

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses vom 08.04.2025

Top 5.1 Präsentation und Beratung der BV/2025/010

Der Vorsitzende begrüßt die Gäste zu diesem Tagesordnungspunkt.

Frau Broekhuis führt in den Tagesordnungspunkt ein und erläutert, dass mit dem Bebauungsplan die Ziele der Stadt unterstützt werden. Es wird das dringend benötigte Angebot an Wohnraum erweitert. Wedel ist vom Land als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt identifiziert worden. Hier liegt eine Maßnahme der Innenentwicklung vor, das Gebiet ist gut angebunden. Zu einem Drittel wird sozialer Wohnungsbau entstehen, damit wird ein weiterer Bedarf bedient, denn bis 2028 werden in Wedel 211 Wohneinheiten aus der Zweckbindungsfrist fallen. Die geplante Bebauung ist angemessen an dieser Stelle anliegend an einer Hauptverkehrsstraße, es müsse mit Grund und Boden schonend umgegangen werden. Das Projekt bleibe sogar noch unter den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung.

Im Anschluss präsentiert Herr Rehder den aktuellen Entwurf anhand einer Präsentation. Diese ist als Anlage zur Sitzung im Bürgerinformationssystem hinterlegt. Zudem werden mit Hilfe kurzer Videosequenzen Verschattung und Ansichten visualisiert. Die Planung sei nach den Gesprächen mit den Anwohnenden und der Sichtung der eingereichten Stellungnahmen angepasst worden. Selbstverständlich sei die Lademöglichkeit für die Elektromobilität Standard. Allerdings gebe es für die geförderten Wohnungen sehr einschränkende Vorgaben.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen hat sehr viele Detailfragen, die sie gerne schriftlich einreichen möchte. Zudem seien die Stellungnahmen sehr formalistisch beantwortet, damit könnten die Anwohnenden nicht zufrieden sein. Es wäre der Wunsch, mit diesen in einen offenen Dialog einzutreten. Und man möchte wissen, wie es mit Dachbegrünung und Artenschutz z.B. hinsichtlich von Fledermäusen aussieht.

Frau Gomilar erläutert, dass im Artenschutzgutachten keine Verbotstatbestände festgestellt wurden. Der Baumbestand im Norden werde selbstverständlich erhalten. Es sind jedoch jenseits der gesetzlichen Vorgaben Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen, die vom Bauträger akzeptiert wurden. Eine Dachbegrünung wird bei den Gebäuden 3 bis 6 erfolgen. Bei den Gebäuden 1 und 2 ist dies auf Grund der Förderrichtlinien leider nicht möglich.

Die Bürgermeisterin findet es sehr wichtig, dass alle Seiten gehört wurden, Bürger*innen, Politik und Bauträger. Sie erinnert an die Einleitung von Frau Broekhuis und unterstützt diese. Das Projekt sei richtig und wichtig für Wedel, das dringend Wohnraum, freifinanzierten und geförderten, benötige. Die Visualisierung sei sehr ansprechend und füge sich aus ihrer Sicht gut in das Stadtbild ein. Insofern sei auch dem Bauträger zu danken, der mit seinem neuen Entwurf auf die Einwendungen der Anwohnenden reagiert habe.

An dieser Stelle weist der Vorsitzende die anwesende Öffentlichkeit darauf hin, dass werde zustimmende noch negative Meinungsäußerungen durch Äußerungen oder Geräusche zulässig sind.

