

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

Geschäftszeichen 2-61/TK	Datum 05.12.2023	BV/2023/170
-----------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Vorberatung	09.01.2024
Rat der Stadt Wedel	Entscheidung	25.01.2024

Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27d "Geestrand" sowie der zugehörigen 35. Änderung des Flächennutzungsplan

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Wedel beschließt

1. die Aufhebung des Bauleitplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27d „Geestrand“,
2. die Aufhebung des Bauleitplanverfahrens zur 35. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wedel,
3. die Aufhebung der 4. Teilfortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Wedel sowie
4. die Aufhebung des Grünordnungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27d „Geestrand“.

Ziele

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

Handlungsfeld 3:

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

Mit Anfrage vom 5. Dezember 2023 stellte ein Grundeigentümer aus dem Geltungsbereich des laufenden Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 27d „Geestrand“ folgende Frage: „Was passiert nun mit dem B-Planverfahren 27 d?“

Mit dem Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27d „Geestrand“ in der 28. Sitzung des Rates der Stadt Wedel am 3. November 2005 sollte die Entwicklung des nordwestlichen Stadteingangs beidseitig der Holmer Straße planungsrechtlich vorbereitet werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 26. Juni bis 27. Juli 2006 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 4. April bis 3. Mai 2006 durchgeführt.

Neben dem Aufstellen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 27d „Geestrand“ sind auch die 35. Änderung des Flächennutzungsplans, die 4. Teilfortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Wedel sowie die Erarbeitung eines Grünordnungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27d „Geestrand“ erforderlich.

Jedoch standen und stehen die Ziele der Landesplanung dieser Entwicklung entgegen, sodass das Bebauungsplanverfahren bis heute nicht fortgeführt werden konnte. Außerdem haben sich die Voraussetzungen, die dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2005 zugrunde gelegt wurden und als Entscheidungsgrundlage dienten, in den vergangenen Jahren wesentlich geändert:

- diverse Eigentümerwechsel innerhalb des Geltungsbereichs
- Erlöschen der Verpflichtungserklärungen der ehemaligen Eigentümer, weil die Grundsätze der Bodennutzung seit 2005 mehrfach, zuletzt mit Ratsbeschluss vom 02.06.2016, angepasst wurden. Für die Fortführung des Planverfahrens sind die aktuellen Grundsätze der Bodennutzung der Stadt Wedel von den Planungsbegünstigten anzuerkennen. (vgl. Planungsausschuss vom 07.05.2019 | MV/2019/046).
- Änderung des Bebauungs- und Erschließungskonzepts von einer aufgelockerten, villenartigen Bebauung mit Einzelhäusern hin zu einer verdichteten Bebauung mit Geschosswohnungsbau.

Für die Fortführung des Planverfahrens ist ein ganzheitliches Konzept grundsätzlich städtebaulich und landschaftsplanerisch unter Berücksichtigung der aktuellen Grundstücksverfügbarkeit neu zu entwickeln. (vgl. Planungsausschuss vom 07.05.2019 | MV/2019/046) Der Ansatz der Entwicklung eines gesamtheitlichen Konzepts dient vor allem der geordneten städtebaulichen Entwicklung und dem Vermeiden einer Splittersiedlung, die losgelöst vom bestehenden Siedlungsrand negative städtebauliche Folgen haben würde. Diese geordnete Entwicklung resultiert auch aus dem aktuell in Neuaufstellung befindlichen Regionalplan.

Auch in naher Vergangenheit wurden politische Beschlüsse gefasst, die eine zeitnahe Aufnahme der Planungen nicht in Aussicht stellen:

- abgelehnter Antrag der Fraktion DIE LINKE „Die Fortführung des entschleunigten Bebauungsplanverfahren 27d, (Aufstellungsbeschluss in 2005), zum Zwecke der zeitnahen Bebauung mit 40 sozial geförderten Wohnungen.“ (vgl. Planungsausschuss vom 14.02.2023 | ANT/2023/001)

- abgelehnter Antrag der FDP-Fraktion „Die Verwaltung wird aufgefordert, bereits im Vorfeld der sich abzeichnenden Verschiebung der Abgrenzungslinie im neuen Regionalplan III die Vorbereitungen dafür zu treffen, dass die Flächen des früheren B-Plan-Entwurfs 27 d bis an die neue Abgrenzungslinie heran in einem erforderlichen neuen Flächennutzungsplan und einem korrespondierenden Landschaftsplan im Parallelverfahren als künftige Wohngebiete ausgewiesen werden.“ (vgl. Planungsausschuss vom 14.02.2023 | ANT/2022/030)

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt daher das Bebauungsplanverfahren samt aller zugehörigen Verfahren durch diesen politischen Beschluss aufzuheben. Hiermit würde dem Verfahrenserlass zur Bauleitplanung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration entsprochen und die seit Jahren unklare Situation bereinigt.

Der Verfahrenserlass zur Bauleitplanung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration gibt unter Punkt 2.2 folgende Empfehlung: „Wird ein Planverfahren in irgendeinem Planungsstadium vor dem abschließenden Beschluss aufgegeben, soll der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung aufgehoben werden, um den Rechtsschein des nicht abgeschlossenen Verfahrens aufzuheben.“

Seitens der Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereich besteht kein Rechtsanspruch auf die Fortführung des Verfahrens oder gar auf das Fassen eines Satzungsbeschlusses. Auch begründet die Aufhebung des Planverfahrens keine Ersatz- oder Entschädigungsansprüche.

Zu gegebener Zeit kann ein neues Planverfahren auf Grundlage der dann vorherrschenden Bedingungen unter Berücksichtigung folgender Punkte wieder aufgenommen werden, wenn...

- alle Grundstückseigentümer mit dem Wunsch nach der Entwicklung eines gesamtheitlichen Konzepts auf die Stadt Wedel zukommen,
- alle Grundstückseigentümer die aktuellen Grundsätze der Bodennutzung vertraglich anerkennen,
- es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist,
- ein städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbs durchgeführt wird und
- der politische Beschluss gefasst wird.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Das bestehende Bebauungsplanverfahren samt Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht aufgehoben. Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen (fehlende Verpflichtungserklärungen, entgegenstehende Ziele der Landesplanung usw.) wird das Planverfahren vorerst nicht weiterverfolgt. Dieses Vorgehen steht der Empfehlung des Verfahrenserlasses zur Bauleitplanung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration entgegen, der Erlass entfaltet jedoch keine rechtliche Bindung.

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

Anlage/n

- 1 Geltungsbereich_Planverfahren