

V o r l a g e

an den Verwaltungsausschuss
über den Bau- Planungs- und Werksausschuss

Bauleitplanung Helmstedt; Bebauungsplan F 326 „Nordstraße/Vorsfelder Straße“; - Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages -

Im Baublock zwischen Nordstraße und Vorsfelder Straße befindet sich derzeit ein unbebautes Grundstück, für das ein konkreter Bauwunsch vorliegt. Der für das Grundstück rechtskräftige Bebauungsplan sieht für diesen Bereich allerdings nur eine straßennahe Bebauung mit festgelegten Baulinien und Baugrenzen vor. Für die Bebauung des inneren/hinteren Bereiches, die nicht nur aus wirtschaftlichen Gründen sondern auch im Rahmen der Diskussion hinsichtlich der Berücksichtigung und Ausnutzung von Verdichtungsmöglichkeiten im vorhandenen Siedlungsbereich hochaktuell ist, ist eine Bebauungsplanänderung mit der Zielsetzung einer verdichteten Bebauung notwendig. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde bereits gefasst.

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Bereich der südlichen Nordstraße ein Altenpflegeheim mit ca. 126 Betten/Plätzen sowohl als Lückenschluss als auch im Blockinnenbereich zwischen Nordstraße und Vorsfelder Straße zu realisieren. Der Gesamtbereich bedarf zur Verwirklichung der beabsichtigten Baumaßnahmen der bauplanungsrechtlichen Absicherung.

Mit Rücksicht auf die zur Zeit bestehenden begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen der Stadt Helmstedt hat sich der Vorhabensträger bereit erklärt, die Kosten für die Beauftragung eines externen Planers zu übernehmen. Dabei wird sich die Planung nicht nur auf das Grundstück beschränken, auf dem das Altenpflegeheim errichtet werden soll. Vielmehr wird der komplette Bereich beplant werden, wie vom Rat am 15.02.07 beschlossen.

Beschlußvorschlag:

Dem Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages entsprechend der Anlage 1 zwischen der Stadt Helmstedt und der casanaprojekt Entwicklungsgesellschaft für Gesundheitsimmobilien mbH & Co. KG Aufstellung wird zugestimmt.

(Eisermann)

Anlage 1: Städtebaulicher Vertrag
Anlage 2: Schreiben der Casana GmbH vom 03.03.08

Anlage 1:

Vertragliche Vereinbarung

zwischen

der Stadt Helmstedt, Markt 1, 38350 Helmstedt,
vertreten durch den Bürgermeister,
nachfolgend "**Stadt Helmstedt**" genannt,

und

der casanaprojekt Entwicklungsgesellschaft für Gesundheitsimmobilien mbH & Co. KG
vertreten durch,

nachfolgend "**Vorhabenträger**" genannt,**§ 1**

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Bereich der südlichen Nordstraße ein Altenpflegeheim mit ca. 126 Betten/Plätzen sowohl als Lückenschluss als auch im Blockinnenbereich zwischen Nordstraße und Vorsfelder Straße zu realisieren. Der Gesamtbereich bedarf zur Verwirklichung der beabsichtigten Baumaßnahmen der bauplanungsrechtlichen Absicherung. Der Bereich, für den eine Überplanung notwendig wird, geht aus dem als Anlage diesem Vertrag beigefügten Lageplan hervor.

§ 2

Die Stadt Helmstedt befürwortet dieses Projekt und beabsichtigt zu dessen Verwirklichung, einen Bebauungsplan in dem in § 1 gekennzeichneten Bereich aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung B-Plan "Nordstraße/Vorsfelder Straße". Den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB hat der Rat der Stadt Helmstedt in seiner Sitzung am 15.02.07 gefasst.

