

Stellungnahme des Planungsausschusses zu dem Schreiben von Herrn Volk aus der Einwohnerfragestunde der Planungsausschusssitzung am 13.01.2026

In den letzten Jahren hat sich der Planungsausschuss - veranlasst durch den Fragesteller - mindestens einmal jährlich mit dieser Thematik auseinandergesetzt und mehrfach diesbezüglich Beschlüsse gefasst.

Einstimmiger politischer Konsens in den Fraktionen bestand und besteht darin, dass in absehbarer Zeit eine Planung für eine Bebauung auf dem Grundstück des Fragestellers keine politische Unterstützung bekommen wird. Die Gründe hierfür wurden bereits mehrfach von der Verwaltung und der Politik erläutert.

In verschiedenen Beantwortungen im Rahmen der Einwohnerfragestunde, in Mitteilungsvorlagen und zuletzt auch in der Aufhebung des ursprünglichen, lange ruhenden Bebauungsplanverfahrens. Die hier benannten Grundvoraussetzungen haben sich nicht geändert, es war und ist ausdrücklicher politischer Wille, keine separate Entwicklung in diesem Bereich für das einzelne Grundstück des Fragestellers durchzuführen.

<https://www.wedel.sitzung-online.de/public/vo020?VOLFDNR=1001775&refresh=false&TOLFDNR=1014845>

Beantwortung der Fragen:

1. Der Bedarf lässt sich nicht konkret evaluieren, derzeit werden die Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungsprognose auf Kreisebene abgewartet. Auch bei den Projekten ergeben sich laufend Veränderungen.
2. Mehrfach vom Planungsausschuss bestätigt ist, dass derzeit eine Bebauung im Bereich des genannten Grundstücks Holmer Straße 75 nicht politischer Wille ist.
3. Unabhängig von der weiteren Entwicklung im Bereich Wedel Nord ist derzeit eine Bebauung im Bereich des genannten Grundstücks Holmer Straße 75 nicht politischer Wille.
4. Der Planungsausschuss ist nicht über jedes Rechtsmittel gegen Einzelfallentscheidungen im Rahmen der Bauordnung zu informieren. Dies war auch nicht Gegenstand der zitierten Sitzung vom 15.03.2022. Das Schreiben des Fragestellers vom 08.12.2025 an die Verwaltung ändert nichts an unserer Entscheidung. Wir sehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keinen weiteren Erkenntnisgewinn in der Fortsetzung von Anfragen an Verwaltung und Politik.
5. Eine Bebauung im Bereich des genannten Grundstücks Holmer Straße 75 ist derzeit nicht politischer Wille. Daher wäre eine Vorstellung eines solchen Projektes nicht zielführend.

Wedel, den 10.02.2026

Der Planungsausschuss

Neubau Zustellstützpunkt Deutsche Post DHL Wedel

Projektvorstellung im Planungsausschuss 10.März 2026



Neuer ZSP Wedel: Versorgungsbereich

Geplantes Zustellgebiet:

Wedel, Rissen, Blankenese, Sülldorf, Schenefeld

Zustellgebiet des neuen ZSP:

22880 / 22559 / 22587 / 22589 / 22869

Versorgungsbereich:

- zu bedienende Haushalte

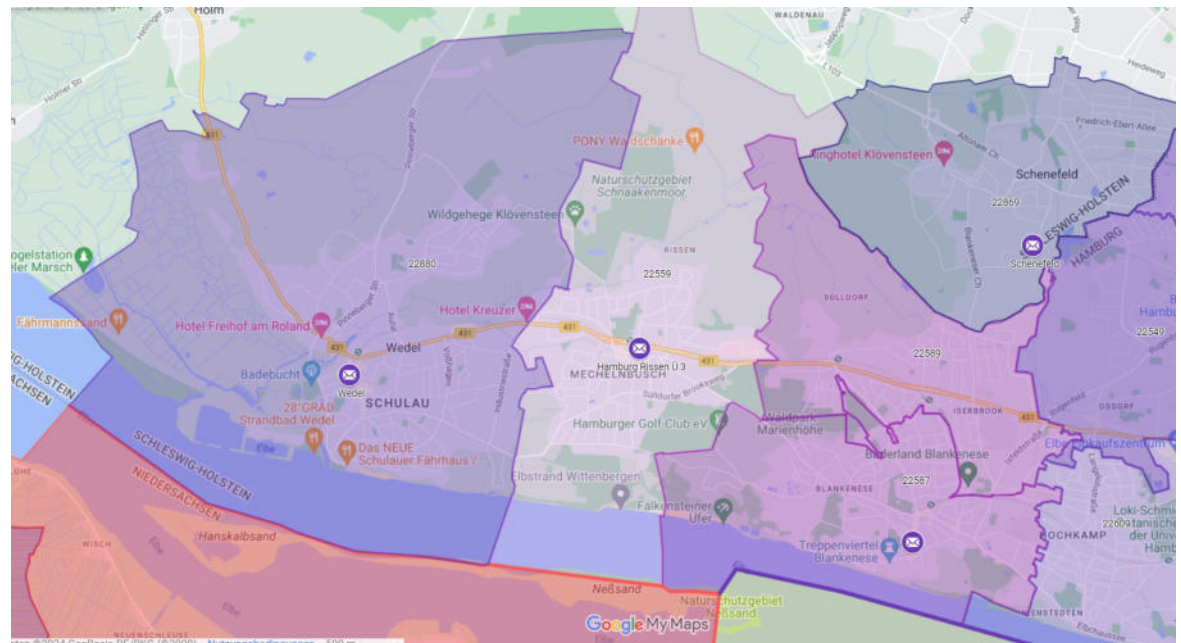
62.194

- zuzustellende Briefsendungen

ca. 252.000 / Woche

- zuzustellende Paketsendungen

ca. 58.000 / Woche



Deutsche Post 

Neubau DP DHL Wedel

I 10.03.2026

Betriebsbeschreibung

	Beschäftigte
Zusteller(in)	153
Leitungskräfte	3
Innendienst	4
Azubis	3
Summe	163



▼ Betrieblicher Ablauf

- Betriebszeit des ZSP: 5:00 – 19:00 Uhr (Mo – Sa)
- Zuführung der Briefe/Pakete mit Lkw + Anhänger
- Maschinelle Sortierung auf Zustellbezirke und Beladung der Zustellfahrzeuge
- Abfahrt der Zustellfahrzeuge in 2 Wellen (ca. 9.30 / 11.00)
- Rückkehr der Zustellfahrzeuge (ca. 15.30 – 18.30 Uhr)
- Entsorgung von abgeholten Paketen und Briefen per Lkw (ca. 15.00 – 19.00 Uhr)

