

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

|                             |                     |                    |
|-----------------------------|---------------------|--------------------|
| Geschäftszeichen<br>2-61/Ku | Datum<br>19.06.2025 | <b>BV/2025/042</b> |
|-----------------------------|---------------------|--------------------|

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

## **Bebauungsplan Nr. 27 b "Hogschlag", 1. Änderung "Teilbereich Ost" hier: Satzungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat beschließt, die während der Beteiligung der Öffentlichkeit zum B-Plan Nr. 27 b „Hogschlag“, 1. Änderung „Teilbereich Ost“ gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB von der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung (s. Anlage) zu berücksichtigen, teilweise zu berücksichtigen oder nicht zu berücksichtigen.

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung beschließt der Rat den B-Plan Nr. 27 b „Hogschlag“, 1. Änderung „Teilbereich Ost“ für das Gebiet zwischen Holmer Straße und Ansgariusweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt.

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Wedel ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan ins Internet unter der Adresse „www.wedel.de“ eingestellt ist und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

## Ziele

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

#### Handlungsfeld 3: Stadtentwicklung

- Wedel fördert den Wohnungsbau entsprechend des Bedarfs.
- Wedel hat lebenswerte Quartiere.

### 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.

Es werden Wohnungen mit unterschiedlichen Größen für Familien, Single und alleinstehenden Paaren entstehen, ein Teil der Wohnungen werden barrierefrei hergestellt.

Das Quartier wird eine hohe Freiraumqualität bekommen und einen Fuß- und Radweg für die Allgemeinheit, was auch der umliegenden Nachbarschaft zu Gute kommt.

## Darstellung des Sachverhaltes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27b „Hogschlag“, 1. Änderung „Teilbereich Ost“ ist das Vorhaben, die bisher als Baumschulland genutzte Freifläche zwischen der Holmer Straße und dem Ansgariusweg als Standort für den Wohnungsbau zu entwickeln. Vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungsmarktsituation der Stadt Wedel trägt das geplante Vorhaben zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im innerstädtischen Bereich bei. Ursprünglich war die freigehaltene Fläche für die Trasse der Südumfahrung Wedels vorgesehen. Die Planung wurde durch einen politischen Beschluss aufgegeben.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wedel bereits als Wohnbaufläche dargestellt und stellt somit ein Potenzial für eine Wohnbaureserve dar. Im Rahmen der weiteren Planung wird die Fläche entsprechend ihrer Funktion als innerörtliche Entwicklungsfläche berücksichtigt und entwickelt.

Am 06.12.2022 hat der Planungsausschuss empfohlen, dass Bebauungsplanverfahren für die 1.Änderung „Teilbereich Ost“ des Bebauungsplans Nr. 27b „Hogschlag“ aufzunehmen, im anschließenden Rat der Stadt Wedel am 22.12.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. In der Sitzung des Rates am 17.10.2024 wurde eine Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses durch Erweiterung des Geltungsbereichs mit Straßenverkehrsfläche gefasst. Dies war notwendig um die Straßenverkehrsflächen, die für die Erschließung des Plangebiets erforderlich sind, abzusichern.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Absatz 1 BauGB) fand vom 11. bis 29. November 2024 statt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung (gemäß § 4 Absatz 1 BauGB) wurde mit Schreiben vom 22. Oktober 2024 mit Frist bis zum 29. November 2024 durchgeführt.

Aufgrund der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen wurde das Bebauungskonzept überarbeitet. Diese Umplanungen wurde in den Entwurf des Bebauungsplans (Teil A und Teil B) aufgenommen.

Die wesentlichen Änderungen im Bebauungsplanentwurf waren die Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,35 auf 0,3 sowie die der Geschossflächenzahl von 1,2 auf 1,0 und damit die Reduktion der geplanten Baukörper. Auch die Anzahl der Vollgeschosse wurde teilweise herabgesetzt. Weiterhin wurde im Norden des Plangebiets eine private naturnahe Grünfläche festgesetzt.

Im Planungsausschuss am 08.04.2025 wurde der Entwurfsbeschluss und der Beschluss über die

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) gefasst.

Die Behördenbeteiligung hat mit Schreiben per E-Mail vom 29.04.2025 mit Frist bis zum 06.06.2025 stattgefunden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 05.05. bis einschließlich 11.07.2025 statt. Es sind insgesamt 28 Stellungnahmen von 60 Personen eingegangen.

