



**Antrag von Bündnis 90 / Die Grünen: „Baupolitische Grundsätze für die Stadt Wedel“,  
PL am 08.11.2022**

**Der Planungsausschuss möge beschließen:**

**Die Verwaltung entwickelt in Ergänzung zu dem derzeit in Erstellung befindlichen Folgekostenkonzept „Baupolitische Grundsätze für die Stadt Wedel“ (Wohnungsbau, Einzelhandel, Gewerbe) und legt den Entwurf dem Planungsausschuss möglichst zeitnah zur Erörterung vor.  
Als Grundlage dafür sollten die „Baupolitischen Grundsätze Schenefeld“ dienen, die als Anlage (ab Seite 2) beigelegt werden.**

Begründung: Die Grüne Fraktion möchte transparente, einheitliche und gerechte Bedingungen für alle schaffen, die in Wedel Planungsrecht erwirken sollen. Jede(r) Investor\*in/Bauherr\*in ist damit frühzeitig und transparent über die Konditionen in Wedel informiert. Die Baupolitischen Grundsätze entlasten als Arbeitshilfe auch unsere Verwaltung. Immer wiederkehrende Verhandlungspunkte wie u.a. Klimaschutz-, Energie- und Naturschutzanforderungen sind in den „Baupolitischen Grundsätzen“ verankert und müssen nicht jedes Mal neu ausgehandelt werden.

Die „Baupolitischen Grundsätze Schenefeld“, die nach einer ausführlichen Beratungsphase am 22.09.22 in der Ratsversammlung Schenefeld beschlossen wurden, sind aus Sicht der Grünen Fraktion eine sehr gute Vorlage, um passgenaue Baupolitische Grundsätze für Wedel zu entwickeln. Entsprechend müssen die „Baupolitischen Grundsätze Schenefeld“ an die vorhandenen bzw. beschlossenen Regelungen in unserer Stadt Wedel angepasst werden (u.a. bei „Geförderter oder preisgedämpfter Wohnungsbau“ wollen wir in Wedel mindestens 30% öffentlich geförderten oder förderbaren (preisgedämpften) Wohnungsbau als ansetzen).

*Willi Ulbrich und Petra Kärgel für die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen*

# **Anlage: Baulandpolitische Grundsätze der Stadt Schenefeld**

## **Vorbemerkung:**

Diese Grundsätze ersetzen sämtliche bis zu diesem Zeitpunkt gefassten Beschlüsse in den Fachausschüssen und in der Ratsversammlung sobald und soweit in diesen Grundsätzen anderslautende abweichende Regelungen zu bestimmten Themenbereichen getroffen wurden.

## **I. Allgemeines**

### **a. Ziel**

Die Grundsätze dienen somit als Richtlinie zum Umgang mit Planungsbegünstigten (z.B. Privatinvestoren, Vorhabenträgern, Erschließungsträgern, Wohnungsbaugenossenschaften, Eigentümern u.a.) und sollen eine transparente Verhandlungsgrundlage bereits in der Phase der Bauvorüberlegungen bilden.

### **b. Anwendungsbereich**

Die Stadt Schenefeld schließt grundsätzlich städtebauliche Verträge i.S.d. § 11 BauGB unter Berücksichtigung der Baulandpolitischen Grundsätze in Zusammenhang mit der Aufstellung/Änderung (Aufhebung) von Bebauungsplänen. Diese Grundsätze gelten für die Entwicklung von Wohnbauflächen sowie für Mischflächen i. S. der §§ 3, 4, 4a, 5, 5a, 6, 6a, 7 und 11 BauNVO.

### **Grundvereinbarung / Kostenübernahmevertrag**

Schon in der Grundvereinbarung/ Kostenübernahmevertrag hat sich der Planungsbegünstigte zu verpflichten, sämtliche Planungskosten zu übernehmen (nachfolgend Ziffer II). Im Sanierungsgebiet wird gegebenenfalls mit den Planungsbegünstigten eine abweichende Kostenregelung getroffen.