Die WSI-Fraktion sieht nicht, dass mit den formalistischen Antworten in der Abwägung auf die Einwendungen der Bürger*innen eingegangen wurde. Hier könne man auch Bezug nehmen auf Wedel Nord, dort gebe es die gleiche Problematik der fehlenden sozialen Infrastruktur. Auf diesen Punkt werde in der Abwägung nicht eingegangen. Die Altstadtschule werde bereits überrannt, wo sollen die Kinder aus den 93 neuen Wohnungen beschult werden. Auch mit den Infrastrukturkostenbeiträgen könne keine neue Schule gebaut werden. Die Bürger*innen hätten klar zum Ausdruck gebracht, dass sie diesen Wohnungsbau nicht möchten. Der Verkehr werde nicht berücksichtigt und die Geschossigkeit sei zu hoch. Es werde von der Stadtverwaltung erwartet, dass mit den Investoren gesprochen werde, ob die Geschosse reduziert werden, um den Bürger*innen entgegen zu kommen. Der Politik müssten die Folgekosten für die Stadt durch solche Wohnungsbauprojekte klar sein.

Herr Rehder weist darauf hin, dass eine Diskussion zu der Geschossigkeit stattgefunden habe,

mit der Verwaltung, mit den Anwohnenden und mit den Fraktionen. Angesichts der hohen Zinsen, Baukosten und Auflagen sei dies jedoch kaum zu realisieren. Je weniger Geschosse in die Höhe gebaut werden, umso teurer sei der Anteil der Wohneinheiten und Geschosse an Keller, Fahrstuhl, etc. Darum könne die Geschossigkeit nicht einfach reduziert werden. In den neuen Förderbedingungen sei es zum Beispiel so, dass ein Fahrstuhl nur in Gebäuden ab 5 Geschossen gefördert werde. Sollte das Gebäude also reduziert werden, fiel der Fahrstuhl und die Barrierefreiheit vieler Wohnungen weg, dann wären nur noch die Wohnungen im Erdgeschoss barrierefrei.

Frau Fisauli-Aalto appelliert auch an den hohen Druck auf dem Wohnungsmarkt in Wedel zu denken. Es sei verständlich, dass man mitreden wolle, wenn in der eigenen Nachbarschaft gebaut werde und jeder wünsche sich einen Konsens, aber es müsse ganz Wedel im Blick behalten werden. Das Bürgerbegehren hat Wedel Nord abgelehnt, nun müsse an anderer Stelle nachverdichtet werden, da viele Menschen aller Altersklassen keine Wohnung finden.

Die WSI-Fraktion kritisiert, dass als Begründung die Wohnraumanalyse von 2016 herangezogen wird. Hier wird von notwendigen 1.800 neuen Wohnungen bis 2030 gesprochen. Es sollte überprüft werden, wie viele Wohnungen bereits geschaffen wurden. Jeder merke, dass Wedel wachse, auch an den vielen schulpflichtigen Kindern. Das wurde ohne größere Wohnbauprojekte erreicht. Zudem gab es einige große Projekte und weitere sind in der Planung, Altstadtquartier, Kirchstieg, Wertgrund, Hafenterrassen, Möller-Areal. Wedel könne nur wachsen, wenn die Infrastruktur mitgezogen werden kann. Wie soll das funktionieren, woher kommen Ärzte, Kitas, Straßen.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen findet ein Wohnbauprojekt an dieser Stelle grundsätzlich richtig, Wedel benötige den Wohnraum. Die Nachbarhäuser seien allerdings niedriger, daher seien die geplanten Gebäude zu groß. Man habe den Investor so verstanden, dass auch drei Geschosse wirtschaftlich seien. Damit zügig gebaut werden kann, sollte die Planung lieber jetzt angepasst werden, als ein jahrelanges Normenkontrollverfahren abzuwarten. Es suchen auch Wedeler Wohnraum, aber den Wohnungssuchendendruck aus Hamburg könne Wedel nicht bedienen. Nur durch mehr Bautätigkeit würden die Mieten nicht sinken, die Politik müsse bestimmen, wie Wedel aussehen soll.

Der Vorsitzende merkt an, dass er die Ausführungen des Bauherrn nicht so verstanden habe, dass auch drei Geschosse wirtschaftlich wären. Wedel sei ein vom Land identifiziertes Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt, das beste Mittel gegen hohe Mieten und Immobilienpreise sei Bautätigkeit.

