

Bauleitplanung in Köln-Dellbrück, Grundstück der ehemaligen belgischen Schule an der Von-Quadt-Straße (Gemarkung Thurn-Strunden, Flur 69, Flurstück 980)

Begründung (Vorentwurf) des städtebaulichen Konzeptes zum Beschluss über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Rahmenbedingungen

1.1 Planungshintergrund/Vorgaben für die europaweite Ausschreibung mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb

Im Zuge der Stationierung belgischer Streitkräfte unter anderem in Köln-Dellbrück und der zeitgleich einhergehenden Wohnungsbauentwicklung Anfang der 1950er Jahre wurde auf dem mit dieser Planung in Rede stehenden Areal ein Schulkomplex für den Unterricht der Kinder belgischer Militärangehöriger errichtet. Nach dem Abzug der belgischen Streitkräfte ging die Fläche in die Verwaltung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) über, die sich im Auftrag des Bundes für die Vermarktung des Grundstücks verantwortlich zeichnete. Da kein Bedarf für eine schulische Weiternutzung der Baulichkeiten in städtischer Obhut bestand, hatte die BIMA die Aufgabe, die Liegenschaft europaweit in einem Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb nach § 3 a Nr. 5 lit. C) VOB/A (2. Abschnitt) an geeignete Interessenten für eine künftige Folgenutzung zu vergeben.

Zur städtebaulichen Qualifizierung wurde dabei vorgegeben, ein Plangutachten (Investorenwettbewerb) durchzuführen (vergleiche Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 08.12.2009: "Vorgaben für die europaweite Ausschreibung mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb der bundeseigenen Liegenschaften im Bereich der ehemaligen belgischen Schule Von-Quadt-Straße in Köln-Dellbrück"). Das Ergebnis dieses Plangutachtens wird der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zugrunde gelegt.

Mit der Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH, Niederlassung Köln, Richard-Byrd-Straße 6 a, 50829 Köln, wurde im Ergebnis des Verfahrens ein Investor für die Fläche gefunden, der eine Weiterentwicklung des Areals in enger Abstimmung mit der Stadt Köln sicherstellt.

1.2 Lage im Stadtgebiet, Umgebung

Das Plangebiet der ehemaligen belgischen Schule an der Von-Quadt-Straße in Köln-Dellbrück hat eine Flächenausdehnung von etwa 1,57 ha und befindet sich auf der östlichen Rheinseite im Stadtbezirk Köln-Mülheim. Angesichts der unmittelbaren Nähe zum Stadtteilzentrum Dellbrück, Dellbrücker Hauptstraße sowie der guten Anbindung an individualverkehrliche Erschließungswege und das öffentliche Personennahverkehrsnetz hat die Liegenschaft eine hohe Standortqualität.

Die S-Bahn-Haltestelle "Köln-Dellbrück" befindet sich in einer Entfernung von circa 400 m und wird von der Linie S 11 zwischen Bergisch Gladbach und Hauptbahnhof bedient. Zugang zu den U-Bahnlinien U 18 zwischen Thielenbruch und Brühl (über Köln Hauptbahnhof) sowie der U 3 zwischen Thielenbruch und Mengenich Ollenhauerring (über Koelnmesse und Bahnhof Deutz) besteht an der circa 350 m entfernten Haltestelle "Dellbrück Hauptstraße". Diese beiden Linien verkehren Montag bis Freitag tagsüber im Zehn-Minuten-Takt. Eine Anbindung an das Buslinien-netz ist mit der Haltestelle "Von-Quadt-Straße" auf der Dellbrücker Hauptstraße gegeben. Die Buslinie 154 verbindet den S-Bahnhof Dellbrück mit den Stadtteilen des südlichen rechtsrheinischen Köln.

Das Areal ist für den motorisierten Verkehr über die Von-Quadt-Straße zugänglich, kann jedoch auch fußläufig über die Wiesenstraße erschlossen werden. Des Weiteren ist circa 200 m nördlich die Bergisch Gladbacher Straße (B 506) erreichbar. Diese stellt für den Individualverkehr die überörtliche Erschließung Richtung Bergisch Gladbach im Osten und zur A 3 im Westen sicher.

