

FACHDIENST	BESCHLUSSVORLAGE
Fachdienst Stadt- u. Landschaftsplanung	

Geschäftszeichen 2-61/ke	Datum 20.02.2017	BV/2017/025
-----------------------------	---------------------	--------------------

Gremium	Beratungs- folge	Termin	Beschluss	TOP
Planungsausschuss	1	07.03.2017		
Rat	2	23.03.2017		

Entwicklungsgebiet Wedel Nord
hier: Rahmenplan und städtebauliche Rahmenbedingungen

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt:

1. Die Erarbeitung eines Rahmenplans, der das gesamte Entwicklungsgebiet Wedel Nord umfasst. Eine quartiersweise Entwicklung und den bedarfsgerechten Bau einer äußeren Erschließungsstraße in Abhängigkeit von der baulichen Entwicklung. Die verkehrliche „Variante 8b“, die als Ziel den Bau einer Verbindung zwischen Pinneberger Straße und Holmer Straße vorsieht. Die Zahl der neu zu errichtenden Wohneinheiten soll in einer Größenordnung von ca. 900 bis 1.000 liegen.
2. Einen Anteil im öffentlich geförderten Wohnungsbau von 30 % aller zu errichtenden Wohneinheiten.
3. Ein Controlling des Projektes.

Finanzielle Auswirkungen? ☐ Ja ☒ Nein			
		FINANZIERUNG	
Gesamtkosten der Maßnahmen	Jährliche Folge- kosten/ -lasten	Eigenanteil	Zuschüsse /Beiträge
EUR	EUR	EUR	EUR
Veranschlagung im			Produkt
Ergebnisplan		Finanzplan (für Investitionen)	
2017 Betrag:	EUR	2017 Betrag: EUR	
2018 Betrag:	EUR	2018 Betrag: EUR	
2019 Betrag:	EUR	2019 Betrag: EUR	
2020 Betrag:	EUR	2020 Betrag: EUR	

Begründung:

1. Ziel(e) der Maßnahme und Grundlage(n)/Indikator(en) für die Zielerreichung:

Als strategisches Ziel der Stadt Wedel wird unter dem Handlungsfeld „Umwelt, Verkehr und Stadtentwicklung“ aufgeführt, dass für alle Zielgruppen ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum entstehen soll. Ferner wird im Handlungsfeld „Zusammenleben und Wohnen“ eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine adäquate Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsschichten als Ziel angestrebt. Der Fokus liegt dabei auf der Ansiedlung junger Familien.

2. Darstellung des Sachverhalts:

Mit der Darstellung des Gebietes Wedel Nord im 2010 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan und der Durchführung eines städtebaulich-landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbes 2015 wurden die Grundlagen für die Wohngebietsentwicklung im Norden Wedels geschaffen.

In einem nächsten Schritt dient die Erarbeitung eines Rahmenplans der Vorbereitung eines oder mehrerer Bebauungsplanverfahren.

In der Bürgerdialog-Veranstaltung am 28.06.2016 im Rist-Gymnasium wurde die Planung bzw. wurden Planungsvarianten der Öffentlichkeit vorgestellt und ein Meinungsbild der Bürger eingeholt.

Um weitere Entscheidungsgrundlagen zu erhalten, wurden eine Fiskalische Wirkungsanalyse und die Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes beauftragt. Die Ergebnisse wurden intensiv in der AG Wedel Nord und im Planungsausschuss diskutiert.

In der AG-Sitzung Wedel Nord am 03.02.2017 wurde von Seiten des Projektentwicklers Überlegungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes für Wedel Nord vorgestellt, das - auf der Grundlage des Siegerentwurfs - eine abschnittsweise Entwicklung beinhaltet.

Mit den Aussagen der Fiskalischen Wirkungsanalyse und der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes sowie der Vorstellung eines (quartiersweisen) Entwicklungskonzeptes durch den Projektentwickler liegen zwischenzeitlich aussagekräftige Entscheidungsgrundlagen bezüglich der Fortführung des Projektes Wedel Nord vor.

In bzw. nach der Planungsausschuss-Sitzung am 07.02.2017 konnte ein positives Meinungsbild für Wedel Nord festgestellt werden.

3. Stellungnahme der Verwaltung:

Ausgehend von einem positiven Meinungsbild für Wedel Nord, sind im weiteren Verfahren eine Reihe von Detailfragen zu klären und auch insbesondere Ergebnisse aus den Gesprächen/Verhandlungen mit dem Projektentwickler u.a. zu berücksichtigen.

Zu Nr. 1 des Beschlussvorschlages:

Im Mittelpunkt steht gegenwärtig die Ausarbeitung des Rahmenplans, der die Vorstellungen und Wünsche der Prozessbeteiligten bündelt und in eine städtebauliche Form bringt. Dabei ist die städtebauliche Gesamtentwicklung für Wedel Nord im Blick zu behalten; die Entwicklungsvorstellungen für einzelne Teilquartiere sind zu integrieren.

