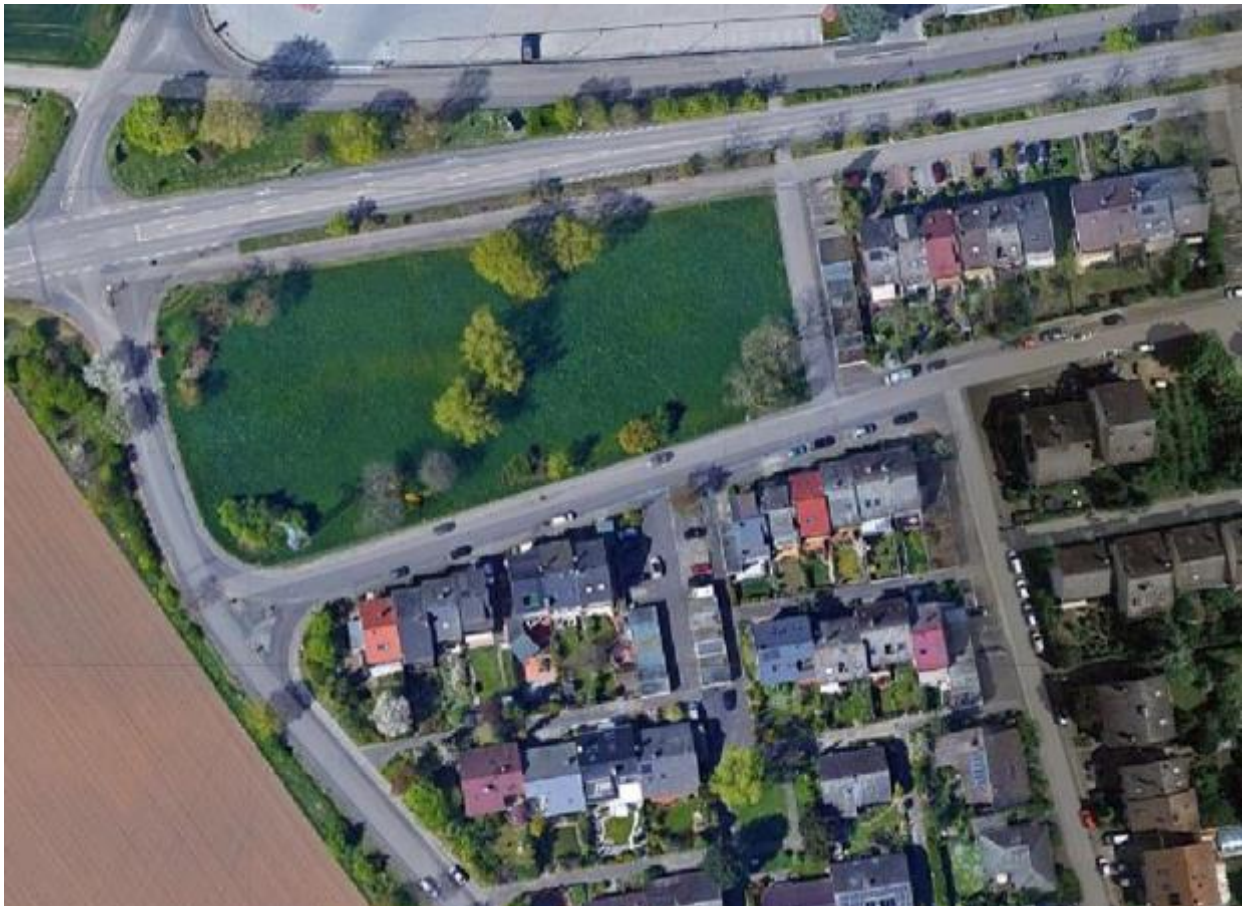


„Investorenauswahlverfahren Wingertsäcker“

Offenes Planungs- und Investorenauswahlverfahren

R Ü C K F R A G E N B E A N T W O R T U N G

INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN WIESE WINGERTSÄCKER



Quelle: Gemeinde Edingen-Neckarhausen

TEIL A Auslobungsbedingungen

Städtebaulicher Vertrag:

1. Städtebaulicher Vertrag § 8 Baubeginn:

„Der Erschließungsträger hat erforderliche behördliche Genehmigungen, Erlaubnisse und sonstige Zustimmungen zum Bau der Erschließungsanlagen auf seine Kosten vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.“ Nach dem städtebaulichen Vertrag ist die Erschließung im Bebauungsplan festgeschrieben. Welche weiteren behördlichen Genehmigungen sind dann noch erforderlich?

Antwort: Es handelt sich um eine Auffangklausel, die nicht in jedem Fall zur Anwendung kommt („erforderliche“).

2. Städtebaulicher Vertrag § 9 Baudurchführung:

Können abweichend von § 9 und unter Berücksichtigung des Abs. 2 die Rohbauarbeiten in Abstimmung mit den Außenanlagen errichtet werden? Nach § 11 ist man schließlich auch dazu verpflichtet die Erschließungsanlagen innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans herzustellen.

