

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

Geschäftszeichen	Datum 19.07.2023	BV/2023/082
------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Vorberatung	12.09.2023
Rat der Stadt Wedel	Entscheidung	28.09.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20a "Schulauer Hafen", 2. Änderung Teilbereich "Strandbaddamm"

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Wedel beschließt

1. den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20a "Schulauer Hafen", 2. Änderung Teilbereich "Strandbaddamm" einzuleiten,
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie
3. die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Das am 14. Februar 2023 im Planungsausschuss vorgestellte Baukonzept ist die Grundlage für die zukünftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20a "Schulauer Hafen", 2. Änderung Teilbereich "Strandbaddamm".

Ziele

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

Umsetzung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Stadthafen Wedel“ aus dem Rahmenplan:

- Aufwertung der Stadtkante zur Elbe
- Schaffung von Wohnnutzungen
- Ansiedlung von Gewerbe
- Attraktivitätssteigerung des Schulauer Hafens und der Maritimen Meile

Handlungsfeld 3 „Stadtentwicklung“

Die städtische Wohnungsbaupolitik berücksichtigt die Bedürfnisse aller Einkommensgruppen.

Handlungsfeld 3 „Stadtentwicklung“

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

Handlungsfeld 3 „Stadtentwicklung“

Die Stadt sorgt für einen ausgewogenen, zukunftsorientierten Verkehrsmix, der sowohl Belange der Umwelt als auch des Wirtschaftsstandortes berücksichtigt.

Handlungsfeld 4 „Familie und Soziales“

Die Stadt fördert eine soziale Wohnraumpolitik, die das Miteinander verschiedener Bevölkerungsgruppen zum Ziel hat.

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

Darstellung des Sachverhaltes

Rahmenplan:

Der Schulauer Hafen und insbesondere das Willkomm Höft sind bekannte Landmarken und Anziehungspunkte für Touristinnen und Touristen. Um das Potential der Wedeler Wasserlagen zu nutzen und auch zukünftig für Besucherinnen und Besucher sowie Bewohnerinnen und Bewohner attraktiv zu machen, werden die funktionalen und gestalterischen Mängel durch die Umsetzung verschiedener Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung behoben. Diese Aufwertung der Wasserseite rund um den Schulauer Hafen fußt auf dem im Jahr 2008 erstellten Rahmenplan, der aktuell in seiner 3. Fortschreibung vorliegt, und ist ein vorrangiges Entwicklungsziel der Stadt Wedel.

Der Rahmenplan sieht für den in Rede stehenden Bereich nördlich des Strandbaddamms, im Rahmenplan „Elbhöfe“ genannt, die Entwicklung von unterschiedlich genutzten hofartigen Bauclustern vor. Das vorliegende Bebauungskonzept unterstützt die Ziele des Rahmenplans und die weitere Aufwertung des Sanierungsgebiets „Stadthafen Wedel“.

Bebauungskonzept:

Das seitens des Grundstückseigentümers vorgelegte Bebauungskonzept sieht auf dem rund 20.000 m² großen Grundstück die im Rahmenplan angestrebte Entwicklung vor. Neben dem Neubau von Büro- und weiteren Gewerbeflächen sind ergänzend Wohnnutzungen (30 Prozent öffentlich gefördert) und soziale Infrastruktur geplant. Das Konzept sieht einen Nutzungsmix von einem Drittel Wohnen und zwei Dritteln Gewerbe/Büro vor. Ergänzend sind ca. 370 Pkw- und ca. 360 Fahrradstellplätze geplant.

Die gewerblichen Flächen werden in Richtung Norden und Westen orientiert und bilden somit sowohl den Anschluss an die westlich vorhandenen gewerblichen Flächen als auch den Abschluss in Richtung Norden zum Landesdeich. Die Wohnnutzungen sind in Richtung Süden und Osten ausgerichtet. Zwischen den Gebäudekörpern werden begrünte Freiflächen angelegt, die öffentlich zugänglich sind und der Durchwegung des Quartiers sowie dem Aufenthalt dienen.

Aufgrund der Lage zwischen den städtischen Hochwasserschutzanlagen sowie dem Landesdeich und damit innerhalb des Überschwemmungsgebiets wird das Erdgeschoss für Stellplätze, Nebenräume und vereinzelte gastronomische bzw. kleinflächige Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. Der aus der Lage resultierende Objektschutz ist auf Grundlage von geführten Abstimmungen mit dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN.SH) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachzuweisen und auf der Ebene der Bauumsetzung zu realisieren.

vorhabenbezogener Bebauungsplan:

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 31. Mai 2023 einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gestellt. Um die planungsrechtliche Vorbereitung sowie die anschließende Umsetzung des vorliegenden Baukonzepts zu sichern, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieser wird durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einen Durchführungsvertrag ergänzt und gewährleistet somit die rechtliche Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung dieses konkreten Baukonzepts.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in der Anlage dargestellt. Die Flurstücke 26/7, 69/9 und 69/11 befinden sich im Eigentum der Stadt Wedel. Es ist geplant das Flurstück 69/9 an den Vorhabenträger zu veräußern. Die beiden Flurstücke 26/7 und 69/11 sowie das auf diesen Flurstücken vorhandene Regenwasserpumpwerk verbleiben im Eigentum der Stadt Wedel und werden in den Bebauungsentwurf integriert.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Die Verwaltung unterstützt das Bebauungsplanverfahren, um die im Rahmenplan in seiner 3. Fortschreibung aus dem Jahr 2017 geplante städtebauliche Entwicklung im Bereich des Strandbaddamms umsetzen zu können. Der Stadt Wedel entstehen durch die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Kosten. Ein Kostenübernahmevertrag wurde vom Vorhabenträger bereits unterzeichnet.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Die Realisierung dieser städtebaulichen Entwicklung mit einem Mix aus gewerblichen und Wohnnutzungen ist ohne die Einleitung des vorhabenbezogenen 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	2023 alt	2023 neu	2024	2025	2026	2027 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	2023 alt	2023 neu	2024	2025	2026	2027 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

Anlage/n

- 1 Anlage 1_Übersichtsplan Geltungsbereich