Ein verbindlicher Rahmenplan ist letztlich die Basis für die Einleitung der später aufzustellenden Bebauungspläne.

Vom Projektentwickler wurde in der AG-Sitzung am 03.02.2017 eine quartiersweise Entwicklung vorgestellt, die - ausgehend von einer Flächenverfügbarkeit im östlichen Teil von Wedel Nord („Nord 1“) - den Bereich zwischen dem geplanten Nord-Süd-Grünzug bis zum Steinberg betrachtet.

Aufgrund der gegenwärtig vorhandenen Vielzahl von Grundstückseigentümern, unterschiedlichen Interessen und Flächenverfügbarkeiten sollte eine (kleinteilige) quartiersweise Entwicklung nicht ausgeschlossen werden, um eine zügige Realisierung zu ermöglichen.

Der Abschnitt der Nordspange zwischen Holmer Straße und Pinneberger Straße dient als äußere Erschließungsstraße für die nördlichen Quartierseinheiten von Wedel Nord. Vor dem Hintergrund einer denkbaren quartiersweisen Entwicklung im nördlichen Bereich kann eine damit synchron verlaufende abschnittsweise Realisierung der äußeren Erschließungsstraße erfolgen.

Am Beispiel der Entwicklung des Teilgebietes „Nord 1“ im nordöstlichen Teil von Wedel Nord wäre der Bau einer Erschließungsstraße zwischen Bündtwiete und Pinneberger Straße zunächst ausreichend. Die Ausbaumerkmale im Hinblick auf eine spätere Funktion als übergeordnete Straße sind noch zu klären.

Ausgehend von den Diskussionen und Stellungnahmen der Fraktionen in den jüngsten Sitzungen im Planungsausschuss und in der AG Wedel Nord fand eine Festlegung auf eine Zahl der geplanten Wohneinheiten für das Gesamtgebiet von ca. 900 bis 1.000 statt (Hinweis: der Entwurf des Wettbewerbssiegers sieht 875 Wohneinheiten vor).

Zu Nr. 2 des Beschlussvorschlages:

In Anlehnung an den Ratsbeschluss vom 20.11.2014, der 30 % Nettowohnfläche als Grundlage heranzieht, soll der Anteil der im öffentlich geförderten Wohnungsbau an der Gesamtzahl der zu errichtenden Wohneinheiten 30 % betragen. Dies bezieht sich auf alle Gebäudetypen (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, und Geschosswohnungsbau).

Zu Nr. 3 des Beschlussvorschlages:

Aufbauend auf der Fiskalischen Wirkungsanalyse soll die Projektplanung mit einer Analyse unterlegt und um die noch von der AG Wedel Nord festzulegenden Parameter ergänzt werden. Ferner soll die Projektplanung um die Integration in die Haushaltsplanung der Stadt Wedel erweitert werden. Das Projektcontrolling soll von einem externen Spezialisten (unter Beteiligung des Verfassers der Fiskalischen Wirkungsanalyse), Dr. Gutsche) erstellt und begleitet werden.

4. Entscheidungsalternativen und Konsequenzen:

Mit dem gänzlichen Verzicht auf einen Rahmenplan oder der Entwicklung von Teilrahmenplänen besteht die Gefahr die städtebauliche Leitidee des Siegerentwurfs zu verlieren bzw. aufzugeben.

Mit dem Verzicht auf einen 30 %igen Anteil öffentlich geförderten Wohnraum ist das wohnungs- und sozialpolitische Ziel der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum kaum erreichbar.

Die Alternative des Verzichts auf ein Projektcontrolling birgt zusätzliche fiskalische Risiken für den kommunalen Haushalt bzw. verhindert die Möglichkeit rechtzeitig Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

5. Darstellung der Kosten und Folgekosten:

Die politische Entscheidung über grundsätzliche städtebauliche Vorgaben generiert keine Kosten. Die Kosten für die Erstellung des Rahmenplans werden vom Projektentwickler übernommen. Aus diesen Gründen sind mit diesem Beschluss bzw. den Beschlüssen keine finanziellen Auswirkungen verbunden.

Im Rahmen der Erarbeitung der Fiskalischen Wirkungsanalyse wurde das Spektrum sowohl der mit der Entwicklung des Gebietes verbundenen Kosten als auch der positiven Effekte aufgezeigt. Eine zuverlässige Aussage hinsichtlich der Rentabilität bzw. der auf die Stadt Wedel zukommenden Kosten lässt sich zur Zeit nicht treffen, da eine Vielzahl von Aspekten noch geklärt werden müssen.

Unter anderem spielen die von der Stadt Wedel beschlossenen „Grundsätze der Bodenordnung“ und die abzuschließenden Kostenübernahmeverträge mit den/dem Projektentwickler bzw. den Grundstückseigentümern eine bedeutende Rolle.

6. Begründung der Nichtöffentlichkeit:

./.