Der Geltungsbereich wird, neben geschützten Freiflächen im Südosten (Landschaftsschutzgebiet L 27, geschützter Landschaftsbestandteil 9.16) und dem dort verorteten Verlauf des Kemperbaches, ausschließlich durch unterschiedlich strukturiert bebaute Wohnflächen eingegrenzt. Hauptsächlich handelt es sich dabei um zweigeschossige Wohngebäude aber auch ein unmittelbar westlich benachbartes vier- bis sechsgeschossiges Altenheim. In direktem Anschluss an das ehemalige Schulgebäude befindet sich ein erst kürzlich grundsaniertes Spiel- und Bolzplatz, aufgrund dessen mögliche Geräuscheinwirkungen in das Plangebiet zu beachten sind.

2. Verfahrenshinweise

2.1 Planungsrechtliche Situation

Im Regionalplan liegt der Plangeltungsbereich im Randbereich des "Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)" und "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereiche". Die Bezirksregierung Köln wird im Rahmen der Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme hinsichtlich der Übereinstimmung des Planungsziels mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung aufgefordert.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Köln ist für den Planbereich Gemeinbedarfsfläche "Schule und Spielplatz" dargestellt, für einen Streifen entlang der Von-Quadt-Straße Wohnbaufläche. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Es besteht für das Plangebiet kein Bebauungsplan. Es soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan bezogen auf das Plangrundstück mit der Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH, die als neue Eigentümerin der Liegenschaft künftig als Vorhabenträgerin im Plangebiet auftritt, aufgestellt werden.

Die Bouwfonds Immobilienentwicklung GmbH ist bereit und in der Lage, die Durchführung der anstehenden Maßnahmen vollständig zu betreiben und die Planungs- und Erschließungskosten hierfür nach den Regelungen eines noch abzuschließenden Durchführungsvertrages zu übernehmen. Die Verfügbarkeit aller in die Planungsüberlegungen einbezogenen Grundstücke durch die Vorhabenträgerin ist nach erfolgtem Erwerb von der BIMA sichergestellt.

2.2 Mehrfachbeauftragungsverfahren/städtebauliches Qualifizierungsverfahren

Zur Sicherung einer qualitätvollen Planung wurde der Vorhabenträgerin im Vorgriff der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Durchführung eines Mehrfachbeauftragungsverfahrens im Sinne eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens vorgegeben, in dem die nachstehend unter Kapitel 3. formulierten Entwicklungsziele für das Planungsareal als Vorgaben definiert waren. Die Ziele umfassten eine durchmischte Wohnbebauung mit Geschosswohnungen, Doppel- und Reihenhäusern sowie die Realisierung einer Kindertagesstätte.

Eine zwölfköpfige Bewertungskommission (Jury) aus Vertretern der Stadt Köln (Stadtplanungsamt, Amt für Landschaftspflege und Grünflächen, Dezernat Stadtentwicklung, Planen und Bauen), Politik (Bezirksbürgermeister, Bezirksvertretung Mülheim, Vertreter der Fraktionen des Stadtentwicklungsausschusses), Vertretern der Ausloberin sowie dem Vorsitzenden des Gestaltungsbeirats, eines Architekten und eines Landschaftsarchitekten hatte ihr Urteil aus der Qualität der Wettbewerbsarbeiten gebildet und sich hierbei unter anderem insbesondere an folgendem Bewertungsrahmen orientiert:

- Erfüllung des Nutzungsprogrammes,
- Erfüllung der funktionalen Anforderungen,
- Einhaltung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften,

- Wirtschaftlichkeitsfaktoren,
- Qualität der Baumassengliederung und Einbindung in die Umgebung,
- Qualität der innenräumlichen Organisation und des Erschließungssystems,
- Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand,
- Ressourcenschonende Bebauung,
- Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange,
- Umgang mit Nachbarschaft zum Bolzplatz.

Im Ergebnis wurde aus sieben angeforderten Planungskonzepten eine Arbeit als die für die weitere konkrete Bauleitplanung am besten geeignete Konzeption ausgewählt. Dieses Konzept ist in Kapitel 4. - Planungskonzept - näher erläutert.

