

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

Geschäftszeichen 2-61 /Ho	Datum 01.11.2022	BV/2022/106
------------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Entscheidung	06.12.2022

**Bebauungsplan Nr. 30 "Rosengarten", 4. Änderung "Teilbereich Mitte"
hier: Verfahrenswechsel, Entwurfsbeschluss und Beschluss über die
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(2) BauGB) und der Behörden (§ 4(2)
BauGB)**

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt,

1. den Wechsel des Bebauungsplanverfahrens vom beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in ein Vollverfahren nach § 2 BauGB (mit Umweltbericht einschließlich Eingriff-/Ausgleichsregelung),
2. den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 "Rosengarten", 4. Änderung „Teilbereich Mitte“,
3. die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und
4. die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Ziele

1. Strategischer Beitrag des Beschlusses **(Bezug auf Produkt / Handlungsfeld / Oberziele)**

Handlungsfeld 3 „Stadtplanung“

Die Stadtstrukturen werden unter Berücksichtigung des Umweltschutzes und unter Wahrung der Identität und der städtebaulichen Vielfalt weiterentwickelt.

Handlungsfeld 5 „Wirtschaft“

Die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Wedel wird aktiv weiterentwickelt. Die Ansiedlungspolitik orientiert sich am Nutzen für die Stadt und an der Qualität der Arbeitsplätze.

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Ziel der Maßnahme ist die Schaffung des Baurechts für die Erstellung eines Verwaltungsgebäudes und damit verbunden die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Darstellung des Sachverhaltes

Das Areal an der Theaterstraße liegt im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Rosengarten“, Teilbereich Süd und ist derzeit unbebaut.

Die Firma Medac beabsichtigt die Fläche, die zur Zeit als Parkplatz genutzt wird, von der Stadt Wedel zu erwerben, um dort ein 13-geschossiges Verwaltungsgebäude zu errichten.

Am 10.08.2021 wurde dem Planungsausschussmitgliedern und der Öffentlichkeit das städtebauliche und architektonische Konzept der Firma Medac durch das Architekturbüro PSP vorgestellt.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Rosengarten“, Teilbereich Mitte sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dieses Bürogebäudes geschaffen werden.

Am 30.11.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung empfohlen und am 16.12.2021 im Rat der Stadt Wedel beschlossen. Der Beschluss beinhaltete, die Verfahrensdurchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Es erfolgte die Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB im Zeitraum vom 07.03. - 21.03.2022 sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 25.02.22 mit Fristsetzung der Abgabe der Stellungnahmen bis zum 28.03.22.

Da im Zuge der Bearbeitung des Verfahrens Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des benachbarten Gebiets von Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) DE 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde das Bauleitplanverfahren von einem Verfahren nach § 13a BauGB in ein Vollverfahren mit Umweltbericht einschließlich Anwendung der Eingriff/Ausgleichsregelung umgestellt.

Die Erarbeitung des Umweltberichtes bedurfte einer nochmaligen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB. Dieses Scoping wurde mit Mail vom 22.09.2022 durchgeführt, um den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln.

Die Abwägung der eingereichten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Bürger- sowie Behördenbeteiligung liegt der Beschlussvorlage bei.

Neben dem Umweltbericht (integriert in die Begründung) wurden ein artenschutzrechtliches Gutachten, eine FFH-Verträglichkeitsprüfung, ein Siedlungswasserwirtschaftliches Entwässerungskonzept, ein Verkehrsgutachten, ein Lärmgutachten, ein Bodengutachten sowie eine Verschattungsstudie erarbeitet. Diese Gutachten sind der Beschlussvorlage in digitaler Form beigelegt.

Mit diesem Beschluss sollen die nächsten Verfahrensschritte „Beteiligung der Öffentlichkeit“ gem. § 3 (2) BauGB sowie „Beteiligung der Behörden“ gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt werden.

Die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens übernimmt der Investor.
Parallel zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet, der die wesentlichen Inhalte zur Realisierung und Absicherung der Planung regeln soll.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Die Verwaltung unterstützt das Bebauungsplanverfahren, um die avisierte städtebauliche Planung umsetzen zu können.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Die Realisierung dieses Bauprojektes ist ohne Änderung des Bebauungsplans nicht möglich.

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	2022 alt	2022 neu	2023	2024	2025	2026 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	2022 alt	2022 neu	2023	2024	2025	2026 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

Anlage/n

- 1 B-Plan Nr.30, 4.Änderung - Planzeichnung
- 2 B-Plan Nr. 30, 4.Änd. - Textl. Festsetzungen
- 3 B-Plan Nr. 30, 4. Änd. - Freiflächenplan
- 4 B-Plan Nr. 30, 4. Änd. - Begründung mit Umweltbericht
- 5 B-Plan Nr. 30, 4. Änd. - Abwägung frühzeitige Beteiligung
- 7 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 8 FFH-Verträglichkeitsprüfung
- 9 Siedlungswasserwirtschaftliches Entwässerungskonzept

- 10 Bodengutachten
- 11 Schalltechnische Untersuchung
- 12 Verkehrsgutachten
- 13 Verschattungsstudie
- 14 Visualisierung