

Auszug
aus dem Protokoll der
Sitzung des Rates der Stadt Wedel
vom 17.10.2024

Top 1.1 Antworten der Verwaltung zu vorangegangenen Fragen

Die Fragen zum B-Plan Hogschlag wurden schriftlich beantwortet und sind in Allris einsehbar.
Die Fragen von Herrn Stibbe zur AT1-Anleihe sind noch nicht beantwortet.
Die stellvertretende Bürgermeisterin wird sich per E-Mail mit ihm in Verbindung setzen.

Beantwortung der Fragen der Anwohner zu Punkt 6 der Tagesordnung der Ratssitzung vom 19.9.24; Bebauungsplan 27b „Hogschlag“ 1. Änderung „Teilbereich Ost“

1. Wieso wird davon ausgegangen, dass es sich um den städtischen Innenbereich handelt? Tatsächlich handelt es sich bei 27b um eine Stadtrandlage, die den Übergang von der geschützten Altstadt in das Landschaftsschutzgebiet Elbmarschen darstellt. Der Charakter des Stadtteils ist geprägt durch niedrige Ein- und Mehrfamilienhäuser, bzw. Reihenhausbauung, die einen harmonischen Übergang in das Naturschutzgebiet darstellen. Das Ortseingangsschild ist näher an der Baufläche als der Roland! Es geht daher nicht um Wohnraum im städtischen Innenbereich von Wedel! Deshalb kann kein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a der BauGB aufgestellt werden! Wir bitten um eine belastbare Erklärung die von uns geprüft werden kann.

Antwort: Innen- und Außenbereich sind Begriffe im deutschem Bauplanungsrecht, zwischen denen grundsätzlich unterschieden wird. Der Innenbereich umfasst alle Grundstücke, die im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen, zum Außenbereich gehören alle Flächen, die weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Auf die hier angeführte Entfernung zum „Innenstadtbereich“ kommt es dabei nicht an.

2. Der Charakter des Stadtteils wird grundsätzlich verändert: 5-geschossig versus 2-geschossig, GFZ 1,2 vs. 0,4. Wieso hält sich die Verwaltung und die Politik nicht an die eigenen Mitteilungsvorlagen MV/2019/046 und vor allem nicht an das Baugesetzbuch, §34, Abs. 1?

Antwort: § 34 Abs. 1 BauGB ist nur anzuwenden, wenn kein oder nur ein einfacher Bebauungsplan vorliegt (§ 30 Abs. 3 BauGB). Für die hier zu überplanende Fläche gibt es aber einen gültigen qualifizierten Bebauungsplan (also in keinem Fall eine Anwendung von § 34 Abs. 1). Weil die Festsetzungen dieses Bebauungsplans (Trasse der ehemals geplanten Südumfahrung) jedoch nicht mehr den Planungszielen der Stadt entsprechen, findet mit dem Änderungsbebauungsplanverfahren eine Neuplanung statt. Die angeführte MV betraf einen nicht vergleichbaren Bereich ohne wirksamen Bebauungsplan im Außenbereich.

3. Gebäudehöhen und Abstände zu den Nachbargrundstücken? Wir haben den starken Eindruck, dass Landesbauvorschriften eklatant verletzt werden. Im vorliegenden Plan wird sogar konkret vom der „Klarstellung des Ausmaßes der Überschreitungsmöglichkeiten“ gesprochen, dass wie fast alle für die Anwohner kritischen Sachverhalte auf ... „Festlegung im weiteren Planverfahren“ vertagt wird! Wir bitten um eine belastbare Aussage über Abstände und Gebäudehöhen. Jetzt und nicht irgendwann später!

Antwort: Grundsätzlich werden die Landesbauvorschriften Schleswig-Holsteins eingehalten. Es ist nicht vorgesehen verringerte Abstandsflächen im Bebauungsplan zuzulassen. Die genauen Gebäudehöhen sollen im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan festgesetzt werden.

4. Heißen 5 Vollgeschosse, dass man noch ein halbes oben drauf packen kann? Also insgesamt 5,5, Geschosse hat? Bitte klären.

