

Der Vorsitzende des Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung

Einladung

Hiermit lade ich Sie zu einer **Öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau- und Stadtentwicklung** ein.

Sitzungstermin: Donnerstag, 16.09.2021, 20:00 Uhr

Ort, Raum: Bürgerhaussaal, Rathaus, Rathausstr. 2, 68642 Bürstadt

Sitzungsnummer: XIX/BAU/004

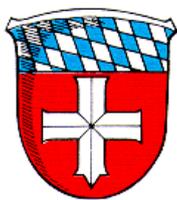
Tagesordnung:

1. Entwicklung des Raiffeisenareals XIX/BA/0048
hier: Wertung der Planungen und Festlegung auf einen Investor

Es ist davon auszugehen, dass der Tagesordnungspunkt unter Ausschluss der Öffentlichkeit beraten wird.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Felix Koch
Ausschussvorsitzender



Magistratsvorlage vom/der Bauamt	Vorlage-Nr: XIX/BA/0048 Status: nichtöffentlich AZ: Bauamt Li/pf Datum: 09.09.2021 Verfasser: Frank Lindemann
Entwicklung des Raiffeisenareals	
hier: Wertung der Planungen und Festlegung auf einen Investor	
Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
14.09.2021	Magistrat der Stadt Bürstadt
16.09.2021	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung
29.09.2021	Stadtverordnetenversammlung

Sachverhalt:

In der nicht öffentlichen Sitzung am 07.07.2021 haben die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses beschlossen, in einer außerordentlichen Sitzung am 16.09.2021 über die Vergabe des Raiffeisengeländes zu beraten und eine Beschlussempfehlung für die Stadtverordnetenversammlung am 29.09.2021 festzulegen.

Zur Beurteilung der Investorenkonzepte wurden die Präsentationsunterlagen sowie die eingereichten Konzepte der Investoren den Fraktionen zur Verfügung gestellt. Die Fraktion der Grünen hat zu den Investorenkonzepten vier Fragen formuliert, die in der Anlage 1 auf Basis der eingereichten Unterlagen beantwortet werden konnten.

Als Vergabegremium übernimmt jedes BAU-Mitglied die Aufgabe der Wertung der Konzepte auf Basis der beschlossenen Wertungskriterien (Stand 16.02.2021).

Auf Grundlage folgender Kriterien soll die Beurteilung und Auswahl erfolgen:

1. Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers

Die Stadt Bürstadt sucht einen zuverlässigen und leistungsfähigen Partner. Die projektbezogene Eignung wird gem. den Vorgaben der Ausschreibung beurteilt.

2. Konzeptqualität

Für die Auswahl des Investors ist die Konzeptqualität wesentlich. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat am 24.02.2021 einen Kriterienkatalog zur Bewertung der Konzepte beschlossen (Anlage 2). Folgende Oberkriterien werden zur Bewertung herangezogen:

- | | |
|--|-----|
| - Städtebauliches und stadträumliches Konzept | 30% |
| - Architekturkonzept/ Gestaltung | 15% |
| - Nutzungskonzept | 25% |
| - Standortgerechtes, zukunftsfähiges Mobilitätskonzept | 15% |
| - Ökologie und Klimaschutz | 15% |

3. Umsetzungs- und Betriebskonzept

Die Stadt wird in die Bewertung des Konzepts einbeziehen, inwieweit das vorgeschlagene Nutzungskonzept umsetzungsbezogen, tragfähig und nachhaltig erscheint.

Zwischen der Stadt Bürstadt und dem Bieter, der den Zuschlag erhalten soll, werden im Anschluss an das Investorenauswahlverfahren Verhandlungen über die vertraglichen Details der Grundstücksveräußerung und Konzeptumsetzung geführt. Der Bieter, der den Zuschlag erhält, soll verpflichtet werden, innerhalb einer angemessenen noch festzulegenden Zeit ein konkretisiertes Bebauungskonzept vorzulegen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, hat die Stadt ein Rücktrittsrecht.