Herr Rehder führt aus, dass eine niedrigere Geschossigkeit nur theoretisch wirtschaftlich umsetzbar sein könnte. Allerdings nur mit deutlich größeren Gebäuden in der Grundfläche, was zu einer deutlich höheren Bodenversiegelung und niedrigeren Abständen zu den Nachbarn führen würde. Zudem könnten dann nur die Erdgeschosse barrierefrei sein, da kein Aufzug umgesetzt werden könnte. Daher sei der vorliegende Entwurf der deutlich bessere. Zudem sei anzumerken, dass auch in den frei finanzierten neuen Mietwohnungen seines Unternehmens der letzten Jahre zum größten Teil Wedeler eingezogen sind, z.B. Trennungsfamilien. Daher bemühe man sich auch, größere Wohnungen mit 3-4 Zimmern zu bauen. Im Bereich der Eigentumswohnungen gäbe es einen etwas höheren Anteil derer, die von außerhalb zuziehen, weil Wedel attraktiv ist. Jedoch sei auch da der höhere Anteil der Interessenten aus Wedel. Dadurch würde wiederum anderer Wohnraum in Wedel frei.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen beharrt darauf, dass man den Sachzwängen nicht durch mehr Bautätigkeit entfliehen wird, man müsse sich verständigen, wie Wedel wachsen will. Aber man möchte, dass an dieser Stelle schnell gebaut wird, daher sollte die Idee von drei Geschossen plus Staffel ohne Fahrstuhl verfolgt werden.

Die Bürgermeisterin würde sich wünschen, dass die Politik nicht nur in den Raum stellt, dass man überlegen müsse, was man für Wedel wolle, wie jetzt von der WSI-Fraktion oder der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen. Man sei ja gerade im Planungsausschuss viel im Gespräch, dann müsse mal gesagt werden, was man will.

Frau Kärigel zeigt sich froh, dass Wedel ein Bauunternehmen hat, dass noch bereit sei, in Wedel solche Projekte zu realisieren, auch wenn es selbstverständlich auch Geld verdienen wolle. Die Politik müsse entscheiden, ob an dieser Stelle in dieser Form gebaut werden soll. Sie sei erstaunt zu erfahren, dass bei gefördertem Wohnraum keine Dachbegrünung und Photovoltaik berücksichtigt wird. Wenn die restlichen Gebäude Wärmepumpen erhalten, wie werden die Gebäude 1 und 2 versorgt? Zudem sollte, auch wenn das Artenschutzgutachten keine

Verbotstatbestände offenbart habe, die Wedeler Strategie für Biodiversität unterstützt werden und ein Angebot für Vögel und Fledermäuse gemacht werden.

Herr Rehder bekräftigt, dass der vorliegende Entwurf nicht umsetzbar ist, wenn zwei Gebäude um Geschosse reduziert werden müssten. Bisher wurde von der Rehder Wohnungsbau GmbH stets auch bei gefördertem Wohnungsbau der Standard der freifinanzierten Wohnungen angewendet, z.B. hinsichtlich der Dachbegrünung, auch in der Hafenstraße und der Pinneberger Straße. Dies sei nun nicht mehr möglich auf Grund der Vorgaben der Investitionsbank. Die Wärmeversorgung sei vorgeschrieben, vorzugsweise Fernwärme, was an dieser Stelle jedoch nicht möglich ist. Daher werde es Wärmepumpen geben. Auf Nachfrage der WSI-Fraktion berichtet er von den früher guten Erfahrungen mit Geothermie, die viel umgesetzt wurde. Leider seien die Erdwärmepumpen mittlerweile nicht mehr wirtschaftlich darstellbar.

Die WSI-Fraktion möchte, dass Wedel so passgenau wie möglich wächst, damit die Infrastruktur angepasst und finanziert werden kann. Solange die Grenzen der Schulen und Straßen erreicht sind, müsse sich das Wachstum daran orientieren.