Antwort: Nach § 9 Abs. 1 Satz 1 des Erschließungsvertrages (EV) sind vor Beginn der Hochbaumaßnahmen auf den Baugrundstücken die Wasserversorgungsanlagen nach § 4 und die Anlagen der Abwasserbeseitigung nach § 5 herzustellen, ferner die Verkehrsanlagen nach § 3 als Baustraßen mit bituminöser Tragschicht (aber ohne Asphaltfeinbeton). Nach Abs. 2 kann der Erschließungsträger abweichend hiervon die Hochbaumaßnahmen bis zur jeweiligen Oberkante der Kellerdecke und der Decke der Tiefgarage vor oder gleichzeitig mit den in Abs. 1 Satz 1 genannten Erschließungsanlagen herstellen, soweit dies aus Gründen des Bauablaufs zwingend erforderlich ist. Die Gemeinde ermöglicht damit, im beschriebenen Umfang einen Teil des Hochbaus zusammen mit den Erschließungsanlagen herzustellen.

3. Städtebaulicher Vertrag § 12 Sicherung der Vertragserfüllung:

Mit welcher Höhe kann man bei der Bürgschaft rechnen?

Antwort: Das kann zum jetzigen Zeitpunkt nur das Ingenieurbüro abschätzen, das der Bieter zu beauftragen hat. Das Ingenieurhonorar kann insoweit genau beziffert werden. Die Baukosten für die Erschließungsanlagen können vom Ingenieurbüro – vermutlich anhand von Vergleichspreisen – abgeschätzt werden. Daraus errechnet sich letztlich die Bürgschaftshöhe.

4. Städtebaulicher Vertrag § 14 Abs. 7:

Kann abweichend hiervon eine Bürgschaft auch von der Käuferin an ein anderes Unternehmen abgetreten werden?

Antwort: Nach § 14 Abs. 7 EV hat der Erschließungsträger für die Dauer der Verjährungsfrist eine Sicherheit in Form einer unbefristeten und unwiderruflichen selbstschuldnerischen Bürgschaft eines im Inland zum Geschäftsverkehr zugelassenen Kreditinstituts über einen Betrag in Höhe von 5 Prozent der Bruttobaukosten der Erschließungsanlagen zu stellen. Diese Bürgschaft kann nicht durch die Abtretung von Bürgschaften dritter Auftragnehmer ersetzt werden.

5. Städtebaulicher Vertrag § 17 Abs. 1 Nr. 1:

Sind entsprechende Abschreibungen der Gemeinde der Grund für die Übergabe der Schlussrechnung? Warum muss eine Schlussrechnung übergeben werden?

Antwort: Die Regelung in § 17 Abs. 1 Nr. 1 EV ist – zusammen mit § 18 Abs. 6 und 7 EV – erforderlich, weil die Gemeinde die fertigen Erschließungsanlagen in ihr Anlagevermögen übernehmen muss.

6. Städtebaulicher Vertrag § 18 Kosten der Erschließungsanlagen:

„Der Erschließungsträger erstattet der Gemeinde den Wert dieser Grundstücke (öffentlichen Straßen etc).“ Bedeutet dies, dass der Investor einen zusätzlichen Betrag entrichten muss, wenn ja, wie hoch ist dieser?

„Investorenauswahlverfahren Wingertsäcker“

Antwort: Das ist richtig. Da der Erschließungsbeitrag nach § 2 Abs. 4 Nr. 1 der Erschließungsbeitragsatzung der Gemeinde auch die Grunderwerbskosten umfasst, müssen diese zusätzlich zu den Baukosten erstattet werden. Gemäß aktueller Bodenrichtwerttabelle ist ein Quadratmeterpreis von 20 Euro für Verkehrsflächen vorgesehen.

7. Städtebaulicher Vertrag § 18 Abs. 1:

Warum muss den Käufern die Kostentragung der Vertragsparteien in Bezug auf die Erschließung offengelegt werden?

Antwort: Die in § 18 EV vorgesehene Regelung zur Kostentragung ist angemessen nach § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Deren Offenlegung dient der Transparenz und schützt die Gemeinde vor Regressansprüchen.

8. Städtebaulicher Vertrag § 19 „Herstellung einer öffentlichen Grünfläche“:

Der Erschließungs- und Bauträger soll die westliche öffentliche Grünflächen herstellen. Ist damit der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans gemeint?

Antwort: Es ist der Bereich gemeint, der innerhalb des Flurstücks 1740 liegt und auf der Westseite an die Straße Kappesgärten angrenzt.

9. Städtebaulicher Vertrag § 19 Herstellung einer öffentlichen Grünfläche:

Wie wird die Durchführung sonstiger natur- und artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen und die hierfür anfallende Kostentragung geregelt?

Antwort: Die externen Maßnahmenflächen wurden bereits auf Kosten der Gemeinde hergestellt. Die Refinanzierung der damit verbundenen Kosten ist mit dem Verkaufspreis abgegolten. Eine gesonderte Erhebung erfolgt nicht.