§ 3

Mit Rücksicht auf die zur Zeit bestehenden begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen der Stadt Helmstedt vereinbaren die Stadt Helmstedt und der Vorhabensträger, dass der Vorhabensträger die Stadt Helmstedt auf deren Wunsch bei der verwaltungsmäßigen Vorbereitung und Durchführung der Bauleitplanung unterstützen wird. Dazu wird der Vorhabenträger zur Vorbereitung der Schaffung der erforderlichen baurechtlichen Grundlagen auf eigene Kosten die Entwürfe der Bauleitpläne (Bebauungsplan ggf. auch Flächennutzungsplan) mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nebst Begründung unter Beachtung aller bestehenden gesetzlichen Vorgaben, insbesondere aus dem Baugesetzbuch, erarbeiten und das Verfahren begleiten. Als Planungsbüro ist das Büro Brokhof und Voigts, Lindenplatz 1, 38373 Frellstedt, seitens des Vorhabenträgers für die Ausführung der Arbeiten zu beauftragen. Ein entsprechendes Angebot des Büro Brokhof & Voigts nebst Leistungsbeschreibung vom 08.01.2008 ist dieser Vereinbarung als Anlage beigefügt.

Im Bebauungsplan sind Aussagen zur Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens auf den Baugrundstücken und zu den Erschließungsanlagen gemäß §§ 123 ff. BauGB, zum räumlichen Geltungsbereich sowie über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechend den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanZVO) zu unterbreiten. Der Vorhabenträger wird sämtliche für eine sachgerechte Abwägung erforderlichen Materialien und städtebaulichen Voruntersuchungen in Abstimmung mit der Stadt Helmstedt liefern. Auf das

Festsetzungsbedürfnis ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen wird ausdrücklich hingewiesen.

In diesem Zusammenhang wird ergänzend darauf hingewiesen, dass über Art und Umfang des erforderlichen Aufwandes der B-Plan-Änderung die Leistungsbeschreibung des Angebotes des Büros Brokhof & Voigts Aufschluss gibt. Demnach sind besondere Leistungen wie z. B. landschaftspflegerische Fachplanung, Planung externer Ausgleichsmaßnahmen, topografische Vermessung, schall- und verkehrstechnische Fachplanung, etc. nach Einschätzung des Büros Brokhof & Voigts nicht erforderlich.

Sollte wider Erwarten eine besondere Leistung im Rahmen der B-Plan-Änderung erforderlich sein, werden sich die Stadt Helmstedt und der Vorhabenträger hierüber gesondert verständigen. Dies auch speziell vor dem Hintergrund, dass besondere Leistungen für Plan-Bereiche außerhalb des Grundstücks Nordstraße 5a erforderlich werden könnten.

Bei der Erarbeitung der Entwürfe der Bauleitpläne wird der Vorhabenträger mit den jeweils zuständigen Stellen der Stadt Helmstedt und allen zuständigen Behörden und Stellen intensiv zusammenarbeiten. Die Stadt Helmstedt gewährt die erforderliche Unterstützung in jeder Phase des Erarbeitungsverfahrens.

§ 4

Nach Vorlage des Bebauungsplanentwurfes und ggf. des Flächennutzungsplanänderungsentwurfes gemäß § 3 Abs. 1 dieses Vertrages wird die Stadt Helmstedt sodann die erforderlichen weiteren Schritte des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens unverzüglich durchführen, insbesondere

- Unterrichtung und Beteiligung der von der Planung betroffenen Bürger (§ 3 BauGB),
- Beteiligung der Behörden (§ 4 BauGB),
- Vorbereitung eines Satzungsbeschlusses und ggf. des Feststellungsbeschlusses durch den Rat der Stadt Helmstedt,
- ggf. Vorbereitung der Flächennutzungsplangenehmigung,
- Vorbereitung der Ausfertigung der Satzung und deren Bekanntmachung.

§ 5

Die Parteien dieses Vertrages sind sich darüber einig, dass die Realisierung der Vereinbarung gemäß §§ 3 und 4 dieses Vertrages ausschließlich dazu erfolgt, um das technisch-fachliche Wissen und die organisatorischen Fähigkeiten des Vorhabenträgers in Anspruch zu nehmen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung und des Rates der Stadt Helmstedt, insbesondere im Hinblick auf die Abwägung gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB, beim eventuellen Satzungsbeschluss oder Feststellungsbeschluss wie überhaupt beim gesamten Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes, werden dadurch nicht berührt.

