

Gemeinde Weingarten

Bebauungsplan Nr. 73 'Gartenstraße'

B-Plan nach § 13a BauGB, erweitert

Leistungsangebot



Bruchsal
Oktober 2019

Dr. Frank Gericke GmbH
MODUS CONSULT



Gemeinde Weingarten

Bebauungsplan Nr. 73 'Gartenstraße'

B-Plan nach § 13a BauGB, erweitert

Leistungsangebot

Auftraggeber

Gemeinde Weingarten

Marktplatz 4

76356 Weingarten

Anbieter

MODUS CONSULT

Dr. Frank Gericke GmbH

Kirchgasse 9

76646 Bruchsal

0721 / 940060

4. Oktober 2019

Inhalt

1. Aufgabenstellung	4
2. Städtebauliches Konzept	6
3. Bebauungsplanung	6
4. Verfahrensbegleitende Maßnahmen	6
5. Schalltechnische Bewertung	7
6. Fachbeitrag Artenschutz und Umwelt	7
6.1 Umweltbericht	7
6.2 Betrachtung des Artenschutzes	7
7. Kosten	8
7.1 Vorbemerkung	8
7.2 Städtebauliches Konzept	8
7.3 Bebauungsplanung	8
7.4 Verfahrensbegleitende Maßnahmen	8
7.5 Schalltechnische Bewertung	8
7.6 Fachbeitrag Artenschutz und Umwelt	9
7.7 Dokumentation	9
7.8 Besondere Leistungen	9
8. Zeitplan	10

1. Aufgabenstellung

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum, dem vorliegenden Bauinteresse von Anwohnern in der Gartenstraße sowie der Maßgabe Innenentwicklung vor Außenentwicklung durchzuführen, überlegt die Gemeinde Weingarten im Bereich der Wilzer-, Bahnhof-, Kanal- und Gartenstraße eine Innenentwicklung zu prüfen.

Als städtebauliches Entwicklungsziel soll im Rahmen einer städtebaulichen Konzeption eine zurückhaltende Bebauung in der zweiten Reihe einer behutsamen Nachverdichtung mit eigenständiger Erschließung unter Erhalt von ausreichend großen Gartenflächen untersucht werden.

Ebenso soll in diesem Zuge die auf einem kurzen Teilstück mit 8m Breite sehr beengte Kanalstraße dahingehend ertüchtigt wird, dass die Bebaubarkeit soweit zurückgenommen wird, dass eine Straßenbreite von ca. 12,50 m realisiert werden kann. Welche Abschnitte dabei zurückgenommen werden, soll bei der weiteren Bearbeitung herausgearbeitet werden.

Dieser Teil des Ortskerns liegt im Bereich des HQ100 und gilt gemäß § 65 Wasser-gesetz für Baden-Württemberg (WG) als festgesetztes Überschwemmungsgebiet, ohne dass es einer weiteren Festsetzung durch eine Rechtsverordnung bedarf.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist es grundsätzlich untersagt, Gebäude oder andere bauliche Anlagen mit bodenrechtlicher Relevanz zu errichten oder zu erweitern (nach § 78 WHG, § 65 WG). Eine Ausnahmegenehmigung ist nur möglich, wenn im Einzelfall das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Daher ist die Frage der Machbarkeit einer Nachverdichtung im Innenbereich der der Wilzer-, Bahnhof-, Kanal- und Gartenstraße von Seiten des Hochwasserschutzes als erster Schritt grundsätzlich zu klären.

Eine Bebauung in zweiter Reihe entlang der Gartenstraße und der Kanalstraße sowie die Straßenraumverbreiterung der Kanalstraße kann jedoch vorgezogen als erste Stufe unabhängig zur Frage der Nachverdichtung des Innenbereiches zeitnah entwickelt werden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ungefähr 18.030 m². Die Fläche des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Ortslage und kann demnach als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da es sich um eine Planung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt.

