

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses vom 10.01.2023

Top 6.2.1 Antrag Olaf Wuttke; hier: Einvernehmen Bahnhofstr. 18a und Aufstellung eines B-Plans ANT/2022/035

Herr Wuttke bringt seinen Antrag ein.

Die Fläche biete eine einmalige Chance für die Entwicklung der Bahnhofstraße, hier könnte auf öffentlichem Grund eine Aufenthaltsfläche für alle geschaffen werden. Da das jetzige Gebäude weiter zurückgesetzt von der Straße stehe als die Nachbargebäude entstünde ein relativ breiter Bürgersteig, der zusammen mit den acht Parkplätzen eine große Fläche ergebe. Hier wäre der notwendige Platz in der Bahnhofstraße, um dem Wunsch der Bevölkerung, der Politik und der Fachleute Raum zu geben.

Das Einvernehmen stehe diesem Wunsch jedoch im Wege, da der Neubau bis an die Grundstücksgrenze vorgezogen würde. Optisch werde daher der Platz verkleinert, auch wenn der betroffene Teil natürlich in jeden Fall nicht nutzbar wäre, da es sich um ein Privatgrundstück handelt. Daher sei nun die Idee, über einen Bebauungsplan mit Baugrenze, die dort sein sollte, wo der bisherige Bau endet, den Raum zu sichern. Falls die Zustimmung zum Einvernehmen vom Planungsausschuss verweigert würde, könnte der Bebauungsplan heute beantragt und anschließend vom Rat bestätigt werden. Seit der Vorstellung des Projekts im November seien vom Bauherrn zwei Argumente des Planungsausschusses aufgenommen worden, es wird die Schaffung von sozialem Wohnraum zugesagt und ein wenig mehr große Wohnungen. Das seien aber nur Versprechen, gesichert werden könnte dies nur durch einen städtebaulichen Vertrag im Zusammenhang mit einer Bebauungsplanaufstellung. Sollte das Einvernehmen erteilt werden, sichere nichts die Einhaltung der Versprechen. Im Vorwege dieser Beratung habe die Verwaltung den Planungsausschuss mit Papieren bombardiert. Darin wurde gesagt, dass es rechtswidrig sei, falls der Ausschuss dem Einvernehmen nicht zustimmen würde und der Bürgermeister den Beschluss anfechten müsste. Zudem würde nach Aussage der Verwaltung am 12.01. die Genehmigungsfiktion eintreten, was aus der Sicht von Herrn Wuttke nicht stimmen könne, da es bei Voranfragen im Gegensatz zu Bauanträgen keinen Fristablauf gäbe, sondern lediglich Schadensersatzmöglichkeiten bei Untätigkeit. Sollte eine Verweigerung des Einvernehmens tatsächlich rechtswidrig sein, wäre auch die Ablehnung des Planungsausschusses im November rechtswidrig gewesen, dennoch sei der Bürgermeister nicht eingeschritten.

Die Aufzählung im Antrag der im Bebauungsplan zu regelnden Dinge seien keine Festlegungen, sondern lediglich Ideen, wie Verkehrsströme und Baumaterialien geregelt werden könnten. Die Veränderungssperre müsste ebenfalls zeitnah vom Rat beschlossen werden. Er würde sich freuen, wenn eine Mehrheit dem Antrag zustimmt und die Bahnhofstraße eine Chance bekäme, ihre Qualität zu verbessern.

Der Vorsitzende weist Herrn Wuttke darauf hin, dass dieser in der letzten Sitzung mit einem Antrag um bessere Information durch die Verwaltung gebeten habe und nun von Bombardement spreche. Er selbst fand die Unterlagen hilfreich. Anschließend eröffnet er die Aussprache.

