

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Lustnau**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pfrondorfer Straße / Kirchgraben"; Billigung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschluss
Bezug:	03/2010, 83/2015
Anlagen: 5	Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplans vom 9.6.2017 Anlage 2: Textliche Festsetzungen vom 9.6.2017 Anlage 3: Begründung vom 9.6.2017 Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungspläne vom 9.6.2017 Anlage 5: Auswertung Stellungnahmen vom 9.6.2017

Beschlussantrag:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.06.2017 werden gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ziel:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pfrondorfer Straße / Kirchgraben“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des rückwärtigen Bereichs der Bestandsgebäude Pfrondorfer Straße 4 und 6 hin zu einem Mischgebiet mit vorwiegend Wohnbebauung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Niemeyer-Verlag hat seinen Betrieb auf den Grundstücken Pfrondorfer Straße 4 und 6 vor einigen Jahren aufgegeben. Das Druckereigebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich wird seitdem nicht mehr genutzt, die Fläche liegt brach. Das Immobilienunternehmen Dr. Rall & Söhne GmbH hat die Grundstücke von den damaligen Eigentümern erworben, mit dem Ziel, die Bestandsgebäude an der Pfrondorfer Straße zu sanieren und im rückwärtigen Bereich vorwiegend Wohnbebauung zu realisieren.

Bereits im Jahre 2009 wurde das Planungsbüro Wick + Partner aus Stuttgart von der Universitätsstadt Tübingen beauftragt, eine städtebauliche Studie für den Bereich der Pfrondorfer Straße insgesamt zu erarbeiten, da sich im Umfeld mittelfristig Neuordnungen im Bestand abzeichneten. Auf der Basis der hierüber lokalisierten übergeordneten Innenentwicklungspotentiale wurden für den vorliegenden Teilbereich städtebauliche Eckpunkte einer ortsbildverträglichen Entwicklung definiert. In Abstimmung mit der Universitätsstadt Tübingen wurde durch den Investor auf dieser Basis eine Mehrfachbeauftragung mit drei Architekturbüros durchgeführt. Der erstplatzierte Entwurf des Architekturbüros Ackermann + Raff dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die geplante Bebauung ist vom geltenden Planungsrecht nicht abgedeckt, eine Änderung des in diesem Bereich geltenden Bebauungsplanes Nr. 398 „Pfrondorfer Straße/Kreuzstraße“ ist deshalb erforderlich. Das Immobilienunternehmen Dr. Rall & Söhne GmbH als Investor hat mit Schreiben vom 12.02.2015 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gestellt.

2. Sachstand

2.1. Städtebauliches Konzept

Aufgrund des sehr heterogenen Umfelds, bestehend aus sehr unterschiedlichen Gebäuden und Nutzungen in einer bewegten Topografie, und der Lage am westlichen Eingang zum öffentlichen Grünbereich des Kirchgrabens wird mit der vorliegenden Planung das Ziel verfolgt, eine qualitätsvolle städtebauliche Einbindung in die Umgebung und eine aufgelockerte, maßvolle Bebauung sicherzustellen.

Das städtebauliche Konzept nimmt die kleinteilige Struktur Lustnau auf und bindet sowohl die Bestandsgebäude entlang der Pfrondorfer Straße als auch den Grünraum des Kirchgrabens räumlich mit ein. Es besteht aus zwei zueinander im rechten Winkel stehenden Baukörpern, die zusammen mit der Bestandsbebauung einen kleinen Quartiersplatz in der Mitte des Plangebiets umschließen. Der Quartiersplatz übernimmt zum einen die Verteilerfunktion für die Erschließung der Gebäude und soll zum anderen als gemeinschaftlicher Außenbereich mit Sitz- und Spielmöglichkeiten zum Treffpunkt für das soziale Miteinander von Bewohnern und Besuchern werden. In Nord-Süd-Richtung entsteht eine neue, öffentlich zugängliche Wegeverbindung durch das Plangebiet, die den Bereich um die Pfrondorfer Straße, über den neuen Platz mit dem Grünraum des Kirchgrabens verbindet. In südlicher Verlängerung des neuen Weges zwischen den Neubauten hindurch besteht zudem Anschluss an den bestehenden Weg östlich des Parkplatzes in Richtung des Lustnauer Zentrums mit großem Einkaufs- und Dienstleistungsangebot. Durch die Gebäudeanordnung werden zum Kirchgraben nach Süden

und zur Gewerbebebauung nach Osten hin klare städtebauliche Kanten ausgebildet, wobei der Grünraum im Süden bis an die neuen Gebäude herangeführt wird. Der Kirchgraben soll im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Zuge der geplanten Entwicklung entbuscht und durch Geländemodellierungen und neue Baumpflanzungen freiräumlich aufgewertet werden.