Helmstedt, den _____

Helmstedt, den _____

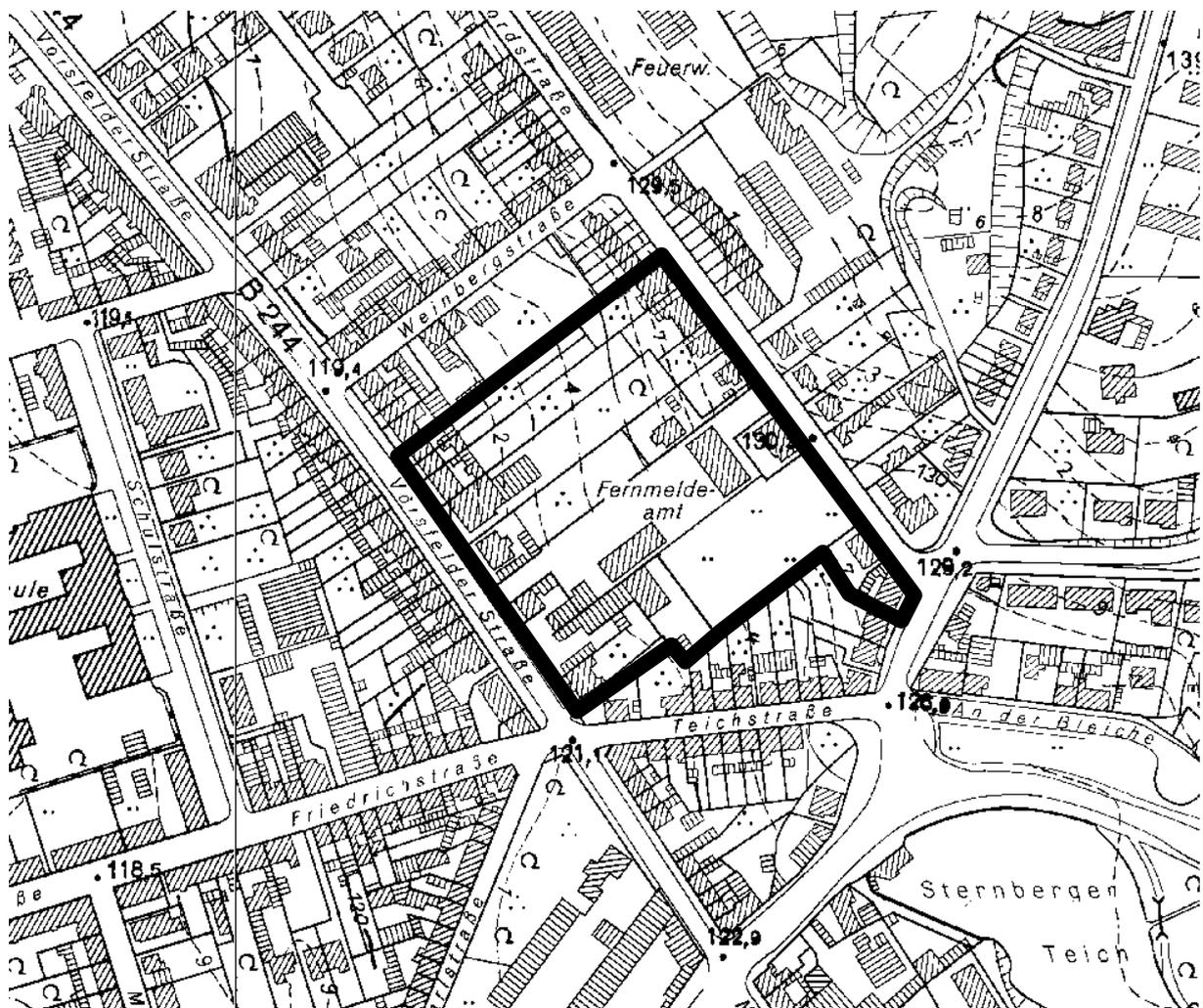
Der Bürgermeister

(Eisermann)

(Vorhabensträger)

Anlage

Stadt Helmstedt;
Bebauungsplan „Nordstraße/Vorsfelder Straße“;
- Geltungsbereich



Honorarermittlung Bebauungsplan

Grundlage: Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (Stand: 1.1.1996), insbesondere §§ 39a - 41.

Projekt: Helmstedt, Nordstraße

Honorargrundlagen:

Größe des Geltungsbereichs in ha: 2,4

Bewertungsmerkmal			
Anforderungen aus den topographischen Verhältnissen und geologischen Gegebenheiten (1 - 5)	2		Bewertungsstufen: 1 = sehr gering 2 = gering 3 = durchschnittlich 4 = überdurchschnittlich 5 = sehr hoch
Anforderungen aus der baulichen und landschaftlichen Umgebung und Denkmalpflege (1 - 5)	2		
Anforderungen an die Nutzung, Dichte (1 - 5)	4		
gestalterische Anforderungen (1 - 5)	3		
Anforderungen an die Erschließung (1 - 5)	2		
Anforderungen an die Umweltvorsorge (1 - 5)	1		
Gesamt	14		

Honorarzone II

Honorarzone I (bis 9 Punkte)
Honorarzone II (10 bis 14 Punkte)
Honorarzone III (15 bis 19 Punkte)
Honorarzone IV (20 bis 24 Punkte)
Honorarzone V (25 bis 30 Punkte)

Übertragene Grundleistungen

1. Klären der Aufgabestellung und Ermitteln des Leistungsumfangs Ermitteln der Voraussetzungen zur Lösung der Planungsaufgabe (1 - 3 %)	3%
2. Ermitteln der Planungsvorgaben Bestandaufnahme und Analyse des Zustands sowie Prognose der voraussichtlichen Entwicklung (10 - 20 %)	10%
3. Vorentwurf Erarbeiten der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe (40 %)	40%
4. Entwurf Erarbeiten der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe als Grundlage für den Beschluß der Gemeinde (30 %)	30%
5. Planfassung für die Anzeige oder Genehmigung Erarbeiten der Unterlagen zum Einreichen für die Anzeige oder Genehmigung (7 %)	7%
Gesamt	90%

Honorarsatz: Mindestsatz zuzüglich 50% der Differenz zum Höchstsatz

Nebenkosten der Grundleistungen, pauschal als Anteil in %: 7%

Nebenkosten der Grundleistungen, pauschal in DM

gesetzliche Mehrwertsteuer: 19%

Brickhof + Volgts - Lindenplatz 1 - 36373 Freilstedt - Tel.: 05355 98911 - Fax: 05355 98912

Honorarberechnung:

Interpolation des Netto- Honorars für 100% Grundleistungen aus den Stufen der Honorartafel zu § 41 HOA

	Größe (ha)	Mindestsatz	Höchstsatz
niedrigere Stufe	2	██████████	██████████
höhere Stufe	3	██████████	██████████

Honorar für 100 % der Grundleistungen, zuzüglich

50% der Differenz zum Höchstsatz

Honorar für Übertragene Grundleistungen:

1. Klären der Aufgabestellung und Ermitteln des Leistungsumfang	3%	██████████
2. Ermitteln der Planungsvorgaben	10%	██████████
3. Vorentwurf	40%	██████████
4. Entwurf	30%	██████████
5. Planfassung für die Anzeige oder Genehmigung	7%	██████████
Gesamt	90%	██████████

Nebenkosten der übertragenen Grundleistungen, pauschal

Honorar für übertragene besondere Leistungen:

- Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
- Landschaftspflegerische Fachplanung im Geltungsbereich
- Planung externer Ausgleichsmaßnahmen
- Topographische Vermessung
- Schalltechnische Fachplanung
- Verkehrstechnische Fachplanung
- Fachplanung zur Entwässerung
- Baugrundgutachten
- Fachplanung zu Altlasten
- Mitwirkung an städtebaulichen Verträgen

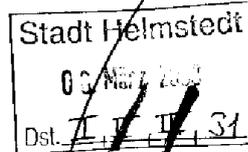
Nachgewiesene Nebenkosten:

- Plangrundlage (ggf. Vermessung) ██████████
- Topographische und thematische Karten, Luftbilder etc.
- Vervielfältigungen für Tischvorlagen der pol. Gremien
- Vervielfältigungen und Versendung für Träger öffentl. Belange ██████████
- Beantwortung vorgebrachter Bedenken
- Vervielfältigungen des rechtskräftigen Planes
- Behördengebühren (Vervielfältigungsgenehmigung, Katasterrechtl. Bestätigung etc.)

