichnung von: 240, 310, BMin, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

- In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum.

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

<input type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u>	<i>Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.</i>
<input checked="" type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u>	<input type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u>
<input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO ₂ äq/a	<input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO ₂ äq/a
<input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO ₂ äq/a	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO ₂ äq
	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO ₂ äq/a

Bebauungsplan sorgt für eine Nachverdichtung im Siedlungsbestand.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Gutachterkosten werden vom Vorhabenträger getragen. Die Kosten für die Nutzung des Schweizerhauses sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

ANTRAG

1. Beratung und Prüfung der während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Anregungen aus dem Kreis der Öffentlichkeit.
2. Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rossbergstraße - Hohenbolweg“ - 9. Änderung, gemäß § 13 a BauGB, Planbereich Nr. 17.01/9, gemäß § 10 BauGB mit folgendem Wortlaut als Satzung:

Auf Grund von

GemO i. d. geänderten Fassung vom 24.07.2000 (BGBl. 2000 S. 582, ber. S. 698),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095)

BauGB i. d. Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

LBO i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (BGBl. S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 I S. 1,4)

BauNVO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

PlanZV vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

hat der Gemeinderat am 26.10.2022 folgenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rossbergstraße - Hohenbolweg“-9. Änderung
gemäß § 13 a BauGB
Planbereich Nr. 17.01/9
Gemarkung Kirchheim

I.

Der vorgenannte Bebauungsplan aus dem Lageplan des Bebauungsplanes mit Textteil vom 11.11.2021 / 25.04.2022 / 13.09.2022 und den Objektplänen vom 13.04.2022 / 12.09.2022.

II.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan in der Anlage, in dem seine Grenzen eingezeichnet sind.

III.

Maßgebend ist die Begründung vom 11.11.2021 / 28.04.202 / 13.09.2022.

ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Schaffung von Wohnraum in ortsbild- und standortgerechten Baukubatur
- Städtebauliches Freistellen des denkmalgeschützten Schweizerhauses
- Erhalt der prägenden Freiraumstruktur entlang der Weisestraße

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gab es Anregungen der Behörden. Es wurden jedoch keine weiteren Belange hervorgebracht, die sich planverändernd auswirken.

Der Freiflächengestaltungsplan wurde auf Initiative des Vorhabenträgers angepasst. Es wurde ein gebündeltes Spielangebot im Norden definiert, eine Treppe zur Überwindung eines Höhenunterschiedes eingeplant, zwei zusätzliche Fichten im Bereich des Schweizerhauses erhalten und die Feuerwehrauffstellfläche um 3 m in die bereits definierte Feuerwehrezufahrt nach Westen verschoben.

Aus Sicht der Verwaltung bedarf diese Überarbeitung keiner erneuten Auslegung, da diese einen rein formellen Charakter und klarstellende Wirkung besitzt.

Nach der erfolgten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, steht nun, nach der Prüfung der dazu abgegebenen Anregungen und Stellungnahmen, der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan an.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Anlass:

Der Bebauungsplan „Rossbergstraße - Hohenbolweg“ – 5. Änderung ist am 20.10.1984 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan setzt einen städtebaulichen Entwurf aus den 1980er Jahren im größeren Kontext im südöstlichen Stadtgebiet (zwischen Eichendorffstraße, Dettinger Straße und Tannenbergsstraße) um und bezieht so auch die Flächen südlich der Weisestraße mit ein.

Auf der südlichen Seite der Weisestraße existiert ein großes Baufenster. Die Planung eines Investors sieht eine Verschiebung eines Baukörpers in nicht untergeordnetem Maß über die Baugrenze vor, um im Norden den Baumbestand zu schützen und das denkmalgeschützte „Schweizerhaus“ freizustellen.

Zur Umsetzung dieser Ziele bedarf es einer Bebauungsplanänderung.

Die öffentliche Auslegung ist erfolgt, weshalb nun die Beratung und Prüfung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen ansteht.

Die wesentlichen Änderungen / Ergänzungen sind wie folgt aufgeführt:

1. Der Freiflächengestaltungsplans wurde angepasst.
2. Die Hinweise wurden ergänzt.
3. Die Begründung wurde ergänzt.

Sachstand:

Der Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt hat in seiner Sitzung vom 13.07.2022 den Auslegungsbeschluss für den oben genannten Bebauungsplan gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 22.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 01.08.2022 bis einschließlich 09.09.2022 durchgeführt.