Die SPD-Fraktion würde mit einem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan erstmal keine Detailliste festlegen, dafür sei ausreichend Zeit im Bebauungsplanverfahren.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen zeigen sich verwundert über die Aussage, dass eine Ablehnung des Einvernehmens rechtswidrig wäre. Wenn lediglich eine Zustimmung möglich wäre, müsste der Ausschuss nicht gefragt werden, daher wird dem Antrag von Herrn Wuttke zu Ablehnung des Einvernehmens zugestimmt.

Die Fraktion Die Linke stimmt dem zu, beurteilt die Detailliste von Herrn Wuttke als gut und bittet um Auskunft durch die Verwaltung, ob die Aussage von Herrn Wuttke korrekt sei, dass im Vorbescheidsverfahren keine Frist ablaufe.

Frau Gärke erläutert, dass der grundsätzliche Ablauf der Fristen von der Verwaltung korrekt dargestellt wurde, ohne diese im Details nun nachrechnen zu können. Bezüglich des Einvernehmens muss den Mitgliedern deutlich werden, dass hier die Beurteilung des Bauvorhabens nach § 34 erfolgen muss. Dort wird festgelegt, dass bei Vorliegen der Voraussetzungen positiv zu bescheiden ist. Der Planungsausschuss kann das Einvernehmen versagen, dies würde in Folge jedoch von der Bauaufsicht in einem Gerichtsverfahren geklärt werden müssen. Nach der Sachlage war die Ablehnung des Planungsausschusses rechtswidrig und hätte vom Bürgermeister aufgehoben werden müssen, es wurde jedoch entschieden, den Vorgang hier neu zwecks Heilung vorzulegen.

Bezüglich der Aufstellung eines Bebauungsplanes entstände ein zeitlicher Verzug, da die Genehmigungsfiktion bereits am 12.01. eintrete und der Aufstellungsbeschluss vor Eintritt der Gültigkeit noch im Rat beschlossen und veröffentlicht werden müsste. Der § 75 LBO zum Vorbescheid verweist ausdrücklich auf § 63, in dessen Absatz 2 die Fristenregelung bestimmt wird.

Sollte das Einvernehmen dennoch heute versagt werden, müsste der Bürgermeister dem Beschluss widersprechen und der Vorgang wäre bauaufsichtlich zu prüfen, vermutlich in einem gerichtlichen Verfahren.

Die WSI-Fraktion fragt nach der Absicherung der Zusagen des Bauherrn bezüglich des sozialen Wohnungsbaus.

Frau Sinz erläutert, dass es keine Verpflichtung im Einvernehmen geben kann. Jedoch wäre auch im von Herrn Wuttke vorgeschlagenen Bebauungsplanverfahren keine Verpflichtung möglich, da in dem Fall die Stadt die Initiatorin des Verfahrens wäre und die Kosten tragen müsse. Es gäbe keine Verträge mit Bauherrn oder Investoren, in denen solche Verpflichtungen aufgenommen werden könnten.

Die SPD-Fraktion geht davon aus, dass die Aussagen der Bauaufsicht zum Fristenablauf korrekt sind, es gäbe hier keinen Grund, der Verwaltung nicht zu vertrauen. Der notwendige Ratsbeschluss für einen Bebauungsplanverfahren käme erst nach dem 12.01.2023. Ein Einvernehmen könne lediglich verweigert werden, wenn einer der notwendigen Punkte nicht erfüllt werde, im vorliegenden Fall seien jedoch alle erfüllt. Es sei jedoch eine Frage zu den Abstandsflächen aufgetaucht, die im Vorwege der Sitzung an die Verwaltung gegeben wurde. Dabei ginge es darum, ob es nicht so sei, ob nicht nur Gebäude bis 50 Meter Länge als offene Bauweise gelten würden.