▼ Anmerkungen

- Wir suchen weiterhin Zustellkräfte und Betriebsmanager
- Vergütung und Arbeitsbedingungen nach **Mantel- und Entgelttarifvertrag** ausgehandelt mit ver.di (u.a. 13tes Monatsgehalt, Urlaubsgeld, Schicht- und Feiertagszulagen)
- Durchschnittslohn: ca. 19 €/Stunde
- **Verzicht Fremdvergabe** (Briefzustellung vollständig, Paketzustellung 98%)
- Eine durchschnittliche **Betriebszugehörigkeit von mehr als 15 Jahren** spricht für ein gutes Arbeitsverhältnis
- Umfangreicher Arbeits- und Gesundheitsschutz (4 Ärzte, 5 FaSi)
- In der NL Betrieb Hamburg sind ca. 8% der Belegschaft mit Behinderung beschäftigt

Neuer ZSP Wedel: Arbeitsplätze

Voraussichtlich **künftige** Arbeitsplätze:

70 Verbundzustellbezirke (E-KFZ)
19 Paketzustellbezirke (E-KFZ)
20 Gruppenspringer
40 Vertreter (TeKr, Jobsharing usw.)
14 Innendienst, Leitung, Azubis

163 Beschäftigte

Aktuell **vorhandene** Arbeitsplätze (im Standort Wedel):

14 Briefzustellbezirke
(11 Fahrrad, 3 Kfz)
4 Gruppenspringer
6 Vertreter
1 Innendienst und Leitung

25 Beschäftigte



POST & PAKET DEUTSCHLAND: DER CO₂-NEUTRALE ZUSTELLSTÜTZPUNKT

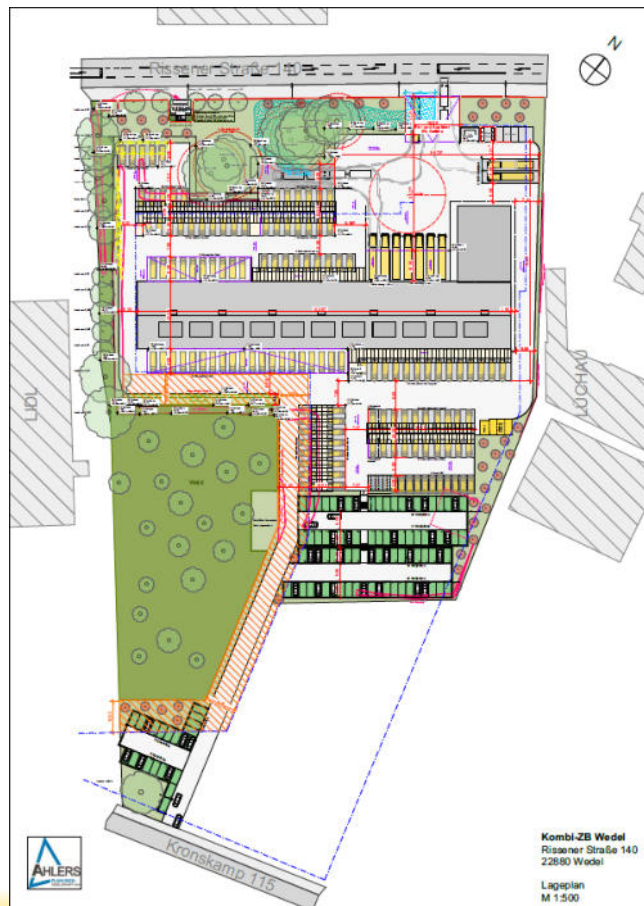
- 1 Photovoltaik-Anlage**
zur Umwandlung von
Sonnenenergie in Strom
- 2 Wärmepumpe**
in Verbindung mit Fuß-
bodenheizung für die
Beheizung des Gebäudes
ohne fossile Brennstoffe
- 3 Gebäudeautomation**
für intelligente
Steuerung der Gebäude-
technik und Erhebung
von Energiedaten
- 4 Batteriespeicher**
zur Speicherung von
Solarstrom über Nacht
- 5 Elektrofahrzeuge**
für eine CO₂-freie
Zustellung von Post
und Paketen
- 6 Ladeinfrastruktur**
für die E-Fahrzeuge
- 7 E-Trikes –**
dreirädrige E-Lasten-
räder für die umwelt-
freundliche städtische
Zustellung von Briefen
und kleinen Paketen

Stand 04/2021



Neuer ZSP Wedel: Layoutplanung

Planungsstand



Zu- und Ausfahrten:

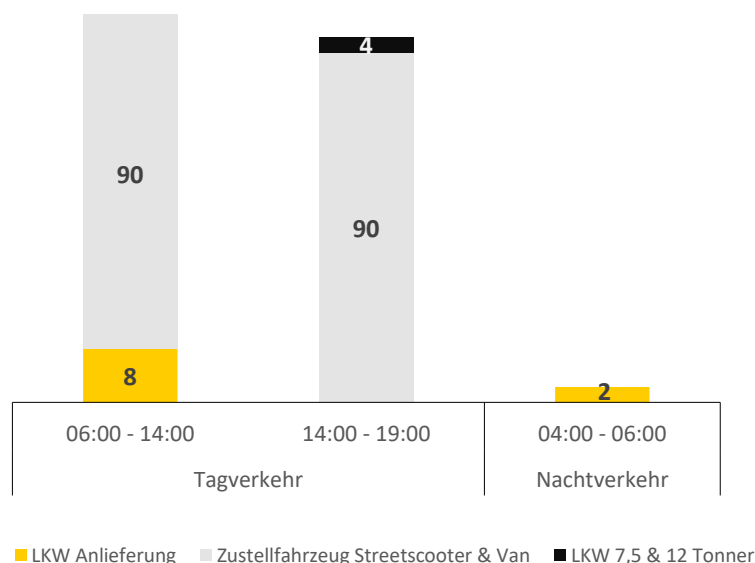
- 1) Rissener Straße
- 2) Krons Kamp

Verkehr

Die zukünftige Zustellung soll für Bürger*innen der **umliegenden** Zustellgebiete Wedel, Rissen, Blankenese, Sülldorf und Schenefeld erfolgen.