Bezüglich der einzuhaltenden Abstandsflächen bei der Neubebauung im Allgemeinen und der Errichtung eines „Ersatzturms“ im Besonderen fand eine Abstimmung mit dem Kreisbauamt statt. Der diesbezügliche Aktenvermerk ist als Anlage 3 beigefügt.

Die Beteiligung der Lokalen Partnerschaft sowie der Anwohner in Form einer nichtöffentlichen Anwohnerversammlung hat wie geplant stattgefunden.

Die Lokale Partnerschaft hat in ihrer Sitzung am 12.07.2021 die vorgelegten Konzepte diskutiert und ihre grundsätzliche Zustimmung über die angestoßene bauliche Entwicklung, die im folgenden Prozess noch verfeinert werden soll, geäußert. Es erfolgte zudem der Hinweis auf eine möglichst breitere Dimensionierung des neu zu errichtenden Fußwegs sowie den Bedarf bzw. die Mindestvorgaben bzgl. barrierefreier Wohnungen.

Das Protokoll der Anwohnerversammlung vom 20.07.2021 ist als Anlage 4 beigefügt.

Beschlussvorschlag:

1. Das Konzept des Investors mit der besten Bewertung gem. der in der Sitzung durchzuführenden abschließenden Wertung durch die BAU-Mitglieder erhält den Zuschlag.
2. Mit dem Bieter, der den Zuschlag erhält, nimmt die Stadt Bürstadt die Verhandlungen über die vertraglichen Details auf. Der Investor soll verpflichtet werden, das Konzept innerhalb einer angemessenen, einvernehmlich noch zu bestimmenden Frist umzusetzen. Die Stadt Bürstadt hat ein Rücktrittsrecht, falls das Konzept nicht in fristgerechter Zeit umgesetzt wird.
3. Die Stadt veräußert das Grundstück zu einem Festpreis von 270 €/m². Der Gesamtpreis beläuft sich damit vorbehaltlich einer späteren Vermessung auf 1.679 m² x 270 €/m² = 453.330 €.
4. Der Investor hat ein Rücktrittsrecht unter Ausschluss von Schadensersatz, falls der für die Verwirklichung des Konzepts erforderliche Bebauungsplan nicht in vertraglich noch festzulegender Zeit beschlossen wird.
5. Die Information der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerversammlung soll zeitnah erfolgen unter Berücksichtigung der geltenden Corona-Verordnung sowie pandemischen Lage.

Frank Lindemann
Leiter des Stadtbauamtes

Anlage/n:

Anlage 1: Beantwortung der Fragen der Grünenfraktion zu den Investorenkonzepten
Anlage 2: Wertungskriterien
Anlage 3: Aktenvermerk zum Thema Abstandsflächen
Anlage 4: Protokoll Anwohnerversammlung

Anlage 1

Fragen der Grünenfraktion zu den Investorenkonzepten

Am 24.08.2021 wurde folgendes E-Mail-Schreiben an das Bauamt der Stadt gerichtet:

Sehr geehrte Frau Fröhlich,

sehr geehrte Damen und Herren,

vor der endgültigen Entscheidung über die Vergabe möchten wir gerne folgende Fragen an die beiden Investoren stellen:

1. Bitte erläutern Sie kurz das Energiekonzept des Gebäudekomplexes.
2. Stellen Sie uns den Wohnungsmix vor und gehen Sie auf eine eventuelle Gebäudebegrünung ein.
3. Gewähren Sie eine Barrierefreiheit?
4. Stellen Sie dar, wie Sie das Parkplatzproblem lösen, wenn die Stadt Bürstadt bei ihrer Stellplatzsatzung (1,5 Parkplätze/Wohnung) bleibt.

