

Positionspapier der Verwaltung zu den Hinweisen/Anregungen/Fragen des ASWU am 14.06.2022

BV/0673/2022 Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 324 „Käthe-Kollwitz-Straße“

	Hinweise / Anregungen / Fragen der Ausschussmitglieder	Stellungnahme der Verwaltung
a	Zur Pflanzliste Anlage 4 des DV Pflanzenauswahl überprüfen, Pflanzen für essbare Stadt	<p>Die Pflanzliste wurde unter Beachtung der 4 Kriterien: einheimisch, standortgerecht, Wildformen und Nahrungsquelle für Insekten von einem Fachplaner erstellt. Die Liste ist eine Auswahlliste. Unter der getroffenen Auswahl sind Sorten gut und weniger gut geeignet. Jeder Planer bringt da auch seine ganz praktischen Erfahrungen mit. In der Auswahlliste ist Spielraum Sorten nochmal explizierter für den Standort auszuwählen. Zum Auslegungsbeschluss des Entwurfes und in der förmlichen Beteiligung gab es keine Hinweise auf fehlende Standorteignung.</p> <p>Eine Notwendigkeit die Auswahlliste zu ändern, wird nicht gesehen, da genügend andere Gehölze zur Auswahl zur Verfügung stehen. Der Vorhabenträger (VHT) wurde durch die Diskussion im ASWU sensibilisiert und wird auf die richtige Auswahl achten.</p> <p>Das Stadtentwicklungsamt wird im Bauantragsverfahren einen Gestaltungsplan einfordern, der die getroffene Pflanzauswahl zeigt und auf die besondere Standorteignung achten.</p> <p>Bei „essbaren Städten“ steht der öffentliche Raum im Vordergrund – und dass sich viele Bürger am Projekt beteiligen. Essbare Städte sollen vor allem für die Bürger da sein, Gemeinschaft fördern und zur Selbstversorgung verhelfen. Das Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung einer Wohnanlage mit einem nicht öffentlichen Wohnweg auf einem privaten Baugrundstück. So sind Obstgehölze in der Pflanzliste kaum vertreten, um eine Beeinträchtigung der Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) durch verstärkte Anlockung von Wespen aber auch grundsätzlich von Wildtieren aus dem angrenzenden Waldgebiet zu vermeiden. Dem Grundstückseigentümer kann auch nicht aus Haftungsgründen die Verantwortung für die Allgemeinheit beim Betreten des Privatgrundstückes aufgebürdet werden.</p>
b	Anlage 9 Konzeption für externe Ausgleichspflanzungen 2-jährige Entwicklungspflege zu wenig	<p>Die Entwicklungspflege (nach DIN 18919) schließt sich an die Fertigstellungspflege (nach DIN 18916, DIN 18917 bzw. DIN 18918) nach der Pflanzung an. Die Fertigstellungspflege endet mit Abnahme der Gehölze, dann wenn eine Sicherheit über den Anpflanzenerfolg besteht (DIN 18916). Die Entwicklungspflege dient „der Erzielung eines funktionsfähigen Zustandes“. Eine zweijährige</p>

