

Stadt Wedel

Kurzbegründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89 „Im Winkel“

für das Gebiet südlich der Straße Im Winkel

Stand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Behördenbeteiligung, 26.11.2025

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Marc Springer

M.Sc. Sebastian Schützner

Inhalt:

1	Allgemeines	3
	1.1. Planungsanlass.....	3
	1.2. Planverfahren	3
	1.3. Lage des Plangebiets / Bestand	3
2	Planungsvorgaben	5
	2.1. Landesentwicklungsplan.....	5
	2.2. Regionalplan	5
	2.3. Landschaftsrahmenplan	7
	2.4. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	7
	2.5. Bestehende Bebauungspläne	9
	2.6. Denkmalschutz / Archäologie.....	9
3	Städtebauliches Konzept.....	10
	3.1. Vorhabenbeschreibung	10
	3.2. Art der baulichen Nutzung.....	13
	3.3. Maß der baulichen Nutzung	13
4	Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung (LBO)	14
5	Verkehr und Erschließung	14
6	Ver- und Entsorgung	14
7	Altlasten / Kampfmittel	15
	7.1. Altlasten.....	15
	7.2. Kampfmittel	15
8	Immissionsschutz.....	15
9	Naturschutz und Landschaftspflege.....	16
10	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	16
11	Flächen und Kosten.....	16
12	Durchführungsvertrag.....	17

Anhang 1: Übersicht der verwendeten Gutachten

1 Allgemeines

1.1. Planungsanlass

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.

Das stadträumlich bislang untergenutzte Grundstück soll im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung intensiver genutzt, städtebaulich aufgewertet und einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Die Erschließung erfolgt über die Straße Im Winkel, die sich an dieser Stelle nach Norden zur Feldstraße und nach Süden zur Kleingartenanlage aufgabelt. Ein Teil der durch den Wegfall der Garagen entfallenden Stellplätze wird entlang des Erschließungswegs zur Kleingartenanlage in Form einer geordneten Parkplatzanlage neu hergestellt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 89 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das Vorhaben zu realisieren und die städtebauliche Entwicklung bauleitplanerisch zu steuern.

1.2. Planverfahren

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.

Das Planvorhaben dient der Umnutzung von Flächen und der Nachverdichtung. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie ohne Ausgleichserfordernis durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für dieses Verfahren liegen hier vor, weil die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten bestehen.

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

1.3. Lage des Plangebiets / Bestand

Das Plangebiet liegt östlich des Zentrums der Stadt Wedel. Der nordwestlich gelegene S-Bahnhof Wedel, das Rathaus sowie die Bahnhofstraße sind ca. 1,6 km vom südlichen Rand des Plangebietes entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 umfasst eine ca. 3.592 m² große Fläche mit dem Flurstück 50/66, beinhaltet die anteiligen Straßenverkehrsflächen der Straße „Im Winkel“ (Flurstücke 835 und 72/1 tlw., Gemarkung Schulau-Spitzerdorf) sowie die Flächen zur Anlage der Parkplätze (Flurstücke 57/22; 57/25 und tlw. 521, Gemarkung Schulau-Spitzerdorf).