Die SPD-Fraktion bestätigt, dass Wedel fortlaufend wächst. Allerdings auch durch bestehendes Baurecht, wo die Politik keinen Einfluss habe. So seien gerade am Steinberg fünf neue Gebäude mit zehn Wohnungen entstanden. Jedoch ohne Sozialwohnungen und gerade hier besteht akuter Bedarf. 180 Sozialwohnungen werden in den nächsten zwei Jahren aus der Zweckbindung fallen. Zudem werde Wohnraum für Mitarbeitende von Unternehmen benötigt, die sich in Wedel ansiedeln wollen. Wedel hat derzeit einen hohen Altersschnitt, braucht jedoch auch jüngere Menschen. Ein junger Polizist, eine junge Erzieherin gehören nicht zu den Spitzenverdienern, auch das ist das Klientel für Sozialwohnungen. Selbstverständlich werden die Mietpreise nicht ins Bodenlose sinken, wenn diese 100 Wohnungen gebaut werden, aber Tatenlosigkeit bewirkt auch keine Veränderung. Wenn die Geschossigkeit reduziert werden muss, dann geht dies zu Kosten der Barrierefreiheit, das kann sich niemand wünschen. Es sei verständlich, dass die Anwohnenden nicht begeistert seien und deren Fragen müssten beantwortet werden. Es werden nur nicht alle Antworten gefallen, denn die Politik müsse für die Gemeinschaft entscheiden und hier sei das Entscheidende der Druck auf dem Wohnungsmarkt. Man wisse nicht, ob das Projekt noch angepasst werden kann, um den Anwohnerbedenken entgegenzukommen, jedoch werde es am Ende zum Schwur kommen. Es werde immer jemanden geben, der unzufrieden sei, aber nicht jeder Wunsch und jedes Bedenken kann berücksichtigt werden.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen möchte zurückkommen auf die etwas blumig formulierte Frage, was man für Wedel wolle. Zunächst sollte begonnen werden, solche Projekte im Vorwege mehr mitzugestalten. Man sei nicht gegen das Projekt, aber die zu formalen Antworten auf die Einwände in der Abwägung seien nicht hilfreich, man würde sich mehr Offenheit wünschen.

Die WSI-Fraktion sieht die zeitkritische Komponente bei dem Projekt, da die Fördermittel für dieses Jahr zugesagt seien. Man sollte daher eine konsensfähige Form finden, andernfalls drohe ein Bürgerentscheid. Zudem müsse, um junge erwerbstätige Menschen nach Wedel zu locken, auch die Infrastruktur stehen. Es sei keine Pflicht direkt neben dem Arbeitgeber zu wohnen, die Menschen können auch woanders wohnen und in Wedel arbeiten. Bezüglich der aus der Bindungsfrist fallenden Sozialwohnungen sollte mit den Eigentümern verhandelt werden.

Die CDU-Fraktion merkt an, dass sich die Wortbeiträge zunehmend wiederholen und bittet um Schluss der Rednerliste.

Auf Nachfrage des Vorsitzenden erhebt sich dazu kein Widerspruch.

Frau Broekhuis erläutert, dass sie sich das Verkehrskonzept angesehen hat, das könne als plausibel bewertet werden. Alle Straßen haben die Kapazitäten und die Knotenpunkte sind nicht ausgelastet. Das könne man so bestätigen, kurze Stauungen zur Hauptverkehrszeit sind als hinnehmbar zu bewerten und bedeuten keine Überlastung der Straßen. Hinsichtlich des Vorwurfs der Formalität müsse man das gesetzliche Verfahren beachten.

Frau Fisauli-Aalto möchte angesichts der Anmerkung der WSI-Fraktion, dass Arbeitnehmer*innen nicht neben ihrem Arbeitgeber wohnen müssten, darauf hinweisen, dass Gewerbetreibende in Wedel durchaus nach Wohnraum für ihre Mitarbeitenden in Wedel fragen.

Der Vorsitzende schließt die Beratung.