### **Durchführungsvertrag/ Erschließungsvertrag**

Spätestens vor Beschluss des Bebauungsplans schließen die Stadt und der Planbegünstigte einen weiteren städtebaulichen Vertrag ab, mit dem die baulandpolitischen Grundsätze im konkreten Fall umgesetzt werden. Im Falle von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Bei Bedarf können über Teilbereiche auch Erschließungsverträge abgeschlossen werden.

### **c. Ausnahmen**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt kann, abweichend von diesen Baulandpolitischen Grundsätzen, nachfolgende Einzelfallentscheidungen treffen:

- Verzicht auf die Sicherungsverpflichtung entsprechend Ziffer I, Buchstabe d der Baulandpolitischen Grundsätze,
- Festsetzung abweichender Bezugsgrößen zur Bestimmung der Herstellungspflicht von öffentlich gefördertem oder preisgedämpftem Wohnraum entsprechend Ziffer IV, Buchstabe a der Baulandpolitischen Grundsätze,
- Festsetzung einer abweichenden Mietpreisbindungsdauer entsprechend Ziffer IV, Buchstabe a, Ziffer 1 der Baulandpolitischen Grundsätze,

- Festsetzung einer abweichenden Einkommensgrenze entsprechend Ziffer IV, Buchstabe a, Ziffer 2 der Baulandpolitischen Grundsätze,
- Verzicht auf das städtische Vorschlagsrecht für die Wohnungsbelegungen entsprechend Ziffer IV, Buchstabe a, letzter Satz der Baulandpolitischen Grundsätze,
- Festsetzung einer abweichenden Bezugsgröße/ Flächenangabe zur Bestimmung der Verpflichtung zur Dachflächenbegrünung entsprechend Ziffer IV, Buchstabe e der Baulandpolitischen Grundsätze,
- Abweichung von der Verpflichtung, Qualifizierungsverfahren entsprechend Ziffer IV, Buchstabe f der Baulandpolitischen Grundsätze durchführen zu müssen.

### **Rechtsnachfolge und Sicherung der Vertragserfüllung**

Sämtliche Pflichten der Planungsbegünstigten sind ggf. auf Rechtsnachfolger zu übertragen, und zwar grundsätzlich ohne befreiende Wirkung.

Die Erfüllung sämtlicher Vertragspflichten der Planungsbegünstigten ist in geeigneter Weise (Bürgschaft, dingliche Sicherung, ...) zu sichern.

### **II. Übernahme von Planungskosten**

Die Planungsbegünstigten übernehmen alle Kosten der städtebaulichen Planung für hiermit beauftragte Dritte und nicht-hoheitliche Leistungen der Verwaltung einschließlich aller erforderlichen Pläne, Gutachten und Rechtsberatung. Dazu ist möglichst frühzeitig, insbesondere bevor die Stadt kostenauslösende Maßnahmen ergreift, mit den Planungsbegünstigten ein Kostenübernahmevertrag abzuschließen.

### **III. Infrastruktur, Erschließung und weitere Maßnahmen als Voraussetzung oder Folge des Vorhabens**

#### **a. Erschließungsanlagen**

Die Planungsbegünstigten haben auf eigene Kosten die erforderlichen äußeren Erschließungsflächen herzustellen und diese nach Fertigstellung an die Stadt zu übergeben. Der Planungsbegünstigte stimmt mit den Versorgungsbetrieben ab, welche Leitungen (ggf. auch Leerrohre) im öffentlichen Straßenraum verlegt werden.

Dienen die Erschließungsanlagen oder ihre Ertüchtigung auch anderen Zwecken, so übernehmen die Planungsbegünstigten die Kosten nur anteilig. Genauere Regelungen hierzu werden im Erschließungs- oder Durchführungsvertrag getroffen.

#### **b. Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Die Planungsbegünstigten haben Möglichkeiten notwendiger Ausgleichsmaßnahmen mit der Stadt frühzeitig abzustimmen.