Auch im Bebauungsplan der Innenentwicklung ist eine kurze Darstellung der Umweltbelange erforderlich. Diese wird im Rahmen der normalen Begründung vorgelegt. Dabei ist vor allem der Aspekt Artenschutz von besonderer Relevanz, da er nicht der Abwägung der Gemeinde unterliegt und mit dem Bebauungsplan sichergestellt werden muss, dass keine streng oder besonders geschützten Arten betroffen sind. Diese Anforderung wird in der Regel mit einer Übersichtsbegehung durch einen Biologen erfüllt, der den weiteren Erhebungsbedarf klärt.

Da es sich hier um weitgehend bebaute Grundstücke mit gepflegten Gartenflächen und umfangreich versiegelten Hofflächen handelt, gehen wir vorläufig davon aus, dass die Übersichtsbegehung zur vollständigen Behandlung des Artenschutzes ausreichen kann.

Außerdem ist aufgrund der Lage im Ortskern und der anzunehmenden Verkehrsmenge in der Kanalstraße zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Verkehrslärm zu treffen sind, die als Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen zu beachten wären. Die schalltechnische Prognose wird den Verkehrslärm aus Straßenlärm prüfen und feststellen, welche Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 im Bebauungsplan vorzusehen sind.

Modus Consult ist in diesem Zusammenhang aufgefordert, ein Angebot bezüglich der folgenden Leistungen gemäß HOAI 2013 auf der Basis der uns bereits vorliegenden Unterlagen aus anderen Rechtsplanverfahren zu erstellen:

- Bebauungsplan gem. § 19, HOAI.
- Verfahrensbetreuung als bes. Leistung.
- Schalltechnische Bewertung.
- Artenschutzbetrachtung mit Umweltbericht.

Die hier genannten Leistungen können aus einer Hand geliefert werden, wodurch sichergestellt ist, dass bereits in der Phase der verbindlichen Bauleitplanung alle städtebaulichen, technischen und umweltrelevanten Belange zusammen betrachtet und integrativ behandelt werden. Auf diesem Weg kann Planungs- und Kostensicherheit bereits zu einem sehr frühen Stadium der Planung erzielt werden.

2. Städtebauliches Konzept

In einem ersten Planungsschritt ist eine städtebauliche Konzeption für eine räumliche Entwicklung unter städtebaulichen, gestalterischen, funktionalen, verkehrlichen und umweltökologischen Gesichtspunkten zu erstellen, wobei der Entwurf in Verbindung mit einer Darstellung des Bestands im nahen Umfeld der Planung erstellt wird und mit der Gemeinde zur Integration in die gesamte Entwicklung abgestimmt wird.

Eine ggf. erforderliche Ergänzung / Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wird auf Basis des Zeitaufwandes gegen Nachweis angeboten.

3. Bebauungsplanung

Gemäß aktueller Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (Stand 2013) gliedert sich das Leistungsbild (HOAI §19) zur Erstellung eines Bebauungsplanes wie folgt, wobei aufgrund der Vorkenntnisse und der Verfahrenswahl für den Vorentwurf trotz Durchführung einer Frühzeitigen Beteiligung reduziert angeboten werden kann:

Leistungsbild	HOAI	Ansatz
1 Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung	60 %	50%
2 Entwurf zur öffentlichen Auslegung	30 %	30%
3 Plan zur Beschlussfassung	10%	10%
Summe	100%	90%

Zur Ermittlung der Honorarzone werden die Bewertungspunkte nach §20,4-5 HOAI angewendet. Daraus ergibt sich aufgrund der durchschnittlichen Anforderungen und der besonderen Herausforderung zur Planung im Bestand die Honorarzone II mit Von-Satz.

4. Verfahrensbegleitende Maßnahmen

Als zusätzliche Leistung wird die Verfahrensbetreuung für die formellen Beteiligungsverfahren mit Vorbereitung, Durchführung, Auswertung, Dokumentation und Formulierung von Prüfungsergebnissen der Verwaltung als Abwägungsgrundlage sowie Mitteilung der Ergebnisse der Prüfung der Stellungnahmen an die Beteiligten. Die Verwaltung wird bei der Erstellung der Gemeinderatsvorlagen unterstützt.