Im Zustellbereich werden ca. 62000 Haushalte mit ca. 112.000 Einwohnern versorgt.

Übersicht der Fahrzeugbewegung



Anmerkungen

- Schwerpunkt unserer Fahrzeugbewegungen liegt in Morgenstunden (6:00 bis 11:00 Uhr)
- Bei den Fahrzeugbewegungen der Zustellfahrzeuge kommen elektrische Streetscooter und Transporter (3,5t Fahrzeuge) zum Einsatz
- Die Abfahrt und Ankunft der Zustellfahrzeuge erfolgt auf 2 Wellen verteilt mit Abstand von ca. 75 min



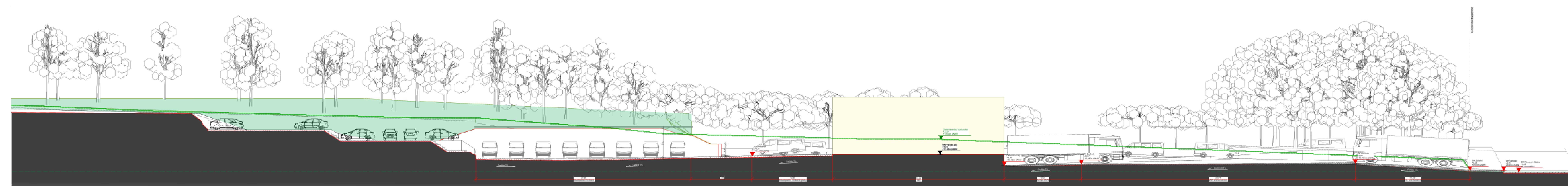
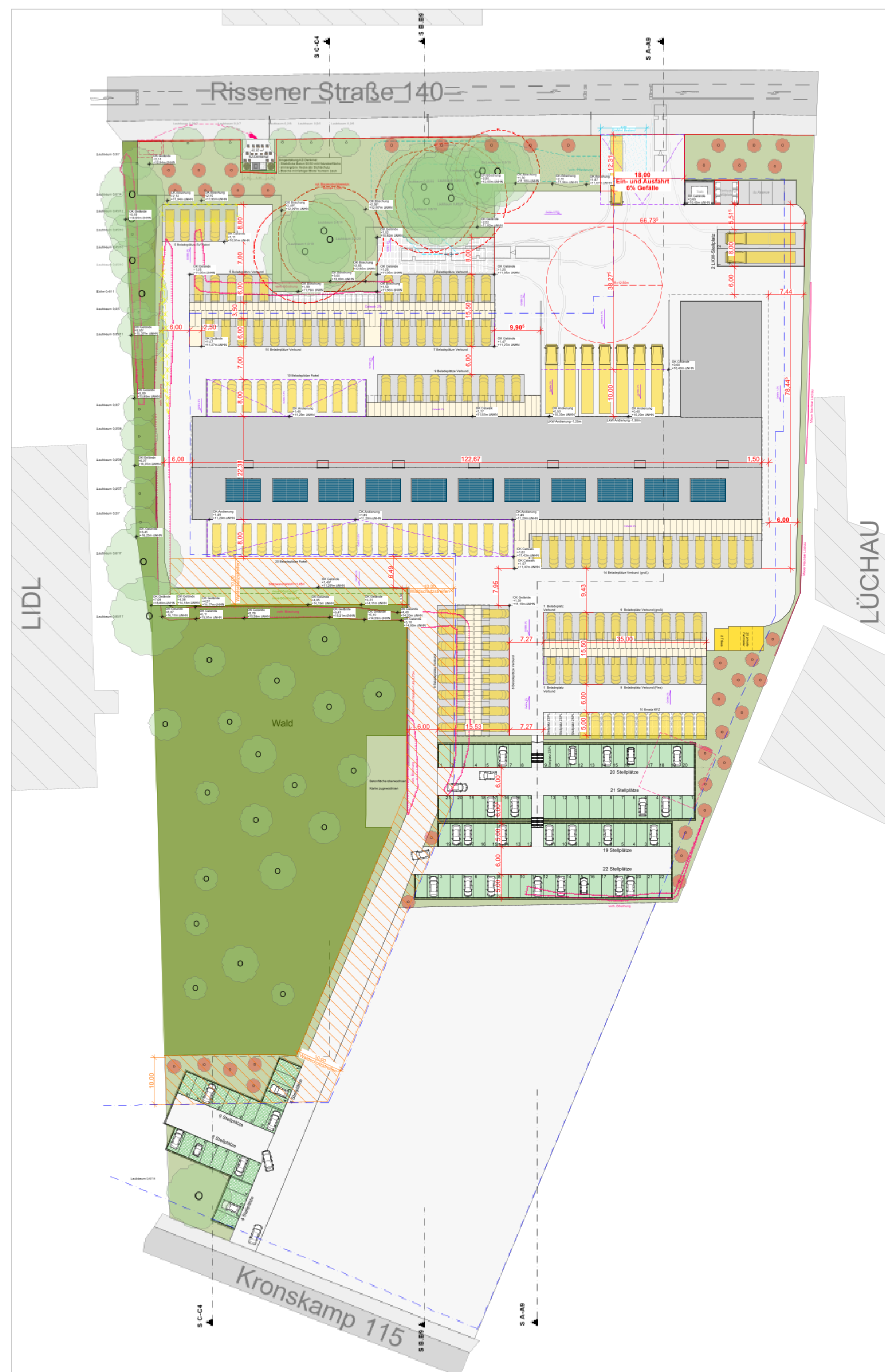
Neuer ZSP Wedel: Fuhrpark

Geplanter Fuhrpark mit Umstellung auf E-Mobilität:

- bis zu 80 VW T5/T6 und 19 Sprinter bzw. Fahrzeuge identischer Größe

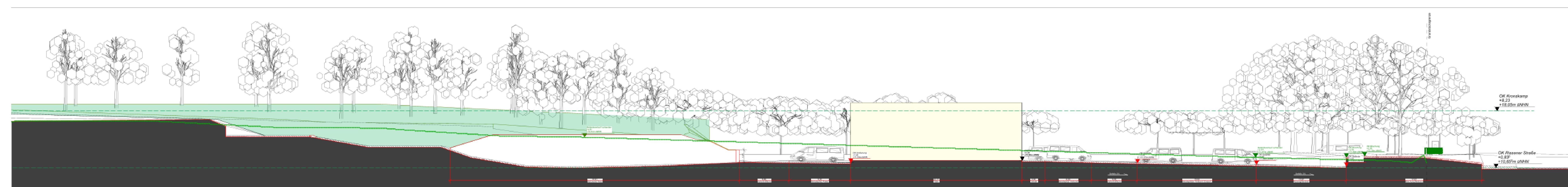


Bauvorhaben: Kombi-ZB Wedel - Rissener Straße 140



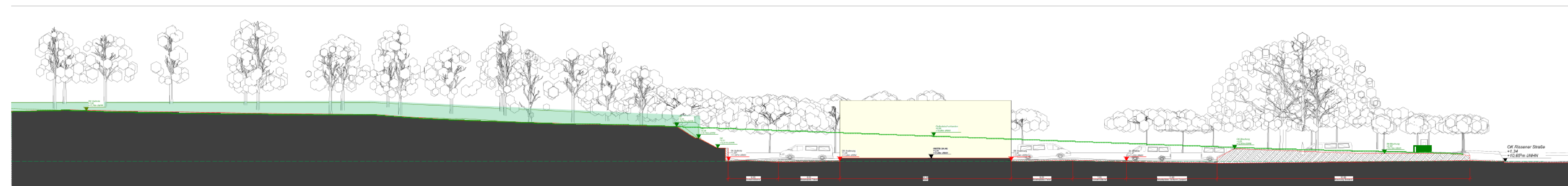
Geländeschnitt A-A

1:200



Geländeschnitt B-B

1:200



Geländeschnitt C-C

1:200

Bauvorhaben: Kombi-ZB Wedel
Rissener Straße 140
22880 Wedel

Präsentation: 10.03.2026

Bauherr: Deutsche Post AG (DHL)
UB P&P Projekt ZSP-Eigenbau
Charles-de-Gaulle-Straße 20
53113 Bonn



Vertreten durch:
Deutsche Post DHL Corporate Real Estate Deutschland GmbH
Heidenkampsweg 99
20097 Hamburg

Planungsbüro: Ahlers Planungsgesellschaft mbH
Helmut-Nack-Str. 6d
21035 Hamburg



Lageplan



Lageplan M 1:500

Vorgabe:

- B-Plan konform
- Funktional für die Struktur der DHL (Sorter)

Bauvorhaben: Kombi-ZB Wedel
Rissener Straße 140
22880 Wedel

Präsentation: 10.03.2026

Bauherr: Deutsche Post AG (DHL)
UB P&P Projekt ZSP-Eigenbau
Charles-de-Gaulle-Straße 20
53113 Bonn