Die beiden Gebäude selbst sind dreigeschossig mit darüber liegendem zurückversetztem Staffelgeschoss. Insgesamt sind 27 neue Wohnungen geplant, alle sind gut orientiert und belichtet. Das Spektrum ist breit gefächert und reicht von 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen, zum Teil auch WG-geeignet. In den beiden Obergeschossen erhalten die Wohnungen einen privaten Freibereich in Form von wettergeschützten Loggien, den Erdgeschosswohnungen steht zusätzlich ein privater Garten zur Verfügung. Im obersten Staffelgeschoss liegen schließlich großzügige Penthousewohnungen mit attraktiven Dachterrassen. Gemäß der im Verfahren getroffenen Vereinbarung zwischen der Universitätsstadt Tübingen und dem Investor soll auch dieses kleine Projekt einen Beitrag zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum schaffen. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Investor oder andere Vermieter aus der Dr. Rall Immobiliengruppe zu diesem Zweck verpflichtet werden, einen Anteil von 10% der geplanten Wohnfläche in Form von bestehenden oder neugeschaffenen studentischen Zimmer aus seinem Portfolio außerhalb des Plangebiets (z.B. im nördlich angrenzenden Bestandsgebäude Pfrondorfer Str. 4) kostengünstig zu vermieten.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter der Neubebauung untergebracht. Von hier aus sind die Wohnungen über Treppenhäuser und Aufzüge barrierefrei erreichbar. Als Zufahrt wird das bestehende Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger von Westen genutzt. Im Zuge der Entwicklung soll die bestehende PKW-Erschließung für die westlich angrenzenden Bestandsgebäude und die Neuplanung optimiert werden. Momentan ist in diesem Zusammenhang kein Begegnungsverkehr möglich. Da aus verkehrlicher Sicht eine Signalisierung der Zufahrt und aus freiräumlicher Sicht eine Verbreiterung derselben wenig Sinn macht, sollen punktuell zwei PKW-Ausweichbuchten bestehende Gefahrenpotentiale beseitigen. Gleichzeitig wird das mittige Abstandsgrün zwischen der Zufahrt und dem Fuß- und Radweg des Kirchgrabens verbreitert und mit Bäumen gegliedert, um das Entree in den Grünraum attraktiver zu gestalten.

2.2. Beitrag des Projekts zum bezahlbaren Wohnen

Die ersten Gespräche mit dem Vorhabenträger über eine Änderung des Planungsrechts haben bereits 2008/2009 stattgefunden, das Vorhaben konnte jedoch aufgrund anderer Prioritäten im Planungsamt nicht vorher gestartet werden. Zu diesem Zeitpunkt spielte die Frage eines Anteils an Sozialwohnungen o.ä. noch keine relevante Rolle, da es kein entsprechendes Landesprogramm gab und das Vorhaben für eine planungsrechtliche Änderung außergewöhnlich klein ist. Im Zuge des 2015 wieder aufgenommenen Projektes hat die Verwaltung das Thema mit dem Investor angesprochen und die Varianten überprüft.

Der Vorhabenträger ist grundsätzlich bereit, sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung von preisgebundenem Wohnraum zu verpflichten, verweist jedoch auch auf die damaligen Gespräche und auf die geringe Größe seines Projektes. Legt man einen zehnpromzentigen Anteil an preisgebundenem Wohnraum zugrunde, würde es sich um ca. 170 – 200 qm Wohnfläche oder ca. zwei Wohnungen handeln. Für zwei Wohnungen ist das Verfahren des Landeswohnraumförderprogramms jedoch sehr aufwändig und wenig geeignet.