In Anwendung der § 1a BauGB, § 135 a-c BauGB sowie § 18 BNatSchG überlassen die Planungsbegünstigten der Stadt Grundstücke und tragen die Kosten auch für naturschutzrechtlich sonst gebotenen Ausgleich sowie dessen Pflege und Unterhaltung (Vogelschutz, Artenschutz, Baumschutz, Europäische Wasserrahmenrichtlinie).

#### **c. Folgekosten für öffentliche Einrichtungen**

Sofern durch die Maßnahmen des Planungsbegünstigten Erweiterungen an öffentlichen Einrichtungen, wie z.B. Kindertagesstätten und Schulen notwendig werden, ist dieser anteilig an den Folgekosten zu beteiligen.

#### **d. öffentliche Grünflächen**

Die Planungsbegünstigten tragen – ggf. anteilig – die Kosten der Herstellung der für das Vorhaben notwendigen öffentlichen Grünflächen einschließlich Grunderwerb und überlassen diese Grünflächen unentgeltlich der Stadt. Grundlage hierfür sind städtische Rahmenpläne und die daraus zu entwickelnden B-Pläne, z. B. im Stadtkern oder andere Konzepte.

### **IV. Besondere Anforderungen**

#### **a. Geförderter oder preisgedämpfter Wohnungsbau**

Soweit durch den Bebauungsplan Baurecht für mehr als 1.500 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche i.S.d. § 16 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO oder mehr als 20 Wohneinheiten neu entsteht, haben die Planungsbegünstigten innerhalb von drei Jahren ab Baurecht auf mindestens 20% der neu geschaffenen Bruttogrundfläche (§ 20 Abs. 3 S. 1 und 2 BauNVO) öffentlich geförderten oder förderbaren (preisgedämpften) Wohnungsbau entsprechend den aktuellen Wohnraumförderungsbedingungen des Landes SH (Mietwohnraumförderung oder Förderung von selbst genutztem Wohneigentum) herzustellen und bei Inanspruchnahme der Förderung entsprechend den Förderbedingungen, zu sichern. Die Stadt kann für bis zu 10% der maßgeblichen Bruttogrundfläche zulassen, dass statt geförderten Wohnungsbaus flächengleich preisgedämpfter Mietwohnungsbau entsteht.

Die Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus ist in der Regel nicht zumutbar, soweit der Planungsbegünstigte nachweislich wegen begrenzter Haushaltsmittel keine Förderung für den geförderten Wohnungsbau erhält.

Sollte der Planungsbegünstigte keine Mittel aus der Förderung in Anspruch nehmen oder keinen Anspruch auf die Förderung haben, gilt folgendes:

- (1.) für den Wohnraum ab Fertigstellung eine Mietpreisbindung für 20 Jahre; die Miethöhe ist in dem städtebaulichen Vertrag festzulegen und richtet sich nach dem Leitfaden zur sozialen Wohnraumförderung Schleswig-Holstein,
- (2.) die Vermietung erfolgt analog zum jeweils aktuellen Wohnraumförderungsprogramm des Landes Schleswig-Holstein ausschließlich an Haushalte, die max. (20%) über den Einkommensgrenzen der Landesförderung für Eigentum liegen und
- (3.) die Voraussetzungen sind angemessen (über Dienstbarkeiten, Vertragsstrafen) gesichert. Der Stadt Schenefeld wird ein Vorschlagsrecht für die Wohnungsbelegungen eingeräumt.

#### **b. Mindestanteil für Wohnen und Mischung von Wohnungsgrößen**

Zur Vermeidung einseitiger Strukturen legt die Stadt mit dem Planungsbegünstigten den Mindestanteil für Wohnen im geförderten Wohnungsbau sowie das Mischungsverhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe einzelfallbezogen fest.

#### **c. Energetische und Klimaschutz Anforderungen**

Die Stadt Schenefeld hat es sich zur Aufgabe gemacht, die weitreichenden Klimaschutzrechtlichen Änderungen und Klimaschutzziele ganzheitlich im Rahmen der Beteiligung aller Betroffenen (Planungsbegünstigte und Privatpersonen) zu erreichen.