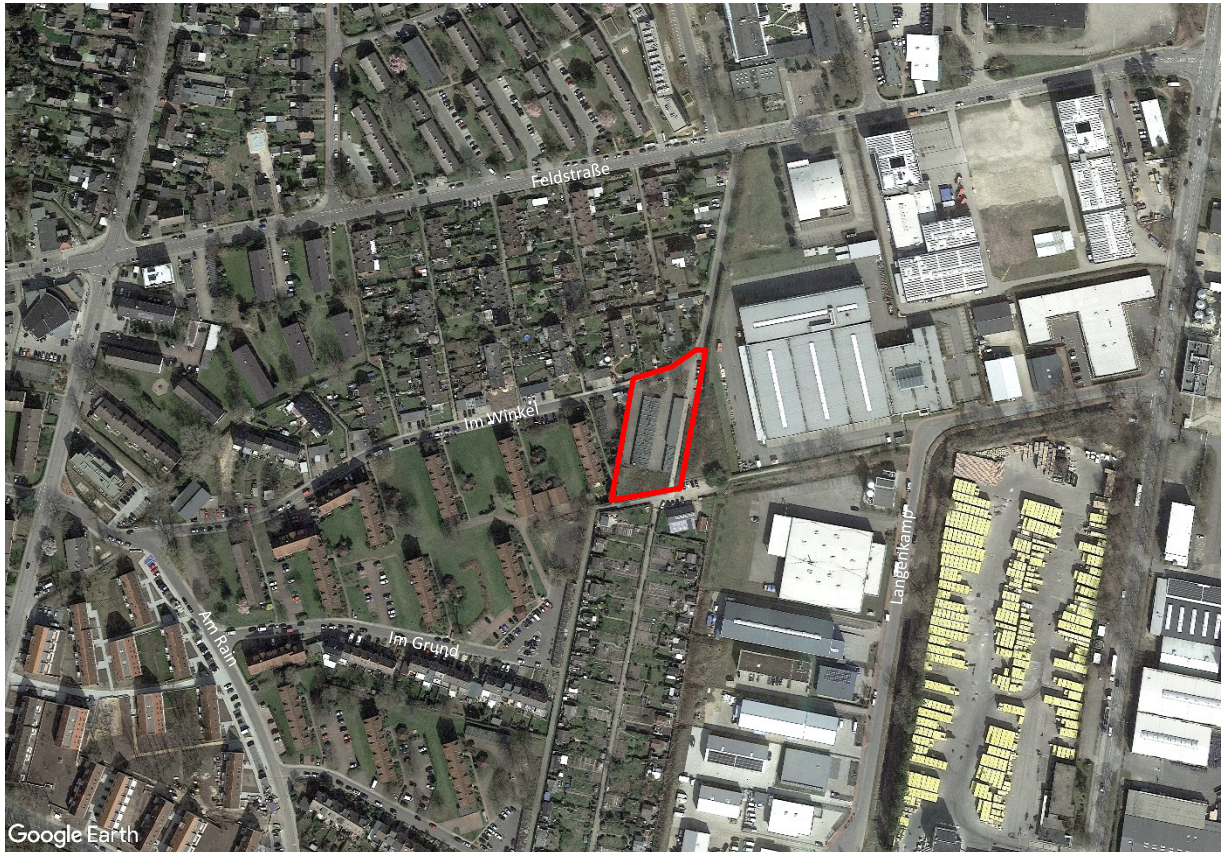


Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Umgrenzung), ohne Maßstab, Quelle: Google Earth

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. Südlich schließen sich Kleingärten an. Für die Neuanlage von Parkplätzen wird ein Teil der östlich des Erschließungswegs „Im Winkel“ angrenzenden Flächen in den Geltungsbereich einbezogen. Dabei handelt es sich um Teilflächen des Grünstreifens, der zugleich als Lärmschutzstreifen zum Gewerbegebiet „Langenkamp“ dient. Im Westen grenzt Wohnbebauung in Zeilenbauweise an der Straße „Im Winkel“ an.

Die Ortslage ist im Norden und Westen durch Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise geprägt. Im Osten schließen sich hinter dem Grünstreifen großflächige Gewerbebauten an, im Süden die kleinteiligen Kleingärten (siehe Abb. 1).

Das Baugrundstück ist im Bestand mit einer Sammelgaragenanlage bebaut. Die zugehörigen Hofflächen sind befestigt. Außerdem befinden sich auf dem Grundstück noch zum Teil aufgewachsene Grünflächen und einige wenige Großbäume.

2 Planungsvorgaben

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung, die für das Plangebiet gelten, ergeben sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holsteins (LEP-VO 2021) und dem Regionalplan.

