

# Auszug

## aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses vom 14.10.2025

**Top 5      Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 "Im Winkel"**  
**hier: Einleitungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der**  
**Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**  
**BV/2025/076**

Frau Nuckel stellt sich als Bauherrenvertreterin kurz vor und übergibt an Herrn Springer, der das Projekt anhand einer kurzen Präsentation in Erinnerung ruft. Die Präsentation ist als Anlage zur Sitzung im Bürgerinformationssystem hinterlegt.

Zu den Fragen unter TOP 1.2 führt er aus:

- Es wird ein Teil der öffentlichen Grünfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 48 „Langenkamp“ mit überplant
- Bezüglich des Einfügegebots gelte dies nur für unbeplantes Gebiet hinsichtlich des Maßes und der Art der Nutzung. Um dem angespannten Wohnungsmarkt und den Anforderungen an den Wohnungsbau gerecht zu werden, werde hier jedoch ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Vorhabenträgerin habe einen entsprechenden Antrag bei der Stadt gestellt, um hier andere Möglichkeiten zu haben, als bei Beachtung des Einfügegebotes möglich wären.
- Die Verschattung werde im Rahmen des Bebauungsplanverfahren untersucht.
- Die Überschreitung der in der BauNVO genannten Orientierungswerte hinsichtlich der GRZ sei aus städtebaulichen Gründen möglich, hierauf werde zu gegebener Zeit in der Begründung zum Bebauungsplan eingegangen. Zudem zähle die Tiefgarage in die Berechnung hinein, diese sei jedoch für einen zeitgemäßen Wohnungsbau notwendig.
- Hinsichtlich der Lärmimmission schütze der neue Baukörper die Bestandsgebäude vor dem angrenzenden Gewerbegebiet, jedoch werde selbstverständlich das neue Gebäude entsprechend geplant, dass die neuen Bewohner\*innen entsprechend geschützt werden.
- Zurzeit befindet sich auf der zu überplanenden Fläche ausschließlich ruhender Verkehr, daher werde es natürlich eine Veränderung geben. Bisherige Prüfungen gehen davon aus, dass die prognostizierten Verkehre in der aktuellen Situation möglich sind, weitere Untersuchungen werden im Rahmen des Verfahrens erfolgen.
- Es handelt sich heute um den Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a des BauGB, der nächste Schritt wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger der öffentlichen Belange sein.

Herr Grass ergänzt, dass die Stadt eine Teilfläche an die Vorhabenträgerin veräußert, damit dort auch öffentliche Stellplätze entstehen können. Es wird für die Zuwegung der Gartenanlage "Nieland" ein grundbuchlich gesichertes Leitungs- und Fahrrecht geben.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen möchte wissen, ob schon bekannt ist, wie viele Wohnungen in welchem Förderweg geplant sind, ob die Stadt Benennungsrechte bekommen werde und ob das Infrastrukturfolgekostenkonzept bei diesem Projekt zum Tragen komme.

Frau Nuckel weist darauf hin, dass die zukünftigen Förderbedingungen noch nicht bekannt sind. Man stehe in Gesprächen mit der Investitionsbank und sei für 2027 vorgemerkt, die dann geltenden Förderbedingungen bleiben abzuwarten. Frau Kurzhals ergänzt, dass Infrastrukturfolgekostenbeiträge zu zahlen sein werden, allerdings gebe es bestehendes Baurecht, dass gegengerechnet werden müsse. Das Thema Benennungsrechte sei mit den Investoren besprochen, jedoch leider abgelehnt worden. Frau Nuckel berichtet, dass die Investoren in der Vergangenheit Herausforderungen mit Benennungsrechten von Kommunen bewältigen mussten, daher sei man dem Thema gegenüber nicht positiv eingestellt und wolle die Wohnungen selber belegen.

Die WSI-Fraktion fragt nach, warum bestehendes Baurecht gegengerechnet werden müsse, wenn es an dieser Stelle bisher keinen Bebauungsplan gebe. Frau Kurzhals und Herr Springer

erläutern, dass gegengerechnet werden müsse, was dort jetzt über das Einfügegebot planungsrechtlich im unbeplanten Gebiet zulässig sei. Es gebe einen Bauvorbescheid, der den Bau von 12 Wohneinheiten erlaube, diese müssten berücksichtigt werden.

Eine Ratsfrau der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen fragt nach, ob die schlechten Erfahrungen hinsichtlich der Benennungsrechte die Stadt Wedel betreffen würden, was Frau Nuckel verneint. Es habe sich dabei um eine andere Kommune gehandelt, man könne gerne nochmal ins Gespräch kommen.

Die FDP-Fraktion weist auf den bereits bestehenden Parkdruck mit teilweise zugeparkten Fußwegen in dem Gebiet hin und fragt nach der Anzahl der entstehenden Parkplätze.

Herr Springer erinnert an die Parkplatzuntersuchung (alt 46 Abstellmöglichkeiten, neu 62) in der ursprünglichen, ausführlicheren Präsentation. Natürlich entstünden auch neue Wohnungen, jedoch würden nicht alle neuen Abstellflächen den Wohnungen zugeordnet. Hier liege der Fokus auf der Entscheidung neuen Wohnraum zu schaffen.

Die SPD-Fraktion zeigt sich erfreut, dass dieses Projekt mit dem hohen Anteil an gefördertem Wohnraum nun losgehe, Wedel benötige diesen Wohnraum dringend. Man wünsche sich eine positive Beteiligung der Nachbarschaft.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen fragt nach, ob die eingezeichnete Bepflanzung so erfolgen soll und bittet zu prüfen, ob Kirschlorbeer ausgeschlossen werden kann. Zudem wünsche man sich, dass die Vorhabenträgerin erneut über Benennungsrechte nachdenke, der zuständige Bereich der Stadt begleite diese Belegungen aktiv.

Herr Springer bestätigt, dass die Bäume bei den Stellplätzen und die Heckenanpflanzungen erwünscht sind. Frau Kurzhals ergänzt, dass Kirschlorbeer als Bepflanzung ausgeschlossen werden kann.

Der Vorsitzende verliest den Beschlussvorschlag.

### **Beschlussempfehlung:**

Der Rat beschließt,

- 1) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89 „Im Winkel“ das Verfahren einzuleiten und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 „Im Winkel“ umfasst eine ca. 3.480 m<sup>2</sup> große Fläche. Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück 50/66 Flur 10, Gemarkung Schulau-Spitzerdorf, anteilig Straßenverkehrsflächen der Straße „Im Winkel“ (Flurstücke 835 tlw., Flur 10 und 72/1 tlw., Flur 11 Gemarkung Schulau-Spitzerdorf) sowie tlw. die Flurstücke 57/22; 57/25 und 521, Flur 11, Gemarkung Schulau-Spitzerdorf.

Im Norden und Osten wird das Plangebiet von der Straße „Im Winkel“ begrenzt, im Süden vom Rad- und Fußweg, der die Straßen „Im Grund“ und „Langenkamp“ verbindet. Westlich grenzt das Plangebiet an das Flurstück 50/134.

### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig

11 Ja / 0 Nein / 0 Enthaltung

|                                  | Ja        | Nein     | Enthaltung |
|----------------------------------|-----------|----------|------------|
| <b>Gesamt:</b>                   | <b>11</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   |
| CDU-Fraktion                     | 4         | 0        | 0          |
| Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen | 3         | 0        | 0          |
| SPD-Fraktion                     | 2         | 0        | 0          |
| WSI-Fraktion                     | 1         | 0        | 0          |
| FDP-Fraktion                     | 1         | 0        | 0          |