Dazu müssen alle neu errichteten Gebäude mindestens die Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) in der jeweils gültigen Fassung erfüllen.

Darüber hinaus ist binnen 1 Jahres nach Fertigstellung des Vorhabens die Treibhausgas-Neutralität im Rahmen der Zielsetzungen der Klimaschutzziele der Stadt Schenefeld anzustreben und in geeigneter Form nachzuweisen. Geeignet ist der Nachweis durch:

- a) Zertifizierung durch ein allgemein anerkanntes Programm (DGNB, LEED, BREEAM, TÜV
- b) Nord Cert „Netto-Null-Emissionsgebäude“ oder „Klimaneutrales Gebäude“).
- c) Erstellung eines Energieeffizienzausweises mit Einstufung in die Klasse A<sup>+</sup> oder A.
- d) Berechnung eines CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks durch eine\*n akkreditierte\*n Energieeffizienzexpert\*in.
- e) Vorlage eines positiven Förderbescheids im Sinne des KfW-Standards 40.
- f) Erbringen eines den Punkten 1-4 gleichwertigen Belegs.

Bei Bauvorhaben mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche ist ein Energiekonzept vorzulegen, das Möglichkeiten der umwelt- und klimafreundlichen Energieversorgung unter Berücksichtigung des Anschlusses an vorhandene Wärmenetze oder Versorgungsanlagen vorsieht. Bei größeren Quartieren ist eine gemeinschaftliche Lösung unter Einbeziehung des umliegenden Gebäudebestands zu untersuchen

#### **d. Erneuerbare Energien**

Mit der Vereinbarung internationaler Klimaschutzziele stellen sich noch größere Anforderungen an die Erreichung der Energieeinsparziele.

Die Gebäude sind grundsätzlich ohne die Verbrennung von Öl, Kohle oder Erdgas zu wärmen. Zusätzlich ist die Verwendung von Gas-Hybridheizungen nach Möglichkeit zu vermeiden.

Alle für die Nutzung von Solarenergie geeigneten Dachflächen sind, sofern wirtschaftlich darstellbar und möglich, zu mindestens 50 % mit Photovoltaikanlagen auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Für Kraftfahrzeuge sind Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Schenefeld in ihrer jeweils gültigen Fassung vorzusehen. Weiterhin sind überdachte Fahrradabstellanlagen vorzusehen, die pro Wohneinheit das Abstellen von mindestens zwei Fahrrädern ermöglichen.

Bei Einrichtung von mindestens fünf nicht überdachten oder überdachten Stellplätzen oder Garagen sind für mindestens einen Stellplatz Vorkehrungen für die spätere Errichtung von Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Kraftfahrzeuge (Verlegung von Stromleitungen) zu treffen. In gleicher Weise ist Infrastruktur für elektrisch betriebene Fahrräder vorzusehen.

#### **e. Umwelt und grünordnerische Anforderungen**

##### Baumschutz und Gestaltung der Freiflächen:

Vorhandener Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten und während der Bauphase ausreichend zu schützen.

Mit Aufnahme der Planungen ist eine Bestandsaufnahme / Kartierung der bestehenden Bäume vorzunehmen. Darin ist zu vermerken, welche Bäume erhaltenswert sind. Bei Fällungen von Bäumen ist bereits frühzeitig der Ersatz gemäß der jeweils gültigen Baumschutzsatzung darzustellen. Dem vorhandenen Baumbestand und den geplanten Neupflanzungen ist ausreichend Raum für die Kronenentwicklung und Wurzelraum zur Verfügung zu stellen, um eine möglichst natürliche Entwicklung zu ermöglichen.

Im Kronentraufbereich plus 1,50 m müssen Versiegelungen vermieden werden. Mindestens sind von Stammmitte aus 5,00 m einzuhalten. Können nicht ausreichend Bäume als Ausgleich realisiert werden, so ist der Ausgleich durch Hecken, Fassadenbegründung und Dachbegrünung zu schaffen.