3. Planungsvorgaben, Entwicklungsziele

3.1 Planungs- und Entwicklungsziele, Nutzungsgliederung

Die Vorgaben für die weitere Entwicklung des Plangebiets sind vom Stadtentwicklungsausschuss am 08.12.2009 beschlossen und der Auslobung der Mehrfachbeauftragung zugrunde gelegt worden.

Als Leitbild für die Entwicklung des Gebietes wurde eine Mischung aus verschiedenen Wohnformen mit zukunftsfähigem und teilweise altersgerechtem Wohnen vorgegeben, da die Prüfung von Planungsalternativen ein gutes Potential des Standortes zur Stärkung der Wohnfunktion im Zentrum von Köln-Dellbrück ergeben hatte. Es soll im Plangebiet Wohnraum für alle Generationen entstehen.

Eine städtebauliche Vorgabe bestand darin, den Geschosswohnungsbau an der Von-Quadt- und Wiesenstraße zu entwickeln, um bezüglich der umgebenden Bebauung (Seniorenpflegeheim, vier- bis sechsgeschossig; Wohnbebauung zweigeschossig) einen stimmigen Übergang zum Plangebiet zu schaffen. Überdies sind ein Drittel der Einheiten im Bereich des Geschosswohnungsbaus, vorzugsweise im Erdgeschoss, barrierefrei zu planen. Der rückwärtige Bereich der Liegenschaft soll in erster Linie für den Bau von Einfamilienhäusern vorgesehen werden. Insbesondere werden hier Bauformen für Familien mit Kindern angestrebt. Es sollen rund 16 Einfamilienhäuser sowie eine dreigruppige Kindertageseinrichtung (Kita) entstehen. Die Kita soll ihren Standort zwischen einem bereits bestehenden Bolzplatz an der Wiesenstraße und der geplanten Wohnbebauung finden, um Schallabschirmungseffekte zu erzielen.

Gewerbliche Flächen sollen bei der Plankonzeption nicht berücksichtigt werden.

3.2 Maß der Nutzung / Geschossigkeit

Für die Überbauung der Grundstücke wurden mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für den Geschosswohnungsbau und einer jeweils auf Hausgruppen bezogenen GRZ von 0,3 für den Einfamilienhausbau sowie einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 für den Geschosswohnungsbau und einer GFZ von 0,7 für den Einfamilienhausbau durchschnittliche Dichtewerte definiert.

Die erforderlichen Funktionalitäten der Kindertagesstätte sowie ein genauer Abstand des zugehörigen Freibereichs zum angrenzenden Kemperbach werden im Rahmen der weiteren Planung abgestimmt.

Die Geschossigkeit der Neubebauung ist den Höhen der benachbarten Geschoss- und Einfamilienhausbauten anzupassen. Das Gebäude der Kita soll 2-geschossig entwickelt werden.

3.3 Verkehr

Die innere Erschließung des Plangebiets ist nach den Regeln und Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu konzipieren. Die Zufahrt des Areals soll dabei ausschließlich über die Von-Quadt-Straße erfolgen. Überdies gilt es, eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Besucherparkplätzen nachzuweisen als auch private Stellplätze (ebenerdig) für Einfamilienhäuser sowie eine Tiefgarage für den Geschosswohnungsbau zu generieren. Für die Geschosswohnungen sind ausreichend Fahrradabstellplätze vorzusehen und gestalterisch einzubinden.

3.4 Lärm

Bei Aufstellung der Plankonzeption ist unter anderem auf ein verträgliches Nebeneinander der heranrückenden Wohnbebauung und des kürzlich neu gestalteten Bolzplatzes an der Wiesenstraße zu achten. Durch die Lokalisierung der Kindertagesstätte zwischen der neuen Wohnbebauung und dem Spiel- und Bolzplatz wird das Ziel einer lärmabschirmenden Bebauung verfolgt.

3.5 Freiraum- und umweltplanerische Aspekte

Zum Kemperbach ist ein Abstandstreifen von 25 m Breite für ökologische Aufwertungsmaßnahmen vorzuhalten. Freibereiche der Kita dürfen im Abstandstreifen liegen.

Eine Zugänglichkeit der Kemperbachaue ist im Planungskonzept zu berücksichtigen.

Zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen sind möglichst hohe passiv-solare Gewinne bei der Neubebauung zu erzielen. Daher ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßgaben zu prüfen, ob Gebäude so orientiert werden können, dass die Hauptfassade (größter Anteil der Fensterfläche am Gebäude - in der Regel die "Wohnzimmerseite") nicht mehr als 30° aus der Südrichtung gedreht wird.

4. Planungskonzept

4.1 Juryempfehlung zur Überarbeitung des Siegerentwurfes als Grundlage für die Einleitung des VEP-Verfahren

Das Planungskonzept, welches durch die Jury als Grundlage für die Bauleitplanung empfohlen worden ist, wurde durch das Architekturbüro Schommer, Bonn, entwickelt. Die Jury hat den Entwurf wie folgt beurteilt:

"Der Entwurf des Architekturbüros Schommer zeichnet sich in erster Linie durch ein klares Nutzungskonzept aus, das die Interessen des Auftraggebers am sinnvollsten erfüllt.

Eine klare Straßenführung, angemessene Grundstücksgrößen sowie ein stimmiger Übergang zum angrenzenden Kemperbach, stellen das Grundgerüst des Entwurfes dar. Besonders positiv wird der "Wiesenplatz" im Eingangsbereich der Von-Quadt-Straße bewertet. Als öffentliche Aufenthalts- und Spielfläche bietet er den Anwohnern eine attraktive Freizeitgestaltung in grüner Umgebung. Des Weiteren wird der Lückenschluss nordwestlich der Bestandsbebauung der Wiesenstraße als vorteilhaft angesehen, da er ferner die Nutzungsmöglichkeit für Mehrgenerationenwohnen ermöglicht."

Die Überarbeitungsempfehlung der Jury umfasst Anpassungen hinsichtlich der Anzahl an Vollgeschossen des Geschosswohnungsbaus in den Randbereichen zu der bestehenden Bebauung, der Ausrichtung der Reihenhausgrundrisse nördlich der inneren Erschließungsstraße, der Stellplatzanordnung für die Reihenhäuser, der Lage der Tiefgaragenzufahrt, der räumlichen und strukturellen Abgrenzung zur Kemperbachaue sowie eine funktionale Optimierung der Straßenquerschnitte.

Ferner wurde empfohlen, die Funktionalitäten der Kita sowie den genauen Abstand des Kita-Freibereichs zum Kemperbach in der Überarbeitung zu bestimmen.

Die Empfehlungen der Jury wurden in das Planungskonzept eingearbeitet.

4.2 Städtebauliches Konzept und Freiraumstruktur im überarbeiteten Siegerentwurf

Es ist das übergeordnete städtebauliche Ziel des Siegerentwurfes, durch die neue Wohnbebauung den Straßenzug der Von-Quadt-Straße in adäquater Weise weiterzuführen und in lockerer Anordnung der Gebäude das bestehende Quartier zum Landschaftsraum hin abzuschließen.

Ein weiteres städtebauliches Ziel besteht darin, die differenzierte Struktur der vorhandenen Bebauung mit ihren unterschiedlichen Höhen und baulichen Lücken fortzuführen.

Durch das Wechselspiel der spannungsvoll und unterschiedlich dimensionierten Solitärbauten, die in ihrer Höhe zum Landschaftsraum hin abgestaffelt werden und der großzügigen Anordnung von begrünten Freiräumen, entsteht ein weicher Übergang sowohl zur Nachbarbebauung als auch zum Landschaftsraum. Besonderer Wert wird darauf gelegt, den Landschaftsraum zum Kemperbach hin in der Abfolge der Baulichkeiten immer großzügiger zu gestalten. Durch die Neubebauung entlang der Von-Quadt-Straße entsteht ein harmonisches Miteinander von Neu zu Alt in Ergänzung des Straßenzuges, der geprägt ist von Einzel- und Doppelhäusern aus der Jahrhundertwende bis zur heutigen Zeit. Die Hausproportionen, die differenzierten Höhenversprünge, das Verhältnis von Wand- zu Fensteranteilen sowie die klaren Vertikal- und Horizontalanordnungen von Öffnungen werden bei den Neubauten aufgenommen.