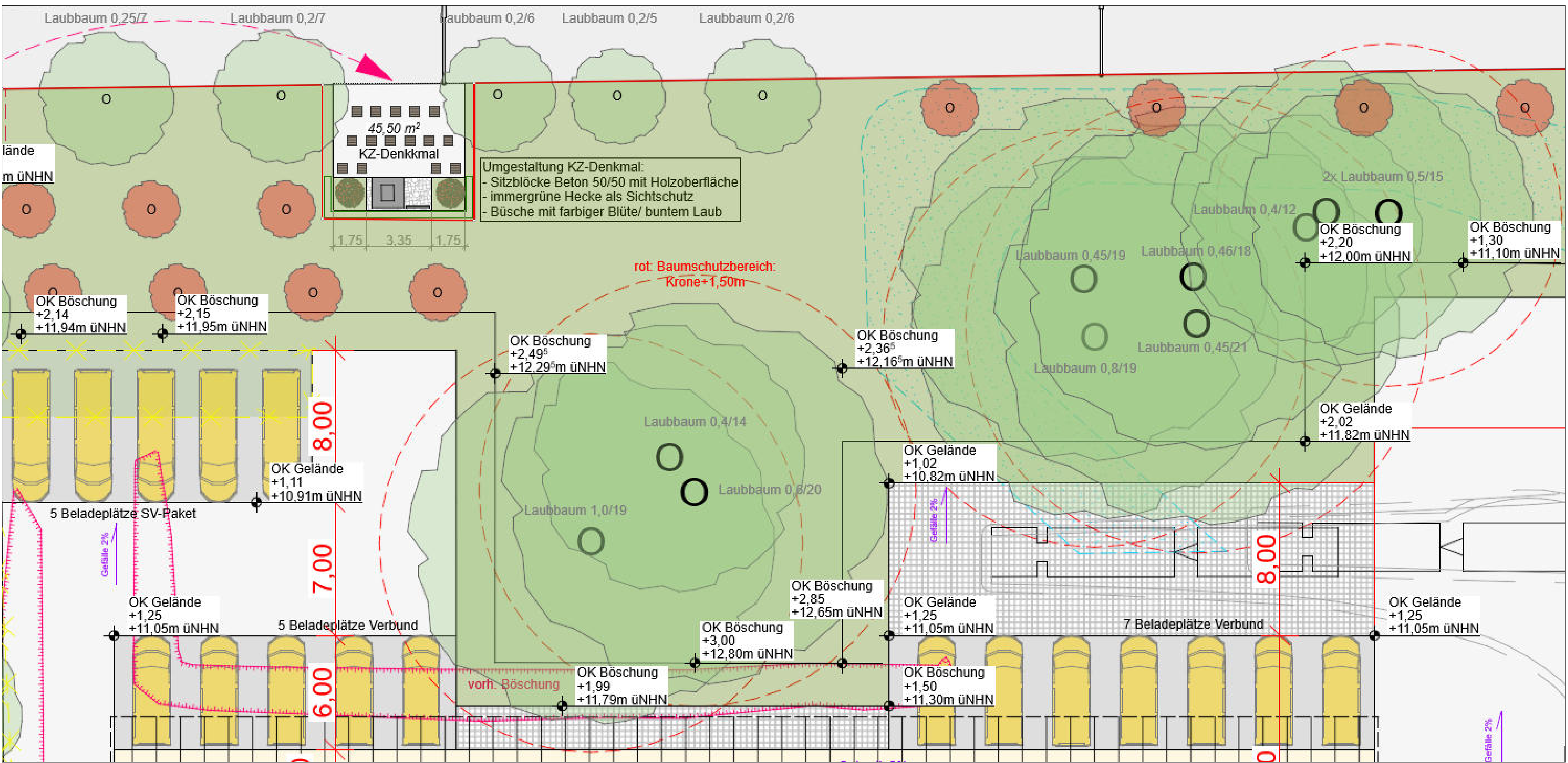


Vertreten durch:
Deutsche Post DHL Corporate Real Estate Deutschland GmbH
Heidenkampsweg 99
20097 Hamburg

Planungsbüro: Ahlers Planungsgesellschaft mbH
Helmut-Nack-Str. 6d
21035 Hamburg



BÄUME:



Alle schützenswerten Bäume bleiben erhalten und bekommen eine vergrößerte Grünfläche.

Das Gelände wird zudem mit ca. 40 neuen Bäumen aufgeforstet.

Bauvorhaben: Kombi-ZB Wedel
Rissener Straße 140
22880 Wedel

Präsentation: 10.03.2026

Bauherr: Deutsche Post AG (DHL)
UB P&P Projekt ZSP-Eigenbau
Charles-de-Gaulle-Straße 20
53113 Bonn

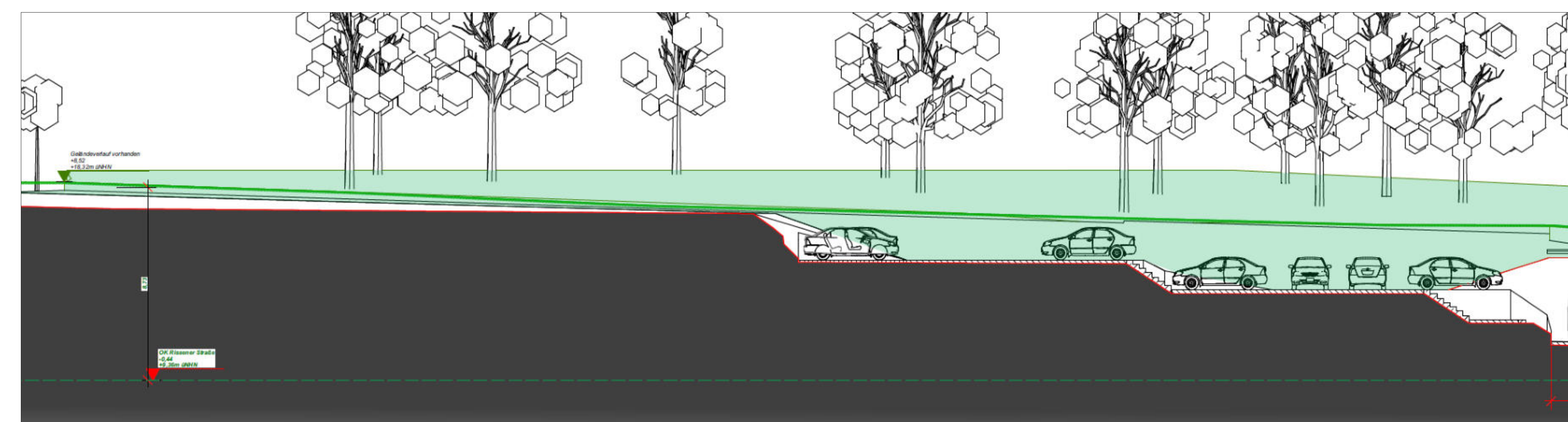
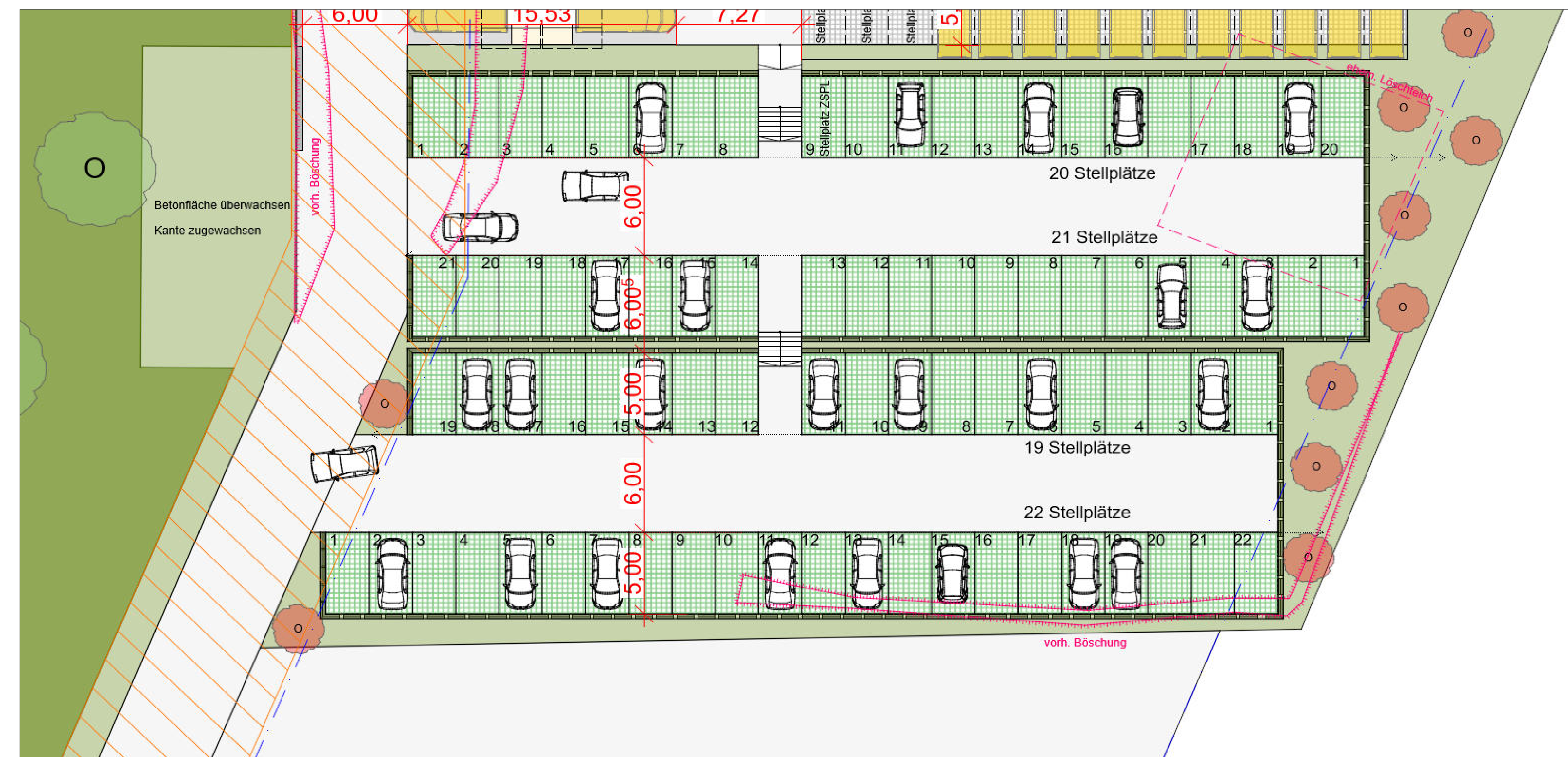


