

Auszug

aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses vom 08.11.2022

Top 5 Einvernehmen nach dem BauGB; hier: Bahnhofstraße 18a - Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses BV/2022/092

Herr Burmester begrüßt den Bauherrn des Projektes und eröffnet die Aussprache.

Die SPD-Fraktion bittet um Auskunft, was im Falle der Umsetzung des Projektes mit der Filiale der Post geschehen würde.

Herr Ebenhöch erläutert, dass dieses Gebäude von einem ausländischen Investor übernommen wurde, der ursprünglich 800 Filialen der Deutschen Post gekauft hatte. Kontaktversuche seinerseits mit der Post, ob der Mietvertrag verlängert werden soll, waren lange erfolglos. Nun gebe es eine Verlängerung bis 06/2025, an einer langfristigen Lösung habe die Post kein Interesse gezeigt. Weitere Informationen zu den weiteren Planungen der Post in Wedel seien ihm nicht bekannt.

Die SPD-Fraktion bittet die Verwaltung, Kontakt zu diesem Punkt mit der Post aufzunehmen. Hinsichtlich des Bauvorhabens sei jedoch angesichts der Größe des Bauvorhabens die Frage, ob an dieser Stelle nicht auch dringend benötigter sozial geförderter Wohnraum entstehen könne. Es sei der Fraktion bewusst, dass der Ratsbeschluss bezüglich der 30% nicht greife, da kein neuer Bebauungsplan erstellt werden soll. Jedoch könnte die Politik einen Bebauungsplan dahingehend initiieren, was für den Investor einen erheblichen Zeitverlust bedeuten würde. Möglicherweise wäre er ja bereit, auch ohne Verpflichtung aus einem Bebauungsplan und einem städtebaulichen Vertrag heraus, die 30% sozial geförderten Wohnraum einzuplanen.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen wird das Bauvorhaben aus verschiedensten Gründen nicht unterstützen. Zunächst sei die Art des Bauens angesichts des Klimanotstandes nicht fortschrittlich, da keine CO2-neutralen Baustoffe wie beispielsweise bei einer Holzständerbauweise verwendet würden. Zudem widerspreche die Tiefgarage mit 33 Parkplätzen unter dem Haus den derzeitigen Ideen für eine Änderung der verkehrlichen Nutzung der Bahnhofstraße. Und nicht zuletzt sorgt sich die Fraktion um die alten Platanen im Eichendorffweg, die sowohl in der Bauphase beschädigt werden könnten, als auch später die geplante Nutzung stören könnten und daher hinterfragt werden würden. Der Meinung der SPD zu dem sozial geförderten Wohnraum wird ebenfalls zugestimmt, zumal die vorgesehenen Wohnungen keine familienfreundlichen Grundrisse hätten.

Die CDU-Fraktion sieht ebenfalls Schwierigkeiten mit dem neuen Konzept für die Bahnhofstraße, vielleicht könnte der Investor dies bei einem neuen Vorschlag berücksichtigen und dabei auch die 30% geförderten Wohnraum berücksichtigen. Hier würde sich die CDU besonders Wohnungen im zweiten Förderweg wünschen.

Herr Wuttke merkt an, dass alle bekannten Konzepte zur Belebung der Innenstädte auch Wohnungsbau in den Maßnahmenpaketen berücksichtigen. Er würde sich eher eine bessere Ausnutzung der Fläche wünschen, zumal beispielsweise urbane Gebiete eine deutlich höhere GRZ und GFZ zuließen. Da der Verkehr nur über die Bahnhofstraße oder den Hoophof abfließen könne, müsste über die Stellplätze neu nachgedacht werden, zumal Wedel keine Stellplatzsatzung habe und somit keine Mindestzahl vorgeschrieben sei. Über das Vorhaben sollte nicht heute entschieden, sondern neu nachgedacht werden.

Angesichts der Rückmeldungen aus den Fraktionen fragt der Vorsitzende bei der nach dem rechtlichen Spielraum bei der Entscheidung zu einem Einvernehmen. Seiner Ansicht nach habe die Politik nur die Möglichkeit abzuwägen, ob sich das Vorhaben einfügt oder nicht.

Ratsfrau Kärgel wünscht sich eine lebenswerte Stadt, die vorgeschlagene Architektur sei keine Bereicherung und nicht zukunftsorientiert für die Innenstadt. Wichtig wäre ein Bebauungsplan, um aktiv mit Wohnraum für Familien und Senioren die Stadt zu gestalten.

Die WSI-Fraktion hat in ihren Fraktionsberatungen ebenfalls intensiv diskutiert, allerdings

nicht über eine mögliche Bebauungsplanaufstellung. Zwar sei man nicht glücklich mit der vorgeschlagenen Bebauung, aber da auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein vergleichbares Gebäude neu gebaut wurde, war aus Sicht der WSI die Frage des Einfügens zu bejahen. Zudem sei der Hinweis erlaubt, dass eine Tiefgarage nicht ausschließlich für Autos, sondern beispielsweise auch für Lastenräder genutzt werde.

