

Auszug
aus dem Protokoll der
Sitzung des Rates der Stadt Wedel
vom 21.11.2024

Top 1.1.1 B-Plan 27 b Hogschlag

Die Beantwortung der Fragen liegt schriftlich vor und ist der Sitzung angefügt.

Fragen der Anwohner zu Punkt 1.1 und 6 der Tagesordnung der Ratssitzung vom 17.10.24

Bebauungsplan 27b „Hogschlag“ 1. Änderung „Teilbereich Ost“

Zusammengetragen von Marcus Meyer und Roland Schneider (in Vertretung von mehr als 26 Anwohnerhaushalten)

Fragen zu Antworten auf die erste Frageliste (Ratssitzung vom 19.9.24) und weiter Fragen, die sich zum angedachten Bebauungsplan (27b „Hogschlag“ 1. Änderung „Teilbereich Ost“) ergeben:

1. – zur alten Frage 2: (Baugesetzbuch)

- Wie kann ein qualifizierter Bebauungsplan für eine Umgehungsstraße ausreichend qualifiziert für eine Wohnungsbebauung sein?
Bitte benennen Sie uns die Bau-Bemaßung für Wohnungsbebauung in aktuellen B-Plan 27b Ostseite, die zwingend Voraussetzung für einen qualifizierten B-Plan ist.

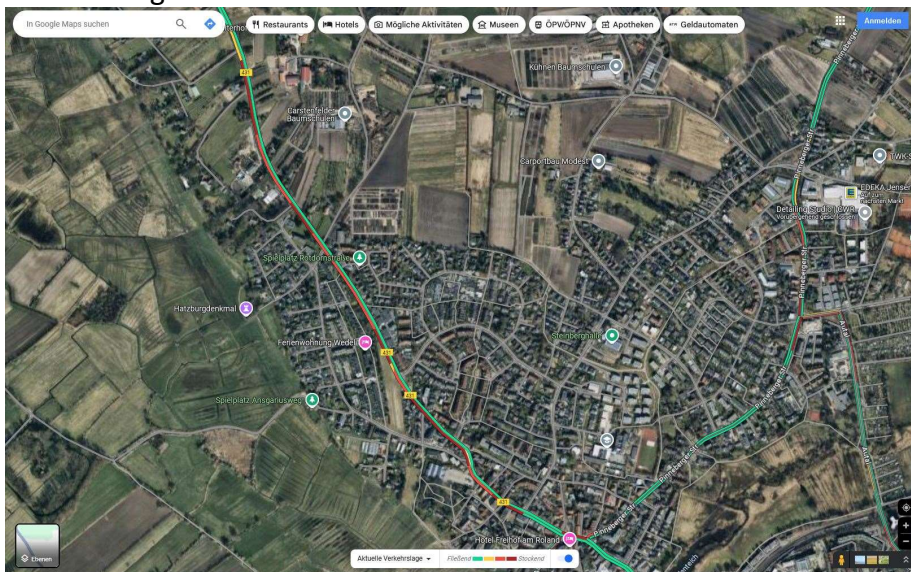
2. - zu den alten Fragen 9 und 11: (Vertragliche Situation und finanzielle Auswirkung auf die Stadt Wedel)