Weiterhin wurde die Planung als zusätzliches Angebot am 04.08.2022 öffentlich von Seiten der Stadtverwaltung erläutert. Es fanden sich sechs Personen zur Vorstellung ein.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab oder stimmten der Planung zu:

Gemeinde Dettingen, Gemeinde Notzingen, BUND, Deutsche Telekom, Handwerkskammer Region Stuttgart, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, NABU, Netze BW, Polizeidirektion Esslingen – Revier Kirchheim unter Teck, Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Kirchheim unter Teck, Vodafone GmbH, Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart VVS, Zweckverband Landeswasserversorgung und Zweckverband Gruppenklärwerk.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen folgende Äußerungen ein, die verkürzt in der Abwägungstabelle wiedergegeben werden und der Sitzungsvorlage vollständig beiliegen.

Anregungen und Stellungnahmen

Stellungnahme der Verwaltung

1. Regierungspräsidium Stuttgart

Raumordnung

Keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht

Wird zur Kenntnis genommen.

Digitale Planfertigung nach Rechtskraft

Erfolgt über die jährliche Sammelsendung aller rechtskräftigen Bebauungspläne.

Abteilung Umwelt

Hinweise zum Artenschutz

Wird zur Kenntnis genommen. Das Maßnahmenkonzept wurde mit der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Esslingen) abgestimmt.

2. Verband Region Stuttgart

Zustimmende Stellungnahme vom 13.01.2022 wird weiterhin aufrechterhalten.

Wird zur Kenntnis genommen.

Digitale Planfertigung nach Rechtskraft

Erfolgt über die jährliche Sammelsendung aller rechtskräftigen Bebauungspläne.

3. Landratsamt Esslingen

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)

1. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung

Es werden keine weiteren Anmerkungen vorgebracht.

Wird zur Kenntnis genommen.

2. Grundwasser

Gegen die Bebauungsplanänderung bestehen

Wird zur Kenntnis genommen.

keine Bedenken.

Bedenken gegen den Sickerschacht aufgrund zu geringer Tiefe der Baugrunduntersuchung; die wasserrechtlichen Erfordernisse für die Herstellung und den Betrieb sind rechtzeitig vor weiteren Planungsschritten abzuklären.

Information wird an den Vorhabenträger weitergegeben und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

II. Untere Naturschutzbehörde

Keine Bedenken zum Bebauungsplanentwurf und Hinweis auf Zuständigkeit der Baumschutzsatzung.

Wird zur Kenntnis genommen.

III. Gewerbeaufsicht

Keine weiteren Anregungen zum Planentwurf unter Hinweis auf Stellungnahme vom 09.02.2022.

Wird zur Kenntnis genommen.

IV. Gesundheitsamt

Keine Einwände aus umwelthygienischer Sicht.

Wird zur Kenntnis genommen.

Erhebung der Altlastensituation

Kein Eintrag im Altlastenkataster. Hinweis für Aushubarbeiten wird ergänzt.

V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Anpassungen außerhalb des Geltungsbereichs.

Wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits angepasst.

VI. Nahverkehr / Infrastrukturplanung

Keine Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

VII. Katastrophenschutz

1. Löschwasserversorgung

Anforderungen an die Löschwasserversorgung

Können im Gebiet nachgewiesen werden und sind in der Begründung aufgeführt.

2. Flächen für die Feuerwehr

Anforderungen an die Feuerwehrflächen

Wird zur Kenntnis genommen. Eine detailliertere Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

VIII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Anregungen zur Abfallentsorgung.

Der Geltungsbereich befindet sich in einer

städtebaulich integrierten Lage. In den Objektplänen ist ein Müllsammelplatz in unmittelbarer Entfernung zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet.

IX. Untere Abfallrechtsbehörde

Verweis auf das
Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)

Wird zur Kenntnis genommen.