Alternativ wurde mit dem Vorhabenträger 2015 daher eine Alternative vorverhandelt, wie preisgebundener Wohnraum geschaffen werden kann: Im angrenzenden Bestandsgebäude Pfrondorfer Straße 4 befinden sich z.B. fünfzehn studentische Zimmer in zwei WGs, die dem Vorhabenträger gehören und einzeln vermietet werden. So könnten 8 dieser 15 Zimmer (entspricht ca. der Fläche von 170 – 200 qm) für eine Dauer von 15 Jahren zu einem Mietpreis vermietet werden, der um 33% unter der ortsüblichen Miete liegt; die Vergabe würde an einen Bafög-Anspruch gekoppelt, um die Förderung bedarfsgerecht zu gestalten. Aus Sicht der Verwaltung ist dies durchaus eine sinnvolle Alternative, da auch der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Studierende vorhanden ist (siehe hierzu auch Vorlage 83/2015).

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Investor oder andere Vermieter aus der Dr. Rall Immobiliengruppe deshalb verpflichtet werden, einen Anteil von 10% der geplanten Wohnfläche in Form von bestehenden oder neugeschaffenen studentischen Zimmer innerhalb oder mit Zustimmung der Stadt auch außerhalb des Plangebiets (z.B. im nördlich angrenzenden Bestandsgebäude Pfrondorfer Str. 4) zu den oben genannten Konditionen kostengünstig zu vermieten.

2.3. Verfahren

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 23.03.2015 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfrondorfer Straße / Kirchgraben“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB für die Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 1 BauGB für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 28.03.2015 im Schwäbischen Tagblatt bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Planauslage in der Zeit von Montag, den 30.03.2015 bis einschließlich Freitag, den 17.04.2015 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.03.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 30.04.2015 aufgefordert.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 4 Stellungnahmen ein. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie deren Berücksichtigung in der Planung sind der Anlage 5 der Sitzungsvorlage zu entnehmen. Im Wesentlichen wurden neben Hinweisen vor allem Stellungnahmen zu den Themenbereichen Lärm und Gerüche vorgebracht.

2.4. Anpassung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfrondorfer Straße / Kirchgraben“ mit einer Größe von ca. 0,3 ha wurde im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss angepasst:

Ausgenommen aus dem Geltungsbereich wurden die Grundstücksteile der beiden Bestandsgebäude Pfrondorfer Str. 4 und 6. Diese bestehenden Gebäude wurden bzw. werden lediglich saniert, sodass das in diesem Bereich geltende Planungsrecht aufrechterhalten werden kann. Im Zuge einer übergeordneten städtebaulichen Neuordnung entlang der Pfrondorfer Straße soll die straßenbegleitende Bebauung dann gesamtheitlich betrachtet und zu einem späteren Zeitpunkt planerisch inkludiert werden.

Einbezogen in den Geltungsbereich wurden im Gegenzug Grundstücksteile entlang des öffentlichen Grünraums des Kirchgrabens im Westen und Süden, um die Erschließung des Plangebiets und des westlich angrenzenden Bestands (Flst 1, 1/1) zu optimieren und die Freiraumgestaltung des Kirchgrabens aufzuwerten.

2.5. Gutachten

Immissionsschutz – Thema Lärm

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfrondorfer Straße / Kirchgraben“ wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Schalleinwirkungen aus umliegenden Quellen (Straßenverkehrs- und Gewerbelärm) auf die schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Plangebiet und die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umgebung (insbesondere die östlich angrenzende Gewerbenutzung der Fa. Härle Fensterbau GmbH) untersucht hat. Obwohl die Fa. Härle derzeit keinen Betrieb aufweist (Stand April 2017) wurde für die Untersuchung trotzdem von einer Folgenutzung des Betriebsgeländes ausgegangen, die in Bezug auf die Schallemissionen mit derjenigen des Betriebs Härle vergleichbar ist.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