Herr Grass erläutert, dass dies grundsätzlich so sei und bei einer offenen Bauweise müssten die Abstände eingehalten werden. Über 50 Meter hinaus würde es sich um eine geschlossene Bauweise handeln, bei der bis an die Grundstücksgrenze in Verbindung mit einer Feuerschutzwand gebaut werden müsse, ein Beispiel sei die Volksbank in der Bahnhofstraße. Hier handelt es sich um eine abweichende Bauweise, da geschlossen nicht gewollt und auch nicht wünschenswert sei, d.h. das Gebäude ist über 50 Meter lang, hält aber die notwendigen Abstände wie bei einer offenen Bauweise ein.

Die CDU-Fraktion wird den Antrag ablehnen und zwar nicht auf Grund des Fristablaufes, sondern durch den guten Vortrag der Verwaltung. Das Gebäude füge sich ein und ein kostenaufwendiges Bebauungsplanverfahren für die Stadt nicht zielführend. Wünsche der Politik an das Bauvorhaben könnten auf anderem Wege mit dem Bauherrn besprochen werden.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen merken an, dass die SPD-Fraktion doch ebenfalls eine Befürworterin der Umgestaltung der Bahnhofstraße gewesen sei, dann sollte auch der notwendige Einfluss erhalten bleiben. Es handle sich hier nicht um den Außenbereich, sondern um eine zentrale Stelle in Wedel, wo Lebens- und Aufenthaltsqualität geschaffen werden sollte.

Die FDP-Fraktion hat keine Zweifel an den Rechtsauskünften der Verwaltung und wird dem Einvernehmen zustimmen. Dennoch sei hier die einmalige Chance, etwas zur Qualitätssteigerung in der Bahnhofstraße zu erreichen, daher wird die Verwaltung gebeten, mit dem Investor ins Gespräch zu kommen.

Frau Sinz weist darauf hin, dass Eingeständnisse immer nur im Rahmen der Freiwilligkeit erfolgen können, aber die Verwaltung das Gespräch suchen wird.

Die WSI-Fraktion dankt dafür, dass die Verwaltung nach der November-Sitzung im Gespräch mit dem Investor erreichen konnte, dass es zumindest das Versprechen gibt, 30% geförderten Wohnraum zu schaffen. Für die Umgestaltung der Bahnhofstraße steht bedeutend mehr Fläche als nur vor diesem Gebäude zur Verfügung. Die Straße solle lebendig sein, auch nachts, durch einen Mix an Geschäften und Wohnungen. Das geplante Vorhaben fügt sich in die Umge-

bung ein, daher wird dem Einvernehmen zugestimmt werden, zumal ein Bebauungsplanverfahren mit unbekanntem Ende abgelehnt wird.

Die Fraktion Die Linke sieht in der Bahnhofstraße nur diese Ecke um etwas zu schaffen, daher werde dem Bauvorhaben nicht zugestimmt.

Herr Grass weist darauf hin, dass vor dem Gebäude Stellplätze mit gewisser Tiefe auf öffentlichen Grund sind. Selbstverständlich stünde es der Stadt frei, diese Flächen zur Gestaltung des Straßenraumes zu verändern.

Herr Wuttke beantragt getrennte Abstimmung der Antragspunkte und erklärt, dass bei einer Ablehnung der Nr. 1 die Punkte 2 und 3 nicht mehr abzustimmen wären.

Der Vorsitzende stellt daraufhin den 1. Punkt des Antrages zur Abstimmung.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt:

Das Einvernehmen zum Bauvorbescheid Bahnhofstr. 18a (BV/2022/116) wird - wie bereits in der Sitzung am 8.11.2022 (damalige BV/2022/092) - nicht erteilt.

(Verbleibende Antragspunkte werden nicht mehr abgestimmt)

Abstimmungsergebnis:

Abgelehnt

2 Ja / 10 Nein / 1 Enthaltung

	Ja	Nein	Enthaltung
Gesamt:	2	10	1
CDU-Fraktion	0	4	0
SPD-Fraktion	0	3	0
Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen	1	0	1
FDP-Fraktion	0	2	0
WSI-Fraktion	0	1	0
Fraktion Die Linke	1	0	0