Nettohonorarsumme		██████████
Gesetzliche Mehrwertsteuer	19%	██████████
Gesamthonorar		██████████

Anlage 2:**casanaprojekt**Entwicklungsgesellschaft für
Gesundheitsimmobilien

casanaprojekt GmbH & Co. KG - Theodor Heuss Str. 2 - 38122 Braunschweig

vorab per Telefax 05351 / 17-7100Stadtverwaltung Helmstedt
Herrn Bürgermeister
Heinz-Dieter Eisermann
Markt 1**38350 Helmstedt**Theodor-Heuss-Straße 2 ■ 38122 Braunschweig
Tel. 0531/317 18 78-0 ■ Fax 0531/317 18 78-99
info@casanaprojekt.com ■ www.casanaprojekt.com

08-03-03

In Sachen: Seniorenpflegeheim Helmstedt, Nordstraße 5a*hier: Vertretliche Vereinbarung zur B-Plan-Änderung*

Sehr geehrter Herr Eisermann,

in vorbezeichneter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf die bisherigen Gespräche und Verhandlungen mit Ihrer Stadt hinsichtlich unseres geplanten Neubau-Vorhabens zur Errichtung einer Seniorenpflegeeinrichtung in der Nordstraße 5a.

Gern hätten wir Sie bereits zu einem früheren Zeitpunkt persönlich kennen gelernt und hatten gehofft, dies spätestens bei Unterzeichnung der zwischen uns bereits abgestimmten „Vertraglichen Vereinbarung“ zur B-Plan-Änderung nachzuholen. Die aktuelle Mitteilung Ihres Hauses veranlasst uns jedoch, vor einem persönlichen Kontakt in schriftlicher Form auf Sie zuzukommen:

Um die Information aus Ihrem Hause korrekt wiederzugeben, sind nun doch Stimmen aus Ihren politischen Kreisen laut geworden, die unserem geplanten Neubau einer Seniorenpflegeeinrichtung und der damit in Verbindung stehenden B-Plan-Änderung kritisch gegenüberstehen. Sie können sicher nachvollziehen, dass uns diese Mitteilung aufgrund der bisherigen Gespräche und konstruktiven Zusammenarbeit völlig überrascht und ursächlich nicht nachvollzogen werden kann. Schließlich haben Sie uns nach unserem ersten Gespräch, bei dem wir Ihnen unser Vorhaben vorgestellt haben, noch mit Schreiben vom 20.12.07 bestätigt, dass eine derartige Maßnahme grundsätzlich möglich ist und gleichzeitig mitgeteilt, dass Sie sich bemühen werden, das Verfahren möglichst zügig zu absolvieren; eine entsprechende Änderung des B-Planes vorausgesetzt.

Wir haben von Anbeginn an deutlich gemacht, dass die „Weichen“ zur Realisierung unseres Pflegeheims im Gegensatz zu vielen anderen Projektentwicklungen bereits „gestellt“ sind. Alle Beteiligten, angefangen vom Architekten, Betreiber über Generalübernehmer bis hin zum Endinvestor haben sich zusammengeschlossen und würden/könnten, natürlich vorbehaltlich der zu erteilenden Baugenehmigung, sofort mit der Baumaßnahme beginnen. Diese Konstellation war jedoch nur möglich, da das Projekt in Ihrer Stadt an diesem Standort von allen Beteiligten befürwortet und als zukunftsweisend eingestuft wurde. Nicht zuletzt deshalb haben wir großen Wert darauf gelegt, Sie vom ersten Tage an mit in das Projekt einzubeziehen sowie sämtliche Schritte und Verfahrensabläufe mit Ihnen gemeinsam abzustimmen.