- **Gewerbelärm:** Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den maßgeblich betroffenen Fassaden im MI deutlich unterschritten. Das Wohnbauvorhaben ist damit ohne weiteres umsetzbar, schränkt die ausgeübten Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft nicht ein und lässt darüber hinaus noch weitere Entwicklungen bzw. Nutzungsintensivierungen zu.
- **Straßenverkehrslärm:** An den geplanten Neubauten im MI werden sowohl die Orientierungswerte nach DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV tags und nachts sicher unterschritten. An den Bestandsgebäuden nördlich des Plangebiets (Pfrondorfer Straße 4 und 6) werden die Werte insbesondere an den Nordfassaden tags und nachts überschritten. Für bestehende Gebäude gelten die Bestimmungen zur Lärmsanierung. Lärmsanierungen aufgrund von Straßenverkehrslärmimmissionen kommen in Kern-, Dorf- und Mischgebieten ab einer Überschreitung von 69 dB(A) im Tag- und 59 dB(A) im Nachtzeitraum grundsätzlich in Betracht. Diese Auslöswerte werden im vorliegenden Fall nicht überschritten. Falls die bestehenden Gebäude an der Pfrondorfer Straße baulich wesentlich geändert oder abgerissen und statt derer neue Gebäude errichtet werden, kommen im Rahmen der Lärmvorsorge grundsätzlich insbesondere folgende Optionen in Betracht: Geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, welche schutzbedürftige Schlafräume an der verkehrsabgewandten Seite platziert, und kontrollierte Wohnungslüftung bei schutzbedürftigen Schlafräumen, die zur Straßenseite orientiert sind.
- **Lärmpegelbereiche:** Im Plangebiet werden lediglich die LPB I und II an den Gebäudefassaden erreicht. In den Lärmpegelbereichen I bis III werden die Anforderungen an die Schalldämmung der DIN 4109 in der Regel bereits aufgrund der Bestimmungen in anderen Vorschriften (wie beispielsweise der Energieeinsparverordnung) erfüllt. Das bedeutet, es ergibt sich im Hinblick auf die Lärmimmissionen planungsrechtlich kein Festsetzungserfordernis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Immissionsschutz – Thema Gerüche

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pfrondorfer Straße / Kirchgraben“ wurde eine immissionsschutzfachliche Bewertung der Geruchsemissionen aus dem Lackierbetrieb der Fa. Härle vorgenommen, dessen Abluft zentral über einen 10 m hohen Schornstein geführt wird und auf die geplante Wohnnutzung einwirkt. Obwohl die Fa. Härle derzeit keinen Betrieb aufweist (Stand April 2017), wird für die Untersuchung trotzdem von einer

Folgenutzung des Betriebsgeländes ausgegangen, die in Bezug auf die Geruchsemissionen mit der Ursprungsnutzung vergleichbar ist.

Die geruchstechnische Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

- Für den Bereich der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet werden je nach Nutzungsintensität der Lackieranlage Geruchsstunden im Sinne der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) in 4 bis 6% der Jahresstunden ermittelt. Die tatsächliche Häufigkeit wahrnehmbarer Gerüche dürfte diesen Wert sogar unterschreiten, da in einem Teil der Emissionsstunden die geruchsbeladene Abluft in der Atmosphäre auf Werte unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit verdünnt wird. Der maßgebliche Immissionswert von 10% in Wohn- und Mischgebieten wird damit deutlich unterschritten.
- Wegen der günstigen Ableitbedingungen über den 10 m hohen Schornstein handelt es sich bei den Geruchswahrnehmungen in der Regel nur um schwache Gerüche, die im Rahmen der gegenseitigen nachbarlichen Rücksichtnahme als einfache und nicht erhebliche Belästigungen hinzunehmen sind. Demnach sind im Plangebiet keine erheblichen Geruchsimmissionen infolge des Betriebs der Lackieranlage der Fa. Härle Fensterbau GmbH zu erwarten. Der Betrieb wird durch die heranrückende Bebauung nicht eingeschränkt.

Umweltbelange / Artenschutz

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, ist eine formale Umweltprüfung mit Umweltbericht nicht erforderlich. Die Umweltbelange werden trotzdem im Verfahren behandelt und in den Abwägungsprozess eingestellt. Um zu klären, ob der Umsetzung des Bebauungsplans Verbote des speziellen Artenschutzes nach §§ 44ff. BNatSchG entgegenstehen könnten, wurde eine gutachterliche Einschätzung zum Habitatpotenzial erstellt. Aufgrund der vorherrschenden Strukturen ist davon auszugehen, dass der Bereich lediglich von störungsunempfindlichen Arten besiedelt ist. Die Baufeldfreimachung ist unter Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben bereits erfolgt.

