

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

Geschäftszeichen	Datum 08.04.2021	BV/2021/022
------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Vorberatung	04.05.2021
Rat der Stadt Wedel	Entscheidung	20.05.2021

Bebauungsplan Nr. 20 g "Strandweg" - Teilbereich Treppenviertel, Nord hier: Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt,

- 1) die während der Auslegung gemäß §§ 3 (2) und 13a BauGB von der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §§ 4 (1), (2) und 13a BauGB abgegebenen Stellungnahmen entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu berücksichtigen, teilweise zu berücksichtigen oder nicht zu berücksichtigen,
- 2) den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 g „Strandweg“, Teilbereich Treppenviertel, Nord bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B),
- 3) die Begründung des Bebauungsplans zu billigen.

Ziele:

1. Strategischer Beitrag des Beschlusses

- Die städtische Wohnungsbaupolitik berücksichtigt Bedürfnisse aller Einkommensgruppen.
- Die Stadt fördert eine soziale Wohnraumpolitik, die das Miteinander verschiedener Bevölkerungsgruppen zum Ziel hat.
- Umsetzung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Stadthafen Wedel“ aus dem Rahmenplan, Aufwertung der Stadtkante zur Elbe, Schaffung von Wohnbauland, Attraktivitätssteigerung des Schulauer Hafens.

Darstellung des Sachverhaltes

Im Jahre 2011 ist für den Bereich „Haus Pamir“ und „Strandweg 3-5“ ein Bebauungsplanverfahren Nr. 20 b „Strandweg, Treppenviertel“ durchgeführt worden.

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage eines Masterplanes vom Büro Medium erstellt. Da zum Satzungsbeschluss für den Teilbereich Nord (Haus Pamir) kein städtebaulicher Vertrag vorlag, wurde der Bebauungsplan in 2 Teilbereiche Nord und Süd geteilt. Nur der Teilbereich Süd (heute Strandweg 1-7) wurde als Satzung beschlossen und rechtskräftig.

2019 wurde das nicht überplante Grundstück „Teilbereich Nord“ - (Haus Pamir) veräußert, um es einer neuen Bebauung zuzuführen.

Damit können nun für dieses Areal die Ziele der Sanierungssatzung „Stadthafen Wedel“ sowie des vom Rat beschlossenen Rahmenplans realisiert werden.

Am 03.12.2019 wurde dem Planungsausschuss auf der Grundlage des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes für diese Fläche ein überarbeitetes Baukonzept vorgestellt. Diesem wurde durch die Politik mehrheitlich zugestimmt und am 03.03.2020 wurde die Weiterführung des Bebauungsplans beschlossen.

Auf Basis des vorgestellten Konzeptes ist ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet worden, der im Rahmen einer der Behördenbeteiligungen sowie zur Beteiligung der Öffentlichkeit modifiziert wurde.

Eine frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB fand mit Schreiben vom 10.06.2020 bis zum 13.07.2020 statt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.11.2020 bis zum 08.01.2021. Parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von der Auslegung informiert und aufgefordert ihre Stellungnahme einzureichen.

Die Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung sowie aus der Behördenbeteiligung wurden teilweise berücksichtigt, nicht berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen. Sie haben aber zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes geführt. Einzelne Anregungen wurden in den städtebaulichen Vertrag mitaufgenommen.

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet.

Der wesentliche Inhalt ist die Herstellung von 46 öffentlich geförderten Wohnungen, wobei davon 26 im Gebiet realisiert werden sollen. Des Weiteren wird ein öffentliches Gehrecht durch das Plangebiet gesichert, sowie verschiedene ökologische und siedlungswirtschaftliche Maßnahmen.

Dieser städtebauliche Vertrag wurde am 25.03.2021 vom Rat der Stadt Wedel beschlossen und zwischenzeitlich vom Investor unterzeichnet.

Folgende Gutachten

- Freiraumkonzept
- Kontaminationsuntersuchungen

- Siedlungswasserwirtschaftliches Konzept
- Artenschutzfachlicher Beitrag
- Baugrundgutachten
- Schallschutzberatung

liegen der Beschlussvorlage an.

Die Kosten des Planverfahrens wurden durch einen geschlossenen Kostenübernahmevertrag vom Investor übernommen, diese beinhalten alle entstanden Planungskosten.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Die Verwaltung unterstützt das Vorhaben.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Bei Nichtbeschluss wird das Bebauungsplanverfahren nicht zuende geführt werden, eine Bebauung der Fläche ist dann nicht möglich und der benötigte Wohnraum kann nicht erstellt werden.

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	2021 alt	2021 neu	2022	2023	2024	2025 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	2021 alt	2021 neu	2022	2023	2024	2025 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

Anlage/n

- 1 BP20g_Abwägung frühz TÖB
- 2 BP 20g_Abwägung TÖB ÖA
- 3 BP 20g_Plan DIN A4
- 4 BP 20g_Plan
- 5 BP 20g_Begründung
- 6 BP 20g_Lageplan
- 7 BP 20g_Freiraumkonzept

- 8 BP 20g Kontaminationsuntersuchungen
- 9 BP 20g_Baugrundgutachten
- 10 BP 20g_Artenschutzfachlicher Beitrag
- 11 BP 20g_Schallschutzberatung
- 12 BP 20g Siedlungswasserwirtschaftliches Konzept