

Fragen der Anwohner zu Punkt 6 der Tagesordnung der Ratssitzung vom 19.9.24

Bebauungsplan 27b „Hogschlag“ 1. Änderung „Teilbereich Ost“

Zusammengetragen von Marcus Meyer, Gerrit Meyer und Roland Schneider

Fragen:

- Wieso wird davon ausgegangen, dass es sich um den städtischen Innenbereich handelt?

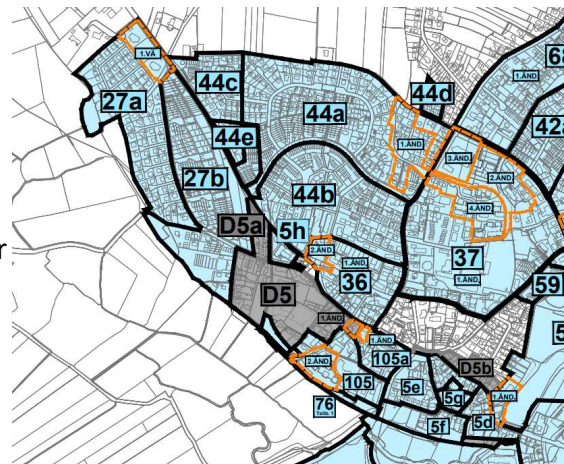
Tatsächlich handelt es sich bei **27b** um eine Stadtrandlage, die den Übergang von der geschützten Altstadt in das Landschaftsschutzgebiet Elbmarschen darstellt.

Der Charakter des Stadtteils ist geprägt durch niedrige Ein- und Mehrfamilienhäuser, bzw.

Reihenhausbebauung, die einen harmonischen Übergang in das Naturschutzgebiet darstellen. Das Ortseingangsschild ist näher an der Baufläche als der Roland!

Es geht daher nicht um Wohnraum im städtischen Innenbereich von Wedel! Deshalb kann kein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a der BauGB aufgestellt werden!

Wir bitten um eine belastbare Erklärung die von uns geprüft werden kann.



- Der Charakter des Stadtteils wird grundsätzlich

verändert: 5-geschossig versus 2-geschossig, GFZ 1,2 vs. 0,4. Wieso hält sich die Verwaltung und die Politik nicht an die eigenen Mitteilungsvorlagen MV/2019/046 und vor allem nicht an das Baugesetzbuch, §34, Abs. 1 ?

- **Gebäudehöhen und Abstände zu den Nachbargrundstücken?** Wir haben den starken Eindruck, dass Landesbauvorschriften eklatant verletzt werden. Im vorliegenden Plan wird sogar konkret vom der „Klarstellung des Ausmaßes der Überschreitungs-möglichkeiten“ gesprochen, dass wie fast alle für die Anwohner kritischen Sachverhalte auf ... „Festlegung im weiteren Planverfahren“ vertagt wird!

Wir bitten um eine belastbare Aussage über Abstände und Gebäudehöhen. Jetzt und nicht irgendwann später!

- **Heißen 5 Vollgeschosse**, dass man noch ein halbes oben drauf packen kann? Also insgesamt 5,5, Geschosse hat? **Bitte klären.**

-- **Massive Verschattung durch die Geschosse** auf beiden Seiten des Baugrundstücks führen zu einer deutlich verschlechterten Lebensqualität aller Anwohner des Stadtteils und beeinträchtigt den Ausbau PI-basierter erneuerbarer Energien. Bis zu 3 Stunden weniger Sonneneinstrahlung am Tag. Die Aussage im Bebauungsplan, dass eine angemessene Besonnung möglich ist ist irreführend! **Bitte Klarstellung mit Fakten.**

- **Hohe Verdichtung und Versiegelung** steht im direkten Widerspruch zu Wedels kommunizierten Zielen, i.e. Schwammstadt, Erhaltung der biologischen Vielfalt und den Anspruch die „Stadtqualität weitestgehend zu erhalten“ (Zitat aus der Ablehnung des Bauplanverfahrens 27d "Geestrand"). **Begründung warum man in diesem Einzelfall davon absehen will.**

- Die Planung soll angeblich in das abgestimmte städtebauliche Konzept der Stadt Wedel passen. Gibt es dieses Konzept und wenn ja, **bitte erklären wie eine Stadtrandlage zum Innenbereich wurde und wie das in das Konzept passt?**

- **Erklärung warum div. Baugesetze nicht angewandt / berücksichtigt werden?** Baugesetzbuch *) (BauGB) § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

- **Decken die Kostenübernahme nach den „Grundsätze der Bodennutzung“ wirklich alle Folgekosten für die Stadt Wedel ab? Konkrete Aufstellung?**

- **Es wird festgestellt das der Beschluss trotz Kostenübernahme (s.o.) finanzielle Auswirkungen hat – Wie hoch und wann?**

- **Es wird festgestellt das der Haushalt Mittel bereits veranschlagt hat – Wie viel und erhöht er den Schuldenstand unserer Stadt?**

- **Das Verkehrskonzept ist lückenhaft** und betrachtet nicht die reale Situation.

Den veröffentlichten Unterlagen ist ein Verkehrsgutachten beigelegt, in dem die Leistungsfähigkeit des Knotens B431/Lülanden/Plangebiet betrachtet wird. Dieses Verkehrsgutachten betrachtet jedoch den Knoten, als wäre er auf der grünen Wiese. Die B431 ist bereits jetzt morgens durch Verkehrsstau zwischen Lülanden und Roland, teils bereits ab Hatzburgtwiete, gekennzeichnet. Dies führt bereits heute zu Ausweichverkehren durch das Wohngebiet über Helgolandstraße und Ansgariusweg. Die LSA Lülanden schaltet derzeit im morgendlichen Verkehr so gut wie nie auf rot, entlang der B431 weil von Lülanden ein grüner Rechtsabbiegerpfeil (VZ 720) den Verkehr regelt. Durch den Umbau des Knotens wird auch diese LSA zukünftig häufig auf rot stehen, mit entsprechendem verlängerten Rückstau.