Beste Grüße

Silke Birgit Renz und Sabine Hofmann

Aus Sicht der Verwaltung lassen sich die Fragen zunächst weitestgehend mit Blick in die eingereichten Unterlagen der Investoren beantworten. Die nachfolgende Auswertung gibt somit die Prüfergebnisse wieder:

1. Bitte erläutern Sie kurz das Energiekonzept des Gebäudekomplexes.

BPD	TIMBRA
<ul style="list-style-type: none">- PV-Paneele auf dem Dach vorgesehen- Bewässerung erfolgt über Zisterne mit Dachflächenwasser- Pellet Heizung, Fußbodenheizung- möglichst recyclebare Baustoffe, gute Wärmedämmung- Niedrigstenergiegebäude, mind. 55% des Energiebedarfs aus erneuerbaren Energien	<ul style="list-style-type: none">- klimaneutrales und integrales Beheizungs- und Energieversorgungskonzept, Umsetzung für eine nachhaltige Energieversorgung- Dachflächen mit PV
Dokumente: <ul style="list-style-type: none">- 19_BPD Bürstadt Auswahlverfahren Pläne.pdf- 23_BPD Bürstadt Auswahlverfahren Flächenermittlung Option mit Turm.pdf- 23_BPD Bürstadt Auswahlverfahren Flächenermittlung Option ohne Turm.pdf	Dokumente: <ul style="list-style-type: none">- 20210618_Präsentation Bürstadt_Abgabe.pdf

2. A) Stellen Sie uns den Wohnungsmix vor.

BPD	TIMBRA
<ul style="list-style-type: none"> - Varianten mit und ohne Siloturm erarbeitet - mit Turm: 52 WE (2 WE 1Z, 44 WE 2Z, 6 WE 3Z) - ohne Turm: 49 WE (2 WE 1Z, 41 WE 2Z, 6 WE 3Z) 	<ul style="list-style-type: none"> - bezahlbares Wohnen mit ca. 30 WE - Nutzungsmix für Singles und Familien (50-100qm/Einheit) - 20% geförderter Wohnraum
<p>Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 19_BPD Bürstadt Auswahlverfahren Pläne.pdf - 23_BPD Bürstadt Auswahlverfahren Flächenermittlung Option mit Turm.pdf - 23_BPD Bürstadt Auswahlverfahren Flächenermittlung Option ohne Turm.pdf 	<p>Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20210618_Präsentation Bürstadt_Abgabe.pdf

2. B) Gehen Sie auf eine eventuelle Gebäudebegrünung ein.

BPD	TIMBRA
<ul style="list-style-type: none"> - Varianten mit und ohne Siloturm erarbeitet, falls Abbau, Ersatz durch Rankgerüst - teilweise Fassadenbegrünung, Dachbegrünung und urban gardening auf dem Dach vorgesehen 	<ul style="list-style-type: none"> - EG-Wände zur Bahn begrünt, grüne Fassade verbessert Mikroklima des Quartiers (Dach nicht genannt)
<p>Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 19_BPD Bürstadt Auswahlverfahren Pläne.pdf - 23_BPD Bürstadt Auswahlverfahren Flächenermittlung Option mit Turm.pdf - 23_BPD Bürstadt Auswahlverfahren Flächenermittlung Option ohne Turm.pdf 	<p>Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20210618_Präsentation Bürstadt_Abgabe.pdf

3. Gewähren Sie eine Barrierefreiheit?

BPD	TIMBRA
<ul style="list-style-type: none"> - vollständige Barrierefreiheit durch Aufzüge - 10 Wohneinheiten barrierefrei ausgebildet 	<ul style="list-style-type: none"> - keine deutlichen Angaben - Aufzug nur am Turm
<p>Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 19_BPD Bürstadt Auswahlverfahren Pläne.pdf 	<p>Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20210618_Präsentation Bürstadt_Abgabe.pdf

4. Stellen Sie dar, wie Sie das Parkplatzproblem lösen, wenn die Stadt Bürstadt bei ihrer Stellplatzsatzung (1,5 Parkplätze/Wohnung) bleibt.