Nicht überbaute Flächen sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und durch Begrünung und Bepflanzung zu gestalten. Schottergärten sind unzulässig.

Zur Verbesserung des Stadtklimas, der Förderung und dem Erhalt der Biodiversität und zur weitergehenden Treibhausgas-Bindung sind Gebäude und Nebenanlagen ab einer Bruttogrundfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup> auf den Dachflächen zu begrünen, auch in Verbindung mit PV-Anlagen. Möglichkeiten zur Fassadenbegrünung sind zu prüfen.

Grundstückseinfriedungen sind möglichst durch Hecken mit einheimischen Gehölzen auszuführen. Auf die Anpflanzung von Kirschlorbeer ist dabei zu verzichten. Ist dies nicht möglich, sind für die Einfriedung vorrangig natürliche Materialien und keinen falls Kunststoffe zu verwenden. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen sind geeignete Nisthilfen für Vögel vorzusehen. Die Bepflanzung der Grünflächen ist insektenfreundlich zu gewährleisten. § 8 (1) LBO ist strikt zu beachten.

Für die Gestaltung der Freiflächen ist ein qualifizierter Freiflächenplan mindestens im Maßstab 1:500 vorzulegen. Dieser ist mit Darstellung der vorhandenen und geplanten sowie der zu fällenden Bäume/Pflanzungen und Angaben zur Art der Oberflächenbefestigungen zu versehen.

#### Bodenschutz und Niederschlagswasser

Der maximale Versiegelungsgrad von Grundstücken bemisst sich nach den geologischen Gegebenheiten. Der Vorhabenträger/ Planungsbegünstigte hat sich vor Aufnahme der Planung mit den Gegebenheiten auseinanderzusetzen (Böden, klimasensitive Böden, Bauen in Niederungsbereichen). Die Orientierungswerte des § 17 Abs. 1 BauNVO sind einzuhalten.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück möglichst zur Versickerung zu bringen. Anderenfalls hat die Nutzung und Speicherung des Regenwassers durch Dachbegrünung, Zisternen, Gewässer bzw. ober- und unterirdische Rigolen oder Staukanäle zu erfolgen. Die Einleitung in die städtische Kanalisation ist zu vermeiden, um den natürlichen Kreislauf des Wassers zu fördern. Ist dies im vollem Umfange nicht möglich, erfolgt die Einleitung nur gedrosselt, Drosselung des Spitzenabflusses von Grundstücken auf  $Q_{max} = 10 \text{ l/s}$ . Das System muss für Starkregenereignisse (z.B. hundertjähriges Starkregenereignis) ausgelegt sein.

Es ist eine flächensparende Bauweise zu bevorzugen. Insbesondere die Versiegelung im Bereich der Nebenflächen muss auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Wenn möglich sollten versickerungsfähige Belege für Verkehrsflächen und Stellplätze verwandt werden. Es sind Materialien mit einem Abflussbeiwert ( $\Psi$ ) mit max. 0,3 im Bereich von Bäumen und von max. 0,6 in allen sonstigen Bereichen zu verwenden.

Der Eingriff in den gewachsenen Boden muss auf ein Minimum reduziert werden.

Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkung:

Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm und mit Farbtemperaturen unter 3.000 Kelvin (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) sowie geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden. Sofern möglich sind Leuchten mit Bewegungssensoren oder Zeitsteuerung zu verwenden.

**f. Gestaltqualität**

Zur Förderung der städtebaulichen Qualität sind Qualifizierungsverfahren gefordert d.h. bei mehr als 100 Wohneinheiten ist je nach Situation die städtebauliche Qualität über Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen sicherzustellen. Dieses gilt insbesondere für Projektentwicklungen innerhalb des Sanierungsgebietes Stadtkern. Weitere Gebiete teilt die Verwaltung vor Beginn einer Projektentwicklung verbindlich mit.

Fachdienst Planen und Umwelt, Schenefeld, Stand: 2022-08-17