Antwort: Mögliche Staffelgeschosse sind in dem Plan bei den jeweiligen Gebäuden bereits vermerkt (z.B. III + SG). Laut Konzept sollen keine weiteren Geschosse hinzukommen, d.h., dass das höchste Gebäude maximal 5 Geschosse erhält. Zusätzliche Dachgeschosse sind nicht vorgesehen und werden auch durch eine noch zu ergänzende Gebäudehöhe nicht möglich sein.

5. Massive Verschattung durch die Geschosse auf beiden Seiten des Baugrundstücks führen zu einer deutlich verschlechterten Lebensqualität aller Anwohner des Stadtteils und beeinträchtigt den Ausbau PI-basierter erneuerbarer Energien. Bis zu 3 Stunden weniger Sonneneinstrahlung am Tag. Die Aussage im Bebauungsplan, dass eine angemessene Besonnung möglich ist, ist irreführend! Bitte Klarstellung mit Fakten.

Antwort: Grundsätzlich gibt es für niemanden einen rechtlichen Anspruch auf volle Sonneneinstrahlung. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die Details ausgearbeitet, dazu wird unter anderem eine Verschattungsstudie in Auftrag gegeben, um negative Auswirkungen auf umliegende Gebäude zu überprüfen. Der Bauträger hat bereits in der Sitzung des Planungsausschusses am 01.10.2024 dazu eine vorläufige Studie vorgestellt:

<https://www.wedel.sitzung-online.de/public/to010?SILFDNR=1000435>

6. Hohe Verdichtung und Versiegelung steht im direkten Widerspruch zu Wedels kommunizierten Zielen, i.e. Schwammstadt, Erhaltung der biologischen Vielfalt und den Anspruch die „Stadtbildqualität weitestgehend zu erhalten“ (Zitat aus der Ablehnung des Bauplanverfahrens 27d "Geestrand"). Begründung warum man in diesem Einzelfall davon absehen will.

Antwort: Die Stadt will in diesem Einzelfall nicht davon absehen, sondern vielmehr ist gerade die Innenverdichtung unter Beibehaltung von Grünflächen fördernd für die genannten Ziele.

Der zitierte Bereich im aufgehobenen Bebauungsplanverfahren Nr. 27d „Geestrand“ liegt im Übrigen nicht im Innenbereich, sondern im Außenbereich.

7. Die Planung soll angeblich in das abgestimmte städtebauliche Konzept der Stadt Wedel passen. Gibt es dieses Konzept und wenn ja, bitte erklären wie eine Stadtrandlage zum Innenbereich wurde und wie das in das Konzept passt?

Antwort: Siehe Antwort Frage 1. In den letzten Jahren sind in Wedel eine Vielzahl von städtebaulichen ansprechenden Innenstadtverdichtungen erfolgreich realisiert worden. Diese ermöglichen ein sehr attraktives Wohnen im Innenbereich.

8. Erklärung warum div. Baugesetze nicht angewandt / berücksichtigt werden? Baugesetzbuch *) (BauGB) § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:
„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Antwort: Siehe Antwort Frage 2.

9. Decken die Kostenübernahme nach den „Grundsätze der Bodennutzung“ wirklich alle Folgekosten für die Stadt Wedel ab? Konkrete Aufstellung?

Antwort: Alle Kosten, die im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben konkret bezifferbar sind, werden vom Investor übernommen.

Neben dem Kostenübernahmevertrag für die Kosten des Planverfahrens (beinhaltet sämtliche Gutachten sowie die Kosten des beauftragten Planungsbüros), hat der Investor eine Verpflichtungserklärung unterzeichnet, in der er die „Grundsätze der Bodennutzung“ anerkannt hat.

Diese beinhalten die Herstellung von öffentlichem Wohnungsbau sowie die Kosten der sozialen Infrastruktur nach den Kostensätzen des gültigen Folgekostenkonzepts.

Zusätzlich verpflichtet sich der Investor die Kosten für die technische Infrastruktur, hier die Umplanung und Herstellung des Knotenpunktes Holmer Straße/Schauenburger Straße/Lülanden sowie die Herstellung eines kombinierten öffentlichen Rad- und Fußweges auf dem privaten Grundstück.

Da die öffentliche Rad- und Fußwegeverbindung, die Grünflächen und der Spielplatz in privater Hand verbleiben, entstehen der Stadt Wedel hier keine Folgekosten.

