

Anlage 2



Plankontor Stadt und Land GmbH • Hamburg / Neuruppin

Am Born 6 b • 22765 Hamburg • Telefon: 040-298 120 99 0 • Fax: 040-298 120 99 40

Präsidentenstr. 21 • 16816 Neuruppin • Telefon: 03391-45 81 80 • Fax: 03391-45 81 88

B 460/ - Z

Hamburg, 24.04.2015, aktualisiert am 17.06.2016

Neufassung am 01.11.2017

Le/MS/GA

Stadt Boizenburg/Elbe

Bebauungsplan Nr. 24 „westlich Stadtpark, nördlich Hamburger Straße“

Fortführung des Planverfahrens mit Vergrößerung des Plangebietes im Nordwesten um ca. 1,17 ha

Nochmalige Planentwurfsänderung nach mehrmonatiger Bearbeitungsunterbrechung (ab Februar 2017) und deutlich erhöhten Anforderungen an den Umweltbericht

Planerischer Sachverhalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans war bisher 6,39 ha groß. Mit der Ergänzung der 1,17 ha großen Fläche im Nordwesten umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig 7,56 ha. Neben dem Sondergebiet „Gartenbaumarkt“ waren in der bisherigen B-Planentwurfssfassung ein eingeschränktes Gewerbegebiet und zwei allgemeine Wohngebiete zur Festsetzung vorgeschlagen.

Der Bebauungsplan hat sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchlaufen. Ebenso haben die Verfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (einmonatige öffentliche Entwurfsauslegung) und die weitere Behörden- und TöB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Danach wurde das Planverfahren unterbrochen, da sich aufgrund von Eigentümeranregungen die Möglichkeit ergab, den B-Planentwurf so zu ändern, dass anstelle des eingeschränkten Gewerbegebietes ein weiteres allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Weiterhin wird die Gesamtfläche des Geltungsbereiches in Richtung Nordwesten vergrößert um dort ein weiteres (viertes) allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Somit ist es möglich, das Planungsziel der Stärkung der Wohnnutzung im hohen Elbuferbereich, westlich des Stadtparkes qualifiziert zu fördern.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist es aufgrund dieser wesentlichen Planentwurfsänderungen erforderlich, die Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit dem geänderten Entwurf erneut durchzuführen. Weiterhin ist der Umweltbericht zu erweitern mit der Bewertung der Belange von Natur und Landschaft auf dem bisher nicht überplanten Plangebietsteil im Nordwesten. Diese Fläche ist - anders als das „alte Plangebiet“ – nicht durch bauliche Anlagen aus der DDR-Zeit baulich vorgeprägt.

Der so geänderte Entwurf erhielt den Stand Februar 2017. Dann kam es zu einer Unterbrechung der Planungsarbeit.

Ab Mai 2017 wurde durch den Grundeigentümer, die EEB, ein neuer Partner zur Realisierung des Projektes, die Firma Heinz von Heiden, vorgestellt. Es gab daraufhin mehrere Gespräche auch mit Plankontor mit dem Ergebnis einer nochmaligen Änderung des Planentwurfes von Februar 2017, vor allem im Sinne einer höheren baulichen Ausnutzung. Außerdem sollte die Firma Heinz von Heiden auch die Funktion eines „Projektentwicklers“ übernehmen. Es wurde im Mai/Juni 2017 in Gesprächen mit der EEB und Heinz von Heiden darauf hingewiesen, dass zur Erstellung des dann 3. städtebaulichen Entwurfes dringend Baugrunduntersuchungen erfolgen müssen und ein Regenwasserentsorgungskonzept durch ein Fachingenieur erstellt werden muss, um die genaue Lage und die Größe des erforderlichen Regenversickerungsbeckens festzulegen. Erst dann kann die 3. Planentwurfssfassung erstellt werden.

Im Zusammenhang mit dem Abbruch der alten „Industrieruinen“ wurden durch Plankontor bereits erste Absprachen für Ausgleichsmaßnahmen mit dem Biosphärenreservat in seiner Funktion als untere Naturschutzbehörde getroffen.

Hier wurde deutlich, dass der Leistungsumfang des Umweltberichtes aufgrund der Lage des Plangebietes im Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe sich deutlich erhöhen wird.

Daher ist es erforderlich, dass die bisherige Mehrkostenanmeldung von 2015/2016 nun nochmals angepasst werden muss.

Die Honorardarstellung für die Wiederholung des Planentwurfs wird ermittelt auf der Grundlage der aktuell gültigen HOAI vom 10.07.2013.