BPD	TIMBRA
<ul style="list-style-type: none"> - Stellplätze im durchlässigen EG vorgesehen - mit Turm: 22 von 87 PKW - ohne Turm: 27 von 82,5 PKW 	<ul style="list-style-type: none"> - überdachtes Parken im EG zwischen Treppen - ca. 61 PKW-Stellplätze
<p>Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 19_BPD Bürstadt Auswahlverfahren Pläne.pdf - 23_BPD Bürstadt Auswahlverfahren Flächenermittlung Option mit Turm.pdf - 23_BPD Bürstadt Auswahlverfahren Flächenermittlung Option ohne Turm.pdf 	<p>Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20210618_Präsentation Bürstadt_Abgabe.pdf

Bürstadt, 09.09.21

Bauamt / Lindemann

Kriterienkatalog Grundstücksvergabe Raiffeisengelände Bürstadt

Stand 16.02.2021

Oberkriterium	Gewichtung	Punkte	Unterkriterium	Zu bewertende Inhalte
Städtebauliches und stadträumliches Konzept	30%	Max. 30 Punkte erreichbar		Vergabe der Punkte im jeweiligen Kriterium: 5= sehr gut gelöst 4= gut gelöst 3= überwiegend gut gelöst 2=in Teilen gut gelöst 1= kein passender Lösungsansatz 0= nicht bearbeitet/keine Aussage
		0-5	Entwurfsbestimmende Grundidee sowie Innovationen und Impulswirkung	<ul style="list-style-type: none"> - Dem Konzept liegt ein überzeugender Leitgedanke zugrunde - Das Konzept verfügt über besondere Ansätze für Herausforderungen der Zukunft (z.B. Nutzungen, Technik, Teilhabe/Soziales) - Das Konzept besitzt Strahlkraft über Bürstadt hinaus und kann zur positiven Imagewirkung beitragen - Falls der Turm erhalten werden soll, ist ein schlüssiges Konzept zur nachhaltigen Nachnutzung und tragfähigen Betrieb des Turms darzustellen-
		0-5	Maßstäblichkeit der Bebauung, städtebaulich-stadträumliche Qualitäten und Konformität zu den städtebaulichen Zielen	<ul style="list-style-type: none"> - Der Baukörper bildet eine Raumkante mit entlang der Industriestraße aus - Die Höhenentwicklung erfolgt gem. vorhandener umliegender Bebauung bzw. die Abstandsflächen werden beachtet (bzw. Ausnahmen werden schlüssig begründet) - Die Anforderungen an den Lärmschutz Bahn/Industriestraße für den Neubau werden beachtet

Wertungskriterien Raiffeisengelände Bürstadt

Oberkriterium	Gewichtung	Punkte	Unterkriterium	Zu bewertende Inhalte
				<ul style="list-style-type: none"> - Die Anforderungen an eine abschirmende Wirkung für das nördlich angrenzende Gebiet werden beachtet
		0-5	Einbindung in den Bestand und Berücksichtigung der vorhandenen städtischen Strukturen und der umliegenden Bebauung	<p>Es werden gute Lösungen für die Übergänge zum angrenzenden Bestand dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Neubebauung fügt sich in die Bestandbebauung ein (Höhen, Zwischenräume, Inbezugnahme)
		0-5	Ausgestaltung und Nutzung der EG-Zone	<ul style="list-style-type: none"> - Das Konzept ermöglicht im EG einen hohen Anteil an aktiven / zum öffentlichen Raum hin belebten Nutzungen (Wohnen/Arbeiten etc.), - Eingangssituationen werden konfliktarm gelöst und gut gestaltet
		0-5	Einbindung Öffentlicher Raum und Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> - Auf die umgebenden öffentlichen Flächen (Industriestraße, östlicher Vorplatz, Bahnsteig) wird Bezug genommen
		0-5	Nutzungsidee für das Areal	<ul style="list-style-type: none"> - Es wird eine stimmige, gut nachvollziehbare Gesamtnutzungsidee vorgelegt - Die Nutzungsidee ergibt eine sinnvolle Ergänzung / Synergien zu benachbarten Quartieren (insbesondere Bahnhof / Industriegebiet) und sieht ggf. einen besonders prägenden Nutzungsbaustein vor.