Die städtebauliche Planung sieht einen größeren Erdaushub lediglich für die Tiefgarage vor bzw. definiert die Erdgeschossfußbodenhöhe in Relation des bestehenden Geländes. Über die Tiefgaragen und Kellerräume wird die Parkierung geordnet unter die Erde gebracht, sodass oberirdisch keine Versiegelung für Stellplätze und Nebenanlagen notwendig wird.

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz findet ebenfalls Anwendung beim privaten Bauherrn bzw. beim beauftragten Unternehmer und wird dort auf Ebene der konkreten Maßnahme angeführt.

Es ist daher keine weitere Regelung erforderlich (bspw. in der Höhenlage der Straßen), die den Erdmassenausgleich regelt, zumal der Geltungsbereich im Bestand liegt und so die Innenentwicklung gestärkt wird.

Bisheriges Bauleitplanverfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rossbergstraße - Hohenbolweg“-9. Änderung gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 10.01.2022 bis 11.02.2022 statt.

Bei den nachfolgenden Seiten (= den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen) handelt es sich um Auszüge aus der Sitzungsvorlage IWU/2022/021, deren Inhalt dem Gemeinderat zum jetzt anstehenden Satzungsbeschluss zur Kenntnis gebracht wird. Über diese Sitzungsvorlage hat der IWU am 13.07.2022 beraten und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gefasst.

Nachfolgend Auszug aus der Sitzungsvorlage IWU/2022/021:

Anregungen und Stellungnahmen

Stellungnahme der Verwaltung

1. Regierungspräsidium Stuttgart

Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken;

Wird zur Kenntnis genommen.

verdichtete Planung wird begrüßt.

Mehrfertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form nach Inkrafttreten des Planes.

Mehrfertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form nach Inkrafttreten des Planes.

Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen

Belange sind nicht betroffen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Denkmalpflege

Sicherung des Schweizerhauses wird begrüßt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Einfahrten durch denkmalgeschützte Mauer sind möglich in Abstimmung mit LAD.

Anpassung der Planung in Objektplänen und Bebauungsplan ist erfolgt.
Die Zufahrt befindet sich an der Stelle, an der bereits nicht mehr das ursprüngliche Material verwendet wird.

2. Regierungspräsidium Freiburg

Hinweis Geotechnik

Wird zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen.

3. Verband Region Stuttgart

Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.

Wird zur Kenntnis genommen.

Mehrfertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form nach Inkrafttreten des Planes.

Mehrfertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form nach Inkrafttreten des Planes.

4. Landratsamt Esslingen

I. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)

1. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung

Angaben zur dezentralen Entwässerung.

Ein Entwässerungskonzept wurde erstellt und liegt den Auslegungsunterlagen bei.

II. Untere Naturschutzbehörde

Bei Umsetzung der Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf.

Wird zur Kenntnis genommen.
Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Ökologische Baubegleitung zur Überwachung der Maßnahmen.

Wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

III. Gewerbeaufsicht

Bedenken gegen die Ausweisung eines Mischgebietes aufgrund einseitiger Wohnnutzung.

Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet eine Wohnbaufläche vor. Die Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird daher aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Eine Abschottungsfunktion zur Dettinger Straße ist gewährleistet, da der Flächennutzungsplan westlich des Geltungsbereichs eine gemischte Baufläche darstellt, die auch über das im Bebauungsplan von 1984 festgesetzte Mischgebiet weiter erhalten bleibt.

Überschreitung der Lärmwerte nach DIN 18005.

Gemäß aktuell ausgelegtem Lärmaktionsplan sind die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete leicht überschritten, jedoch noch deutlich unter dem gesundheitsgefährdenden Schwellenwert.

IV. Gesundheitsamt

Gegen den Planentwurf bestehen aus umwelthygienischer Sicht keine Bedenken.

Wird zur Kenntnis genommen.

Es wird davon ausgegangen, dass keine Altlasten betroffen sind.

Das Altlastenkataster beinhaltet keine Eintragungen.

V. Amt für Geoinformation und Vermessung

Anpassungen des Liegenschaftskatasters.

Wird zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan ergänzt.

VI. Nahverkehr

Es bestehen keine Einwände.

Wird zur Kenntnis genommen.

VII. Katastrophenschutz / Feuerlöschwesen

1. Löschwasserversorgung

Mitteilung der Maßgaben (Menge, Abstand Hydranten und Betriebsdruck) für die Löschwasserversorgung.