Die SPD-Fraktion zeigt sich verwundert, dass die Verwaltung ein solches Vorhaben an dieser markanten Stelle in der Bahnhofstraße per Einvernehmen nach § 34 BauGB genehmigen möchte, anstatt im Rahmen eines Bebauungsplanes hier architektonisch einen Gewinn zu schaffen.

Frau Sinz erläutert, dass die Verwaltung das nicht zu entscheiden habe. Grundsätzlich befände man sich hier im Bereich des § 34 BauGB, einen Bebauungsplan müsse die Politik initiieren. Hier handele es sich um eine Bauvoranfrage, nicht um eine Baugenehmigung. Die zu verwendenden Baustoffe oder Grundrisse liegen im Entscheidungsbereich des Bauherrn, nicht der Verwaltung und auch nicht der Politik. Das Gebäude füge sich in Volumen, Dichte und Höhe ein, das Vergleichsgebäude auf der anderen Straßenseite habe die WSI-Fraktion bereits erwähnt. Auch der Hinweis auf vielfältige Nutzung der Tiefgarage sei richtig. Zudem ein Verbot einer Tiefgarage keine Autos verhindern, sondern nur den öffentlichen Straßenraum belasten würde. Bezüglich der Sorge um die Platanen sei erwähnt, dass diese in jedem Fall geschützt und erhalten werden, das sei dem Bauherrn auch bekannt. Vielleicht sei ein Gespräch mit dem Bauherrn über geförderten Wohnraum möglich, eine Koppelung als Bedingung für ein Einvernehmen ist jedoch nicht zulässig.

Die Fraktion Die Linke spricht sich ebenfalls für einen Bebauungsplan aus, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, da Investoren dies aus der Erfahrung heraus nicht freiwillig herstellen würden.

Die SPD-Fraktion ist der Ansicht, dass Verwaltung und Politik im Sinne aller Wedeler Bürger*innen versuchen sollten, so viel sozial geförderten Wohnraum zu schaffen wie möglich, daher sollte wenn notwendig ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die SPD wird das Einvernehmen ablehnen und, sollte sich die Mehrheit der Mitglieder des Planungsausschusses ebenso entscheiden, in einer der nächsten Sitzungen einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einbringen.

Die CDU-Fraktion ist der Ansicht, dass ein Leerstand für den Zeitraum der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht förderlich wäre. Wohnraum im 2. Förderweg zu schaffen wäre jedoch sinnvoll.

Herr Grass weist darauf hin, dass, wenn hier ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, die Stadt die Veranlasserin des Verfahrens ist und somit für die Kosten aufkommen müsse. Es würden auch keine Durchführungsverträge geschlossen werden, da es sich dann um einen Angebotsbebauungsplan handle, daher sei es schwierig, den sozial geförderten Wohnraum im Bebauungsplan festzusetzen. Anders sehe es aus, wenn beispielsweise der Investor gemäß dem Vorschlag von Herrn Wuttke ein Gebäude mit fünf oder sechs Stockwerken plane, dann würde es sich nicht einfügen und ein Bebauungsplan müsse auf Wunsch des Investors aufgestellt werden. Eine Ablehnung des Einvernehmens müsse gut begründet werden, Kritik an den Baustoffen oder der Tiefgarage reichen nicht aus. Wenn ein Bebauungsplanverfahren von der Politik auf den Weg gebracht werden soll, müsse auch über eine Veränderungssperre nachgedacht werden.

Der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen ist bewusst, dass auf die Bauweise im Rahmen des Einvernehmens kein Einfluss genommen werden kann, hofft jedoch, dass der Investor die Hinweise aufnehmen wird.

Die SPD-Fraktion wäre dennoch für einen von der Stadt initiierten Bebauungsplan, wenn sich dafür eine politische Mehrheit finden ließe. Der Investor wird den Wunsch nach gefördertem Wohnraum aufgenommen haben und dass angesichts eines zeitaufwendigen Bebauungsplanverfahrens beraten wollen. Daher sollte der Beschluss heute vertagt werden.

Frau Sinz verweist erneut darauf, dass im Rahmen des Einvernehmens nur entschieden werden muss, ob sich das Gebäude in die Umgebung einfügt und keine Koppelung zulässig ist.

Herr Wuttke erwidert, dass die Politik ein Einvernehmen dennoch ablehnen kann, die Begründung liefere die Verwaltung. Wenn einen Bebauungsplan ohne den Wunsch eines Investors aufstellen wolle, dann sei dies durchaus möglich und gehe einher mit einer zeitnahen Veränderungssperre.

Der Vorsitzende verweist darauf, dass der Beschlussvorschlag abgelehnt werden kann, wenn

die Politik der Meinung sei, dass sich das Vorhaben nicht einfüge.

Anschließend stellt er den Beschlussvorschlag zur Abstimmung.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt das Einvernehmen der Gemeinde gemäß §§ 34 und 36 Abs. 1 BauGB für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Bahnhofstraße 18a in Wedel zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Abgelehnt

3 Ja / 8 Nein / 2 Enthaltung

	Ja	Nein	Enthaltung
Gesamt:	3	8	2
CDU-Fraktion	3	0	1
SPD-Fraktion	0	3	0
Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen	0	2	0
FDP-Fraktion	0	2	0
WSI-Fraktion	0	0	1
Fraktion Die Linke	0	1	0