Die Kosten für Vervielfältigungen und Versand werden ggf. gesondert nachgewiesen.

5. Schalltechnische Bewertung

Die Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms aus der Umgebung auf das Plangebiet sind zu bewerten. Es muss mit dieser Aufgabenstellung untersucht werden, ob die Bebauung verträglich sein kann oder welche Schutzvorkehrungen nach DIN 4109 vorzusehen sind, die im Bebauungsplan festzusetzen sind.

Die Untersuchungen werden in einem 3-dimensionalen Geländemodell mit der Software "SoundPLAN" (derzeit Version 7.4) durchgeführt. Wir gehen davon aus, dass uns mit Ausnahme einer Aussage zu den Verkehrsmengen über Tag und Nacht sämtliche benötigten Eingabedaten vorliegen. Die Zählung und Prognose auf das Zieljahr 2035 bieten wir mit an.

6. Fachbeitrag Artenschutz und Umwelt

6.1 Umweltbericht

Auch im Bebauungsplan der Innenentwicklung ist eine kurze Darstellung der Umweltbelange erforderlich. Diese wird im Rahmen der normalen Begründung vorgelegt.

6.2 Betrachtung des Artenschutzes

Auch im Bebauungsplan der Innenentwicklung ist der Aspekt Artenschutz von besonderer Relevanz, da er nicht der Abwägung der Gemeinde unterliegt und mit dem Bebauungsplan sichergestellt werden muss, dass keine streng oder besonders geschützten Arten betroffen sind. Diese Anforderung wird in der Regel mit einer Übersichtsbegehung zur Abschätzung zum Vorkommen geschützter Arten und artenschutzrechtlicher Relevanz durch einen Biologen erfüllt. Da es sich hier um eine stark genutzte Fläche in der Ortslage handelt, bieten wir vorläufig nur die Ortsbegehung mit Dokumentation nach dem geschätzten Zeitaufwand an. Weitere Leistungen werden nur dann erforderlich, wenn potenzielle Vorkommen entdeckt werden.

7. Kosten

7.1 Vorbemerkung

Die Kostenkalkulation basiert auf der HOAI '13 und den jeweiligen Kommunalen Vertragsmustern des Boorberg-Verlages. Es wird von einem Planungs- bzw. Bauablauf ohne Zeitunterbrechungen ausgegangen.

Wir gehen davon aus, dass uns alle erforderlichen Planunterlagen, z.B. Katasterplan, Bestandsvermessung und Bodengutachten (Versickerungsfähigkeit) kostenfrei digital (z.B. dxf-Format, pdf) zur Verfügung gestellt werden.

Honorar

7.2 Städtebauliches Konzept

Erstellung und Abstimmung des städtebaulichen Konzeptes für den Bebauungsplan. <i>Jede weitere Anpassung gegen Nachweis der Stunden.</i>	550,00 €
---	----------

7.3 Bebauungsplanung

Das Honorar richtet sich nach § 21 HOAI und Honorarzone II, Von-Satz. Bei ca. 2,6 ha beträgt das Honorar bei 100% 17.546,82 €. In Ansatz werden 90% gebracht.	15.792,14 €
---	-------------

7.4 Verfahrensbegleitende Maßnahmen

Unterstützung der Verwaltung bei Erstellung der Sitzungsvorlage, Versand der Unterlagen zur Offenlage, Verfassen von Bekanntmachungstexten und Information der Beteiligten über das Ergebnis der Abwägung pauschaliert bis zu 20 Anregungen, die auf einer DIN A 4-Seite eingereicht werden. <i>Jede weitere Stellungnahme, insbesondere bei größerem Umfang, wird gegen Nachweis der Stunden angeboten.</i>	2.000,00 €
---	------------