- Es handelt sich nicht um eine vorhabenbezogenes B-Plan-Verfahren. Ist sich der Rat bewusst, dass es sich bei den zu überplanenden Flächen um mehrere Besitzer handelt, also nicht nur um die Firma Rehder?
 - Dazu müsste es dann einen Vertrag (mit mehreren Besitzern?) geben. Wie sieht der Vertrag aus, bzw. welche Auswirkungen hat der Vertrag auf die Stadt Wedel?
 - Haben alle übrigen Parteien außer der Fa. Rehder den Vertrag, die „Grundzustimmung nach den Grundsätzen zur Bodennutzung“ und zur „Infrastrukturabgabe“ unterzeichnet?
 - Wer darf den oder die Verträge einsehen?
- Wie, bzw. aus welchen Budget werden die aus dem Bauvorhaben resultierenden Erweiterungen für Schulen und Kitas, Wasser-, Abwasser- und Stromanschlüsse bezahlt? Die von der Fa. Rehder erwartete Infrastrukturabgabe von vermeintlich 837.000 Euro wird dafür wahrscheinlich keinesfalls ausreichen. Was zahlt die Stadt Wedel dafür aus „eigenen Mitteln“ aus dem „gesperrten“ Haushalt?
 - Wir haben aus den ersten Antworten zu Frage 9 und 10 verstanden, dass der Investor anfallende Kosten auf seinem Grundstück übernimmt und Kosten nach den Kostensätzen des gültigen Folgekostenkonzeptes. Bitte erklären sie diese Kostensätze und das Folgekostenkonzept auf das Sie sich beziehen?
 - Es gibt 3 Grundstücksbesitzer. Werden auch von diesen alle Folgekosten abgedeckt (s.o.)?
 - Des weiteren haben wir verstanden, dass weitere Kosten (nur von Fa. Rehder) übernommen werden, die im Planungsvorhaben vorab konkret beziffert werden? Haben wir das so richtig verstanden?
 - In der Antwort auf Frage 10 erklären Sie, dass sich finanzielle Auswirkungen auf die Stadt in keinem Bauvorhaben sicher vorherzusagen sind. D.h. sie sagen; die Stadt geht ein nicht zu kalkulierendes finanzielles Risiko bei diesem Bauprojekt ein? Haben wir das so richtig verstanden?

- Im Verkehrsgutachten steht als Auftraggeber die Stadt Wedel. Es soll aber von der Fa. Rehder bezahlt werden. Wie läuft die Bezahlung dieses Gutachtens? Streckt die Stadt Wedel hier vor und lässt es sich von der Fa. Rehder zurückzahlen? Wie und wann geschieht die Rückzahlung?
- Wo sind die Mittel für das Risiko dieses B-Plan-Verfahrens und deren Auswirkungen im Haushalt und in welcher Höhe eingestellt?

3. zu den Fragen 13 und 15: (Verkehrs- und Parksituation)

- Die Verkehrsbelastung spiegelt in keinsten Weise die Realität wieder. Wir haben morgens zwischen 7:30 und 8:30 Staus bis hinter die Ortsgrenze hinaus mit Stop- and Go-Verkehr. Alle Anwohnenden in Lüländen können das bestätigen. Wie kommt es zu solchen Abweichungen im Gutachten?



- Die Parkraum-Situation ist jetzt schon angespannt, auch das können Ihnen die Anwohnenden einhellig bestätigen. Eine weitere Wohnbebauung wird den Parkdruck signifikant erhöhen. Auf welcher Basis wird angenommen, dass die Straße noch beliebig viele Fahrzeuge aufnehmen kann?

4. zu Frage 20: (Trinkwasserschutzgebiet nach Zone III A)

- Diese Frage wurde nicht beantwortet. Insbesondere die sehr hohe Versiegelung durch Tiefgaragen, Überbauungen mit Parkplätzen und Verkehrswegen, **getrieben durch die Idee über 100 Wohnungen auf diesem Grundstück zu konzentrieren**, wird signifikanten Einfluss auf die Grundwasser-Situation im Gebiet haben. **Hierzu gab es leider keine belastbare Antwort.** Wie wird der Einfluss analysiert und wie verträgt sich diese offensichtlich von allen Parteien akzeptierte **Maximalversiegelung** mit dem Anspruch Wedel klimasicher zu machen, bzw. eine "Schwammstadt" anzustreben?

5. zu den alten Fragen 21-23: (Wohnraumbedarfsanalyse)

- Es gibt Wohnraumbedarfsanalysen des Landes Schleswig-Holstein. Diese klassifiziert den **Bedarf, dass es bis 2030 deutlich mehr Einzelhaushalte für Senioren geben muss**, als für Familien mit Kindern. D.h. wir brauchen mehr Wohnungen in den Größen 60-65 qm. Hier werden aber Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von 100 qm geplant. Wie werden diese Bedarfe in diesem Projekt berücksichtigt?
- Aus der Antwort zur Frage 22 zeigt sich, dass die Stadt Wedel keine belastbaren Informationen über die Wohnungssituation und den Bedarf in der Stadt Wedel besitzt. Auf welcher Grundlage plant die Stadt **und die unterstützenden Parteien** hier jetzt eine Maximalverdichtung? Bitte legen sie Ihre Planungsgrundlagen dar und erklären die Gründe.