Vertreten durch:
Deutsche Post DHL Corporate Real Estate Deutschland GmbH
Heidenkampsweg 99
20097 Hamburg

Planungsbüro: Ahlers Planungsgesellschaft mbH
Helmut-Nack-Str. 6d
21035 Hamburg



GELÄNDE:



Private Stellplätze werden terrassiert angeordnet, um Bodenbewegung zu minimieren.

Anzahl Stellplätze: 107
Anzahl Stellplätze gem. HBauO: min. 56

Bauvorhaben: Kombi-ZB Wedel
 Rissener Straße 140
 22880 Wedel

Präsentation: 10.03.2026

Bauherr: Deutsche Post AG (DHL)
 UB P&P Projekt ZSP-Eigenbau
 Charles-de-Gaulle-Straße 20
 53113 Bonn

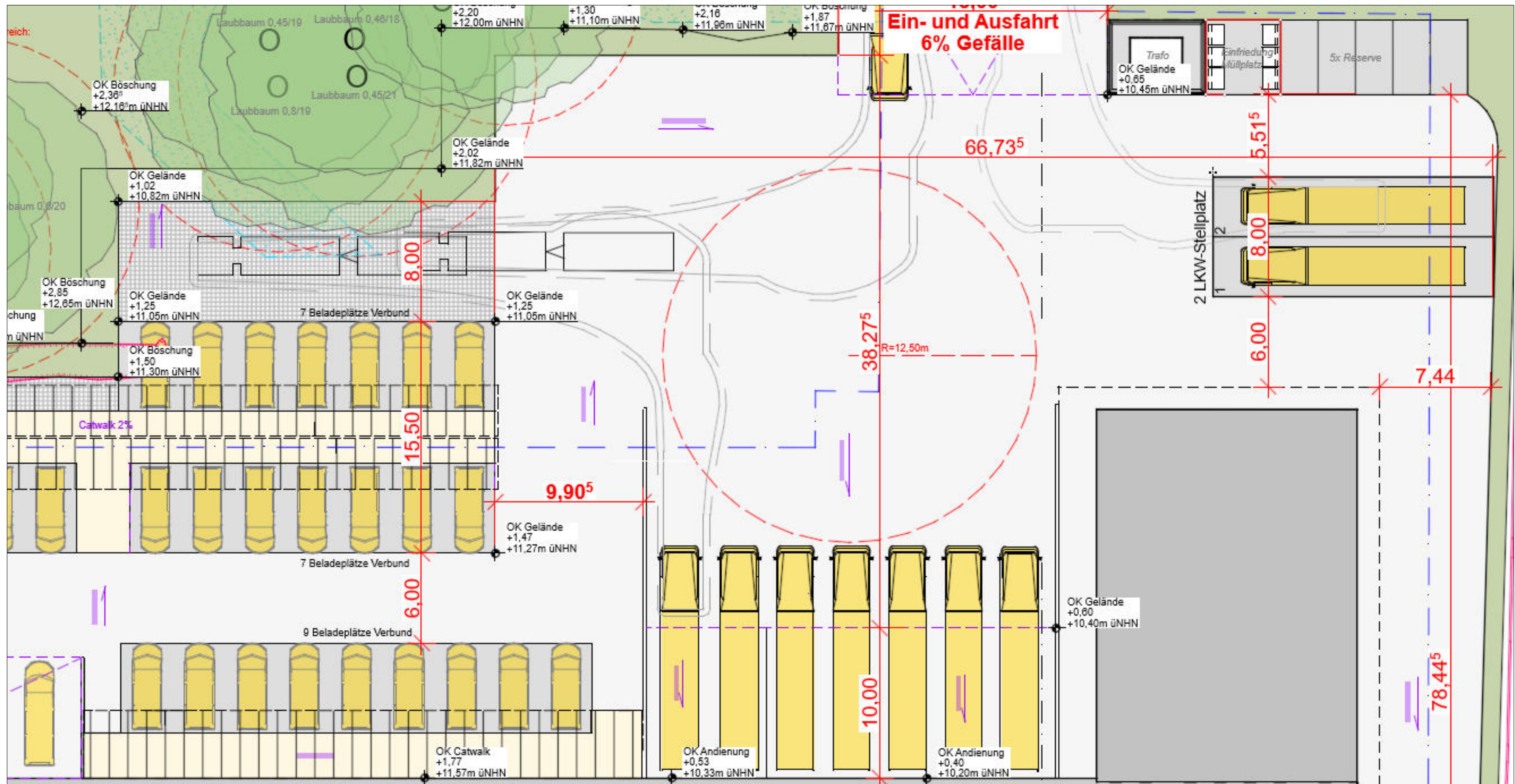


Vertreten durch:
 Deutsche Post DHL Corporate Real Estate Deutschland GmbH
 Heidenkampsweg 99
 20097 Hamburg

Planungsbüro: Ahlers Planungsgesellschaft mbH
 Helmut-Nack-Str. 6d
 21035 Hamburg



HOF:



Die LKWs rangieren ausschließlich im vorderen Bereich mit genügend Platz. Es ist keine Einweisung erforderlich.