2.1. Landesentwicklungsplan

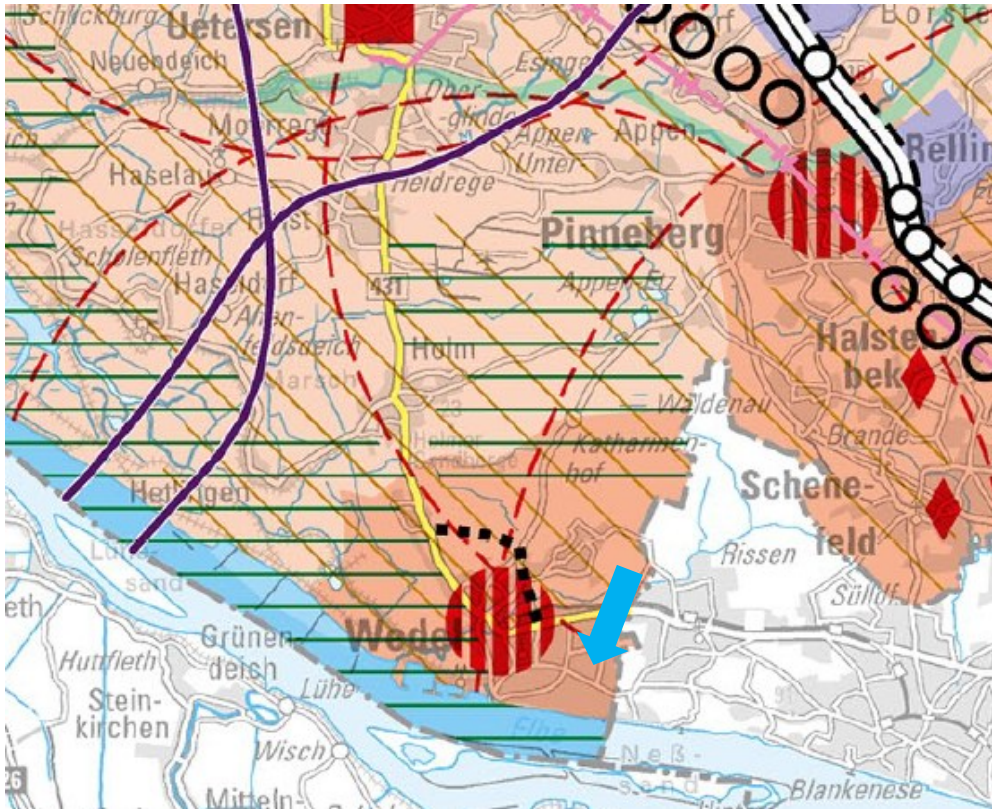


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holsteins (LEP-VO 2021), ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebietes (blauer Pfeil)

Im **Landesentwicklungsplan** Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021) ist die Stadt Wedel im zentralörtlichen System als Mittelzentrum im Verdichtungsraum gekennzeichnet (siehe Abb. 2). Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes, welches als Verdichtungsraum dargestellt ist. Die Ziele des Landesentwicklungsplans werden in den Regionalplänen konkretisiert.

2.2. Regionalplan

Im **Regionalplan** für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) wird das Plangebiet als Teil des Verdichtungsraums des Mittelzentrums Wedel kategorisiert. Der Regionalplan kennzeichnet den Planbereich als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet im Bereich eines zentralen Ortes (siehe Abb. 3). Als Ziel der Raumordnung ist dieser Bereich Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in dem bedarfsgerecht u.a. Wohnbauflächen auszuweisen sind.

Die Entwicklung zum Wohnungsbau steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

2.3. Landschaftsrahmenplan

In der Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplans 2020 für den Planungsraum III (bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 29 vom 13.07.2020 für Schleswig-Holstein) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche gekennzeichnet. Nordwestlich, in der Nähe des Plangebiets, ist ein Bereich als Trinkwassergewinnungsgebiet ausgewiesen. Das Vorhaben wird dadurch nicht berührt.