6. zu Anlage Kurzbegründung Änderung des Babauungsplans 27b Wedel Hogschlag

- **Anmerkung zu Punkt 12 der Begründung** - Realisierung der Planung / Städtebaulicher Vertrag.
[...] Mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen befindet sich die Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers. [...] → **Diese Aussage ist falsch.** Das gesamt Grundstück befindet sich im Besitz von mehreren Eigentümern.
Die Problematik dieser Aussage ist von Frau Nagel in ihren Bürgerfragen am 17.10. ausführlich dem Rat dargestellt worden.

B-Plan 27b Hogschlag 1. Änderung „Teilbereich Ost Fragen von Frau Nagel

Zu Frage 3 in der PL am 05.11.24

Die Ausschöpfung der größtmögliche Bebaubarkeit liegt bei GRZ von 0,4 und bei einer GFZ von 1,2 in WA-Gebiet. Hier im Hogschlag liegt die GRZ bei 0,35 und die GFZ bei 1,2. Das ist doch die größtmögliche GFZ und nur 0,05 unter der größtmöglichen GRZ. Macht zusammen über 90% der größtmöglichen Bebaubarkeit. Sie haben anscheinend ein anderes Verständnis von größtmöglich!!!!
Ist dem Rat das bewusst?

Zum Thema Einfügungsgebot

Im Jahr 2009 als Hr. Peter Maier PL Ausschussvorsitzender war, stand die Bebauung Hogschlag schon mal zur Diskussion. Der damalige Planer hatte so ähnlich wie Hr. Rehder größtmögliche Bebauung vorgesehen, da der Grundstückseigentümer es wünschte. Nach Gesprächen mit Verwaltung und Politik musste er von dieser abweichen. ZU groß, zu wuchtig, passt nicht in die Umgebung. Dann wurde vom Planer eine veränderte Bebauung mit Reihen-bzw. Doppelhäusern vorgelegt. Nun war es an den 2 Eigentümern die Grundsätze der Bodennutzung der Stadt und die Vereinbarung der Infrastrukturabgabe zu unterzeichnen. Dies hat dann leider ein Eigentümer nicht vollzogen (dann hab ich weniger Gewinn) und somit kam die geplante Bebauung nicht zustande. Bei Aufräumarbeiten fiel mir zufällig der alte Vorschlag in die Hände. Er liegt mir vor.

Nun meine Fragen:

In allen Unterlagen, die die Verwaltung und Hr. Rehder der Politik und dem Rat vorlegt haben wird immer geschrieben, dass es einen Eigentümer gibt. DEM IST NICHT SO!!!! Als direkter Anlieger weiß ich von mindestens dreien.!!! Hat der Rat davon Kenntnis? Warum wird nicht öffentlich kommuniziert, dass es mindestens 3 Eigentümer gibt? Was weiß die Verwaltung und warum unterrichtet sie nicht die Politik/Rat, die darüber abstimmen soll? Ist durch falsche Unterlagen/Voraussetzungen überhaupt eine korrekte Abstimmung möglich?

Nun müssen doch mindestens 3 Eigentümer die Grundsätze der Bodennutzung und die Bestimmungen über die Infrastrukturabgabe unterzeichnen. Ist das schon geschehen? Bei nur einer Verweigerung ist das ganze Verfahren hinfällig. Ist dem Rat das bewusst? Warum werden nicht die Unterschriften im Vorweg eingeholt? Oder hatte die Verwaltung keine Kenntnis von mehreren Eigentümern?

Antworten des Fachdienstes Stadt- und Landschaftsplanung zu den

Fragen der Anwohner zu Punkt 1.1 und 6 der Tagesordnung der Ratssitzung vom 17.10.24

Bebauungsplan 27b „Hogschlag“ 1. Änderung „Teilbereich Ost“

Zusammengetragen von Marcus Meyer und Roland Schneider (in Vertretung von mehr als 26 Anwohnerhaushalten)

Fragen zu Antworten auf die erste Frageliste (Ratssitzung vom 19.9.24) und weiter Fragen, die sich zum angedachten Bebauungsplan (27b „Hogschlag“ 1. Änderung „Teilbereich Ost“) ergeben:

1. – zur alten Frage 2: (Baugesetzbuch)

- Wie kann ein qualifizierter Bebauungsplan für eine Umgehungsstraße ausreichend qualifiziert für eine Wohnungsbebauung sein?