Wertungskriterien Raiffeisengelände Bürstadt

Oberkriterium	Gewichtung	Punkte	Unterkriterium	Zu bewertende Inhalte
Architekturkonzept/ Gestaltung	15%	Max. 15 Punkte erreich- bar		Vergabe der Punkte im jeweiligen Kriterium: 5= sehr gut gelöst 4= gut gelöst 3= überwiegend gut gelöst 2=in Teilen gut gelöst 1= kein passender Lösungsansatz 0= nicht bearbeitet/keine Aussage
		0-5	Architektonische Qualität der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> - Es wird ein Konzept von hoher gestalterischer Qualität vorgelegt (z.B. einheitliche Formensprache, Angepasstheit und Qualität der Materialien, Fassadensystematik, Höhenentwicklung, Farbgebung, etc.); - Grundrissflächen bieten Flexibilität in Hinblick auf verschiedene Nutzungen insb. für Wohnen und Arbeiten - Interne Erschließung funktioniert und ist komfortabel und nutzerfreundlich
		0-5	Identifikationsmerkmale / Unverwechselbarkeit / architektonische Highlights	Das Konzept weist besondere Elemente der Unverwechselbarkeit / architektonische Highlights auf, die insbesondere auch als Identifikations- und Alleinstellungsmerkmale dienen.
		0-5	Qualität der Grundstücksfreiflächen	Es besteht eine hohe Konzeptqualität bzgl. <ul style="list-style-type: none"> - der Gestaltung des Außenraumes - der Gestaltung der Gemeinschaftsflächen - der Begrünung - der Gestaltung und Dimensionierung der privat nutzbaren Freiflächen /Freisitze

Wertungskriterien Raiffeisengelände Bürstadt

Oberkriterium	Gewichtung	Punkte	Unterkriterium	Zu bewertende Inhalte
Nutzungskonzept	25%	Max. 25 Punkte erreichbar		Vergabe der Punkte im jeweiligen Kriterium: 5= sehr gut gelöst/ sehr schlüssiger Ansatz 4= gut gelöst/ guter schlüssiger Ansatz 3= überwiegend gut gelöst/ überwiegend schlüssiger Ansatz 2=in Teilen gut gelöst/in Teilen schlüssiger Ansatz 1= kein passender Lösungsansatz/kein schlüssiger Ansatz 0= nicht bearbeitet/keine Aussage/ kein Ansatz
		0-5	Nutzungsmix	Es wird ein Nutzungskonzept vorgelegt, <ul style="list-style-type: none"> - das die Mischung aus Wohnen (Schwerpunkt) und ergänzendem Arbeiten (und ggf. weiteren besonderen Einheiten) vorsieht - das eine Anpassung an zukünftige oder sich verändernde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht - das gute Möglichkeiten der internen Vernetzung und zur Herausbildung von Nachbarschaften bietet
		0-5	Wohnungsangebot / Zielgruppen	<ul style="list-style-type: none"> - Es wird ein Wohnungsangebot unter Berücksichtigung der geforderten Zielgruppen bzw. auf Grundlage eines vorgelegten Zielgruppenkonzepts vorgesehen. - Es ist anzugeben, wie hoch die Anzahl der geplanten Eigentums- bzw. Mietwohnungen ist (Benennung der Quote). - Des Weiteren wird die Schaffung von „bezahlbarem Wohnen“ angestrebt. Hierzu werden Aussagen gewünscht.

Wertungskriterien Raiffeisengelände Bürstadt

Oberkriterium	Gewichtung	Punkte	Unterkriterium	Zu bewertende Inhalte
		0-5	Flächen für das Arbeiten / Zielgruppen	<ul style="list-style-type: none"> - Flächen für das Arbeiten werden auf Grundlage eines schlüssigen, auf die Zukunft ausgerichteten Branchen-/ Zielgruppenkonzepts vorgesehen (ggf. flex. Büroflächen, Start-ups, temporäre Büroflächen mit flexibler Nutzung)
		0-5	Barrierefreie Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Wohnungen und Arbeitsflächen (sofern welche geschaffen werden) werden barrierefrei ausgebildet. - Die Bewertung erfolgt in Abstufung des Standards der barrierefreien Erschließung: je höher der Standard, desto mehr Punkte sind erreichbar.
		0-5	Lösung für Stellplatzbedarfe der vorgeschlagenen Nutzungen	Es erfolgt ein schlüssiger Nachweis zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze (ggf. auch Stellplatzablöse, externe Flächen usw.).