Da durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter zu erwarten sind, kann auf weitere detaillierte Untersuchungen unter Berücksichtigung folgender Punkte verzichtet werden: Gehölzfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen und auf den Zeitraum von 1. November bis 28. Februar zu beschränken. Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb des vorgenannten Zeitraums unvermeidbar, ist vorher zu prüfen, ob die Bäume als Niststätte genutzt werden und die Zustimmung der beim Landratsamt Tübingen angesiedelten Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Die beschriebene Vorgehensweise wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

2.6. *Planungskostenvertrag / Durchführungsvertrag*

Der Vorhabenträger hat sich in einem separaten Planungskostenvertrag bereits dazu verpflichtet, die bei der Stadt im Zusammenhang mit dem Projekt anfallenden Planungskosten und die Kosten für sämtliche Gutachten und Untersuchungen zu tragen, die im Verfahren für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich werden.

Die Universitätsstadt Tübingen schließt bis zum Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB einen Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ab. Neben der Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung der Vorhaben- und Erschließungspläne innerhalb angemessener Frist werden in den Durchführungsvertrag u.a. folgende Regelungen aufgenommen:

- Sicherung eines Anteils von 10% der geplanten Wohnfläche (ca. 170 – 200 qm) für preisgebundenen studentischen Wohnraum (Mietpreis 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, Mietbindung 15 Jahre) innerhalb oder mit Zustimmung der Stadt auch außerhalb des Plangebiets (z.B. 8 Studenten-Zimmer im Bestandsgebäude Pfrondorfer Straße 4)
- Dingliche Sicherung des Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit
- Übernahme der zurechenbaren Kosten für die Umgestaltung des westlichen Eingangs in den Kirchgraben (bezüglich Erschließung und Freiraum), für Geländemodellierungen und Aufwertungsmaßnahmen (z.B. Baumpflanzungen, neue Fußwegeverbindung) im Kirchgraben südlich des geplanten Vorhabens
- Festschreibung des Energiestandards „KfW-Effizienzhaus 70“
- Herstellung und Übernahme der Kosten für die Einleitung des Niederschlagswassers in den verdolten Kirchgraben, Ablösung des Abwasserbeitrags

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

4.1. Verzicht auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Bei Verzicht auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pfrondorfer Straße / Kirchgraben“ bliebe das vorhandene Planungsrecht bestehen. Dieses sieht im Bereich des geplanten Vorhaben- und Erschließungsplans ein Gewerbegebiet vor, welches ungünstig liegt (keine Adresse zur Straße, direkt an den Kirchgraben angrenzend) und Nutzungskonflikte mit dem umgebenden Wohnen hervorrufen kann. Die Umsetzung des Ergebnisses der Planungskonkurrenz und damit die städtebauliche Aufwertung des Areals mit der Zielrichtung Wohnen wären nicht möglich.

4.2. Andere Zielvorstellungen zum bezahlbaren Wohnen

Gemäß Punkt 2.2 der Vorlage wurde mit dem Vorhabenträger ein zehnpromentiger Anteil gemessen an der realisierbaren BGF für preisgebundenen Wohnraum im Verfahren vorverhandelt. Alternativ könnte auch ein höherer Projektanteil oder andere Konfigurationen zum bezahlbaren Wohnen beschlossen werden, da eine verbindliche Zusage der Verwaltung in diesem Zusammenhang nicht besteht. Angesichts der im vorliegenden Fall sehr langen Entwicklungszeit und der geringen Größe des Projekts hält die Verwaltung die vorgeschlagene Lösung gemäß Punkt 2.2 der Vorlage für angemessen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der für das Verfahren erforderlichen Gutachten. Außerdem übernimmt der Investor die zurechenbaren Kosten für die Umgestaltung des westlichen Eingangs in den Kirchgraben (bezüglich Erschließung und Freiraum), für Geländemodellierungen und Aufwertungsmaßnahmen (z.B. Baumpflanzungen, neue Fußwegeverbindung) im Kirchgraben südlich des geplanten Vorhabens.