Warum wird nicht die Situation am heute bereits überlasteten Straßenzug der B431 betrachtet?

- **Der Ansgariusweg ist in der gesamten Betrachtung völlig außen vor gelassen.** Die Straße Lüttdahl wird jetzt schon ungeahndet als Zufahrt zum Ansgariusweg und zur Helgolandstraße benutzt, obwohl es eine Zielstraße nur für die Anwohner des Lüttdahls ist. Die gesamte Situation in Lülanden-Süd mit Zufahrt über Hatzburgtwiete und Helgolandstraße ist ebenfalls nicht berücksichtigt. Es ist mit einer Zunahme des Ausweichverkehrs über Helgolandstraße und Ansgariusweg durch gesteigerten Rückstau vom Knoten Lülanden zu rechnen. Wir haben bereits

ein Verkehrs- und Stellplatzproblem, wie soll das ohne geeignete Maßnahmen funktionieren? Bitte Erklären.

- **Auswirkung und Dauer des Baustellenverkehrs?** Bitte stellen Sie das Konzept vor.
- **Wie wird die Parkraumbewirtschaftung aussehen?** Seit Fertigstellung des „Lüttdahlhus“ (Ansgariusweg 6 bis 10) sind abends alle Flächen am Ansgariusweg mit parkenden Fahrzeugen belegt. Durch den geplanten Neubau erwarten wir Parkdruck und damit auch Parkplätze als knappes Gut, für das bezahlt werden muss. **Wie wird die Parkraumbewirtschaftung aussehen?**
- **Kindertagesstätten und Schulen sind jetzt schon überlastet.** Bis die Bauabschnitte fertig sind, wird es keine neuen Kitas und Schulen geben. Was veranlasst Sie, so verantwortungslos mit der Infrastrukturplanung umzugehen, denn neue Schulen und Kitas werden unseres Wissen im Moment nicht geplant? Bitte Planung vorstellen.
- **Reicht die Infrastruktur für Strom und Wasser, sowie Abwasser** für 100 neue Wohneinheiten auf dem Gebiet aus und welchen Einfluss hat diese Mehrbelastung auf die Anwohner?
- **Heizungskonzept?** Wie und was? Wärmepumpe? Lärmemissionsplan? Blockheizkraftwerk? Gas oder Wasserstoff? Bitte Sachverhalt klären.
- **Wieso wird keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt?** Es liegen genug Anhaltspunkte vor, die eine Beeinträchtigung der Fauna/Flora sowie dem Vogelschutz nahelegen. Das Argument Innenentwicklung ist falsch (s.o.)! Bitte begründen.
- **Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet.** Baugebiet liegt in Zone III A. Welche Kosten für notwendige Maßnahmen und Überwachung kommen auf die Stadt zu?
- Es wird es in den Jahren 2025/26 eine **Erhebung zum Wohnungsbedarf in Wedel** geben. D.h. wir wissen nicht, ob alle 100 Einheiten überhaupt benötigt werden. Kann man den B-Plan-Aufstellungsbeschluss nicht verschieben, bis die Bedarfe klar sind?

Dazu: Wir haben Leerstand in Wedel bei den Neubau-Wohnungen in der Hafestraße, in Lüländen und in der Bahnhofstraße. **Wie wird der Leerstand zur Zeit behördenseitig ermittelt?**

Generell:

Die geplanten 40 WE Sozialer Wohnbau werden benötigt. Hier gibt es keinen Widerspruch!

Aber die Frage ist: Können sich Wedeler die 60 anderen leisten? Entweder die Kaufpreise oder die Mieten mit 18-20 E/m² ?

Wir erwarten Antworten, bevor irreversible Entscheidungen vom Rat getroffen werden und erwarten eine Änderung des Plans oder zumindest Verschiebung zurück in den Planungsausschuss. Wir erwarten eine Umplanung auf 3 Geschosse, bzw. eine deutlicher Reduzierung der GFZ / Verdichtung in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Baugesetzgebung (i.e. BauGB § 34).

Appell der Anwohner und Bürger der Stadt Wedel:

In verschiedenen Wahlprogrammen sprechen Sie, die Parteien, sich für eine ausgewogene Mischung der Bebauung, hohe Lebensqualität und eine Erhaltung der Charakter unserer Quartiere aus.

Bitte handeln Sie entsprechend!

Unser Eindruck:

Uns erscheint, dass verschiedene Bauvorhaben in der Stadt mit unterschiedlichen Maßstäben bewertet werden?

Beispiel:

MV/2019/046. Diese wurde zuletzt zur Ablehnung des B-Plans 27d im Februar 2024 herangezogen: Dort heißt es u.a.:

- Die besondere städtebauliche Herausforderung besteht für die Verwaltung darin, den heute landschaftsprägenden Stadteingang in seiner Wirkung sowie **die Stadtbildqualität weitestgehend zu erhalten.**
- Weiterhin ist die Bebauungsstruktur [...] **unter Beachtung des Landschaftsraumes behutsam weiter zu entwickeln.**
- Der Planungsprozess für das städtebauliche, landschaftsplanerische Konzept [...] verdeutlicht, wie wichtig es ist, **eine planerische Qualität zu entwickeln, die zu Wedel passt.** Dies wäre analog bei einer Planung zu berücksichtigen.

Visualisierung des „Bruchs“ in der Stadtplanung:

