

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

Geschäftszeichen 2-61/Ku	Datum 16.09.2025	BV/2025/076
-----------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Vorberatung	14.10.2025
Rat der Stadt Wedel	Entscheidung	13.11.2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 "Im Winkel"
hier: Einleitungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige
Beteiligung der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern
öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt,

- 1) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89 „Im Winkel“ das Verfahren einzuleiten und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 „Im Winkel“ umfasst eine ca. 3.480 m² große Fläche. Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück 50/66 Flur 10, Gemarkung Schulau-Spitzerdorf, anteilig Straßenverkehrsflächen der Straße „Im Winkel“ (Flurstücke 835 tlw., Flur 10 und 72/1 tlw., Flur 11 Gemarkung Schulau-Spitzerdorf) sowie tlw. die Flurstücke 57/22; 57/25 und 521, Flur 11, Gemarkung Schulau-Spitzerdorf.

Im Norden und Osten wird das Plangebiet von der Straße „Im Winkel“ begrenzt, im Süden vom Rad- und Fußweg, der die Straßen „Im Grund“ und „Langenkamp“ verbindet. Westlich grenzt das Plangebiet an das Flurstück 50/134.

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 48 Wohneinheiten.

Ziel des Investors ist es den aktuellen maximal möglichen Anteil an sozial gefördertem Wohnraum gemäß der IB.SH-Förderung umzusetzen. Dies entspricht einen Maximalförderbetrag von 70 % der erstellten Wohneinheiten.

Aufgrund der Situation, dass sich die Förderrichtlinien ändern können, worauf der Investor keinen Einfluss hat, und die Umsetzung des Projektes voraussichtlich in 2027 erfolgt, kann es sein, dass das angestrebte Ziel (70%) angepasst werden muss.

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.

Darstellung des Sachverhaltes

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 89 „Im Winkel“ ist die beabsichtigte Entwicklung der bislang als Garagenhof genutzten Fläche südlich der Straße Im Winkel für den Wohnungsbau. Vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungsmarktsituation in der Stadt Wedel leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums im innenstadtnahen Bereich.

In der Sitzung am 14.01.2023 wurde das Projekt erstmals dem Planungsausschuss der Stadt Wedel vorgestellt und am 12.03.2024 in aktualisierter Form erneut präsentiert.

Die Kosten des Planverfahrens wurden vom Investor per Kostenübernahmevertrag übernommen. Außerdem hat der Investor eine Verpflichtungserklärung, in der er die „Grundsätze der Bodennutzung“ anerkennt, unterschrieben.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Durchführungsvertrag erarbeitet, in dem u.a. die Herstellung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau sowie die Kosten für technische Infrastruktur (Herstellung von Parkplätzen) sowie soziale Infrastruktur vereinbart werden.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben zu schaffen, wird empfohlen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) aufzustellen. Dieser wird durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einen Durchführungsvertrag ergänzt und gewährleistet somit die rechtliche Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung dieses konkreten Bebauungskonzepts.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Die Realisierung dieses Bauprojektes ist ohne dieses Bebauungsplanverfahren nicht möglich.

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 B_Plan_89 Im Winkel_Geltungsbereich
- 2 B_Plan_89 Im Winkel_Vorhaben
- 3 B_Plan_89 Im Winkel Kurzbegründung
- 4 Baugrundbeurteilung
- 5 Schalltechnische Untersuchung
- 6 Baumaufnahme
- 7 Präsentation Planungsausschuss 12.03.2024