

Auszug

aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses vom 03.09.2024

Top 1.2 Aktuelle Fragen der Einwohner*innen

Frau Kratt verliest zwei Fragen, die vorab schriftlich bei der Verwaltung eingereicht wurden.

1. Als Bürgerin der Stadt: Über ein Drittel der Wedeler Bewohner*innen ist über 60 Jahre alt. Für Rentner*innen, die in eine altersgerechte Wohnsituation umziehen wollen, ist angesichts der zu erwartenden zukünftigen Rentenhöhen bezahlbarer Wohnraum erforderlich.

Eine Miete von aktuell 18-20€/m² für frei finanzierten Neubau, ist für die meisten zukünftigen Rentner*innen nicht leistbar.

Gibt es von der Stadt Wedel eine Vorgabe, dass Bauherren alle 3 Förderwege der Investitionsbank S.-H. und auch den Förderweg PluSWohnen (für Menschen über 60 Jahre) beantragen sollen, so dass möglichst viele zukünftige Rentner*innen die Chance auf geförderten Wohnraum haben werden?

Antwort: Die Stadt Wedel hat keine festen Vorgaben zur Aufteilung des geförderten Wohnraums auf die drei Förderwege. Bei den Gesprächen mit den Investoren wird flexibel auf den vom Fachdienst Soziales angemeldeten Bedarf eingegangen. Insgesamt müssen gemäß dem Grundsatzbeschluss des Rates 30% der Nettowohnfläche als geförderter Wohnraum hergestellt werden. Zu Bürger*innen über 60 Jahren, die alleine wohnen und sich vielleicht räumlich verändern möchten, gibt es keine analysierten Daten. Fraglich sei auch, welche Ergebnisse mit solchen Zahlen erreicht werden könnten, da es sich lediglich um unverbindliche Aussagen handeln wird. Daher sei nicht vorherzusagen, wie viele Wohnungen für diese Bevölkerungsgruppe in den nächsten 10-20 Jahren benötigt werden würden, es werden jedoch bereits heute auch kleine Wohnungen im geförderten Segment gebaut.

2. Als Anwohnerin Ansgariusweg: Durch den starken Regen im Winter und Frühjahr haben manche Häuser im Ansgariusweg im Keller feuchte Böden und Innenwände.

Die Untere Wasserbehörde vermutet lokale kleinteilige Grundwasservorkommen, die teilweise angestiegen sind und so die Feuchtigkeit verursachen. Wie kann ausgeschlossen werden, dass beim Neubau einer Tiefgarage in unmittelbarer Nachbarschaft (Hogschlag) die Grundwasservorkommen so verändert werden, dass sie noch weiter ansteigen und sich damit das Feuchtigkeitsproblem in den Kellern ausweitet?

Antwort: Die möglichen Auswirkungen der Tiefgarage auf das Grundwasser werden im Zuge des Bebauungsplanverfahren geprüft und beantwortet.

Ein weiterer Anwohner des Hogschlag fragt nach dem Schutz der Nachbarn gegen Lärm und Schmutz während der Bauphase. Zudem sei zu überprüfen, wie sich die Höhe der geplanten Gebäude auf die Verschattung der eher kleinteiligen Nachbarschaft auswirke, die Wünsche der Nachbarn sollten in der Planungsphase berücksichtigt werden.

Herr Grass erläutert, dass zwar mit dem Bauherrn im Verfahren besprochen werden kann, ob es einen besonderen Bedarf auf Rücksichtnahme während der Bauphase gibt, grundsätzlich ist tagsüber normaler Baulärm zulässig. Wedel habe einen dringenden Wohnungsbedarf. Der Planungsausschuss und die Verwaltung waren sich einig, dass die geplante Höhe an dieser Stelle vertretbar ist, zumal nicht die gesamte Nachbarschaft eingeschossig sei. Im Bebauungsplanverfahren werde auch eine Verschattungsstudie erstellt, allerdings bestehe kein Anrecht auf keine Verschattung. Die heute geplante Beschlussfassung ermöglicht den Beginn der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden, in diesem Verfahrensschritt können alle Anregungen und Anmerkungen abgegeben werden. Diese werden im Anschluss ausgewertet, abgewogen und das Ergebnis der Politik vorgestellt. Im Anschluss erfolgt die zweite Auslegung und eine erneute Beteiligung.

Frau Nagel, Anliegerin am Ansgariusweg, sorgt sich ebenfalls wegen der Grundwasserproblematik. Sie weist darauf hin, dass es sich um ein Wasserschutzgebiet handelt. Wenn die beste-

henden Grundwasserströme nun wegen der geplanten Tiefgarage umgeleitet würden, wie werden die Zusammenhänge zu möglichen Folgeschäden festgestellt? Wird es ein beweissicherungsverfahren im Zuge der Planung geben?

Herr Grass erläutert, dass die Grundwasserthematik im Rahmen eines Gutachtens im Bebauungsplanverfahren überprüft wird. Eine mögliche Beweissicherung muss mit dem Bauträger abgesprochen werden, ob ein Rechtsanspruch darauf bestehe, müsste juristisch überprüft werden.

Herr Friedrich, Anwohner der Königsbergstraße im Bereich des Bebauungsplans Nr. 46, regt an, diesen Bebauungsplan in Bezug auf die Bepflanzungsvorschriften für funktionslos zu erklären. Die tatsächlichen Begebenheiten entsprächen nicht den Vorgaben, theoretisch müsste man gegen 90% der Anwohnenden vorgehen, wenn man dies überprüfen würde. Gerade in der heutigen Zeit sei eine derartige Beschränkung auch nicht mehr sinnvoll. Das Bundesverwaltungsgericht habe festgestellt, dass bei einer so starken Abweichung der tatsächlichen Verhältnisse ein Bebauungsplan funktionslos sei, dies sollte vom Rat so festgestellt werden. In einer vergleichbaren Gartenstadt bei München sei eine solche teilweise Aufhebung eines Bebauungsplanes gegen Funktionslosigkeit erfolgt. Die Frage sei, wie ein solcher Beschluss herbeigeführt werden könne, ob man einen Antrag stellen könne oder sich an eine Fraktion wenden müsse.

Die Vorsitzende erläutert, dass Bürger*innen kein Antragsrecht an den Rat haben.

Herr Grass bestätigt, dass die Bebauungspläne am Elbufer tatsächlich bezüglich der Heckenbepflanzung nicht in allen Bereichen eingehalten werden, in der Vergangenheit sei dies nicht immer kontrolliert worden. In den letzten Jahren achte die Verwaltung jedoch verstärkt darauf, die Blickachse zur Elbe freizuhalten, um den Gartenstadtcharakter zu erhalten. Dieses Thema sei seit vielen Jahren aktuell, auch in Bezug auf Dachausbauten und Anbauten, kann jedoch gerne intern neu diskutiert werden. Eine solche teilweise Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes müsste rechtlich geprüft werden. Die völlige Überarbeitung des Bebauungsplanes ist im Bestand kaum umsetzbar, wenn man die tatsächlichen Begebenheiten alle berücksichtigen wolle. Der Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung wird dieses Thema erneut besprechen und dem Planungsausschuss berichten.