Anteil Wiederholung B-Planentwurf für Entwurfssfassung Februar 2017

Nach alter HOAI war die Schwierigkeitsstufe der Planung in die Honorarzone III, Mittelsatz eingestuft. Nach der neuen HOAI ist die Schwierigkeit der Planung mit etwas überdurchschnittlichen Planungsanforderungen anzusetzen, so dass gemäß § 5 HOAI die Honorarzone II, hier der Mittelsatz angesetzt wird. Laut Honorartafel zu § 21 Abs. 1 der HOAI ergibt dieses folgendes Grundhonorar für die B-Planbearbeitung bei 7,56 ha Flächengröße:

Bei 7,0 ha	€ 43.944,50 netto
Bei 8,0 ha	€ 48.317,00 netto
interpoliert auf	€ 46.393,10 netto
zuzüglich 4 % Nebenkostenpauschale	€ <u>1.855,72 netto</u>
Summe Grundhonorar B-Plan	€ 48.248,82 netto

Entwurfswiederholung, 2. Entwurf, Variante Februar 2017

Die Leistungsphase Entwurf, die wiederholt werden sollte, wurde laut HOAI mit 30 v. H. angesetzt. Da einerseits nicht die gesamte Planung neu bearbeitet wird, andererseits der Entwurf durch den Fortfall des Gewerbegebietes und die Wohngebietserweiterung im Nordwesten nochmals erheblich überarbeitet werden muss, wurde für die Wiederholung der Leistungsphase ein Ansatz von 25 v. H. gewählt.

€ 48.248,82 x 0,25 = € 12.062,21 netto

Zusätzliche Leistungen für den Umweltbericht für die 3. Entwurfsfassung, die Beurteilung externer ökologischer Kompensationsmaßnahmen und die fachliche Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, hier dem Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe.

5 Std. Auftragnehmer/ Projektleitung	á € 75,60	€ 378,00 netto
60 Std. Umweltplaner/in	á € 72,50	€ 4.350,00 netto
15 Std. Technischer Mitarbeiter	á € 59,00	€ <u>885,00 netto</u>
Summe		€ 5.613,00 netto
zuzüglich 4 % Nebenkostenpauschale		€ <u>224,52 netto</u>
Summe Umweltprüfung / Umweltbericht		€ 5.837,52 netto

Verfahrensbetreuung / Erstellung der Abwägungen

Nach der Durchführung der erneuten Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB wird durch Plankontor die Beschlussvorlage für die Schlussabwägung als Voraussetzung für den Satzungsbeschluss erstellt. Hierfür wird erfahrungsgemäß folgender zusätzlicher Zeitaufwand aus der Schlussabwägung angesetzt:

15 Std. Auftragnehmer/ Projektleitung	á € 75,60	€ 1.134,00 netto
25 Std. Umweltplaner	á € 72,50	€ 1.812,50 netto
20 Std. Technischer Mitarbeiter	á € 59,00	€ <u>1.180,00 netto</u>
Summe		€ 4.126,50 netto
zuzüglich 4 % Nebenkostenpauschale		€ <u>165,06 netto</u>
Summe Verfahrensbetreuung für Schlussabwägung		€ 4.291,56 netto

Parallele Flächennutzungsplanänderung

Da im FNP die Teilfläche noch als eingeschränktes gewerbliche Baufläche dargestellt ist, muss im Parallelverfahren der FNP geändert werden. Dieses wird angeboten für ein Planungshonorar in Höhe von

€ **4.000,00 netto**

Gesonderte Nebenkosten, Planverschickung an Behörden und TöB

Gegen Nachweis werden die Vervielfältigungs- und Versandkosten abgerechnet, die durch die nochmalige Verschickung an ca. 40 Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt. Diese Nebenkosten werden geschätzt mit ca.

€ **1.500,00 netto**

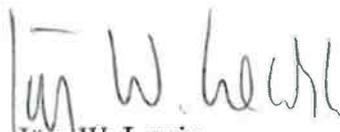
Honorarzusammenfassung

B-Planwiederholung, 2. Entw., Leistungsphase 2, Entwurf, Febr. 2017	€ 6.502,37 netto
B-Planwiederholung, 3. Entw., Leistungsphase 2, Entwurf, 2018	€ 7.237,32 netto
B-Plan Leistungsphase 3, Plan zur Rechtskraft führen	€ 4.824,88 netto
Ergänzung Umweltbericht f. Entwurf Febr. 2017	€ 3.181,36 netto

Ergänzung Umweltbericht f. Entwurf 2018	€ 5.837,52 netto
Verfahrensbetreuung	€ 4.229,56 netto
FNP-Änderung	€ 4.000,00 netto
Gesonderte Nebenkosten	€ <u>1.500,00 netto</u>
Summe	€ 37.313,01 netto
zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer	€ <u>7.089,47</u>
Summe brutto	€ 44.402,48 brutto
gerundet	€ <u>44.500,00 brutto</u>

Wir binden uns an dieses Angebot bei einer Beauftragung der B-Planfortführung bis zum 31.12.2017.

Die Stundensätze gelten bis zum 31.12.2018. Danach erhöhen sie sich pauschal um 5 v. H.



Jörg W. Lewin

Plankontor Stadt und Land GmbH Hamburg/ Neuruppin