Die Zonierung des Hofes wirkt übersichtlich und gefahrenfrei für Mitarbeitende.

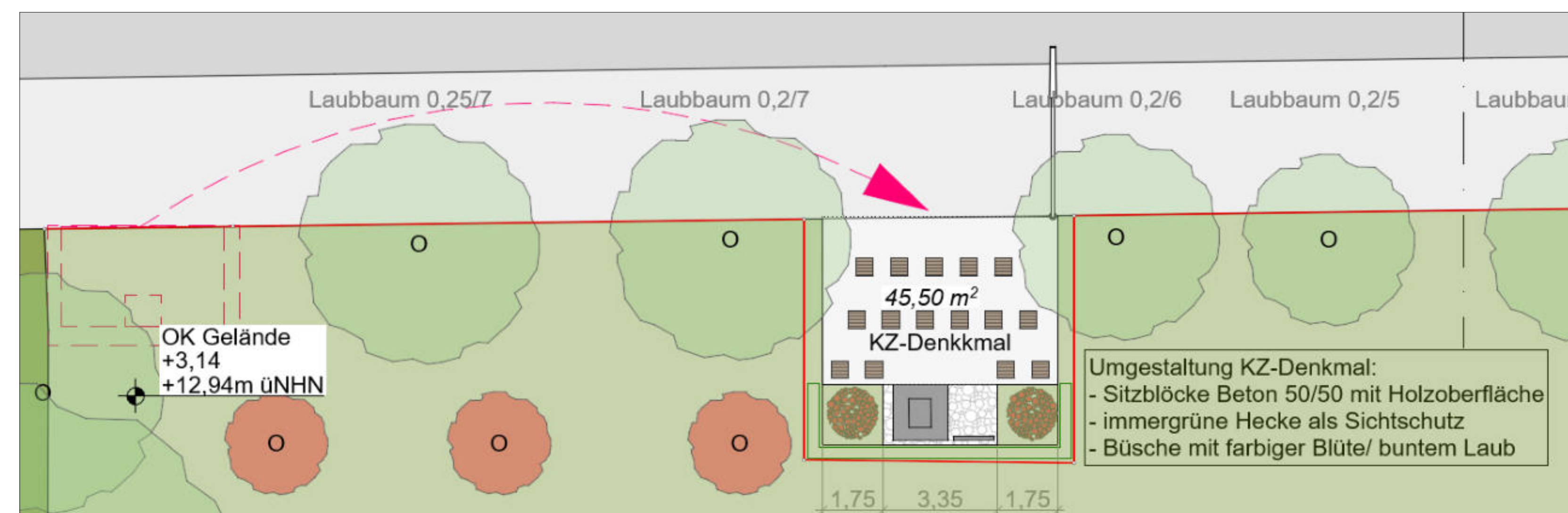
KZ-Denkmal:



Aktuelle Positionierung:

Das KZ-Denkmal befindet sich an einem unauffälligerem Platz. Größere Besuchergruppen blockieren Rad-/und Gehweg. Eine Sitzmöglichkeit ist nicht vorhanden.

Die Diskussion der Umplatzierung in den Wald ist aus unserer Sicht nicht lösungsorientiert.



Die Fläche wird vergrößert und gewinnt an Bedeutung. Eine Hecke und Büsche erzeugen einen würdigen Rahmen.

Schulklassen/Besucher können problemlos kurzzeitig verweilen. Die vorhandene Straßenbeleuchtung wird ebenfalls in die Planung integriert.

Bauvorhaben: Kombi-ZB Wedel
Rissener Straße 140
22880 Wedel

Präsentation: 10.03.2026

Bauherr: Deutsche Post AG (DHL)
UB P&P Projekt ZSP-Eigenbau
Charles-de-Gaulle-Straße 20
53113 Bonn

