

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

Geschäftszeichen 2-61	Datum 11.02.2025	<b>BV/2025/010</b>
--------------------------	---------------------	--------------------

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Termine</b>
Planungsausschuss	Entscheidung	08.04.2025

**Bebauungsplan Nr. 27 b "Hogschlag", 1. Änd. "Teilbereich Ost"  
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 Bebauungsplans Nr. 27 b „Hogschlag“, 2. Änderung „Teilbereich Ost“ sowie die Begründung,
2. die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
3. die 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.
- Wedel hat lebenswerte Quartiere.

### 2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

#### 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 kann das geplante Vorhaben zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im innerstädtischen Bereich beitragen. 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. Das bislang bezüglich seines stadträumlichen Potenzials untergenutzte Plangebiet soll als Maßnahme der Innenentwicklung intensiver genutzt und aufgewertet werden und einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Am 06.12.2022 hat der Planungsausschuss empfohlen, dass Bebauungsplanverfahren für die 1. Änderung „Teilbereich Ost“ des Bebauungsplans Nr. 27b „Hogschlag“ aufzunehmen, im nächsten 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. Die eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage mit einem entsprechenden Abwägungsvorschlag dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Aufgrund der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen wurde das Bebauungskonzept überarbeitet. Diese Umplanungen sind in den Entwurf des Bebauungsplans (Teil A und Teil B) eingeflossen und liegen diesem Beschluss vor.

Die wesentlichen Änderungen im Bebauungsplan sind 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 möglichen Baukörper. Auch die Anzahl der Vollgeschosse ist teilweise herabgesetzt worden. Weiterhin wurde im Norden des Plangebiets eine private naturnahe Grünfläche festgesetzt.

Die zu überplanende Fläche liegt im Innenbereich und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB erstellt.

#### 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 sowie für die hierfür erforderlichen Fachgutachten werden vom Planungsbegünstigten getragen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet. In diesem wird u.a. die Herstellung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau sowie die Übernahme der Kosten für die technische und soziale 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)

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

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

**Anlage/n**

- 1 Planzeichnung\_B\_Plan\_27\_2Änd
- 2 Begründung
- 3 Anlage 1 Begründung Städtebauliches Konzept
- 4 Anlage 2 Begründung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 5 Abwägung frühzeitige Beteiligung
- 6 Abwägung themenbezogen
- 7 Freiflächenplan\_Nord
- 8 Freiflächenplan\_Süd
- 9 Ansicht B431
- 10 Ansicht Haus 3\_4
- 11 Ansicht Haus 5\_6
- 12 Verkehrsgutachten
- 13 Ergänzung\_Verkehrsgutachten
- 14 Schalltechnische\_Untersuchung

- 15 Entwässerungskonzept
- 16 Baugrundbeurteilung