

Beantwortung der Einwohnerfragen zu Punkt 5 der Tagesordnung der Planungsausschusssitzung vom 01.10.2024; Einvernehmen nach dem BauGB; hier: Rissener Straße 94 - Nutzungsänderung zu einer Wohnunterkunft zur Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen (für den PLA am 05.11.24)

1. War von Anfang an der Bau einer Flüchtlingsunterkunft anstelle eines Hotels geplant?

Die Stadtverwaltung hat dies zwar verneint, jedoch hat der Eigentümer während der Sitzung widersprochen und behauptet, dass Vorverträge mit der Stadt bereits abgeschlossen wurden, ohne dass die Ratsmitglieder informiert waren.

Warum wurden die Bürger und gewählten Vertreter nicht früher über diese Vereinbarungen informiert? Ist es in Wedel üblich, solche Vorverträge abzuschließen, ohne die gewählten Ratsmitglieder einzubeziehen?

Antwort: Nein. Es gab Gespräche mit dem Eigentümer in 2023 über eine mögliche Nutzung als Flüchtlingsunterkunft, es konnte jedoch keine Übereinkunft erzielt werden. Der Eigentümer stellte daraufhin Ende 2023 einen Antrag auf Nutzungsänderung für eine Beherbergungsstätte, für diesen wurde am 06.02.2024 das Einvernehmen im Planungsausschuss erteilt. Dabei wurde auch über die gescheiterten Gespräche berichtet. Im April/Mai kam der Eigentümer erneut auf die Verwaltung zu und die Gespräche über eine Nutzung zur Unterbringung von Flüchtlingen wurden wiederaufgenommen. Es gibt allerdings bisher nur mündliche Absprachen, ein Mietvertrag wird aktuell ausgearbeitet. Der Sozialausschuss als zuständiges Gremium wird wie in allen Angelegenheiten der Unterkünfte eingebunden, sobald ein Vertragsabschluss erfolgt.

2. Wer ist der Eigentümer der Unterkunft?

Gibt es persönliche oder familiäre Beziehungen zwischen dem Eigentümer und Mitgliedern des Rates?

Wie wird sichergestellt, dass bei der Vergabe und Planung solcher Projekte Interessenkonflikte ausgeschlossen werden?

Antwort: Zurzeit ist es keine Unterkunft. Der private Eigentümer des Gebäudes möchte es gerne als Unterkunft nutzen und es an die Stadt Wedel vermieten. Eine explizite Information der Öffentlichkeit über die Eigentumsverhältnisse erfolgt schon aus Datenschutzgründen nicht, wie im Übrigen auch bei allen anderen bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten.

Der Verwaltung sind keine persönlichen und privaten Beziehungen zwischen dem Eigentümer und Mitgliedern des Rates bekannt.

3. Welche Kosten entstehen der Stadt durch die Einrichtung und den Betrieb der Unterkunft?

Bitte legen Sie transparent dar, welche finanziellen Belastungen auf die Stadt zukommen, einschließlich laufender Kosten und möglicher Förderungen.

Antwort: Es können noch keine genauen Kosten benannt werden. Die Unterbringung ist jedoch eine Pflichtaufgabe der Kommune, zu der sie rechtlich verpflichtet ist. Gebe es nicht genügend Unterkünfte, müsste z.B. auf Hotels oder Turnhallen zurückgegriffen werden. Für die ordnungsrechtliche Unterbringung in den städtischen Unterkünften wird eine Benutzungsgebühr erhoben, so dass die Stadt diese Aufgabe in der Regel kostendeckend erfüllen kann.

4. Wer übernimmt die Betreuung der Flüchtlinge in der Unterkunft?

Welche Organisationen oder Institutionen sind für die Verwaltung und Betreuung verantwortlich, und wie wird die soziale Integration gewährleistet?