Nein, das ist er nicht, deshalb wird der Bebauungsplan Nr. 27 b in einem Teilbereich geändert.

Bitte benennen Sie uns die Bau-Bemaßung für Wohnungsbebauung in aktuellen B-Plan 27b Ostseite, die zwingend Voraussetzung für einen qualifizierten B-Plan ist.

Diese von Ihnen als zwingend angesehenen Festsetzungen im aktuellen Bebauungsplan werden durch das Änderungsverfahren überarbeitet und damit wird dieser Bereich neue Festsetzungen erhalten.

2. - zu den alten Fragen 9 und 11: (Vertragliche Situation und finanzielle Auswirkung auf die Stadt Wedel)

- Es handelt sich nicht um eine vorhabenbezogenes B-Plan-Verfahren. Ist sich der Rat bewusst, dass es sich bei den zu überplanenden Flächen um mehrere Besitzer handelt, also nicht nur um die Firma Rehder?
 - Dazu müsste es dann einen Vertrag (mit mehreren Besitzern?) geben. Wie sieht der Vertrag aus, bzw. welche Auswirkungen hat der Vertrag auf die Stadt Wedel?
 - Haben alle übrigen Parteien außer der Fa. Rehder den Vertrag, die „Grundzustimmung nach den Grundsätzen zur Bodennutzung“ und zur „Infrastrukturabgabe“ unterzeichnet?
 - Wer darf den oder die Verträge einsehen?

Die Verpflichtungserklärung (Anerkennung der Grundsätze der Bodennutzung der Stadt Wedel bzw. Folgekostenkonzept) wurde von allen Grundstückseigentümern unterschrieben.

Die Grundsätze der Bodennutzung sowie des Folgekonzeptes sind auf der Wedel homepage einsehbar:

[https://www.wedel.de/fileadmin/user_upload/media/pdf/Rathaus und Politik/Ortsrecht und sonstiges/Bauverwaltung/grundsatzederbodennutzung-ratsbeschluss2016_undverpflichtungserklaerung.pdf](https://www.wedel.de/fileadmin/user_upload/media/pdf/Rathaus_und_Politik/Ortsrecht_und_sonstiges/Bauverwaltung/grundsatzederbodennutzung-ratsbeschluss2016_undverpflichtungserklaerung.pdf)

Sowie

[https://www.wedel.de/fileadmin/user_upload/media/pdf/Rathaus und Politik/Bekanntmachungen Ausschreibungen/Folgekostenkonzept 06 04 2023.pdf](https://www.wedel.de/fileadmin/user_upload/media/pdf/Rathaus_und_Politik/Bekanntmachungen_Ausschreibungen/Folgekostenkonzept_06_04_2023.pdf)

Der Kostenübernahmevertrag für die Kosten des Bebauungsplanverfahrens wurden von der Firma Rehder unterschrieben.

Eine Einsichtnahme der Verträge richtet sich nach dem Datenschutz.

- Wie, bzw. aus welchen Budget werden die aus dem Bauvorhaben resultierenden Erweiterungen für Schulen und Kitas, Wasser-, Abwasser- und Stromanschlüsse bezahlt? Die von der Fa. Rehder erwartete Infrastrukturabgabe von vermeintlich 837.000 Euro wird dafür wahrscheinlich keinesfalls ausreichen. Was zahlt die Stadt Wedel dafür aus „eigenen Mitteln“ aus dem „gesperrten“ Haushalt?

Das vom Rat beschlossene Folgekostenkonzept für soziale Infrastruktur umfasst alle Kosten für soziale Infrastruktur (Schule, Kita), die aus dem Bauvorhaben resultieren. Dieses beschlossene Konzept ist Grundlage für die Berechnung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 27 b, 1. Änderung.