- 10.** Es wird festgestellt das der Beschluss trotz Kostenübernahme (s.o.) finanzielle Auswirkungen hat - Wie hoch und wann?

Antwort: Siehe Frage 9.

Im Übrigen lassen sich die finanziellen Auswirkungen der einzelnen Bewohner*innen auf den städtischen Haushalt in keinem Bauvorhaben oder Bestandsgebäuden vorhersagen (Einkommen, Alter, Nutzung der sozialen Infrastruktur, etc.). Auch schon jetzige Einwohner*innen verursachen finanzielle Auswirkungen für den städtischen Haushalt.

- 11.** Es wird festgestellt das der Haushalt Mittel bereits veranschlagt hat - Wie viel und erhöht er den Schuldenstand unserer Stadt?

Antwort: Der Schuldenstand der Stadt wird nicht erhöht. Die Mittel sind im Haushalt veranschlagt, da die Stadt Auftraggeberin für die Planungsleistungen und Gutachten ist. Die Kosten werden vom Bauträger an die Stadt erstattet und werden somit refinanziert. Es handelt sich damit um Einnahme- und Ausgabeansätze.

- 12.** Das Verkehrskonzept ist lückenhaft und betrachtet nicht die reale Situation. Den veröffentlichten Unterlagen ist ein Verkehrsgutachten beigelegt, in dem die Leistungsfähigkeit des Knotens B431/Lülanden/Plangebiet betrachtet wird. Dieses Verkehrsgutachten betrachtet jedoch den Knoten, als wäre er auf der grünen Wiese. Die B431 ist bereits jetzt morgens durch Verkehrsstau zwischen Lülanden und Roland, teils bereits ab Hatzburgtwiete, gekennzeichnet. Dies führt bereits heute zu Ausweichverkehren durch das Wohngebiet über Helgolandstraße und Ansgariusweg. Die LSA Lülanden schaltet derzeit im morgendlichen Verkehr so gut wie nie auf rot, entlang der B431 weil von Lülanden ein grüner Rechtsabbiegerpfeil (VZ 720) den Verkehr regelt. Durch den Umbau des Knotens wird auch diese LSA zukünftig häufig auf rot stehen, mit entsprechendem verlängerten Rückstau. Warum wird nicht die Situation am heute bereits überlasteten Straßenzug der B431 betrachtet?

Antwort: Die Auswirkungen werden Bestandteil der Abwägung im Planverfahren sein. Die Anregung zur Überprüfung wird an das zu beauftragende Büro für das Verkehrsgutachten weitergegeben.

- 13.** Der Ansgariusweg ist in der gesamten Betrachtung völlig außen vorgelassen. Die Straße Lüttdahl wird jetzt schon ungeahndet als Zufahrt zum Ansgariusweg und zur Helgolandstraße benutzt, obwohl es eine Zielstraße nur für die Anwohner des Lüttdahls ist. Die gesamte Situation in Lülanden-Süd mit Zufahrt über Hatzburgtwiete und Helgolandstraße ist ebenfalls nicht berücksichtigt. Es ist mit einer Zunahme des Ausweichverkehrs über Helgolandstraße und Ansgariusweg durch gesteigerten Rückstau vom Knoten Lülanden zu rechnen. Wir haben bereits ein Verkehrs- und Stellplatzproblem, wie soll das ohne geeignete Maßnahmen funktionieren? Bitte Erklären.

Antwort: Bezüglich des Verkehrs siehe Antwort 12. Die bereits bestehende Stellplatzproblematik liegt an dem entsprechenden Verhalten der Anwohnenden. Im Plangebiet werden ausreichend Stellplätze für die neu entstehenden Wohneinheiten geschaffen.

14. Auswirkung und Dauer des Baustellenverkehrs? Bitte stellen Sie das Konzept vor.

Antwort: Die Koordinierung der Baustelle ist Angelegenheit des Bauträgers und nicht Gegenstand des Planverfahrens. Hierzu werden von diesem Regelungen mit der unteren Verkehrsbehörde abgestimmt.

