

<u>öffentlich</u>	
Verantwortlich: Fachdienst Stadt- u. Landschaftsplanung	BESCHLUSSVORLAGE

Geschäftszeichen 2-61/ke	Datum 14.10.2020	BV/2020/076
-----------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Vorberatung	10.11.2020
Rat der Stadt Wedel	Entscheidung	26.11.2020

**Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“, 1. Vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd
hier: Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt,

1. die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB) von der Öffentlichkeit abgegebenen und die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentliche Belange im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 4 (1) und (2) abgegebenen Stellungnahmen entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu berücksichtigen, teilweise zu berücksichtigen oder nicht zu berücksichtigen,
2. den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2a „Doppeleiche“, 1. Vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung,
3. die Begründung des Bebauungsplans Nr. 2a „Doppeleiche“, 1. Vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd zu billigen.

Ziele

1. Strategischer Beitrag des Beschlusses

(Bezug auf Produkt / Handlungsfeld / Oberziele)

Die städtische Wohnungsbaupolitik berücksichtigt die Bedürfnisse aller Einkommensschichten. Die Stadtstrukturen werden unter Berücksichtigung des Umweltschutzes und unter Wahrung der Identität und der städtebaulichen Vielfalt weiterentwickelt.

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

./.

Darstellung des Sachverhaltes

Die Projektabsicht der Stadtparkasse im Bereich der Doppeleiche ein Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss zu errichten, wurde erstmalig am 23.10.2018 im Planungsausschuss vorgestellt. Der Rat hat in seiner Sitzung am 06.12.2018 dem Projekt, dem Verkauf städtischer Flächen und der Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens zugestimmt.

Um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die geplante Bebauung des Grundstücks zu informieren und in die Planung mit einzubeziehen, fand am 31.01.2019 eine Veranstaltung in der ehemaligen Filiale der Stadtparkasse statt.

Im März 2019 wurde ein eingeladenener kooperativer hochbaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt, aus dem das Büro FUSI & AMMANN Architekten, Hamburg als Sieger hervorgegangen ist. Der Siegerentwurf wurde dem Planungsausschuss in seiner Sitzung am 07.01.2020 vorgestellt.

Die planungsrechtliche Grundlage für die betreffende Fläche stellt der Durchführungsplan Nr. 2a aus dem Jahre 1958 dar, der eine Bebauung in der beabsichtigten Form nicht zulässt. Aus diesem Grund wurde am 23.01.2020 vom Rat der Stadt Wedel der Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.02.2020.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten/Untersuchungen erstellt:

- Verschattungsstudie
- Schalltechnische Untersuchung
- Potenzialeinschätzung und Baumkontrolle auf artenschutzrechtlich relevante Arten sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme für den geplanten Abriss des Sparkassengebäudes bei der Doppeleiche.

In der Planungsausschusssitzung am 09.06.2020 wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung beschlossen.

Die Gebäudeplanung sieht die Errichtung eines bis zu achtgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit 28 Wohneinheiten inklusive 10 Wohneinheiten analog des 2. Förderweges der Sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein vor.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 22.06. bis 24.07.2020. Die Behörden wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 19.06.2020 beteiligt.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Die Verwaltung sieht die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfes auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als zielführend an, um das Gebiet an der Doppeleiche gestalterisch und funktional aufzuwerten.

Voraussetzung für den Satzungsbeschluss ist der Beschluss des Rates über den Durchführungsvertrag, der separat beschlossen wird. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens nach den gesetzlichen Bestimmungen, den Regelungen des Durchführungsvertrages, den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhabenplan, den Vorgaben der Gutachten und Pläne und den Bestimmungen und Auflagen der Baugenehmigungen. Unter anderem wird die Zahl der Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau auf 10 vertraglich vereinbart.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Der Verzicht auf eine Bebauung würde der Chance einer städtebaulichen Aufwertung des stadträumlich bedeutenden Bereichs an der Doppeleiche bzw. des südlichen Abschnittes der Bahnhofstraße entgegenstehen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen:

☐ ja ☒ nein

Mittel sind im Haushalt bereits veranschlagt

☐ ja ☐ teilweise ☐ nein

Es liegt eine Ausweitung oder Neuaufnahme von freiwilligen Leistungen vor:

☐ ja ☐ nein

Die Maßnahme / Aufgabe ist

- ☐ vollständig gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ teilweise gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ nicht gegenfinanziert, städt. Mittel erforderlich

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 21.02.2019 zum Handlungsfeld 8 (Finanzielle Handlungsfähigkeit) sind folgende Kompensationen für die Leistungserweiterung vorgesehen:

(entfällt, da keine Leistungserweiterung)

Ergebnisplan						
Erträge / Aufwendungen	2020 alt	2020 neu	2021	2022	2023	2024 ff.
		in EURO				
*Anzugeben bei Erträge, ob Zuschüsse / Zuweisungen, Transfererträge, Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalkosten, Sozialtransferaufwand, Sachaufwand, Zuschüsse, Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen						
Erträge*						
Aufwendungen*						
Saldo (E-A)						

Investition	2020 alt	2020 neu	2021	2022	2023	2024 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

Anlage/n

- 1 Abwägung Behörden
- 2 Abwägung Öffentlichkeit
- 3 Plan groß (NUR DIGITAL)
- 4 Sammelmappe
- 5 Begründung