Antwort: Die Betreuung von Flüchtlingen obliegt wie bei allen anderen Unterkünften der Stadt. Bei der Stadt arbeiten hierfür Verwaltungskräfte, eine Sozialarbeiterin und Hausmeister für die Unterkünfte. An der Integration arbeiten zudem viele weitere Institutionen und Menschen in Wedel mit. Beispielhaft seien hier nur die DiakoMigra, die AWO Sozialberatung, Die Villa oder das Stadtteilzentrum, die Integrationskoordination an der VHS, aber auch sehr viele Ehrenamtliche genannt. Es gibt einen Arbeitskreis Integration und viele weitere Stellen und engagierte Menschen.

5. Warum wurde plötzlich ein Änderungsantrag zur Nutzung des Gebäudes eingereicht?

Was hat die Verwaltung dazu veranlasst, die ursprüngliche Planung so kurzfristig zu ändern? Welche Gründe und Auswirkungen hat diese Planänderung?

Antwort: Die Verwaltung hat die ursprüngliche Planung nicht geändert. Dies liegt auch nicht in ihrem Handlungsspielraum, da sie nicht Eigentümerin ist. Der Eigentümer des Grundstückes hat seine Pläne geändert und ist damit an die Stadt herangetreten.

6. Wann findet die nächste Sitzung des Planungs- und Sozialausschusses statt, in der die Änderung beraten und abgestimmt wird?

Wie können Bürger an dieser Sitzung teilnehmen, und wie werden sie über die Entscheidungen informiert?

Antwort: Der nächste Planungsausschuss findet am 05.11.2024 statt. Hier wird über das planungsrechtliche Einvernehmen entschieden. Der Sozialausschuss findet ebenfalls am 05.11. 2024 statt. Die Sitzungen sind öffentlich. Die Einladungen zu den Ausschüssen sind im Bürgerinformationssystem einsehbar (<https://www.wedel.de/rathaus-politik/kommunalpolitik/buerger-und-ratsinformationssystem>).

Beantwortung der Fragen der Anwohnerin zu Punkt 6 der Tagesordnung der Planungsausschusssitzung vom 01.10.2024; Bebauungsplan 27b „Hogschlag“ 1. Änderung „Teilbereich Ost“ (für den Rat am 17.10. und den PLA am 05.11.24)

1. Im Protokoll des PL am 06.12.2022 antwortet die Verwaltung auf die Frage, warum das beschleunigte Verfahren beim Bebauungsgebiet Hoogschlag angewendet wird. Die Verwaltung erläutert, dass sich das beschleunigte Verfahren nicht speziell auf das vorliegende Projekt beziehe, sondern auf einem im Baugesetz vorgesehenen Verfahrensablauf, der beispielsweise bis zu einer bestimmten Flächengröße zum Tragen käme.
Um welche Flächengröße handelt es sich beim Baugebiet Hoogschlag?
Welche Ausschlusskriterien gibt es für beschleunigte Verfahren?
Was beinhaltet und wie unterscheidet sich ein beschleunigtes Verfahren bei diesem Baugebiet?

Antwort: Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a 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 zum einen die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt und zum anderen durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Satzungen bestehen (siehe Punkt 1.2 der vorläufigen Begründung). Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,56 ha inklusive der anteiligen Straßenverkehrsflächen, davon sind 1,08 ha unbebaute Fläche, welches als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 (siehe Punkt 1.3 der vorläufigen Begründung). Danach liegt die maximal mögliche zu realisierende Grundfläche mit 3.780 m^2 ($10.800 \text{ m}^2 \times 0,35 = 3.780 \text{ m}^2$) weit unter den nach Ausschlussfaktoren genannten 20.000 m^2 . So kann wie oben beschrieben von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden. Zudem könnte auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, die aber in diesem Verfahren jedoch durchgeführt werden soll (siehe vorliegender Beschlussvorschlag).

2. Warum werden die Kriterien aus der der Begründung zum B-Plan27d nicht auch bei der Änderung angewendet?

Antwort: Weil für die beiden Gebiete vollkommen unterschiedliche Voraussetzungen vorliegen (Innenbereich / Außenbereich, vorhandener Bebauungsplan / kein Bebauungsplan) sind diese nicht miteinander vergleichbar.

3. Warum muss bei Ausschöpfung der größtmöglichen Bebaubarkeit die sich hieraus ergebende Zumutbarkeitsgrenze für die Nachbarschaft festgelegt werden?

Antwort: Der Bebauungsplan setzt die bebaubare Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung liegen nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im WA-Gebiet bei einer GRZ von 0,4 sowie bei einer GFZ von 1,2.

Damit liegt hier nicht, wie behauptet, eine größtmögliche Ausschöpfung der Bebaubarkeit vor.

4. Inwieweit stehen die schützenswerten Interessen der Betroffenen und die Belange des Allgemeinwohls in einem gerechten Ausgleich und in einem ausgewogenen Verhältnis?

Antwort: Nach § 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Dies wird im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geschehen.

Beantwortung der Einwohnerfragen zu einem Bauvorhaben in der Planungsausschusssitzung vom 01.10.2024 (für den PLA am 05.11.24).

Im Rosenweg 6 werde ein Bestandgebäude mit Spitzdach versehen, obwohl der Bebauungsplan eine Bebauung mit Flachdächern vorsieht.

1. Wie begründet die Frau Bürgermeisterin diesen Planrechtsverstoß durch die Bauprüfabteilung?

Antwort: Es liegt hier kein Planrechtsverstoß vor. Im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens wurde u.a. der Befreiungstatbestand nach § 31 BauGB von der Festsetzung „Flachdach“ des B-Plans 42a „Wiedetwiete“ positiv entschieden. Es besteht zwar kein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Befreiung, aber gemäß § 31 Abs.2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- 1.Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und
4. wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

In der Regel wird jede Festsetzung eines Bebauungsplans in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Dies ist für die Festsetzungen von Flachdächern für das Plangebiet nicht erfolgt, sodass davon ausgegangen werden kann/muss, dass mit der Errichtung eines geneigten Satteldaches anstelle eines Flachdaches die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der Fachdienst Stadtplanung hat entschieden, dass die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, insbesondere da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits in der Vergangenheit entsprechende Abweichungen zugelassen wurden.

Nachbarliche Interesse sind hier nicht betroffen, da die Anforderungen des § 6 LBO (Abstandsflächen) eingehalten werden und nicht von der zulässigen Art der baulichen Nutzung abgewichen wird.

2. Welche Bedeutung misst die Wedeler Verwaltung dem Erhalt geschlossener baulicher Milieus bei - in der Praxis, nicht in der Theorie?

Antwort: Diese Frage wurde in der Sitzung schon auskömmlich beantwortet: „Es gibt eine Ausarbeitung zu Erhaltungsgebiete/Milieuschutz und städtebauliche Ensembles aus dem Mai 2017, die auch dem Planungsausschuss vorgestellt wurde. Dort wurden verschiedene Gebiete als besonders prägend festgelegt. In den festgelegten Bereichen wird bei Veränderungen sehr genau hingeschaut, um den Charakter des Gebietes zu erhalten. Das angesprochene Gebiet gehört nicht dazu. Konkret wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sogar bereits in der Vergangenheit entsprechende Abweichungen zugelassen.“

3. Weshalb wurde bei einer derart massiven Abweichung vom B-Plan der zuständige Ausschuss weder informiert noch beteiligt?

Antwort: Diese Frage wurde ebenfalls in der Sitzung auskömmlich beantwortet: „In der Zuständigkeitsordnung die als Anlage zu § 11 der Hauptsatzung der Stadt Wedel erlassen wurde, ist in § 3 Punkt 2 geregelt, in welchen Fällen der Planungsausschuss ein Einvernehmen erteilen muss. Dies ist der Fall bei Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§ 31 Abs. 2 BauGB) bei bedeutsamen Vorhaben. Bedeutsam sind die Vorhaben, wenn sie mehr als zwei Wohneinheiten oder mehr als zwei Vollgeschosse umfassen. Dies ist hier nicht der Fall, daher wurde der Vorgang dem Planungsausschuss nicht zum Einvernehmen vorgelegt.“