In den Planunterlagen wurden redaktionelle Änderungen zur letzten Beschlussfassung (Auslegungsbeschluss) vorgenommen. Diese sind:

### **Planzeichnung/ Legende (Teil A) / Textliche Festsetzungen (Teil B)**

- Unverbindliche Kennzeichnung „Künftig entfallende Flurstücksgrenzen“ im Plan und in Legende ergänzt
- Textliche Festsetzung Nr. 1.5 (Tiefgarage vollständig unter Gelände): Rechtsgrundlage hat sich geändert
- Festsetzung 2.4 (Unzulässigkeit Schottergärten) verschoben unter Nr. 1.21

### **Begründung**

- Übersicht Gutachten: verkehrliche Stellungnahme, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, Juli 2025 ergänzt
- Kap. 3.6 „Grünordnerische Festsetzungen“:  
Erläuterung zur Unzulässigkeit Schottergärten (Textliche Festsetzung Nr. 1.21) hier aufgenommen (ehemals unter Kap. 4)
- Kap.4 „Örtliche Bauvorschriften“:  
Erläuterung zur Unzulässigkeit Schottergärten hier entfallen
- Kap. 5.1 „Motorisierter Verkehr / Straßenverkehrsflächen“:  
Abb. 10 Legende zum Straßenbaulageplan ergänzt
- Kap. 5.1, Kap. 5.4, Kap. 8.3 und Kap. 13:  
Ergänzung erläuternder Satz „Eine Regelung zur Durchfahrtsbeschränkung für den allgemeinen Pkw-Verkehr erfolgt im städtebaulichen Vertrag.“
- Kap. 5.2 „Ruhender Verkehr“:  
Formulierung letzter Satz neu
- Kap. 5.3 „Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)“:  
Ergänzung Buslinien und deren Taktung
- Kap. 5.4 Fußgänger und Radfahrer / Gehrecht  
Formulierung neu
- Die rechtliche Absicherung der Durchwegung erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren im städtebaulichen Vertrag (s. Kap. 13)
- Kap. 5.5 „Verkehrsuntersuchung“:  
Ergänzung der Ergebnisse der Verkehrszählung vom Juli 2025, Drittlezten Absatz gestrichen
- Kap. 13 Realisierung der Planung/ städtebaulicher Vertrag
- Letzter Satz gestrichen, da Stromanschlüssen für private Ladestationen für Elektrofahrzeuge im Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG geregelt wird

Beim Verkehrsgutachten ist noch eine Verkehrszählung aus Juli 2025 dazu gekommen. Alle weiteren Gutachten sind unverändert.

### **Begründung der Verwaltungsempfehlung**

Die Verwaltung unterstützt das Bebauungsplanverfahren, um das Angebot an dringend benötigten Wohnraum zu erweitern. Außerdem wird mindestens ein Drittel der Wohnfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erstellt.

### **Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen**

Die Realisierung dieses Bauvorhabens ist ohne die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sowie für die hierfür erforderlichen Fachgutachten werden vom Planungsbegünstigten getragen.  
Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet. In diesem wurde die Kostenübernahme für den Ausbau der ursächlichen technischen und sozialen Infrastruktur vereinbart.

### 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<br>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 |          |          |      |      |      |          |
| <b>Saldo (E-A)</b>     |          |          |      |      |      |          |

### Anlage/n

- 1 250909 BP27b 1Ä Hogschlag\_Planzeichnung
- 2 250909 BP27b 1Ä Hogschlag\_Begründung
- 3 250318 BP27b 1Ä Hogschlag\_Abwägung frühz
- 4 250812 BP27b 1Ä Hogschlag\_Abwägung TÖB ÖB
- 5 250812 BP 27b 1Ä Hogschlag\_Abwägung themenbezogenTÖB ÖB
- 6 1\_1\_230821 BP 27b 1Ä\_Hogschlag\_Verkehrsgutachten
- 7 1\_2\_250314 BP 27b 1Ä\_Hogschlag\_Verkehrsgutachten\_ergänzende Stllgn
- 8 1\_3\_250728 BP 27b 1Ä\_Hogschlag\_Verkehrszählung 2025
- 9 2\_250312 BP 27b 1Ä Hogschlag \_Schalltechn Untersuchung
- 10 3\_250313 BP 27b 1Ä\_Hogschlag\_Entwässerungskonzept
- 11 4\_240320 BP 27b 1Ä\_Hogschlag\_Baugrundbeurteilung