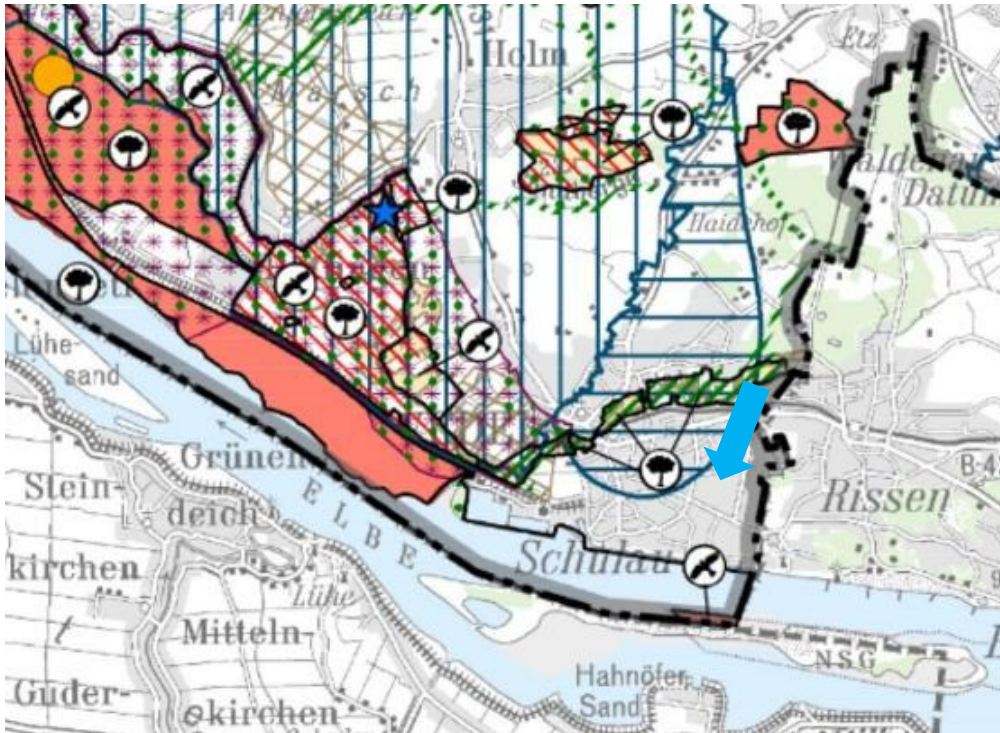


Abbildung 5: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, 2020, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig, mit Kennzeichnung des Plangebietes (blauer Pfeil), ohne Maßstab

2.4. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Wedel ist das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie im Osten und Süden als Grünfläche dargestellt (siehe Abb. 6). Östlich schließen sich Gewerbeflächen an.

Im **Landschaftsplan** der Stadt Wedel (Karte Entwicklung, 2009) ist das Plangebiet als geplantes Wohngebiet sowie im Westen als Gewerbefläche dargestellt (siehe Abb. 7). Im Norden ist die Straße „Im Winkel“ als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Südlich grenzt eine Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Kleingartenanlage an.

Die Entwicklung zum Wohnungsbau im Bebauungsplan Nr. 89 „Im Winkel“ lässt sich aus dem aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln und entsprechen den Planungszielen des Landschaftsplans.

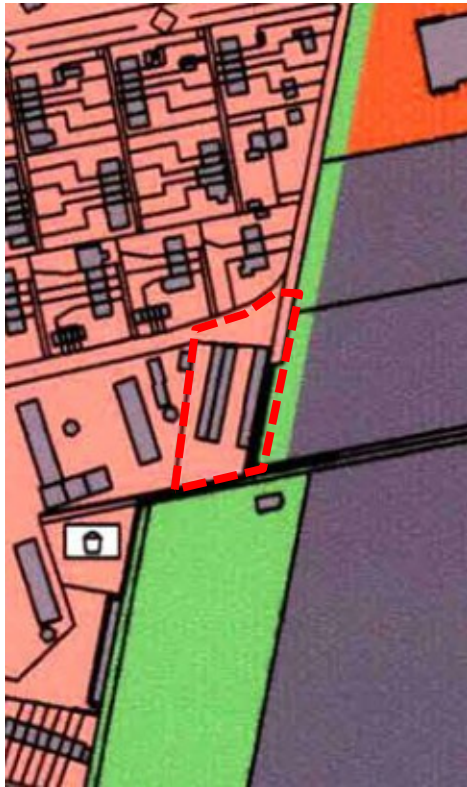


Abbildung 6 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wedel, mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote gestrichelte Linie), ohne Maßstab

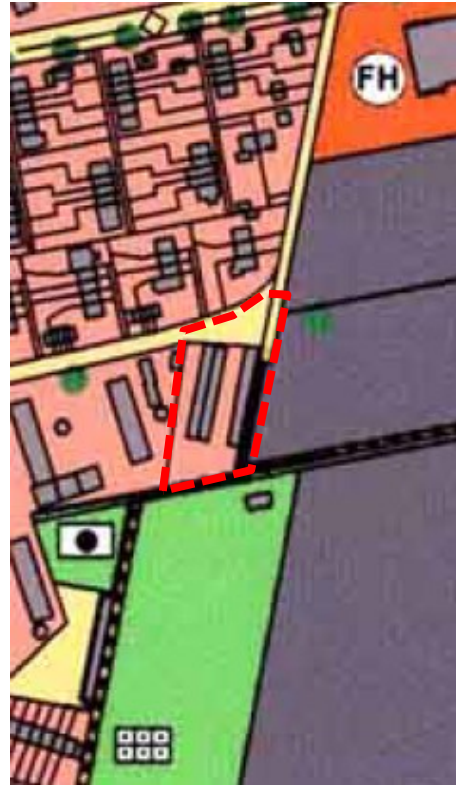


Abbildung 7 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Wedel, mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote gestrichelte Linie), ohne Maßstab