Beantwortung der Anfrage der SPD Fraktion zu Punkt 5 der Tagesordnung der Planungsausschusssitzung vom 01.10.2024; Einvernehmen nach dem BauGB; hier: Rissener Straße 94 - Nutzungsänderung zu einer Wohnunterkunft zur Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen (für den PLA am 05.11.24)

1. Wurde bereits ein Vorvertrag mit dem Vermieter abgeschlossen?

Antwort: Nein, es gibt bisher lediglich mündliche Absprachen, ein Mietvertrag wird aktuell ausgearbeitet. Dieser wird aber die Klausel enthalten, dass er nur Gültigkeit erlangt, wenn der Vermieter die rechtlichen Rahmenbedingungen erfüllt (u.a. Genehmigung der Nutzungsänderung durch die Bauaufsicht). Der Sozialausschuss wird wie in allen Angelegenheiten der Unterkünfte eingebunden, sobald ein Vertragsabschluss erfolgt.

2. Gibt es eine Kalkulation, in wie weit eine Anmietung oder ein Kauf bzw. Bau von Unterkünften für die Stadt Wedel die kostengünstigste Variante ist? Wenn ja, wie lautet das Ergebnis?

Antwort: Grundsätzlich sind die Ausgaben in diesem Bereich durch die Benutzungsgebühren bei der Unterbringung gedeckt, entsprechend sind beide Varianten eigentlich kostendeckend (durch Mietobergrenzenverfahren oder ausstehende Zahlungen ist dies nicht immer der Fall) Aus Sicht des FD Soziales sind eigene Unterkünfte zu bevorzugen, allerdings lässt die Haushaltslage aktuell keinen Unterkunftsbaubau zu, da die Stadt nicht genügend Investitionsmittel zur Verfügung hat. Selbst wenn jetzt ein eigener Bau angestrebt würde, könnten wir die Unterkunft erst in ein paar Jahren nutzen, die Plätze werden aber bereits in 2025 benötigt. Eine Anmietung dieses Objekts gibt der Stadt zusätzlich die Möglichkeit, unwirtschaftliche Mietverträge aus der Vergangenheit zu kündigen.

3. In der Sitzung des Planungsausschusses am 06.02.2024 wurde angegeben, dass ca. 26 Zimmer geschaffen werden sollen. Hat diese Angabe weiterhin Gültigkeit? Wie ist die geplante Belegung der Zimmer? Einzelzimmer oder Mehrbettzimmer? Sollen Einzelpersonen oder Familien untergebracht werden? Werden Gemeinschaftsräume wie Sanitärräume, Küchen und Aufenthaltsräume geschaffen?

Antwort: Es werden etwa 23 Zimmer entstehen, die alle ein eigenes Bad und eine Küche erhalten. Es können sowohl Einzelpersonen, als auch Pärchen und kleine Familien in überwiegend Einzel- und Doppelzimmern untergebracht werden.

4. Handelt es sich ausschließlich um eine Anmietung von Unterbringungsmöglichkeiten oder wird mit dem Mietvertrag auch eine Betreuung der dort untergebrachten Personen vereinbart?

Antwort: Es handelt sich um eine Anmietung des Gebäudes, die Betreuung obliegt wie bei den anderen Unterkünften auch der Stadt.

5. Zu welchem Preis werden Zimmer vermietet, bzw. wie hoch sind die vereinbarten Unterbringungskosten pro Person?

Antwort: Die Stadt vermietet keine Zimmer, sondern weist dort ordnungsrechtlich Personen ein. Hierfür entsteht eine Benutzungsgebühr, die nach KAG (Kommunales Abgabengesetz) Grundsätzen berechnet wird und die Miethöhe übersteigt, da sie auch Ausgaben für die Gebäudeunterhaltung, die Hausmeister und auch das erforderliche Verwaltungspersonal beinhaltet.

6. Wie lang ist die Vertragslaufzeit?

Antwort: Der Vertrag soll zunächst über 10 Jahre geschlossen werden. Dies bietet sowohl dem Investor, als auch der Stadt Wedel Planungssicherheit, da weitere Unterkünfte vermutlich in näherer Zukunft abgängig sind, u.a. Moorweg 60 oder die Schulauer Str. 65.