Kaufvertrag:

10. Kaufvertrag (Punkt III.8) und Kaufvertrag Anlage 4 (Punkt II.1):

Es wird einmal beschrieben, dass das Bewerberportal durch den Erwerber zu erbringen ist (Kaufvertrag, Anlage 4, II.1). Im Kaufvertrag III Ziffer 8 wird jedoch auf eine Kostenbeteiligung i.H.v. 47.500 € hingewiesen. Aus unserer Sicht ist nur eine Variante vorstellbar. Ebenfalls ist die Ermittlung des Betrags von 47.500 € nicht nachvollziehbar. Wer führt das Auswahl- und Bewerberverfahren durch? Erwerber oder Stadt?

Antwort: Mit dem Bewerbungs- und Auswahlverfahren ist das „Investorenauswahlverfahren Wingertsäcker“ gemeint. In der Anlage 4, II 1 ist die Vermarktungsplattform der Einzelgrundstücke mit den darauf entstehenden Häusern gemeint.

Auslobung:

11. Auslobung Teil A Punkt 2. Anlass:

Hier ist eine geplante Anzahl für die Wohneinheiten/Häuser in den Baufeldern genannt. Im Bebauungsplanentwurf ist diese nicht enthalten. Nach erster Betrachtung ergeben sich durch die Größe der Baufenster und die gewünschte Anzahl an Reihenhäusern Achsraster von knapp unter 6,00m. Dies führt bei zwei Geschossen zzgl. Staffelgeschoss i.d.R. zu recht großen Wohnflächen, was sich wiederum in unverhältnismäßig hohen Kaufpreisen für ein Haus niederschlägt und damit in Konflikt zu sozialen Aspekten steht. Wir interpretieren die Aussage „Der Satzungsbeschluss des B-Plans wird erst nach der Durchführung des Vergabeverfahrens gefasst um ggf. noch auf Anregungen des zukünftigen Investors eingehen zu können“ so, dass eine Erhöhung der Anzahl der Einheiten mit dem Ziel der Reduzierung der jeweiligen Einzel-Wohnflächen und damit der Verkaufspreise möglich ist. Natürlich unter Beachtung des erforderlichen zusätzlichen Stellplatzbedarfs etc. Ist das korrekt? Kann von den genannten Anzahlen der Wohneinheiten begründet abgewichen werden?

Antwort: Ja, das ist so genau richtig.

12. Auslobung Teil A Punkt 6.1 Teilnahmeberechtigung / Bonitätsnachweis:

„Investorenauswahlverfahren Wingertsäcker“

Genügt eine Auskunft über die Finanzierung aus Eigenmitteln oder muss ein formeller Nachweis in Form einer Bonitätsauskunft von der jeweiligen Hausbank oder einem geeigneten Bewertungsinstitut eingereicht werden? Zu welchem Zeitpunkt muss dies eingereicht werden?

Antwort: Als Zulassungsvoraussetzung zum Verfahren wird eine formlose, auf das Projekt bezogene Bonitätsauskunft von der jeweiligen Hausbank oder einem geeigneten Bewertungsinstitut abgefragt. Die objektbezogene Bonitätsauskunft muss jedoch erst spätestens zu den Kaufverhandlungen eingereicht werden.

13. Auslobung Teil A Punkt 9.1 Pläne:

Bei der Teilleistung „exemplarischer Grundrissausschnitt mit Schnittansicht...“ ist kein Maßstab angegeben. Ist dieser frei wählbar oder ist z. B. 1:50 gewünscht?

Antwort: Der Maßstab kann frei vom Teilnehmer gewählt werden.

14. Auslobung Teil A Punkt 9.3 Modell:

Wird eine Grund-/Einsatzplatte oder ein Gesamtmodell gestellt? Wir bitten in beiden Fällen die CAD-Daten des Modellbaus zur Verfügung zu stellen. Wird alternativ noch eine zeichnerische Angabe über den darzustellenden Modellausschnitt gemacht?

Antwort: Nein, eine Grundplatte bzw. ein Gesamtmodell wird nicht gestellt. Es wird ein einfaches Massenmodell gewünscht. Der gewünschte Modellausschnitt ist bereits in Anlage 02 - Lageplan gekennzeichnet, er entspricht exakt der Grundstücksfläche des Flurstücks 1740.

15. Ist es möglich, bedingt durch Corona und Urlaubszeit, den Abgabetermin zu verlängern?

Antwort: Nein, der Abgabetermin in 3 Monaten ist ohnehin schon sehr großzügig bemessen.

16. Sind fotorealistische 3d Visualisierungen auf den Präsentationsplänen erlaubt?

Antwort: Um zu viel Aufwand bei den Teilnehmern des Verfahrens zu vermeiden, ist lediglich eine skizzenhafte, perspektivische Darstellung des Konzepts nach freier Wahl zugelassen, diese kann auch als fotorealistische Darstellung abgegeben werden.