2.5. Bestehende Bebauungspläne

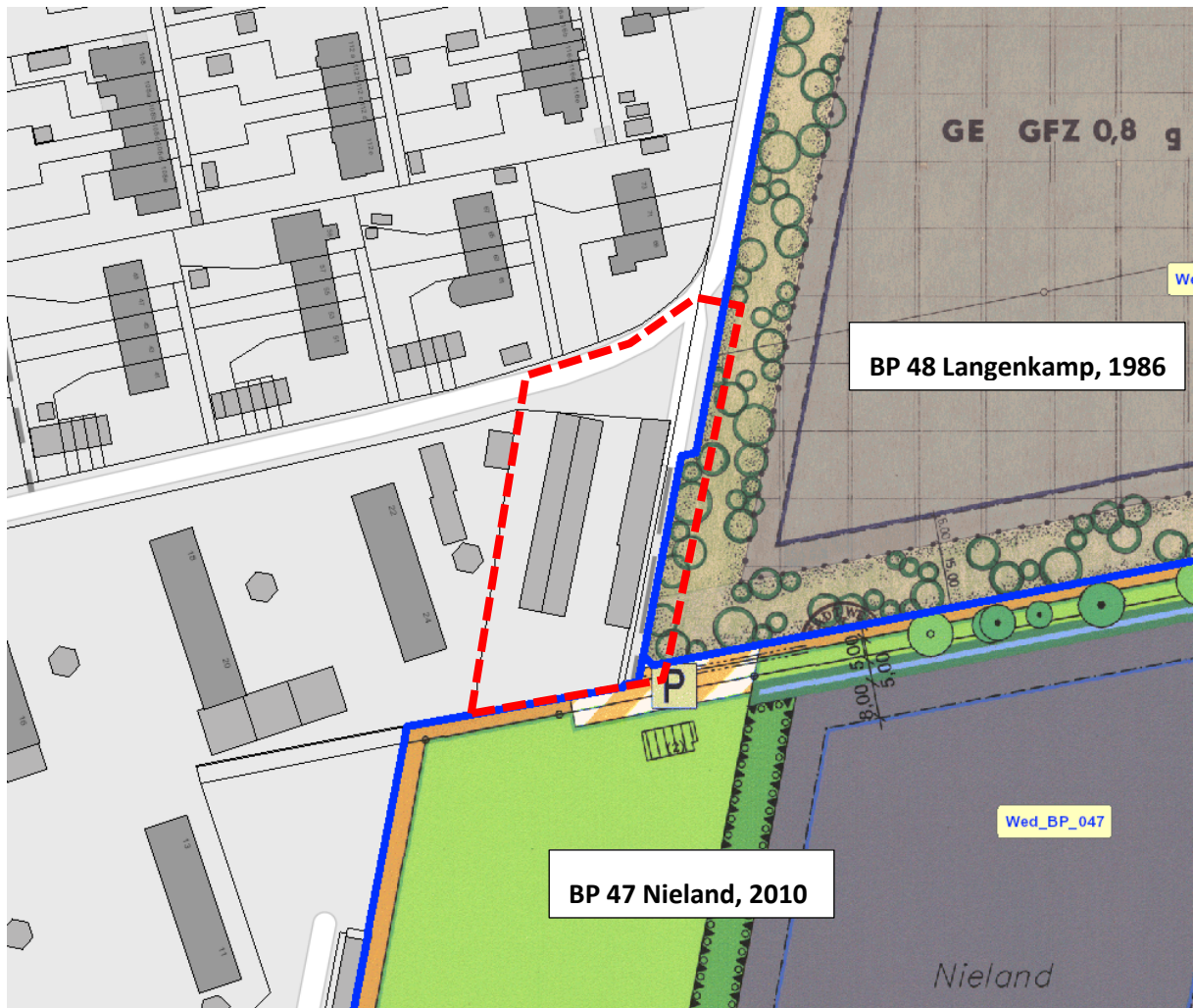


Abbildung 8: Zusammenschnitt aus den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 48 Langenkamp (1986) sowie der Bebauungsplan Nr. 47 Nieland (2010), mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote gestrichelte Linie), ohne Maßstab, Quelle: Geoportal des Kreis Pinneberg, eigene Abbildung

Für den größten Teil des Plangebiets besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im östlichen Bereich wird aufgrund der Anlage von Parkplätzen die im Bebauungsplan Nr. 48 „Langenkamp“ (1986) festgesetzte private Grünanlage mit der Zweckbestimmung „gärtnerisches Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ überplant. Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 47 „Nieland“ (2010) an, in dem ein Rad- und Fußweg sowie die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt wird.

