

<u>öffentlich</u>	
Verantwortlich: Fachdienst Stadt- u. Landschaftsplanung	BESCHLUSSVORLAGE

Geschäftszeichen 2-601/Bn	Datum 09.07.2025	BV/2025/051
------------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Vorberatung	09.09.2025
Rat der Stadt Wedel	Entscheidung	25.09.2025

Bebauungsplan Nr. 27b „Hogschlag“ 1. Änderung, Teilbereich Ost hier: Städtebauliche Verträge

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Wedel beschließt die der Beschlussvorlage als Anlagen beigefügten Städtebaulichen Verträge gem. § 11 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 27b „Hogschlag“ 1. Änderung, Teilbereich Ost.

Ziele

1. Strategischer Beitrag des Beschlusses (Bezug auf Produkt / Handlungsfeld / Oberziele)

Handlungsfeld 3 Stadtentwicklung

Wedel fördert den Wohnungsbau entsprechend des Bedarfs.

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Ziel 1: Bauvorhaben mit ca. 500 genehmigte WE in den Jahren 2024-2028.

Ziel 2: Bestand an sozial geförderten Wohnungen bis 2028 auf ca. 650 WE weitestgehend konstant zu halten und mehr als 10 % davon mit Benennungsrechten zugunsten der Stadt Wedel abzusichern.

Mit diesem Bauvorhaben entstehen 93 Wohneinheiten, davon 33 sozial gefördert. Das Bauvorhaben trägt somit maßgeblich zur Erreichung der o.g. Ziele bei.

Darstellung des Sachverhaltes

Die Planungsbegünstigten sind Eigentümer der Flurstücke 539, 540, 541, 542 und 543, der Flur 6, Gemarkung Wedel zwischen der Holmer Straße und dem Ansgariusweg. Der Rat der Stadt Wedel hat für die Grundstücke der Planungsbegünstigten am 22.12.2022/17.10.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27b „Hogschlag“ 1. Änderung, Teilbereich Ost gefasst. Ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan werden mit den städtebaulichen Verträgen weitere Rechte und Pflichten mit den Planungsbegünstigten geregelt. Insbesondere werden die Errichtung von Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein, der Umbau der Einmündung Holmer Straße (B431)/Lülanden zum Neubau eines Linksabbiegerstreifens mit Lichtsignalanlage und der Anschluss des Plangebietes an die Holmer Straße, die Herstellung einer Wegeverbindung zwischen der Holmer Straße (B431) und dem Ansgariusweg und eine entsprechend dingliche Sicherung eines Wegerechts (Geh- und Radverkehr) für die Wegeverbindung durch das Plangebietes zugunsten der Stadt Wedel geregelt.

Die „Grundsätze der Bodennutzung der Stadt Wedel“ vom 02.06.2016 und das daraus entwickelte „Folgekostenkonzept soziale Infrastrukturen der Stadt Wedel“ vom 06.04.2023 sind anzuwenden, da mit dem Bebauungsplan Nr. 27b „Hogschlag“ 1. Änderung, Teilbereich Ost Wohnbaurechte geschaffen werden, die Lasten bei der Stadt Wedel auslösen und die bei den Planungsbegünstigten zu einer Bodenwertsteigerung führt. Die Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) nach den vorgenannten Grundsätzen ist am 13.12.2022 unterzeichnet worden. Das Verfahren nach den Grundsätzen der Bodennutzung in der Stadt Wedel sieht vor, dass die Planungsbegünstigten sich u.a. an den Kosten für die ursächliche soziale Infrastruktur beteiligt. Aus dem „Folgekostenkonzept soziale Infrastrukturen der Stadt Wedel“ und der daraus entwickelten Folgekostensätze ergeben sich für das Plangebiet ursächliche Kosten für die soziale Infrastruktur, die als Ablösebetrag von den Planungsbegünstigten zu zahlen sind. Bei der Berechnung der ursächlichen Kosten für die soziale Infrastruktur wurde berücksichtigt, dass im Plangebiet bereits Baurecht bestand.

Die Planungsbegünstigten verpflichten sich mit dem Städtebaulichen Vertrag im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt 33 Wohneinheiten im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein zu errichten und 35 Jahre in der Sozialen Bindung zu halten.

Zur Sicherung der für die Stadt Wedel zu errichtenden Erschließungsanlage hat die Planungsbegünstigte vor dem Satzungsbeschluss eine Bürgschaft bei der Stadt Wedel zu hinterlegen.

Aufgrund des Kostenübernahmevertrages vom 08./15.11.2022 tragen die Planungsbegünstigten die Kosten für die Ausarbeitung der Planung.

Die Verträge sind in der vorgelegten Form mit den Planungsbegünstigten abgestimmt.

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 27b „Hogschlag“ 1. Änderung, Teilbereich Ost soll voraussichtlich im Anschluss an die Beschlussfassung über die Städtebaulichen Verträge in der gleichen Sitzung des Rates der Stadt Wedel beschlossen werden. Die Verträge wurden unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Rates der Stadt Wedel bereits unterzeichnet.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages ist es möglich, weitere Vereinbarungen, neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Planungsbegünstigten zu treffen.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Es ist möglich den Angebotsbepauungsplan auch ohne flankierenden Städtebaulichen Vertrag zu beschließen. In diesem Fall würden alle, über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehenden Vereinbarungen des Städtebaulichen Vertrages (siehe unter „Darstellung des Sachverhaltes“) nicht zur Anwendung kommen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen:

☐ ja ☒ nein

Mittel sind im Haushalt bereits veranschlagt

☐ ja ☐ teilweise ☐ nein

Es liegt eine Ausweitung oder Neuaufnahme von freiwilligen Leistungen vor:

☐ ja ☐ nein

Die Maßnahme / Aufgabe ist

- ☒ vollständig gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ teilweise gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ nicht gegenfinanziert, städt. Mittel erforderlich

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 21.02.2019 zum Handlungsfeld 8 (Finanzielle Handlungsfähigkeit) sind folgende Kompensationen für die Leistungserweiterung vorgesehen:

(entfällt, da keine Leistungserweiterung)

Ergebnisplan						
Erträge / Aufwendungen	2025 alt	2025 neu	2026	2027	2028	2029 ff.
			in EURO			
*Anzugeben bei Erträge, ob Zuschüsse / Zuweisungen, Transfererträge, Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalkosten, Sozialtransferaufwand, Sachaufwand, Zuschüsse, Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen						
Erträge*						
Aufwendungen*						
Saldo (E-A)						

Investition	2025 alt	2025 neu	2026	2027	2028	2029 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

Anlage/n

- 1 nichtöff Städtebaulicher Vertrag 1 zum B-Plan 27b
- 2 Anlagen zum Vertrag 1
- 3 nichtöff Städtebaulicher Vertrag 2 zum B-Plan 27b
- 4 Anlage zum Vertrag 2