

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

Geschäftszeichen 2-61/Ho	Datum 13.02.2023	BV/2023/013
-----------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Vorberatung	21.03.2023
Rat der Stadt Wedel	Entscheidung	06.04.2023

Bebauungsplan Nr. 30, "Rosengarten", 4. Änderung "Teilbereich Mitte" hier: Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt,

- 1) die während der Auslegung gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB von der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu berücksichtigen, teilweise zu berücksichtigen oder nicht zu berücksichtigen,
- 2) den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30, „Rosengarten“, 4. Änd. „Teilbereich Mitte“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B),
- 3) die Begründung des Bebauungsplans zu billigen.

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, Hamburg 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 25.02.2022 mit Fristsetzung der Abgabe der Stellungnahmen bis zum 28.03.2022.

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 konnten, 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.

Neben dem Umweltbericht (ist Teil der 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.

Am 06.12.2022 wurden im Planungsausschuss die Durchführung der Verfahrensschritte „Beteiligung der Öffentlichkeit“ gem. § 3 (2) BauGB sowie „Beteiligung der Behörden“ gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.01.2023 bis zum 02.02.2023. Parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von der Auslegung informiert und aufgefordert ihre Stellungnahmen 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.

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet, der die wesentlichen Inhalte zur Realisierung und Absicherung der Planung regelt. Dieser städtebauliche Vertrag wird vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Rat beschlossen werden.

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

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Die Verwaltung unterstützt den Satzungsbeschluss, 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)

Anlage/n

- 1 B-Plan 30, 4. Änd. Rosengarten Plan+Textl. Festsetzungen (NUR DIGITAL)
- 2 B-Plan 30, 4. Änd. Plan_ohne Text
- 3 B-Plan 30, 4. Änd. _textl Festsetzungen_
- 4 B-Plan 30, 4. Änd. Rosengarten Begründung
- 5 B-Plan Nr. 30, 4. Änd. - Freiflächenplan
- 6 B-Plan 30, 4. Änd. Abwägung - frühzeitige Beteiligung
- 7 B-Plan 30, 4. Änd. Abwägung - Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung
- 8 FFH-Verträglichkeitsprüfung B-Plan 30, 4.Änd. (NUR DIGITAL)
- 9 Artenschutzrechtliche Prüfung B-Plan 30, 4.Änd. (NUR DIGITAL)
- 10 Verkehrstechnische Stellungnahme B-Plan 30, 4.Änd. (NUR DIGITAL)
- 11 Schalltechnische Untersuchung B-Plan 30 Rosengarten, 4. Änd. (NUR DIGITAL)
- 12 Siedlungswasserwirtschaftliches Entwässerungskonzept B-Plan 30, 4. Änd. (NUR DIGITAL)
- 13 Verschattungsstudie B-Plan 30, 4.Änd. (NUR DIGITAL)
- 14 Baugrund Bericht mit Anlagen, B-Plan 30, 4.Änd. (NUR DIGITAL)
- 15 Bescheid Kampfmittelbelastung B-Plan 30, 4.Änd. (NUR DIGITAL)