

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

Geschäftszeichen 2-61/TK	Datum 05.02.2026	BV/2026/011
-----------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Entscheidung	10.03.2026

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20f "Hafenstraße"
hier: Entwurfsbeschluss und Beschluss über die Beteiligung der
Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt,

1. den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20f „Hafenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung,
2. die erneute Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
3. die erneute Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ziele

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

Handlungsfeld 3: Stadtentwicklung

Wedel fördert den Wohnungsbau entsprechend des Bedarfs.

Handlungsfeld 3: Stadtentwicklung

Wedel hat lebenswerte Quartiere.

Handlungsfeld 5: Wirtschaft

Die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Wedel ist hoch

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Darstellung des Sachverhaltes

Der Einleitungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 f wurde bereits am 23.01.2014 durch den Rat der Stadt Wedel gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB haben 2014 und 2016 stattgefunden. Aufgrund der damals an den Geltungsbereich angrenzenden ansässigen Fischräucherei sowie der daraus resultierenden Geruchsimmissionen ruhte das Planverfahren. Der Betrieb der Fischräucherei wurde 2025 offiziell eingestellt und das Verfahren erneut aufgenommen. Aufgrund der langen Zeitspanne wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet sowie die Fachgutachten aktualisiert, so dass eine erneute Auslegung erforderlich ist.

Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 20f „Hafenstraße“ ist das Interesse des Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers, den Standort zu sanieren und weiterzuentwickeln. Zum einen wird der Bestand entlang der Hafenstraße saniert, die ortsansässigen gewerblichen Einheiten erhalten und um das Aufstocken von Wohneinheiten ergänzt. Außerdem sollen die gewerblichen Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich für Wohnungsbau weichen.

Neben den o.g. privaten Interessen wird durch diese Entwicklung auch das im Rahmenplan „Stadthafen Wedel/ Schulauer Hafen“ definierte Ziel erreicht. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sieht der Rahmenplan den Erhalt des Bestands entlang der Hafenstraße sowie eine Neubebauung der hinterlegenden Grundstücke mit fünf Gebäudekörpern vor. Als Ziel ist der „Bau von Wohnungen“ definiert. Zwischen den bebaubaren Bereichen sind private Grünflächen zu entwickeln.

Das städtebauliche Konzept sieht für den rückwärtigen Bereich eine vier- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhausbebauung vor, die in der Höhenentwicklung die topografischen Gegebenheiten des Elbhangs berücksichtigt. Für die beiden nördlichen Gebäude sowie das Gebäude im Osten ist jeweils ein Staffelgeschoss vorgesehen; das westliche und das südliche Gebäude werden ohne Staffelgeschoss ausgeführt.

Es sollen Mietwohnungen für vielfältige Nutzergruppen (bspw. Familien, Senioren, Menschen mit Behinderungen, Alleinstehende, Paare) sowie barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen entstehen. Insgesamt sind rd. 75 Wohneinheiten geplant. In den Häusern drei und fünf sollen durch das DRK betreute Wohnungen entstehen. Insgesamt ist vorgesehen mindestens 15 und bis zu 30 barrierefreie sowie vier bis acht rollstuhlgerechte Wohnungen zu errichten. In dem neu entstehenden Quartier soll eine besondere soziale Qualität durch die vielfältigen Begegnungsflächen, die im Zusammenhang mit den Bewohnenden des Betreuten Wohnens entstehen, geschaffen sowie die aktive Quartiersgestaltung gefördert und die Vernetzung der Bewohnenden gestärkt werden.

Auf Grundlage dieses Beschlusses sollen die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2

BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Die Verwaltung unterstützt das Bebauungsplanverfahren, um die Ziele der 3. Fortschreibung des Rahmenplans „Stadthafen Wedel/Schulauer Hafen“ und die damit verbundene städtebauliche Weiterentwicklung des Standortes zu erreichen. Hierdurch werden gewerbliche Flächen am Standort erhalten sowie attraktive Wohnnutzungen geschaffen, die das Angebot an dringend benötigtem Wohnraum erweitern.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Die Realisierung dieses Bauvorhabens ist ohne die Aufstellung des Bebauungsplans nicht vollumfänglich möglich. Sollte der Beschluss nicht gefasst werden, wird auf dem rückwärtigen Grundstück in absehbarer Zeit keine Entwicklung stattfinden. Die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sowie für die hierfür erforderlichen Fachgutachten werden vom Vorhabenträger getragen.

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	2026 alt	2026 neu	2027	2028	2029	2030 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	2026 alt	2026 neu	2027	2028	2029	2030 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

Anlage/n

- 1 Planzeichnung_B_Plan_20f
- 2 Begründung_B_Plan_20f
- 3 Begründung_Anlage1_Schalltechnische_Untersuchung
- 4 Begründung_Anlage2_Artenschutzfachbeitrag
- 5 Begründung_Anlage3_Historische_Erkundung
- 6 Begründung_Anlage4_Wasserwirtschaftliches_Konzept