TEIL B Wettbewerbsaufgabe

17. Ist die Leistungs- und Baubeschreibung für die Erschließungsanlagen vorhanden? Gibt es für die öffentlichen Flächen einen Anforderungskatalog (Pläne, textliche Vorgaben etc.)?

Antwort: Die Planung der Erschließungsanlagen richtet sich nach den §§ 2 und 6 des Erschließungsvertrages (EV). Danach hat der Erschließungsträger (also letztlich der Bieter) auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans auf seine Rechnung, Kosten und auf sein Risiko ein qualifiziertes, leistungsfähiges Ingenieurbüro mit der Erbringung sämtlicher für die Planung, Realisierung und Abrechnung der Erschließungsmaßnahmen nach §§ 3 bis 5 dieses Vertrages notwendigen und erforderlichen Leistungen einschließlich der notwendigen und erforderlichen besonderen Leistungen zu beauftragen. Der Erschließungsträger (Bieter) ist auch berechtigt, diese Leistungen selbst zu erbringen, soweit ihm dies in gleicher Weise wie einem qualifizierten, leistungsfähigen Ingenieurbüro möglich ist. Vgl. im Übrigen die Regelungen nach § 6 EV.

18. Es sollen 8 Häuser zu einem Preis von 3.800,- €/m² Wohnfläche verkauft werden. Sind in diesem Preis die beiden Stellplätze inbegriffen? Ist der genannte Preis netto oder brutto?

Da es sich um ein HQ100 bzw. HQ Extrem-Gebiet handelt, ist die Erstellung von Kellern nicht möglich, bzw. mit hohem Aufwand verbunden. Ist die Errichtung eines Keller Pflicht?

Antwort: Nein, die Herstellung der Stellplätze sind in diesem Preis nicht enthalten. Der Preis in Höhe von 3.800 Euro/m² ist brutto. Auch eine Herstellung ohne Keller ist denkbar; das wiederum verringert jedoch den festgesetzten Kaufpreis auf 3.500 Euro/m² brutto.

19. Das Baugebiet befindet sich im HQ100/Extrem-Gebiet. Wie hoch sind die Wasserstände? Hieraus ergeben sich die EFOK der Häuser.

„Investorenauswahlverfahren Wingertsäcker“

Antwort: In der Nähe des Grundstücks befindet sich eine Messstelle in der Zuständigkeit des RP Karlsruhe. Ein Lageplan und die Datenreihe der Messstelle wird als Anlage an die Rückfragenbeantwortung beigelegt. Nach Rücksprache mit dem Wasserrechtsamt, Rhein-Neckar-Kreis, kann aufgrund der geringen Entfernung davon ausgegangen werden, dass sich das Grundwasser auf dem genannten Flurstück in ähnlicher Tiefe befindet.

Außerdem können über <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public> die Überschwemmungshöhen bei HQ100 und HQextrem abgerufen werden.

20. Die Flächen für Stellplätze/Garagen/Nebenanlagen sind zu knapp bemessen. Fahrradabstellplätze können auf diesen Flächen nicht nachgewiesen werden. Können die Fahrradabstellplätze in Gartenhäusern nachgewiesen werden?

Antwort: Ja.

21. Können Gartenhäuser außerhalb der Flächen für Nebenanlagen/überbaubaren Flächen errichtet werden (Gartenbereich)?

Antwort: Gemäß Festsetzung 4.2 ist ein Gebäude als Nebenanlage (Gartenhaus, Geräteschuppen, Pavillon, etc.) bis zu einer maximalen Baumasse von 20 m³ zugelassen. In WA1 können diese nur im Gartenbereich errichtet werden, da auf der Straßenseite mit Hochbauten ein Abstand von 15 m zur Kreisstraße eingehalten werden muss.

22. Können die Stellplätze nördlich von WA1 vom Kelterweg angefahren werden?

Antwort: Ja, so ist es auch im Bebauungsplanentwurf vorgesehen. Da die nördlich verlaufende Seckenheimer Straße eine Kreisstraße ist, soll das Gebiet über die Straße Kappesgärten angefahren werden.

23. Wird der Kelterweg durchgehend befahrbar? Aktuell befinden sich darauf Poller, welche eine Durchfahrt nicht möglich machen.

Antwort: Der Kelterweg soll für den Kraftfahrverkehr nicht durchgehend befahrbar werden. Der Verkehr zum Kelterweg wird mit den Querverbindungen zur Straße „Wingertsäcker“ vernetzt.

24. Bleibt der Grünstreifen zwischen Kelterweg und Hauptstraße bestehen?

Antwort: Ja, dieser soll bestehen bleiben.

25. Sind die geplanten Erschließungsstraßen als Durchfahrtsstraßen zur Hauptstraße geplant oder münden diese in den vorhandenen/verlängerten Kelterweg?

Antwort: Diese münden im vorhandenen/verlängerten Kelterweg, eine weitere Kreuzung zur Hauptstraße soll vermieden werden.