Wertungskriterien Raiffeisengelände Bürstadt

Standortgerechtes, zukunftsfähiges Mobilitätskonzept	15%	Max. 15 Punkte erreichbar		Vergabe der Punkte im jeweiligen Kriterium: 5= sehr gut gelöst/ sehr schlüssiger Ansatz 4= gut gelöst/ guter schlüssiger Ansatz 3= überwiegend gut gelöst/ überwiegend schlüssiger Ansatz 2=in Teilen gut gelöst/in Teilen schlüssiger Ansatz 1= kein passender Lösungsansatz/kein schlüssiger Ansatz 0= nicht bearbeitet/keine Aussage/ kein Ansatz
		0-5	Stellplatzkonzept PKW	<ul style="list-style-type: none"> - Unterbringung der Stellplätze erfolgt konfliktarm hinsichtlich der Benutzbarkeit bei Zu- und Abfahrtssituation zur Industriestraße (Verkehrsfluss, Fußgänger) - E-Ladestationen werden vorgesehen für PKW - Kurzpark-Bereiche/Zonen für Ein- und Ausladevorgänge der Anlieger sind festzulegen
		0-5	Stellplatzkonzept Fahrrad	<ul style="list-style-type: none"> - Fahrradstellplätze sind komfortabel erreichbar und im Gebäude / überdacht untergebracht - E-Ladestationen werden vorgesehen für Fahrräder
		0-5	Berücksichtigung weiterer nachhaltiger Mobilitätsangebote	Weitere nachhaltige Mobilitätsangebote zur Reduzierung von Pkw werden vorgesehen, z.B. <ul style="list-style-type: none"> - gemeinschaftliche Mobilitätsangebote (Car-Pooling; Lastenräder) - ÖPNV-Mietertickets - App für Fahrgemeinschaften

Wertungskriterien Raiffeisengelände Bürstadt

Ökologie und Klimaschutz	15%	Max. 15 Punkte erreichbar		Vergabe der Punkte im jeweiligen Kriterium: 5= sehr gut gelöst/ sehr schlüssiger Ansatz 4= gut gelöst/ guter schlüssiger Ansatz 3= überwiegend gut gelöst/ überwiegend schlüssiger Ansatz 2=in Teilen gut gelöst/in Teilen schlüssiger Ansatz 1= kein passender Lösungsansatz/kein schlüssiger Ansatz 0= nicht bearbeitet/keine Aussage/ kein Ansatz
		0-5	Klimaschutz Gebäude	Das vorgelegte energetische Konzept zielt auf die weitgehende Vermeidung von CO2-Emissionen ab unter Berücksichtigung eines <ul style="list-style-type: none"> - eines hohen Gebäudeenergiestandards - der Nutzung regenerativer Energieträger für Wärme- und Stromversorgung - einer effizienten Gebäudetechnik Die Bewertung erfolgt in Abstufung des Energiestandards: je höher der Standard, desto mehr Punkte sind erreichbar.
		0-5	Minderung Klimafolgen / Begrünung	Das Konzept sieht trotz verdichteter Bebauung nachhaltige Maßnahmen zur Begrünung vor, wie z.B. <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksbegrünung (falls Freiflächen vorgesehen) - Fassadenbegrünung - Dachbegrünung (sofern nicht Dachgarten vorgesehen ist)
		0-5	Berücksichtigung ökologischer Qualitäten weiterer	Weitere ökologischer Qualitäten sollen umgesetzt werden, z.B. <ul style="list-style-type: none"> - Verwendung ökologischer Baustoffe (energiearme Herstellung, nachwachsende Rohstoffe, recyclebar,) - Regenwassermanagement - Grauwassernutzung - ...