7.5 Schalltechnische Bewertung

Videozählung an einem Knotenpunkt über 24 Stunden mit Auf- und Abbau sowie Gerätemiete und Kurzdokumentation.	750,00 €
Prognose des Verkehrsaufkommens für das Jahr 2035 am Tag und in der Nacht für Leicht- und Schwerverkehr mit Dokumentation im Lageplan	200,00 €
Aufbau eines schalltechnischen Geländemodells	450,00 €
Berechnung und Bewertung der Immissionen aus Straße auf Basis der DIN 18005 (Isophonen für Tag in 2m Höhe; Nacht in 6m Höhe)	450,00 €

	Honorar
Entwicklung und Berechnung eines Schallschutzkonzeptes mit Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 und Dokumentation im Plan	350,00 €
Zusammenstellung der Datengrundlagen, Ergebnisse und Bewertungen in einem Erläuterungsbericht. Im Honorar sind eine gedruckte und eine digitale Berichtsfassungen enthalten.	700,00 €
Zwischensumme Schall	2.900,00 €

7.6 Fachbeitrag Artenschutz und Umwelt

7.6.1 Der Umweltbericht wird auch in dem Bebauungsplan der Innenentwicklung als Teil der normalen Begründung erstellt	ohne Berechnung
7.6.2 Fachbeitrag Artenschutz	
Potenzialabschätzung zu Vorkommen streng geschützter Arten nach Übersichtsbegehung mit Klärung weiterer Erhebungsmaßnahmen. Weitere Erhebungen nach Klärung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach gesondertem Angebot.	1.050,00 €
Zwischensumme Artenschutz und Umwelt	1.050,00 €

7.7 Dokumentation

Zur Dokumentation der Verfahrensschritte sind alle erforderlichen Planunterlagen (1-fach je Schritt) im Angebot enthalten. Vervielfältigungen für öffentl. Gremien und Beteiligungsverfahren werden gegen Nachweis (s. 7.8) berechnet. Im Angebot sind insgesamt vier Abstimmungs-/ Vorstellungstermine enthalten.

Summe Honorar	22.292,14 €
zuzüglich 5% Nebenkosten	1.114,61 €
Zwischensumme netto	23.406,74 €
zzgl. der zur Rechnungsstellung gültigen Mwst. (z.Zt. 19%)	4.447,28 €
Gesamthonorar brutto	27.854,03 €

7.8 Besondere Leistungen

Die Kosten für Leistungen, die über den beschriebenen Grundumfang hinausgehen (besondere Leistungen), werden nach folgenden Stundensätzen zzgl. 5% Nebenkosten berechnet:

- ▶ 97,00 € pro Stunde des Auftragnehmers und seines Vertreters (Gutachter).
- ▶ 77,00 € pro Stunde eines technischen Mitarbeiters (Dipl.-Ing. oder vergleichbare Qualifikation)
- ▶ 59,00 € pro Stunde eines sonstigen technischen Mitarbeiters (z.B. techn. Zeichner).

Beschaffungskosten für Datengrundlagen sind nicht im Angebot enthalten. Für Mehrfertigungen werden folgende Kosten für Material und Arbeitszeit gegen Nachweis angesetzt:

- 0,15 Euro Fotokopie DIN A4 s/w
- 0,65 Euro Fotokopie DIN A3 s/w inkl. Falten
- 0,60 Euro Farbdruck DIN A4
- 1,30 Euro Farbdruck DIN A3 inkl. Falten
- 22,0 Euro CAD-Plott farbig pro m² inkl. Falten
- 10,0 Euro Brennen einer CD-Rom
- 20,0 Euro Zusammenstellung eines Berichtes.

Alle genannten Honorare und Nebenkosten für besondere Leistungen verstehen sich zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

8. Zeitplan

Der Zeitplan sieht eine zügige Bearbeitung aller Teilleistungen in enger Abstimmung mit dem Verfahrensablauf zum Bebauungsplan vor.

Die Planungszeit ist für August 2019 bis Juni 2020 vorgesehen.

Abschlagszahlung bis zu einer Höhe von 95% des Auftragsvolumens sind zulässig.

An das Angebot halten wir uns bis Ende September 2019 gebunden.

Karlsruhe, der 4. Oktober 2019

Dr.- Ing. Frank Gericke