26. Können die Erschließungsstraßen mit einem alternativen Oberflächenbelag, z.B. Pflasterfläche ausgeführt werden? Diese Frage zielt zum einen auf den städtebaulichen Aspekt als auch auf eine mögliche Verwendung der Straßen als verkehrsberuhigte Zone / Spielstraße.

Antwort: Ja, dies ist eine Möglichkeit.

27. Können die beiden Straßenverkehrsflächen als verkehrsberuhigte grüne Spielstraßen ausgewiesen werden?

Antwort: Ja.

28. Können außerhalb der im Bebauungsplan markierten Stellplätze noch weitere Besucherstellplätze errichtet werden?

Antwort: Ja, das ist konzeptabhängig möglich.

„Investorenauswahlverfahren Wingertsäcker“

29. Kann konzeptabhängig auf die Errichtung der öffentlichen Anbaustraßen verzichtet werden z.B. zugunsten des Erhaltens der Bestandsbäume?

Antwort: Der Verzicht auf eine der Anbaustraßen ist denkbar, die Erreichbarkeit der notwendigen Stellplätze ist dabei jedoch Voraussetzung.

30. Müssen die öffentlichen Anbaustraßen vom Erschließungsträger auch nach Fertigstellung unterhalten werden?

Antwort: Nein, die Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen nach Maßgabe der §§ 15 und 16 des städtebaulichen Vertrages in ihre Baulast, ihre Unterhaltung und ihre Verkehrssicherungspflicht sowie in ihr Eigentum zu übernehmen.

31. Es wird beabsichtigt, eine Technikzentrale zu errichten, welche sich unmittelbar am Mast befindet. Für die Versorgung der Häuser müsste die öffentliche Straße im Baugebiet zweimal gequert werden, hierzu ist ein Gestattungsvertrag notwendig. Ist dies möglich?

Antwort: Ja, da es sich um eine Gemeindestraße handelt ist eine solche Regelung im Rahmen eines Gestattungsvertrags möglich.

32. Falls konzeptabhängig die Errichtung eines BHKW für die gesamte Wohnbebauung vorgesehen wird, gibt es Einschränkungen bezüglich des Aufstellortes?

Antwort: Nein, der Aufstellort sollte jedoch konzeptionell gut begründet sein.

33. Ist eine Errichtung einer zentrale Nahwärmeversorgung auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig?

Antwort: Ja, beispielsweise im Bereich des abgebauten Strommastes, anschließend an die Stellplatzanlage, am südwestlichen Rand des Grundstücks

34. Ist es denkbar, dass die Stellplätze zur Hauptstraße als Garagen oder Carports mit Dachaufbau ausgeführt werden können? Dadurch könnte ein zusätzlicher Schallschutz realisiert werden.

Antwort: Die Ausbildung der Stellplätze zur Hauptstraße hin ist Teil der Entwurfsaufgabe.

35. Der Strommast an der südwestlichen Ecke des Geländes wurde bereits demontiert. Ist vertraglich sichergestellt, dass der Strommast auf dem Grundstück vollständig zurückgebaut wird? Kann die Fläche in die öffentliche Grünfläche integriert werden?

Antwort: Der Mast ist bereits zurück gebaut und liegt zur Abholung bereit. Das wird vom Energieversorger, Netze BW, in Kürze abgeräumt.

36. Darf die Grünfläche auch als Gemeinschaftsfläche genutzt werden, beispielsweise als Erholungsfläche mit einer Spielplatzanlage?

Antwort: Ja, das ist denkbar.

37. Ist es vorstellbar, dass eine Fläche im südöstlichen Bereich des Geländes auch als Gemeinschaftsfläche ausgeführt wird?

Antwort: Nein, die Grünfläche sollte als Siedlungsrand an der westlichen Seite liegen.

38. Was bedeutet der Satz in 3.1.1 "...maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude (...Reihenhausabschnitt) zulässig"? Die Zeilen (Abschnitte) haben über 40 m Länge!

Antwort: Maximal 2 Wohnungen je späterem real geteilten Einzelgrundstück.

39. Auslobung Teil B Punkt 3.1.5 Freiraumkonzept / Nebenanlagen:

„Investorenauswahlverfahren Wingertsäcker“

Kann die vom Auslober gemeinte Anzahl der Baugrundstücke präzisiert werden? Wird von einem Grundstück ausgegangen oder von zwei durch die Straßen getrennten Grundstücken oder von drei Grundstücken (WA1-3)?

Antwort: Es wird von einem Grundstück ausgegangen das in seinen baurechtlichen Festlegungen in die Teilbereiche WA1, WA2 und WA3 unterteilt ist.

40. Auslobung Teil B Punkt 3.2 Rahmenbedingungen:
Gefordert ist, dass 8 Wohneinheiten nach dem Einheimischen Modell vergeben werden. Wie wird dieses Einheimischen Modell ausgebildet sein? Gibt es dazu schon weitere spezifischere Rahmenbedingungen?