2.6. Denkmalschutz / Archäologie

Das Plangebiet liegt außerhalb der archäologischen Interessengebiete. Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht gegeben. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der

Arbeiten. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet, die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Eingetragene Denkmale in unmittelbarer Nähe sind nicht bekannt.

3 Städtebauliches Konzept

3.1. Vorhabenbeschreibung

Die Planung greift eine bislang untergenutzte Fläche auf, die bisher vor allem durch eine Sammelgarageanlage in einem Garagenhof geprägt ist. Ziel ist es, durch den Neubau von Geschosswohnungsbau zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Das Bauvorhaben sieht einen leicht abgewinkelten Baukörper vor. Dieser ist überwiegend in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet und knickt im südlichen Bereich nach Westen ab. Durch diese Form wird eine klare bauliche Kante zur westlich angrenzenden Grün- und Gewerbefläche ausgebildet. Gleichzeitig entsteht eine gute Einfügung in die vorhandene Wohnbebauung, die überwiegend durch Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau geprägt ist.

Die östliche Plangebietsseite übernimmt eine besondere funktionale Rolle. Hier wird eine Parkplatzanlage vorgesehen, um die mit dem Garagenhof entfallenden Abstellmöglichkeiten zu kompensieren. Damit wird den Anforderungen der Anwohnerschaft Rechnung getragen und die Erschließungssituation neu geordnet. Die Zufahrt zu den südlich angrenzenden Kleingärten bleibt unverändert erhalten, sodass die bestehenden Nutzungen weiterhin gesichert sind.

Das Konzept berücksichtigt zudem die räumliche Trennung zum benachbarten Gewerbegebiet. Der östlich angrenzende Grünstreifen wird größtenteils als Puffer beibehalten und gewährleistet weiterhin eine klare Abgrenzung zwischen Wohnen und Gewerbe. Damit wird sowohl den Anforderungen an die Wohnqualität im Wohngebiet als auch den funktionalen Erfordernissen des Gewerbes entsprochen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden auf Grundlage des abgestimmten städtebaulichen Konzepts getroffen.