Aus diesen städtebaulichen Zielen ergibt sich die Höhenstaffelung der Gebäude. Vorgesehen ist eine bis zu viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung an der Von-Quadt-Straße, welche dreigeschossig in dem rückwärtigen Grundstücksbereich fortgeführt wird und dann in die Einfamilienhausbebauung übergeht. Bei den Einfamilienhäusern beträgt die Grundfläche des zweiten Obergeschosses in Anlehnung an ein "Staffelgeschoss" (Nicht-Vollgeschoss nach Landesbauordnung NRW) nicht mehr als zwei Drittel der darunterliegenden Grundfläche, jedoch ist das zweite Obergeschoss bauplanungsrechtlich als Vollgeschoss zu werten, da es nicht allseitig von den Hausfassaden zurückspringt.

Das Planungskonzept sieht bis zu fünf Mehrfamilienhäuser (davon drei an der Von-Quadt-Straße) und sechs Hausgruppen für Doppel- beziehungsweise Reihenhäuser vor. Die Stadtvillen gruppieren sich um einen kleinen grünen Park und erhalten so einen zentralen Freiraum.

Für alle Bewohner werden großzügige Frei- und Grünflächen mit einem hohen Erlebniswert geschaffen. Alle Wohnungen sind nach Süden und/oder Südwesten ausgerichtet. Wohnungen in Eckbereichen abgewinkelter Baukörper wurden bewusst vermieden. Die einzelnen Baukörper sind in Form und Ästhetik individuell und bilden für die Bewohner "Adressen" mit hohem Identifikationswert. Alle Hauptbäder in den Wohnungen und Häusern liegen an Außenwänden und sind somit natürlich belichtet und belüftet.

Die Mehrfamilienhäuser enthalten eine Unterkellerung, die Nebenräume aufnimmt und eine Tiefgarage (im Bereich südwestlich der Planstraße).

Die Kita entwickelt sich beidseits eines lichtdurchfluteten Foyers über zwei Ebenen, das in der Sichtachse der Hauptzuwegung von der Von-Quadt-Straße liegt. Über das Foyer und die angeschlossenen Gruppenbereiche öffnet sich die Kita zum südlich gelegenen Landschaftsraum.

Dem differenzierten, kleinteiligen Baukonzept folgt die Ausbildung differenzierter Wege- und Raumbereiche. Der öffentliche grüne Anger unter Erhalt der beiden großen bestehenden Bäume ist der zentrale Freibereich für die neue Bebauung.

Der öffentliche Platz vor dem Eingang der Kindertagesstätte vermittelt zu der großzügigen offenen Struktur der Einfamilienhäuser. Diese erhalten einen großen Abstand zur Kemperbachau. Im

Bereich der Einfamilienhausbebauung wird eine Fläche im Abstand von 25 m zur Gewässerkante und im Bereich der Kindertagesstätte im Abstand von 15 m von jeglicher gärtnerischer Nutzung freigehalten.

Diesem städtebaulichen Konzept folgt die Ausbildung der Wege- und Raumbeziehungen, so dass eine spannungsvolle Verknüpfung von Wohnraum und Landschaftsraum entsteht.

4.3 Erschließung

Die Erschließungsstraße, welche von der Von-Quadt-Straße im rechten Winkel abzweigt, führt axial auf den Platzbereich im Herzen des Plangrundstückes zu, an der die Kita kopfseitig ihren Standort mit Orientierung zum Kemperbach hin findet. Der Platzbereich ist gleichzeitig auch "Gelenk" zur Überleitung von dort in die seitlich wiederum im rechten Winkel abzweigende Wohngebieterschließung des Einfamilienhausbereiches. An der gegenüberliegenden Kopfseite des Platzes bindet die fußläufige Verbindung von und zur Wiesenstraße an. Gleichzeitig zweigt von dem Platz die Wegeführung zum Kemperbach mit seiner Bachaue ab.

Es ist ausschließlich eine Erschließung des Planbereiches in verkehrsberuhigter Form für die Straßenverkehrsflächen sowie durch Fußwege vorgesehen.