Antwort: Siehe Kaufvertrag Punkt 2.

41. Dürfen Bäume ganzjährig gefällt werden?

Antwort: Die Gemeinde hat keine eigene Baumschutzsatzung. Es gelten daher die einschlägigen überörtlichen gesetzlichen Vorgaben, insbesondere das BNatSchG. Weitere Erläuterungen sind in den beigefügten Merkblättern der Unteren Naturschutzbehörde, Rhein-Neckar-Kreis, bezogen auf Gehölzmaßnahmen ersichtlich.

Bebauungsplan:

42. Beim WA 1 sind jeweils Baulinien vorgesehen. Wurde die Abstandsflächenthematik geklärt? Die Häuser werden laut B-Plan direkt an die Straße gebaut.

Antwort: Nach § 5 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 LBO ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden an Grundstücksgrenzen, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss, es sei denn, die vorhandene Bebauung erfordert eine Abstandsfläche. Dabei muss „nach Planungsrecht auch dann an die Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn die straßenseitige Grundstücksgrenze mit der Festsetzung einer Baulinie zusammenfällt“ (VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 24.2.1992, 3 S 3026/91, unter Hinweis auf Beschluss vom 7.11.1984, 5 S 2437/84; ebenso Sauter, LBO Kommentar, Stand: November 2019, § 5, Rn. 36). Die Regelung nach § 5 Abs. 2 Satz 2 LBO, wonach Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen dürfen, jedoch bei beidseitig anbaubaren Flächen nur bis zu deren Mitte, findet dann keine Anwendung, weil bereits keine Abstandsfläche erforderlich ist (Sauter, a.a.O., § 5, Rn. 65).

43. Kann ein städtebaulicher Vorschlag für eine andere Positionierung der Reihenhäuser und Stellplätze auf dem Grundstück gemacht werden?

Antwort: Grundsätzlich sollte die Lage der Reihenhäuser in WA1 belassen werden, da diese sich vor allem aus der Schallproblematik ergibt. Bei den Häusern des WA2 und WA3 sowie den Stellplätzen kann konzeptionell begründet abgewichen werden.

44. Kann von den vorgegebenen Baulinien abgewichen werden, um zum Beispiel Bestandsbäume zu erhalten?

Antwort: Nicht bei WA 1, bei WA 2 und WA 3 ist das konzeptionell begründet denkbar.

45. Ist es möglich die GRZ nach BauNVO §19 Abs. 4.3 (+50% der GRZ) für das gesamte Grundstück zu berechnen und nicht je real geteiltes Reihenhaushausgrundstück?

Antwort: Ja es ist möglich die GRZ von 0,4 auf das gesamte Grundstück (ohne Erschließungsflächen) und nicht je real geteiltem Einzelgrundstück zu berechnen.

46. Kann dieser GRZ-Wert nach BauNVO §19 Abs. 4.3 auf 0,8 festgelegt werden?

Antwort: Nein, der GRZ-Wert sollte 0,4 zuzüglich 50% nicht überschreiten.

47. B-Plan textliche Festsetzung Teil B 3.2:

„Investorenauswahlverfahren Wingertsäcker“

In den Baufeldern WA 1 sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand auf die Baulinie zu errichten. Ein Zurückweichen von max. 1m ist möglich. Wie ist das genaue Maß der Baufelder WA1 in Bezug zu den Straßen? Was sind die genauen Abmessungen der Baufenster (Länge und Tiefe)? Wie breit sind die Straßen? Die Liniendicken aus der PDF-Datei des B-Plans führen zu Ungenauigkeiten.

Antwort: Die dwg Datei des Bebauungsplans wird mit der Rückfragenbeantwortung zur Verfügung gestellt.

48. B-Plan textliche Festsetzung Teil B 8.1:

Nördlich der im Plan dargestellten WA-Grenzlinie „Gewerbelärm“ tags/nachts sind offenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nicht zulässig.

Verstehen wir richtig, dass die Maßnahme nur in den Bereichen nördlich der WA-Grenzlinie gilt? Betrifft dies auch die Fenster auf der Süd-Seite? Betrifft dies dann die komplette vordere Häuserreihe? Demnach dürfte im ganzen Haus kein einziges Fenster offenbar sein. Oder ist das ein Schreibfehler und es geht nur um die Nordfassade? Und bei den Reihenhäusern auch noch um die Ost und Westfassade? Sind statt nicht offenbarer Fenster auch alternative Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Fenstervorbauten zulässig? Sind an der Fassade zur Gewerbe-seite sogenannte "Hamburger Fenster" für schutzbedürftige Aufenthaltsräume genehmigungsfähig?

Ist es möglich, für die Reihenhäuser an der Hauptstraße zur Gewerbelärmseite ein "Bürozimmer" als Gewerbe-Lärmpuffer einzuplanen? Anstatt ein "Kinderzimmer".