Abbildung 9: Lageplan des Vorhabens, Stand 2024



Abbildung 10: Massenmodell, Vogelflug, Blick von Nordosten, Stand 2024

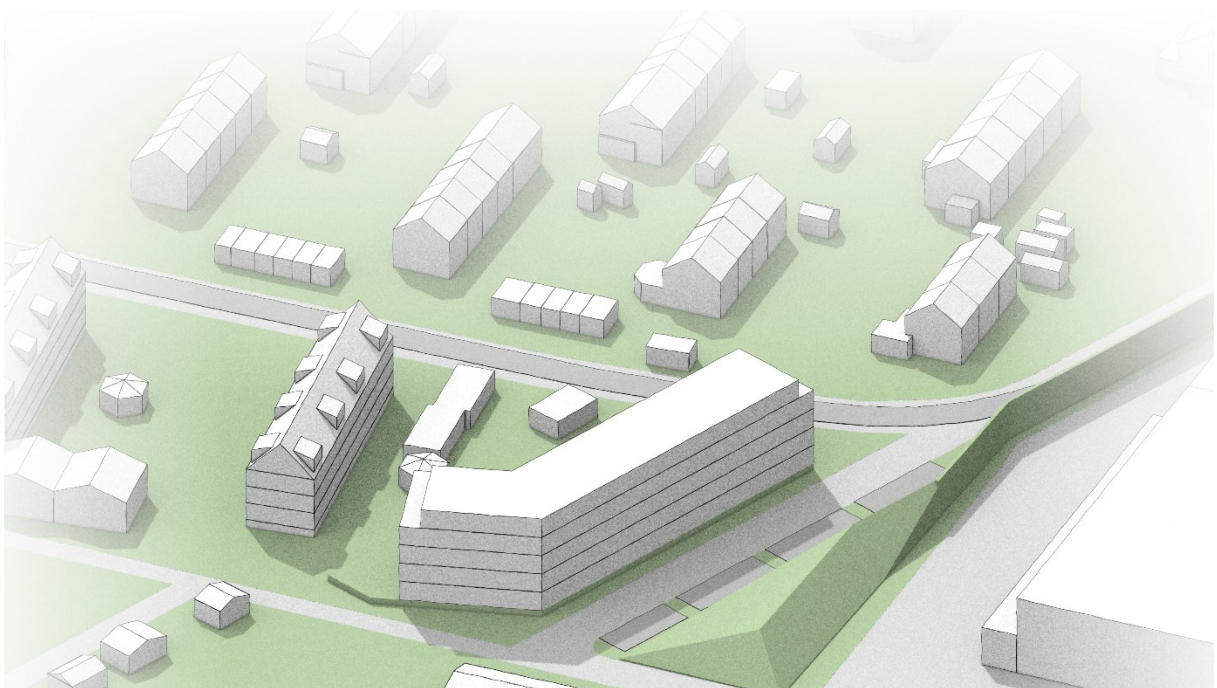


Abbildung 11: Massenmodell, Vogelflug, Blick von Südosten, Stand 2024



Abbildung 12: Schematische Grundrisse, Stand 2024

3.2. Art der baulichen Nutzung

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung „Wohnen“ zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan das geplante Wohngebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzen.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird sichergestellt, dass das Wohnen die Hauptnutzung bildet. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets schließt zudem nicht aus, dass einzelne Räume in Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer (zum Beispiel als Telearbeitsplatz) ausgeübt werden, im Sinne einer Nutzungsmischung denkbar. Die freiberufliche Nutzung ist jedoch untergeordnet auf einzelne Räume innerhalb einer Wohnung beschränkt.

Weitere Festsetzungen zum Ausschluss bestimmter Nutzungen aus dem ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrums eines allgemeinen Wohngebietes folgen im weiteren Planverfahren.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird bestimmt durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ). Das vorgesehene Baukonzept mit einem Mehrfamilienhaus soll durch Baugrenzen im Zusammenspiel mit der Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Geschosse sowie Höhenfestsetzungen gesichert werden.

Der geplante Baukörper weist eine Länge von ca. 65,60 m auf. Zur planungsrechtlichen Absicherung wird daher gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für ein innerörtliches Wohnquartier städtebaulich angemessen sein und bewegen sich innerhalb der Orientierungswerte gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein allgemeines Wohngebiet.

Weitere Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen folgen im weiteren Planverfahren.

4 Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung (LBO)

Festsetzungen zur Gestaltung folgen im weiteren Planverfahren

5 Verkehr und Erschließung

Motorisierter Verkehr / Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die nördlich angrenzende Straße „Im Winkel“ erschlossen. Von hier erfolgt die Anbindung der geplanten Tiefgarage. Der bestehende Verbindungsweg zwischen dem nach Norden abknickenden Abschnitt der Straße „Im Winkel“ und der südlich gelegenen Kleingartenanlage wird ausgebaut und übernimmt die innere Erschließung des Baukörpers.

Die fußläufige Erschließung erfolgt ebenfalls über diesen Weg. Auf der östlichen Seite wird eine Parkplatzanlage angeordnet, die den Wegfall der bisherigen Garagenstellplätze kompensiert. Der ruhende Verkehr wird vorrangig in der Tiefgarage aufgenommen. Fahrradabstellplätze sind in ausreichender Zahl vorzusehen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die HVV-Buslinie 189 an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen, die tagsüber eine Anbindung jeweils im 10-Minuten-Takt zum S-Bahnhof Wedel und nach Blankenese verfügt. Die nächstgelegenen Haltestellen sind „Feldstraße“ oder „Fachhochschule“ und befinden sich in einer Entfernung von ca. 500 m.

Die Linien knüpfen in ihrem weiteren Verlauf insbesondere am Bahnhof Wedel an diverse weitere HVV-Buslinien und an die S-Bahnlinie 1 an. Die Entfernung zum S-Bahnhof Wedel beträgt ca. 1,6 km Luftlinie.

6 Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss an die Energieversorgung, die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie an die Müllentsorgung werden im weiteren Planverfahren geklärt.

7 Altlasten / Kampfmittel

7.1. Altlasten

Für den Geltungsbereich liegen keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altablagerungen oder altlastenverdächtige Standorte vor.