- Wir haben aus den ersten Antworten zu Frage 9 und 10 verstanden, dass der Investor anfallende Kosten auf seinem Grundstück übernimmt und Kosten nach den Kostensätzen des gültigen Folgekostenkonzeptes. Bitte erklären sie diese Kostensätze und das Folgekostenkonzept auf das Sie sich beziehen?

Das Folgekostenkonzept der sozialen Infrastruktur bzw. das Folgekostenkonzept ist auf der Wedelhomepage (Link siehe oben) zu finden. Für Detailfragen kann gerne ein Termin mit der Stadtverwaltung vereinbart werden.

- Es gibt 3 Grundstücksbesitzer. Werden auch von diesen alle Folgekosten abgedeckt (s.o.)?

Siehe oben

- Des Weiteren haben wir verstanden, dass weitere Kosten (nur von Fa. Rehder) übernommen werden, die im Planungsvorhaben vorab konkret beziffert werden? Haben wir das so richtig verstanden?

Ja, das haben Sie richtig verstanden. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet. Die Inhalte dieses städtebaulichen Vertrags werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgezeigt. Der städtebauliche Vertrag wird vom Rat beschlossen.

- In der Antwort auf Frage 10 erklären Sie, dass sich finanzielle Auswirkungen auf die Stadt in keinem Bauvorhaben sicher vorherzusagen sind. D.h. sie sagen; die Stadt geht ein nicht zu kalkulierendes finanzielles Risiko bei diesem Bauprojekt ein? Haben wir das so richtig verstanden?

Ja, das haben Sie richtig verstanden. Grundsätzlich entstehen bei städtebaulichen Entwicklungen, die positiv zu bewerten, weil sie für die Attraktivität einer Stadt sprechen, Kosten für die Stadt, im gleichen Zuge aber auch Einnahmen.

- Im Verkehrsgutachten steht als Auftraggeber die Stadt Wedel. Es soll aber von der Fa. Rehder bezahlt werden. Wie läuft die Bezahlung dieses Gutachtens? Streckt die Stadt Wedel hier vor und lässt es sich von der Fa. Rehder zurückzahlen? Wie und wann geschieht die Rückzahlung?

Die Stadt ist Auftraggeber des Gutachtens und nach Rechnungsstellung wird die Summe von Seiten der Stadt beim Investor abgerufen.

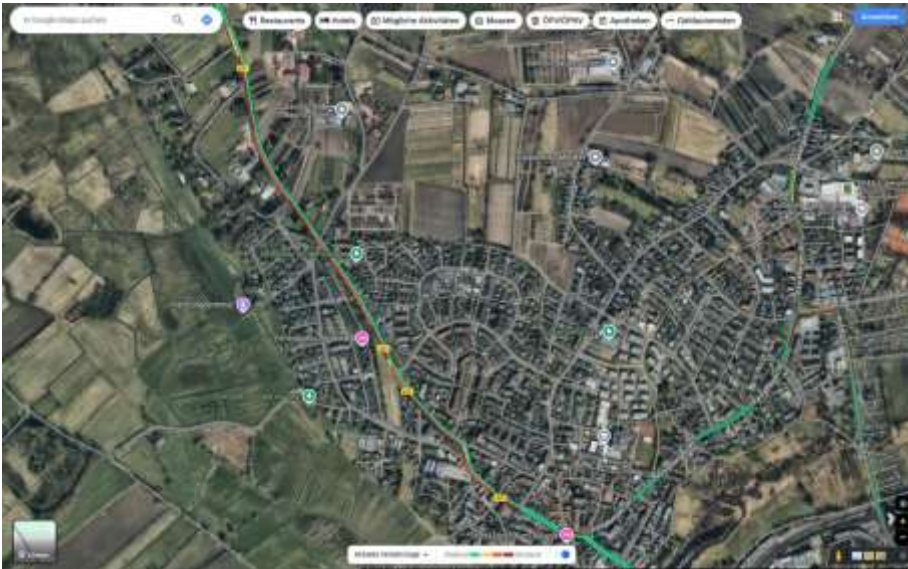
- Wo sind die Mittel für das Risiko dieses B-Plan-Verfahrens und deren Auswirkungen im Haushalt und in welcher Höhe eingestellt?

Das Bebauungsplanverfahren birgt kein Risiko aufgrund des Kostenübernahmevertrages.