Die Straßen und Wege werden anforderungsgemäß durch die Vorhabenträgerin hergestellt.

Hinsichtlich der Trinkwasserversorgung und der Abwasserbeseitigung kann grundsätzlich an die vorhandenen Systeme in der Von-Quadt-Straße und der Wiesenstraße angeschlossen werden. Diese sind in das Plangebiet hinein zu verlängern. Entsprechende Konzepte werden im Zuge des Planverfahrens erstellt und mit den zuständigen Stellen abgestimmt.

Bezüglich des ruhenden Verkehrs schlägt das Planungskonzept eine Tiefgarage mit Teil-Unterbauung des Bereiches südwestlich der Hauptzufahrt zum Plangebiet vor. Die Zu- und Abfahrt erfolgt von der Von-Quadt-Straße. Im Übrigen sind oberirdische Stellplätze, Garagen und öffentliche Parkplätze für die Einfamilienhäuser geplant, die sich unmittelbar seitlich der Häuser und zum Teil im Vorgartenbereich befinden. Öffentliche Parkplätze liegen an den beiden Planstraßen, wobei durch alternierende Anordnung ein verschwenkter Fahrbahnverlauf mit Verkehrsberuhigung entstehen soll. Stellplätze und Parkplätze der Kita sind am südwestlichen Kopfe der öffentlichen Platzfläche vorgesehen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist in fußläufiger Erreichbarkeit gegeben (siehe Kapitel 1.2).

4.4 Umweltfaktoren

Zur Feststellung, in welcher Art Auswirkungen der Planung auf die Umweltbereiche und Einwirkungen der Umweltbereiche auf die Planung vorhanden sind, wird im Zuge des Planverfahrens eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt werden. Die Problemstellung der UP sowie deren Bearbeitung werden vorab im Rahmen der Grundlagenammlung abgestimmt.

Mit Blick auf die anstehende Bauleitplanung wurden im Jahr 2012 bereits folgende örtliche Erhebungen bezüglich Baumbestand und Artenschutz im Bereich der ehemaligen belgischen Schule durchgeführt:

03.02.2012 - circa 12.00 bis 14.00 Uhr:	(erste Einschätzung von außen, Fotos),
27.05.2012 - circa 11.00 bis 23.00 Uhr:	(Areal, Innenräume, Baumbestand, Vegetation, Beobachtungen hinsichtlich "Vögel und Fledermäuse" inklusive Tonaufnahmen),
20.06.2012 - circa 12.00 bis 16.00 Uhr:	(Areal, Habitat-Kontrolle der Innenräume bezüglich Fledermäusen und Vögeln).

Die Untersuchungen werden fortgesetzt.

4.5 Hinweis auf erforderliche Gutachten (UP, Verkehr, Lärm)

Im Planverfahren werden Fachgutachten einzuholen sein bezüglich der Umweltverträglichkeit der Planung (artenschutzrechtliche Vorprüfung, Umweltprüfung mit Umweltbericht; Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen), bezüglich verkehrlicher Auswirkungen der Planung im näheren Einwirkungsbereich sowie bezüglich Schallimmissionsschutz. Die Notwendigkeit weiterer Fachgutachten und fachlicher Prüfungen kann sich aus dem Planverfahren heraus noch ergeben.

5. Planverwirklichung/Bodenordnung

Die Bauflächen im Plangebiet gehören der Vorhabenträgerin. Bodenordnende Maßnahmen zur Sicherstellung des Planvollzuges sind nicht erforderlich.

Zur Realisierung der Planung ist ergänzend ein Durchführungsvertrag mit Erschließungsregelung und einer Fristlegung für die Umsetzung der Planung vor Satzungsbeschluss mit der Vorhabenträgerin abzuschließen.

6. Wirtschaftlichkeit

Die Projektentwicklung des Plangeltungsbereiches wird von der Vorhabenträgerin übernommen. Eventuelle öffentliche Grünflächen, öffentliche Kinderspielflächen und die öffentlichen Erschließungsanlagen werden nach Baufertigstellung und Abnahme der Stadt übertragen. Der Stadt entstehen keine Herstellungskosten.