		<p>Entwicklungspflege ist aktueller Stand der Technik. Die Bäume werden damit über einen Zeitraum von mindestens drei Jahren (i.d.R. 1. Jahr Pflanzung und Fertigstellungspflege, 2. und 3. Jahr Entwicklungspflege) gepflegt und regelmäßig gewässert, um sich am Standort zu etablieren und ein Wurzelsystem auszubilden. Anschließend sollten Sie soweit angewachsen sein, dass sie sich selbst versorgen können. Im DV ist unter § V5 Abs. 3 eine 3-jährige Entwicklungspflege vereinbart.</p> <p>Der VHT (Eigentümer) sichert grundsätzlich nach Beendigung der Entwicklungspflege in den Wohnanlagen die weitere Pflege und Unterhaltung von den gärtnerisch angelegten Flächen dauerhaft durch Hausmeister- und Grünpflegedienste ab.</p> <p>Die insgesamt vereinbarte 3-jährige Pflege ist daher angemessen und nicht zu beanstanden.</p>
c	<p>§ S 5 Vertragsstrafe -300 € Vertragsstrafe nicht auskömmlich</p>	<p>Bei § S 5 Vertragsstrafe handelt es sich nicht um Gelder für eine Ersatzvornahme. Es sind Straf-gelder für nicht vertragsgemäß erbrachte Leistungen. Die Verpflichtung zur Leistungserbringung durch den Vorhabenträger bleibt. Verstreicht eine gesetzte Frist erneut ohne Leistungserfüllung, kann erneut eine Vertragsstrafe eingefordert werden.</p>
d	<p>§ S 5 Vertragsstrafe -Forderung nach Vertragsstrafe für Planstraße</p>	<p>Der DV regelt hier keine Vertragsstrafe für die Privatstraße, sondern nur für genehmigungsfreie Vorhaben. Die private Planstraße mit Erschließungsfunktion ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP), zu dessen Durchführung der VHT innerhalb einer Frist im DV verpflichtet wird. Der VEP hat die Neuanlage einer Privatstraße am westlichen und nördlichen Plan-gebietsrand vorgesehen, der vorhabenbezogene Bebauungsplan (vBPL) setzt dieses so fest.</p> <p>Die Privatstraße dient als Zuwegung zu den geplanten Stellplatzanlagen des Vorhabens und ist auf Grund des Umfangs baugenehmigungspflichtig.</p> <p>Die Privatstraße ist auch Verhandlungsergebnis der Stadt zur Sicherung der Erschließung der anliegenden Kleingärten, der Fäkalienabfuhr und für die Feuerwehr. Seit vielen Jahren duldet der VHT, der auch Eigentümer ist und bleibt, die Fremdnutzung seines Weges von der Poratzstraße aus und über das Grundstück des Plangebietes durch Kleingärtner und deren Fäkalienabfuhr. Der VHT hat in einem Notarvertrag mit der Stadt die Grunddienstbarkeiten, wie im DV unter <i>Teil III. Erschließung</i> aufgeführt, bereits Ende Mai unentgeltlich eingeräumt. Damit hat er großzügig Mängel der Erschließung für die Kleingärtner zu seinen privaten Lasten beseitigt. Über den DV darf der Investor nicht unangemessen hoch durch</p>

e	§ V 2 Durchführungsverpflichtung Fristen zur Durchführung (24 Monate / 60 Monate) zu lang	<p>Leistungsforderungen einseitig belastet werden.</p> <p>Die im DV vereinbarten Fristen tragen der besonderen Entwicklung im Weltgeschehen der letzten zwei Jahre Rechnung: Auf Grund der der gestiegenen Nachfrage im Wohnungsbau, der Pandemie und des Krieges in der Ukraine gibt es im Baubereich bereits erhebliche Kostensteigerungen und teilweise Lieferengpässe. Auftragsbücher in den Baugewerken und Logistikfirmen sind übervoll. Die Energiewende hat Auswirkungen auf die Baustoffindustrie. Ebenso besteht im Bausektor ein Fachkräftemangel. Darüber hinaus werden sich die bundespolitischen Rahmenbedingungen für den Bausektor weiter ändern (Stichwort Förderprogramme zu Maßnahmen der Energieeinsparung), was zu notwendigen Planungsänderungen führen kann. Alle vorgenannten Punkte können zu erheblichen Störungen und Verzögerungen im Bauablauf führen und erschweren eine zuverlässige Bauzeitenplanung und seriöse Kostenkalkulation. Ebenso muss für den Vorhabenträger das Bauvorhaben wirtschaftlich realisierbar bleiben. Die weitere Entwicklung ist sehr schwer einzuschätzen, daher kann es eventuell erforderlich werden, die vorgesehene Frist auszuschöpfen.</p>
---	---	---