15. Wie wird die Parkraumbewirtschaftung aussehen? Seit Fertigstellung des „Lüttdahlhus“ (Ansgariusweg 6 bis 10) sind abends alle Flächen am Ansgariusweg mit parkenden Fahrzeugen belegt. Durch den geplanten Neubau erwarten wir Parkdruck und damit auch Parkplätze als knappes Gut, für das bezahlt werden muss. Wie wird die Parkraumbewirtschaftung aussehen?

Antwort: Siehe Antwort 13.

16. Kindertagesstätten und Schulen sind jetzt schon überlastet. Bis die Bauabschnitte fertig sind, wird es keine neuen Kitas und Schulen geben. Was veranlasst Sie, so verantwortungslos mit der Infrastrukturplanung umzugehen, denn neue Schulen und Kitas werden unseres Wissen im Moment nicht geplant? Bitte Planung vorstellen.

Antwort: Der Schulentwicklungsplan wird derzeit für die Vorstellung im Ausschuss für Bildung, Kultur und Sport erarbeitet. Alle Neubauvorhaben werden an die entsprechende Fachabteilung gemeldet und dort in der Planung berücksichtigt. Im Bereich der Kindertagesstätten werden in Kürze zwei neue Einrichtungen den Betrieb aufnehmen.

17. Reicht die Infrastruktur für Strom und Wasser, sowie Abwasser für 100 neue Wohneinheiten auf dem Gebiet aus und welchen Einfluss hat diese Mehrbelastung auf die Anwohner?

Antwort: Im Zuge des Planverfahren werden die Stadtentwässerung und die Stadtwerke eingebunden, die Anwohnenden sind nicht betroffen.

18. Heizungskonzept? Wie und was? Wärmepumpe? Lärmemissionsplan? Blockheizkraftwerk? Gas oder Wasserstoff? Bitte Sachverhalt klären.

Antwort: Der Bauträger erstellt im Zuge des Planverfahrens ein Heizungskonzept, die Entscheidung obliegt ihm. Selbstverständlich sind die gesetzlich vorgeschriebenen Lärmemissionswerte einzuhalten.

19. Wieso wird keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt? Es liegen genug Anhaltspunkte vor, die eine Beeinträchtigung der Fauna/Flora sowie dem Vogelschutz nahelegen. Das Argument Innenentwicklung ist falsch (s.o.)! Bitte begründen.

Antwort: Zur Innenentwicklung siehe Antwort 1.

Die Begründung für die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahren ohne Umweltverträglichkeitsprüfung findet sich in der vorläufigen Begründung zum Bebauungsplanverfahren in Punkt 1.2 und Punkt 9 (geringe Fläche, kein Natura2000-Gebiet, etc.).

Ein Artenschutzgutachten wird im weiteren Bebauungsplanverfahren erstellt. Zudem werden die Fachbehörden sowie Naturschutzverbände wie z.B. der NABU im Bebauungsplanverfahren beteiligt und deren Stellungnahmen in die Abwägung aufgenommen. Sollte sich hier ein Anhaltspunkt ergeben, der eine Umweltprüfung erforderlich macht, wird entsprechend reagiert werden.

20. Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet. Baugebiet liegt in Zone III A. Welche Kosten für notwendige Maßnahmen und Überwachung kommen auf die Stadt zu?

Antwort: In der vorläufigen Begründung wird unter Punkt 2.7 auf das Trinkwasserschutzgebiet hingewiesen. Es bestehen für den Bauträger die gleichen Gebote, Duldungs- und Handlungspflichten wie für alle Anwohnenden.

21. Es wird es in den Jahren 2025/26 eine Erhebung zum Wohnungsbedarf in Wedel geben. D.h. wir wissen nicht, ob alle 100 Einheiten überhaupt benötigt werden. Kann man den B-Plan-Aufstellungsbeschluss nicht verschieben, bis die Bedarfe klar sind?

Antwort: Wedel hat einen Bedarf an Wohnraum, der weit über die hier geplanten Wohneinheiten hinausgeht. Das Land Schleswig-Holstein hat in der „Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs“ daher Wedel als entsprechendes Gebiet festgelegt.

22. Dazu: Wir haben Leerstand in Wedel bei den Neubau-Wohnungen in der Hafenstraße, in Lüländen und in der Bahnhofstraße. Wie wird der Leerstand zur Zeit behördenseitig ermittelt?

Antwort: Ein gewisser Leerstand ist übergangsweise am Markt normal. Die Stadt erlangt nicht immer Kenntnis von leerstehendem privaten Wohnraum. Es gibt darüber keine Meldepflicht.

23. Die geplanten 40 WE Sozialer Wohnbau werden benötigt. Hier gibt es keinen Widerspruch! Aber die Frage ist: Können sich Wedeler die 60 anderen leisten? Entweder die Kaufpreise oder die Mieten mit 18-20 E/m²?

Antwort: Der soziale Wohnraum in einem Bauvorhaben mit Bebauungsplanverfahren muss bei mehr als 1.500qm gemäß Ratsbeschluss immer mehr als 30% der Nettowohnfläche ausmachen. Ob die frei finanzierten Wohneinheiten Abnehmer finden, liegt im wirtschaftlichen Risiko des Bauträgers.

Ergänzend sei hinzugefügt, dass ein sehr konstruktives Gespräch mit drei Vertretern der Anwohnenden und dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung stattgefunden hat. Zudem haben die Anwohnenden bereits mit dem Bauträger gesprochen.

Stadt- und Landschaftsplanung
Wedel, den 10.10.2024

Beantwortung der Fragen der Anwohnerin zu Punkt 6 der Tagesordnung der Planungsausschusssitzung vom 01.10.2024; Bebauungsplan 27b „Hogschlag“ 1. Änderung „Teilbereich Ost“ (für den Rat am 17.10. und den PLA am 05.11.24)

1. Im Protokoll des PL am 06.12.2022 antwortet die Verwaltung auf die Frage, warum das beschleunigte Verfahren beim Bebauungsgebiet Hoogschlag angewendet wird.
Die Verwaltung erläutert, dass sich das beschleunigte Verfahren nicht speziell auf das vorliegende Projekt beziehe, sondern auf einem im Baugesetz vorgesehenen Verfahrensablauf, der beispielsweise bis zu einer bestimmten Flächengröße zum Tragen käme.
Um welche Flächengröße handelt es sich beim Baugebiet Hoogschlag?
Welche Ausschlusskriterien gibt es für beschleunigte Verfahren?
Was beinhaltet und wie unterscheidet sich ein beschleunigtes Verfahren bei diesem Baugebiet?

Antwort: Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie ohne Ausgleichserfordernis durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für dieses Verfahren liegen hier vor, weil zum einen die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt und zum anderen durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Satzungen bestehen (siehe Punkt 1.2 der vorläufigen Begründung). Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,56 ha inklusive der anteiligen Straßenverkehrsflächen, davon sind 1,08 ha unbebaute Fläche, welches als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 (siehe Punkt 1.3 der vorläufigen Begründung). Danach liegt die maximal mögliche zu realisierende Grundfläche mit 3.780 m^2 ($10.800 \text{ m}^2 \times 0,35 = 3.780 \text{ m}^2$) weit unter den nach Ausschlussfaktoren genannten 20.000 m^2 . So kann wie oben beschrieben von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden. Zudem könnte auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, die aber in diesem Verfahren jedoch durchgeführt werden soll (siehe vorliegender Beschlussvorschlag).

2. Warum werden die Kriterien aus der der Begründung zum B-Plan27d nicht auch bei der Änderung angewendet?

Antwort: Weil für die beiden Gebiete vollkommen unterschiedliche Voraussetzungen vorliegen (Innenbereich / Außenbereich, vorhandener Bebauungsplan / kein Bebauungsplan) sind diese nicht miteinander vergleichbar.

3. Warum muss bei Ausschöpfung der größtmöglichen Bebaubarkeit die sich hieraus ergebende Zumutbarkeitsgrenze für die Nachbarschaft festgelegt werden?

Antwort: Der Bebauungsplan setzt die bebaubare Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung liegen nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im WA-Gebiet bei einer GRZ von 0,4 sowie bei einer GFZ von 1,2.

Damit liegt hier nicht, wie behauptet, eine größtmögliche Ausschöpfung der Bebaubarkeit vor.

4. Inwieweit stehen die schützenswerten Interessen der Betroffenen und die Belange des Allgemeinwohls in einem gerechten Ausgleich und in einem ausgewogenen Verhältnis?

Antwort: Nach § 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Dies wird im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geschehen.