3. zu den Fragen 13 und 15: (Verkehrs- und Parksituation)

- Die Verkehrsbelastung spiegelt in keinsten Weise die Realität wieder. Wir haben morgens zwischen 7:30 und 8:30 Staus bis hinter die Ortsgrenze hinaus mit Stop- and Go-Verkehr. Alle Anwohnenden in Lüländchen können das bestätigen. Wie kommt es zu solchen Abweichungen im Gutachten?

Das Gutachten wurde von einem anerkannten Büro auf Grundlage der aktuellen Verkehrszahlen erstellt. Die Leistungsfähigkeit wurde nachgewiesen.



- Die Parkraum-Situation ist jetzt schon angespannt, auch das können Ihnen die Anwohnenden einhellig bestätigen. Eine weitere Wohnbebauung wird den Parkdruck signifikant erhöhen. Auf welcher Basis wird angenommen, dass die Straße noch beliebig viele Fahrzeuge aufnehmen kann?

Die notwendigen Stellplätze für das Vorhaben werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

4. zu Frage 20: (Trinkwasserschutzgebiet nach Zone III A)

- Diese Frage wurde nicht beantwortet. Insbesondere die sehr hohe Versiegelung durch Tiefgaragen, Überbauungen mit Parkplätzen und Verkehrswegen, **getrieben durch die Idee über 100 Wohnungen auf diesem Grundstück zu konzentrieren**, wird signifikanten Einfluss auf die Grundwasser-Situation im Gebiet haben. **Hierzu gab es leider keine belastbare Antwort.** Wie wird der Einfluss analysiert und wie verträgt sich diese offensichtlich von allen Parteien akzeptierte **Maximalversiegelung** mit dem Anspruch Wedel klimasicher zu machen, bzw. eine "Schwammstadt" anzustreben?

Diese Frage wird im Bebauungsplanverfahren abgehandelt werden, u.a. durch die Stellungnahmen des Kreises Pinneberg sowie der Stadtentwässerung.

5. zu den alten Fragen 21-23: (Wohnraumbedarfsanalyse)

- Es gibt Wohnraumbedarfsanalysen des Landes Schleswig-Holstein. Diese klassifiziert den **Bedarf, dass es bis 2030 deutlich mehr Einzelhaushalte für Senioren geben muss**, als für Familien mit Kindern. D.h. wir brauchen mehr Wohnungen in den Größen 60-65 qm. Hier

werden aber Wohnungen mit einer Durchschnittsgröße von 100 qm geplant. Wie werden diese Bedarfe in diesem Projekt berücksichtigt?

Die Wohnungsgrößen sind bisher noch nicht klar definiert. Welcher Wohnungsgrößenbedarf an sozial geförderten Wohnungen besteht, wird vom Fachdienst Soziales vorgegeben.

Aus der Antwort zur Frage 22 zeigt sich, dass die Stadt Wedel keine belastbaren Informationen über die Wohnungssituation und den Bedarf in der Stadt Wedel besitzt. Auf welcher Grundlage plant die Stadt **und die unterstützenden Parteien** hier jetzt eine Maximalverdichtung? Bitte legen sie Ihre Planungsgrundlagen dar und erklären die Gründe.

In den letzten Jahren ist ein deutlicher Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum zu beobachten. Das Land Schleswig-Holstein hat Wedel als Kommune mit einem angespannten Wohnungsmarkt klassifiziert. Im Wohnungsmarktkonzept der Stadt Wedel ist der Bedarf an neuen Wohnraum ermittelt worden (1.300 Wohnungen bis 2030). Dieser Bedarf ist noch lange nicht gedeckt.

6. zu Anlage Kurzbegründung Änderung des Babauungsplans 27b Wedel Hogschlag

- **Anmerkung zu Punkt 12 der Begründung** - Realisierung der Planung / Städtebaulicher Vertrag.

[...] Mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen befindet sich die Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers. [...] **Die Aussage ist falsch.** Das gesamte Grundstück befindet sich im Besitz von mehreren Eigentümern.

Die Problematik dieser Aussage ist von Frau Nagel in ihren Bürgerfragen am 17.10. ausführlich dem Rat dargestellt worden.