Wertungskriterien Raiffeisengelände Bürstadt

SUMME	100%	Max. 100 Punkte erreich- bar		
--------------	-------------	---	--	--

Neuentwicklung des Raiffeisengeländes Problematik der Abstandsflächen, hier: Abstimmung mit dem Kreisbauamt

Im Zusammenhang mit den Planungen für das Raiffeisen-Gelände wurde seitens der Investoren die Frage gestellt, wie hoch die neuen baulichen Anlagen geplant werden können insbesondere im Hinblick auf die nach HBO einzuhaltenden Abstandsflächen. Dies würde insbesondere den Fall betreffen, dass der Turm abgerissen und neu errichtet wird.

Grundsätzlich berechnet sich die Abstandsfläche nach § 6 HBO, wonach ein Abstand von $0,4 \times$ Gebäudehöhe einzuhalten ist. Bei einer Turmhöhe von 22m wären dies 8,8m. Ferner bestimmt die HBO, dass die Abstandsfläche auch auf öffentlichen Verkehrs-Flächen liegen darf, jedoch max. bis zu deren Hälfte. In Bezug auf die vorliegende Situation ergibt sich ein Abstand von der Außenwand des Turms bis zur Mitte der angrenzenden Industriestraße von ca. 5,1m, wie die folgende Abbildung aufzeigt:



Weiter stellt sich die Situation so dar, dass von Norden her die Mozartstraße in die Industriestraße einmündet. In dem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob sich die Beschränkung in der HBO („auf öffentlichen Verkehrsflächen, ... jedoch nur bis zu deren Mitte“) auf die unmittelbar angrenzende Parzelle bezieht, oder ob auch der gesamte Kreuzungsbereich als wahrgenommene Einheit der Straßen als maßgebliches Kriterium herangezogen werden kann. Im letzteren Fall könnte sich die Abstandsfläche im bezeichneten Bereich in die Wolfstraße hinein ausdehnen.

Die folgende Abbildung zeigt die Situation im Luftbild:



Die zeitweise andiskutierte Neuerrichtung eines Turms könnte somit realisiert werden, indem die Planung insoweit modifiziert wird, dass der Turm so weit nach Westen gerückt wird, dass er in mittiger Gegenlage zur Einmündung Mozartstraße liegt.

Da diese Betrachtungsweise nur im Einklang mit dem Kreisbauamt Anwendung finden kann, wurde der Fall dem zuständigen Sachbearbeiter zugeleitet mit der Bitte um Prüfung und Stellungnahme. Hier die Antwort des Kreises per Mail:

„In Anbetracht der 2 aufeinandertreffenden Straßen in Betrachtung der Abstandsflächen wäre hier eine Lösung der Umsetzung machbar.

Anzumerken wäre hier, dass bei einem Abbruch und Neubau (bzgl. der Verschiebung des Gebäudes) die planungsrechtliche Zulässigkeit der Einfügung neu zu bewerten wäre“.

Dies stellt zwar keinen rechtsmittelfähigen Bescheid dar, es ist jedoch davon auszugehen, dass der Kreis sich an seine Zusage hält, weil der Fall intern mit mehreren Kollegen und der Dezernats-Leiterin diskutiert wurde.

Anm.: Der 2. Satz der Antwort ist für die Planung letztlich nicht relevant, da bis zur Einreichung des Bauantrags der Bebauungsplan rechtskräftig sein wird und sich die Frage des Einfügens nur in Fällen des § 34 BauGB stellt.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass die HBO einen weiteren, interessanten Passus zu diesem Thema enthält: Nach § 6 (12) HBO ist bei rechtmäßig errichteten Gebäuden, die die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche gegenüber Nachbargrenzen nicht einhalten, die Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle zulässig. Hierbei wird jedoch leicht überlesen, dass sich dieser Passus nur auf Nachbargrenzen bezieht. Die Grenze zur Industriestraße ist jedoch per Definition keine Nachbargrenze. Diese Einschränkung macht nach Ansicht des Unterzeichners keinen Sinn, sie ist jedoch leider gültig.

Fazit: Durch Modifizierung der Planung sind im Bereich der Einmündung der Mozartstraße auch höhere Gebäude denkbar. Außerhalb des Einmündungsbereichs bleiben die Beschränkungen der HBO bestehen.

Bürstadt, 09.09.21
Bauamt / Lindemann