Der Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg – Untere Bodenschutzbehörde – ist gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Falls während der Erdarbeiten bislang nicht bekannter auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub anfällt, ist dieser bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen. Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

7.2. Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde im August 2022 eine Anfrage beim Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein zur Einschätzung einer möglichen Kampfmittelbelastung für das Flurstück 50/66 in der Flur 10 gestellt (AZ LBA-2022-2342). Gegenstand der Anfrage war die geplante Durchführung einer Baugrunduntersuchung.

Der Kampfmittelräumdienst hat die Maßnahme nach § 2 Abs. 4 Kampfmittelverordnung zugelassen. Grundlage hierfür ist die Beurteilung, dass die vorgesehenen punktuellen Bohrungen nur geringfügige Bodeneingriffe darstellen und eine Gefährdung durch Kampfmittel, insbesondere Abwurfmunition, unter Abwägung des örtlichen Verdachtsgrades als mehr als nur unwahrscheinlich einzuschätzen ist. Hinweise auf konkrete Kampfmittelbelastungen im Bereich des Plangebiets liegen nicht vor.

Aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes ergibt sich für die geplante Untersuchung kein weiterer Handlungsbedarf. Wie bei allen Bauvorhaben können Zufallsfunde von Kampfmitteln jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden.

8 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand eines bestehenden Wohngebiets und grenzt in östlicher Richtung an das Gewerbegebiet Langenkamp an. Aufgrund der Lage ist eine Prüfung der Geräuschemissionen aus gewerblichen Nutzungen erforderlich. Hierzu wurde im Jahr 2022 durch die Firma Lärmkontor eine schalltechnische Untersuchung und Empfehlung zur Machbarkeit von Wohnen durchgeführt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Wohnnutzung am Standort grundsätzlich möglich ist. Voraussetzung hierfür ist, dass die planungsrechtlich zulässigen Emissionen aus dem

Gewerbegebiet eingehalten werden und bei der weiteren Ausarbeitung des Vorhabens entsprechende Rahmenbedingungen berücksichtigt werden. Dazu zählen mögliche bauliche oder technische Schallschutzmaßnahmen. Unter diesen Annahmen kann die Planung gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Im weiteren Verfahren werden die lärmtechnischen Auswirkungen weiter vertieft. Dazu zählt insbesondere eine vertiefende Untersuchung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens und der Tiefgaranzufahrten- und -ausfahrten.

9 Naturschutz und Landschaftspflege

Für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan bereitet keine Vorhaben vor, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es kann daher auf eine Umweltprüfung und auf ein Ausgleichserfordernis verzichtet werden. Unabhängig davon sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht.

10 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Folgt im weiteren Planverfahren.

11 Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt ca. 3.592 m².

Kosten

Die Kosten der Planung und Errichtung des Vorhabens trägt der Vorhabenträger.

Ebenfalls wird die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Durchführungsvertrag auf den Vorhabenträger übertragen. Dadurch entstehen der Stadt Wedel keine Kosten durch die Umsetzung dieses Bebauungsplans.

12 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Wedel und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Verzögerungen, die durch Umstände verursacht werden, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, verschieben den Fertigstellungstermin entsprechend. Im Durchführungsvertrag werden voraussichtlich zusätzlich zum Bebauungsplan weitere Vereinbarungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen, zur Freiflächengestaltung, zur Baudurchführung und zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, zur Fassadengestaltung und zum Anteil an geförderten sozialen Mietwohnungsbau und Abgabe für soziale Infrastruktur auf Grundlage des Folgekostenkonzeptes getroffen. Wo notwendig, wird in dieser Begründung auf Inhalte dieses Vertrags verwiesen. Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Stadt Wedel bis spätestens zum Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Anhang 1

Übersicht der verwendeten Gutachten

Folgende Gutachten liegen bereits vor:

1. Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, 2022, Eickhoff und Partner, Rellingen
2. Baufeldaufnahme, 2024, Hagen Baumbüro, Elmenhorst/Sahms
3. Schalltechnische Untersuchung und Empfehlungen zur Machbarkeit von Wohnen für das Flurstück 50/66 in der Straße Im Winkel in Wedel, 2022, Lärmkontor, Hamburg – *Bearbeitung im weiteren Planverfahren*
4. Überprüfung eines Grundstücks auf Kampfmittelbelastung, hier: Im Winkel 26 in Wedel (Flur 10, Flurstück 50/66), 2022, Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kiel