Antwort: Die Festsetzung beinhaltet folgenden Passus:

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise eine Abweichung zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz erbracht wird, dass im konkreten Einzelfall die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA-Lärm gegenüber Gewerbelärm für allgemeine Wohngebiete dauerhaft und verlässlich eingehalten werden. Die Baurechtsbehörde kann dann auf Nachweis durch einen Schallsachverständigen verzichten, wenn nach ihrer Überzeugung der Nachweis auch in anderer, gleich verlässlicher Art und Weise erbracht ist.

Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die WA-Grenzlinien "Gewerbelärm" tags/nachts geschoss- und fassadenweise den Abbildungen 1.1 bis 1.3 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 16-2661/1, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

Demnach besteht Spielraum wonach der Lärmschutz durch andere Maßnahmen, z.B. durch Abschirmung durch das eigene Gebäude, erreicht werden kann.

49. B-Plan textliche Festsetzung Teil C 1.1.3:

„Bei Dächern sind über dem zweiten Vollgeschoss die Außenwände an zwei gegenüberliegenden Seiten um mindestens 0,75 m zurückzusetzen.“ Darf von der Festsetzung abgewichen werden? Bzw. reicht ein Rücksprung an einer Seite (z.B. Dachterrasse) evtl. aus?

Antwort: Ja, von dieser Festsetzung darf abgewichen werden.

50. B-Plan textliche Festsetzung Teil D 2.:

Bodeneingriffe im Bereich von Kulturdenkmälern sind ohne eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nicht zulässig. Gemäß Begründung Punkt 1.9 werden Rettungsgrabungen der LAD durchgeführt. Die Ergebnisse sind bei der weiteren Planung und Umsetzung zu beachten. Sind weitere (denkmalschutzrechtliche) Genehmigungsverfahren erforderlich und welchen zeitlichen Rahmen nehmen diese in Anspruch?

Antwort: Nein.

51. B-Plan textliche Festsetzung Teil D 4.:

Gibt es ein Bodengutachten mit Auskünften zu MHW, Sickerfähigkeit und Tragfähigkeit des Untergrunds?

Antwort: Nein.

„Investorenauswahlverfahren Wingertsäcker“

52. Begründung des Bebauungsplans Teil A Punkt II 1.9 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege:
Hiernach ist in der überplanten Fläche mit einer archäologischen Substanz zu rechnen. Zur Klärung des archäologischen Sachverhalts ist eine Voruntersuchung geplant. Wann ist die Untersuchung vorgesehen? Liegen bereits Ergebnisse vor? Wer trägt die Kosten für die Untersuchung?

Antwort: Die Beauftragung ist beim Landesdenkmalamt erfolgt. Die Kosten belaufen sich auf rund 7.500 Euro und werden von der Gemeinde getragen. Laut Aussage des Landesdenkmalamtes soll im September/Oktober 2020 die Sondierung der Straßentrasse L597 durchgeführt werden. In diesem Zeitraum ist auch die Untersuchung im geplanten Baugebiet Wingertsäcker vorgesehen.

53. Begründung des Bebauungsplans Teil A Punkt III 2.:
Auf dem Flurstück Nr. 1740 befindet sich nach diesen Angaben eine 20 kV-Elektro-Freileitung, welche zurück gebaut werden soll. Wann ist der Rückbau vorgesehen? Wer trägt die Kosten für den Rückbau?

Antwort: Der Rückbau ist bereits erfolgt. Siehe hierzu den Eintrag auf dem vom Vermesser erstellten Höhenplan. Die Kostenträgerschaft liegt beim Stromnetzbetreiber, Netze BW. Der Mast soll nun zeitnah abtransportiert werden.

54. Begründung des Bebauungsplans Teil A Punkt IV 2.2.2 Technische Erschließung:
Ist eine Grauwasserverwendung z.B. für die Toilettenspülung/ Gartenbewässerung zwingen vorgesehen? Wenn eine Grauwassernutzung nicht möglich ist, darf das Regenwasser in die Kanalisation eingeleitet werden?

Antwort: Ja, die Ableitung in den Kanal ist möglich.

55. Ist eine Regenwassernutzung (z.B. über Zisternen) denkbar oder muss das Oberflächenwasser zwingend in den Kanal eingeleitet werden? Ist ein Mischwasserkanal oder ein getrenntes Kanalsystem (Abwasser / Regenwasser) vorhanden?

Antwort: Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück soweit wie möglich gesammelt, als Brauchwasser verwendet oder auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Es ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Aufgrund der kleinen Grundstücksflächen wäre auch eine Rigolett-Versickerung denkbar.

56. Begründung des Bebauungsplans Teil A Punkt IV 4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen:
Dachflächen aus unbeschichteten Metallen, Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Gilt die Vorgabe auch für Dachrinnen und Fallrohre?

Antwort: Nein, nur für die Dacheindeckung.

Allgemeines:

57. Finden im Zuge des Wettbewerbs auch Konzepte Beachtung die keine Realteilung, sondern eine Teilung nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vorsehen?

Antwort: Ja, das ist denkbar.

58. Ist die Möglichkeit gegeben von den örtlichen Bauvorschriften Teil 1 abzuweichen und Satteldächer mit einer Dachneigung von 35,3% vorzusehen? Die extensive Dachbegrünung würde bei Vorgartenschränken, Terrassenschränken, Gartenboxen, Garagen, überdachten Abfallsammelplätzen, Carports und anderen überdachten Nebenanlagen nach wie vor Anwendung finden, da hier Flachdächer vorgesehen sind.

Antwort: Ja, das ist denkbar

59. Können in den für Stellplätze und Garagen festgelegten Flächen auch überdachte und nicht überdachte gemeinschaftliche Abfallsammelstellen, Carports sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, realisiert werden (hausähnliche [gebäudegleiche] Wirkung; größere Masse als 20m³)? Damit einhergehend wäre eine Befreiung der Festsetzungen von Einfriedungen notwendig. Außerdem

„Investorenauswahlverfahren Wingertsäcker“

müsste es möglich sein, die für Nebenanlagen festgesetzten Flächen geringfügig überschreiten zu dürfen. Alternativ die Frage, ob eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplans möglich ist?

Antwort: Da der Bebauungsplan noch nicht beschlossen ist, ist eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplans möglich.

60. Teilen Sie die Annahme, dass Vorgartenschränke (L= 2,50m x H= 2,68m x B= 1,35m), Terrassenschränke (2,60m x 2,30m x 0,75m) und Gartenboxen (2,60m x 1,20m x 0,76m) keine Nebenanlage im Sinne von 4.2 (B-Plan textliche Festsetzungen) sind und somit auch ungehindert außerhalb der Baufenster liegen können?

Antwort: Ja, allerdings ist der Abstand mit Hochbauten zur nördlich gelegenen Kreisstraße einzuhalten. In einem Abstand von 15 Metern sind keine Hochbauten zulässig.

61. Unter der Voraussetzung, dass die vorigen vier Fragen positiv beantwortet werden können, stellt sich abschließend die Frage, ob eine Planung/ein Konzept, welches entsprechend ausgearbeitet ist, gleichermaßen neutral in die Jury-Bewertung geht oder müsste aufgrund der Anpassungen im Bebauungsplan bzw. aufgrund der Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen von Minuspunkten vorab oder während der Jury-Bewertung gerechnet werden?

Antwort: Eine neutrale Bewertung durch die Jury ist gegeben.

TEIL C Anlagen

62. Ist es möglich für die weitere Bearbeitung eine dxf- oder dwg-Datei des aktuellen Bebauungsplans zu erhalten, um im Zuge der Wettbewerbseinreichung entsprechend die bis Dato festgelegten Baufenster lagegenau beachten zu können?

Antwort: Ja, die dwg Datei des Bebauungsplans wird mit der Rückfragenbeantwortung zur Verfügung gestellt.

63. Auslobung Teil B Punkt 3.1.1 Planungsrecht:

In der Auslobung werden keine Aussagen zur Topographie des Grundstücks gemacht. Laut B-Plan gelten für die Gebäude aber unterschiedliche Bezugshöhen. Wir bitten um einen Höhenlinienplan oder ein gleichwertiges Höhenaufmaß, idealerweise als PDF- und DWG/DXF-Datei.

Antwort: Ja, ein um die Höhenangaben ergänzter Lageplan wird als pdf- und dwg-Datei mit der Rückfragenbeantwortung zur Verfügung gestellt.

64. Können Sie uns einen aktuellen Grundbuchauszug zukommen lassen?

Antwort: Ja, der Grundbuchauszug wird mit der Rückfragenbeantwortung zur Verfügung gestellt. Hier wird später eine dingliche Sicherung eingetragen werden, so wie es im Entwurf zum Kaufvertrag schon vorgemerkt ist.

65. Wird die beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch, Abteilung 2, zu Gunsten des Badenwerks bzgl. des ehemaligen Leitungsmasten vor Veräußerung des Grundstücks gelöscht?

Antwort: Ja, das ist vorgesehen. Die Klärung mit dem Stromnetzbetreiber, Netze BW, läuft.

66. Die verteilten Anlagen enthalten noch keine maßlichen Angaben für das Wettbewerbsgebiet.

Antwort: Das Plangebiet ist in Anlage 02 – Lageplan (pdf und dwg) mit blauer Linie umrandet dargestellt und entspricht exakt dem Flurstück 1740.

67. Hinweis: Bitte achten Sie darauf, dass Sie als Grundlage den Bebauungsplan mit Stand April 2020 verwenden. Am 28.05. stand für kurze Zeit fälschlicherweise ein älterer Stand des Bebauungsplans von 2017 zum Download zur Verfügung. Dieser wurde am 29.05. ersetzt.

68. Hinweis: Der zeichnerische Teil zur Anlage 11 Städtebaulicher Vertrag wird mit der Rückfragenbeantwortung zur Verfügung gestellt.