Wissend um die erforderliche B-Plan-Änderung, jedoch aufgrund Ihrer grundsätzlichen positiven Haltung und Unterstützung unseres Vorhabens, haben wir die Planung des Gesamtprojekts bereits derart forciert, dass sie einer Bauantragsplanung gleichkommt, um Ihnen so auch bei unseren gemeinsamen Gesprächen einen ganz konkreten Eindruck und Überblick über unsere Baumaßnahme zu verschaffen. Darüber hinaus haben wir im Sinne einer zügigen und reibungslosen Abwicklung des Projektes sämtliche Kostenlasten bei Ihrer uns zur Verfügung gestellten „Vertraglichen Vereinbarung“ für die Änderung des B-Plans auf uns genommen und höflich darum gebeten, möglichst kurzfristig den Abschluss des Vertrages herbeizuführen.

Bereits bei der Sitzung Ihres Verwaltungsausschusses am 24.01.08 sollte unser Vorhaben in der Nordstraße 5a sowohl architektonisch als auch konzeptionell vorgestellt werden. Die gewünschten Unterlagen (Planung, Betreiberkonzept, etc.) haben wir Ihnen wunschgemäß zur Verfügung gestellt. Da die Sitzung nicht stattfand wurden die Mitglieder schriftlich von unserem Projekt in Kenntnis gesetzt.

Auch bei der jüngsten VA-Sitzung am vergangenen Donnerstag, den 28.02.08, wurde keine Entscheidung über den Abschluss der bereits abgestimmten „Vertraglichen Vereinbarung“ zur B-Plan-Änderung herbeigeführt, so dass das Thema auf die nächste Sitzung am 17.04.08 verschoben wurde.

Wie bereits oben erwähnt, war bei der Entwicklung unserer Senioreneinrichtung die ideale Voraussetzung gegeben, dass sich alle Projektbeteiligten (inkl. Investor) bereits gefunden haben. Die grundsätzliche Realisierung des Projektes in der vorgestellten Form setzte jedoch eine zügige und reibungslose Umsetzung voraus, um mit der Einrichtung schnellstmöglich „ans Netz zu gehen“.

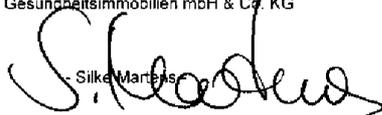
Aufgrund der jetzt festzustellenden Unentschlossenheit nebst ungewissen Ausgang der nächsten VA-Sitzung in erst sieben Wochen stellen wir uns jedoch die Frage, ob Ihrerseits überhaupt noch Interesse an unserem Projekt besteht.

In diesem Zusammenhang möchten wir nicht unerwähnt lassen, dass mit unserer Seniorenpflegeeinrichtung, die Platz für rd. 126 hilfe- und pflegebedürftige Menschen bietet, auch zusätzlich mehr als 50 neue Arbeitsplätze durch den Pflegeheimbetrieb direkt sowie weitere Arbeitsplätze in den nutznießenden Peripheriebereichen geschaffen werden. Speziell für demenziell erkrankte Menschen, für die wir in unserem Pflegeheim einen eigenen Bereich mit 20 Betten/Plätzen nebst besonderem „Erlebnisgarten“ (Geronto-Garten) im Außenbereich vorgesehen haben, besteht aufgrund zunehmender Entwicklung akuter Handlungsbedarf, der durch die bestehenden Einrichtungen Ihrer Stadt nicht geboten wird.

Wir sind davon überzeugt, dass unser Projekt in der vorgestellten Form sowohl Anziehungskraft als auch Ausstrahlungswirkung über die Stadtgrenzen hinaus erlangen wird. Insofern bitten wir Sie höflich, den vorbeschriebenen Sachverhalt den Kritikern vorzutragen und sehen einer kurzfristigen Unterzeichnung der bereits abgestimmten „Vertraglichen Vereinbarung“ zur B-Plan-Änderung mit Interesse entgegen.

Mit freundlichem Gruß

casanaprojekt Entwicklungsgesellschaft
für Gesundheitsimmobilien mbH & Co. KG


Silke Martens