Die Maßgaben sind eingehalten. Begründung wurde ergänzt.

2. Flächen für die Feuerwehr

Angaben für Feuerwehraufstellflächen.

Ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abgeprüft.

VIII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Das Plangebiet ist bereits erschlossen, es dürften keine Probleme bestehen.

Wird zur Kenntnis genommen.

IX. Umweltschutzamt

Verweis auf das
Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)

Wird zur Kenntnis genommen.

Die städtebauliche Planung sieht einen größeren Erdaushub lediglich für die Tiefgarage vor bzw. definiert die Erdgeschossfußbodenhöhe in Relation des bestehenden Geländes. Über die Tiefgaragen und Kellerräume wird die Parkierung geordnet unter die Erde gebracht, sodass oberirdisch keine Versiegelung für Stellplätze und Nebenanlagen notwendig wird.

Das Kreislaufwirtschaftsgesetz findet ebenfalls Anwendung beim privaten Bauherrn bzw. beim beauftragten Unternehmer und wird dort auf Ebene der konkreten Maßnahme angeführt.

Es ist daher keine weitere Regelung erforderlich (bspw. in der Höhenlage der Straßen), die den Erdmassenausgleich regelt, zumal der Geltungsbereich im Bestand liegt und so die Innenentwicklung gestärkt wird.

5. Handwerkskammer Region Stuttgart

Keine Bedenken oder Anregungen. Es wird jedoch darum gebeten, dass die ausgewiesene Mischgebietenutzung nicht schleichend zum Wohngebiet wird.

Der Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet eine Wohnbaufläche vor. Die Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird daher aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Eine Abschottungsfunktion zur Dettinger Straße ist gewährleistet, da der Flächennutzungsplan westlich des Geltungsbereichs eine gemischte Baufläche darstellt, die auch über das im Bebauungsplan von 1984 festgesetzte Mischgebiet weiter erhalten bleibt.

6. BUND

1.a) Investor von Seiten der Stadtverwaltung auf fachgerechte Sicherung der verbleibenden Bäume und Sträucher hinweisen.

Das Bundesnaturschutzgesetz, die Vorgaben der Baumschutzsatzung und die Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung sind anzuwenden. Der Investor ist über den bisherigen Prozess sensibilisiert.

1.b) Absicherung der unbebauten Fläche um das Schweizerhaus vor unbefugtem Zutritt.

Eine baubiologische Überwachung (inkl. Baumbiologischer Begleitung) wird im Durchführungsvertrag festgehalten. Die Fläche befindet sich in privatem Eigentum. Die Stadtverwaltung hat keine über die o.g. Regelungen hinausgehende Verfügung.

2. Bitte an die Stadtverwaltung das Einpflegen von Schutzvorgaben in das Nutzungskonzept zu berücksichtigen.

Wird zur Kenntnis genommen. Belang wird im Rahmen der Ausgestaltung des Nutzungskonzepts berücksichtigt, was jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.

7. Privatperson

Sind die Bäume 8+9 von Fällung betroffen?

Im aktualisierten Erdgeschossgrundriss sind die Bäume enthalten. Die Bäume 8 und 9 bleiben bestehen.

Sichtung eines Hirschkäfers 2019/2020 im Bereich der Glascontainer östlich des Geltungsbereichs

Wird zur Kenntnis genommen. Die Artenschutzuntersuchung wurde auch für die Artengruppe Käfer durchgeführt.

Verkotung durch Rabenkrähen

Wird zur Kenntnis genommen.

Durchführungsvertrag:

Zwischen Stadt und Vorhabenträger ist gemäß § 12 BauGB vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließen. Es ist vorgesehen als wesentliche Inhalte insbesondere folgende Punkte im Durchführungsvertrag zu regeln: Erforderliche Gutachtenkosten durch den Vorhabenträger und Vereinbarung von Fristen für die Durchführung des Vorhabens.

Der vom Vorhabenträger gegengezeichnete Vertrag liegt der Verwaltung vor und der Sitzungsvorlage bei.

Da die Bebauungsplanänderung keine Vergrößerung des Bauvolumens im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zur Folge hat, fällt das Vorhaben nicht unter die Regelung der Sozialbauverpflichtung.