

## Auszug aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses vom 06.12.2022

### **Top 11      Bebauungsplan Nr. 27b "Hogschlag", 1. Änd. "Teilbereich Ost"; hier: Aufstellungsbeschluss BV/2022/095**

Der Vorsitzende begrüßt Herrn Rehder zu diesem Tagesordnungspunkt, der anschließend anhand einer Präsentation mit einem kurzen Rückblick auf die bisherige Planung die nun vorliegenden Veränderungen erläutert. Die Präsentation ist als Anlage zur Sitzung im Bürgerinformationssystem hinterlegt.

Die Veränderungen seien hauptsächlich verursacht durch die Entwicklung der Baukosten, die steigenden Bauzinsen und die veränderten Fördermaßnahmen des Staates für energieeffiziente Gebäude. Voraussichtlich werde das Bauministerium erst im 3. Quartal 2023 neue Energiestandards festlegen. Die Planung sieht die Versorgung des Quartiers über ein Wärmenetz bei Verzicht auf fossile Energien vor.

Die ursprünglich geplanten und das Gelände zukünftig prägende Auffächerung der Gebäude mit unterschiedlichen Gebäudehöhen soll erhalten bleiben, allerdings wird ein Teil der Tiefgaragenparkplätze in den oberirdischen Bereich verlegt werden, zudem sieht die aktuelle Planung ein Gebäude weniger vor. Dies sorgt einerseits für weniger Wohnfläche, aber andererseits auch für weniger Versiegelung. Ursächlich seien die exorbitanten Kostensteigerungen im Bereich Beton und damit der Tiefgaragen. Der öffentliche Weg durch das Gelände bleibt unberührt.

In der Folge sind nur noch vier Gebäude mit Tiefgaragen vorgesehen, die verbleibenden zwei Gebäude erhalten versickerungsfähige Außenstellplätze. Die Anzahl der Wohneinheiten bleibt fast gleich, allerdings bei geringerer Wohnfläche. Von den ca. 94 Wohneinheiten sind jeweils ca. 50% als Mietwohnungen und als Eigentumswohnungen geplant und 30% der Nettowohnfläche werden sozial gefördert, der entsprechende Förderweg wird noch mit der Stadtverwaltung abgesprochen. Das Vorhaben soll in drei Bauabschnitten realisiert werden.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen fragt nach den Wohnungsgrößen, da besonders familienfreundliche Wohnungen gesucht würden.

Herr Rehder weist darauf hin, dass es einen Mangel an allen Wohnungsgrößen in Wedel gibt, auch bei gefördertem Wohnraum würden von der Verwaltung viele kleine Wohnungen angefragt. Geplant sei eine Mischung von 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, sowohl frei vermietbar, als auch gefördert.

Die CDU-Fraktion bitte zu prüfen, ob mit Anwendung des 2. Förderweges die Realisierung von noch mehr gefördertem Wohnraum möglich wäre.

Herr Rehder zeigt sich offen für die Schaffung von Wohnraum auf dem 2. Förderweg, grundsätzlich gäbe es jedoch einen leichten Vorzug für den 1. Förderweg.

Die SPD-Fraktion dankt für die Präsentation und die nunmehr zugesagte Umsetzung des Ratsbeschlusses von gefördertem Wohnraum mit 30% der Nettowohnfläche. Da bei diesem Gelände die notwendige Infrastruktur vorhanden sei, sei hier die Schaffung von Wohnraum schneller realisierbar als bei Wedel Nord. Die Fraktion wird daher zustimmen.

Die Fraktion Die Linke hofft, dass die Realität der jetzigen wunderbaren Darstellung entsprechen wird. In Wedel sei der Bedarf an gefördertem Wohnraum riesengroß. Die CDU-Fraktion habe in einem früheren Wortbeitrag dieser Sitzung von zukünftig 40% gefördertem Wohnraum gesprochen, das sollte bei diesem Projekt bereits umgesetzt werden.

Herr Wuttke fragt, ob der Fuß- und Radweg bereits vollständig mit dem 1. Bauabschnitt hergestellt wird, was Herr Rehder bejaht.

Die FDP-Fraktion wird dem Projekt zustimmen, dankt für die Qualität der Planung und die Realisierung des Fuß- und Radweges und möchte wissen, ob Probleme im Kreuzungsbereich Lüländen gesehen werden.

Herr Rehder bestätigt, dass dies noch ein kritischer Punkt sei, der mit der Verwaltung bespro-

chen und geplant werden müsse. Das geschehe im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, zu dem auch standradmäßig ein Verkehrsgutachten gehöre. Eine große Lösung für die Kreuzung würde eine halbe Million Euro kosten, es werde aber bereits nach einer kostengünstigeren und funktionierenden Lösung gesucht.

Ratsfrau Nagel lobt den neuen Namen für das Projekt und fragt nach der Bedeutung eines beschleunigten Verfahrens. Zudem sehe sie Zufahrtsprobleme, Folgekosten für die Stadt Wedel und Verschattungsprobleme für die Nachbarschaft bei Photovoltaikausbau.

Die Verwaltung erläutert, dass sich das beschleunigte Verfahren nicht speziell auf das vorliegende Projekt beziehe, sondern auf einen im Baugesetzbuch vorgesehenen Verfahrensablauf, der beispielsweise bis zu einer bestimmten Flächengröße zum Tragen käme.

Herr Rehder verweist auf seine Erfahrung mit Photovoltaik aus dem Baubereich und sieht keine Probleme in diesem Bereich.

Die WSI-Fraktion wird sich bei der Abstimmung heute enthalten und die Änderungen in der Fraktion diskutieren. Sie sorgt sich um die Infrastrukturfolgekosten und die in Wedel überlasteten Bereiche wie Kitas, Schulen und Straßenraum.

Die CDU-Fraktion unterstützt die innerstädtische Verdichtung und wird zustimmen.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen fragt nach der Lage der Außenstellplätze für PKW und Fahrradabstellplätzen.

Herr Rehder erläutert, dass die PKW-Außenstellplätze vor Haus 1 und 2 liegen werden, dort befände sich auch die Zufahrt zur Tiefgarage, lediglich das Haus 6 sei über den Ansgariusweg anzufahren. Vor jeden Haus würden Fahrradstellplätze vorgesehen.

### **Beschlussempfehlung an den Rat:**

Der Rat beschließt,

die 1. Änderung „Teilbereich Ost“ des Bebauungsplans Nr. 27b „Hogschlag“ aufzustellen und den

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchzuführen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27b beinhaltet eine ca. 11.000 m<sup>2</sup> große Fläche zwischen Holmer Straße und Ansgariusweg, einen Teil der ehemaligen Südmumfahungstrasse der Altstadt. Die Fläche wird zurzeit als Baumschulfläche genutzt.

Die zu überplanende Fläche besteht aus den Flurstücken 539, 540, 541, 542 und 543, Flur 6, Gemarkung Wedel.

### **Abstimmungsergebnis:**

11 Ja / 0 Nein / 2 Enthaltung

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