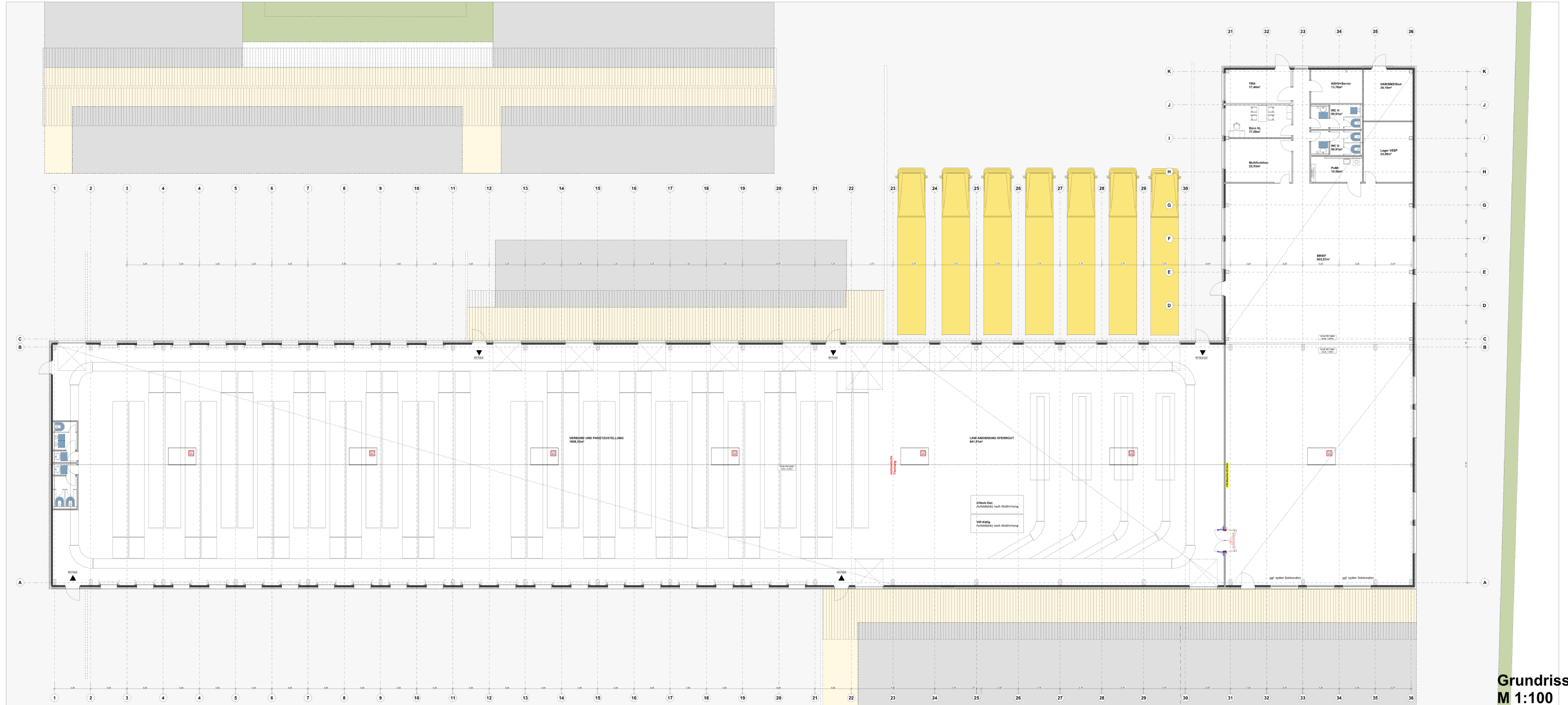


Vertreten durch:
Deutsche Post DHL Corporate Real Estate Deutschland GmbH
Heidenkampsweg 99
20097 Hamburg

Planungsbüro: Ahlers Planungsgesellschaft mbH
Helmut-Nack-Str. 6d
21035 Hamburg



Grundriss EG



Grundriss EG
M 1:100

Bauvorhaben: Kombi-ZB Wedel
Rissener Straße 140
22880 Wedel

Präsentation: 10.03.2026

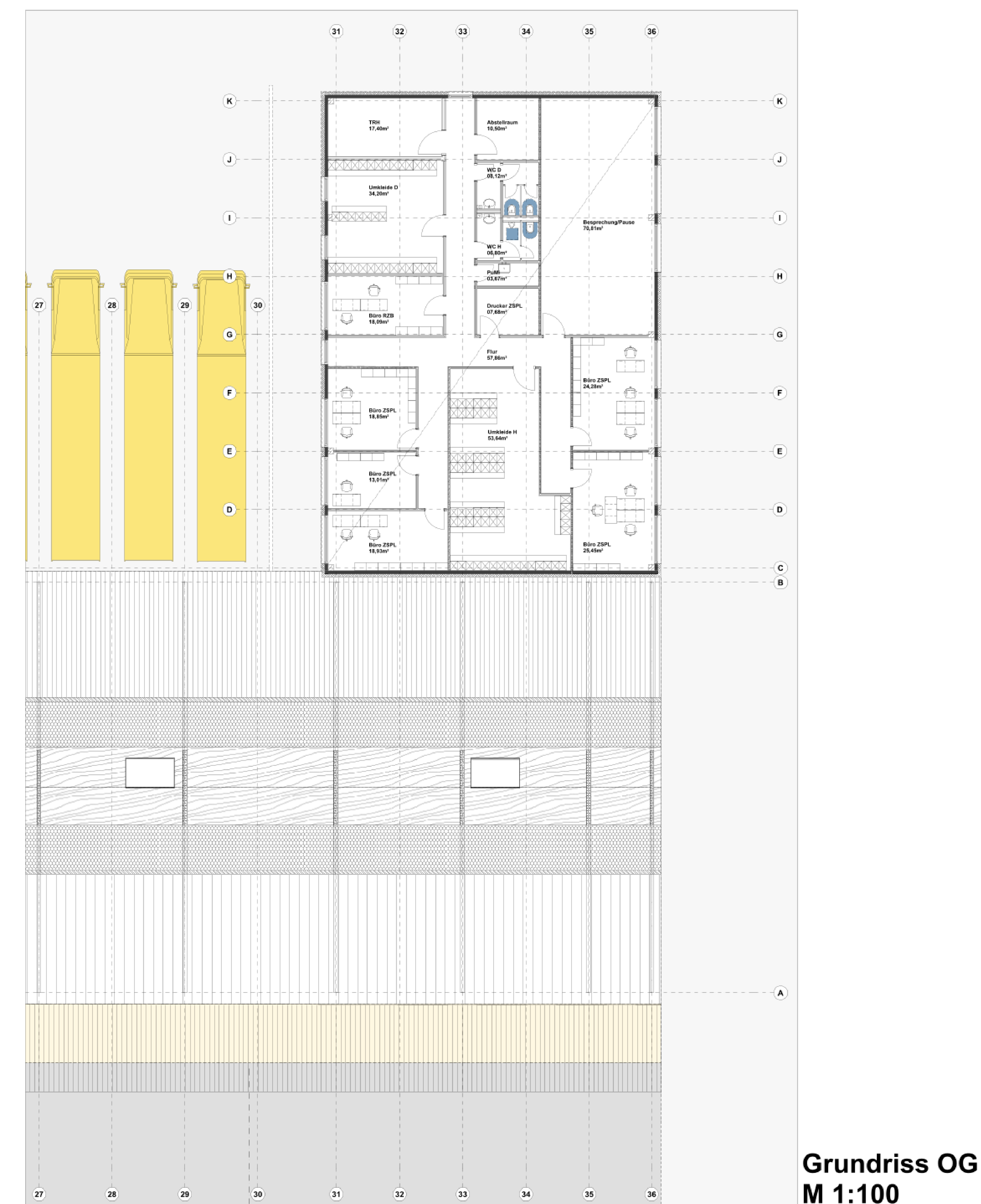
Bauherr: Deutsche Post AG (DHL)
UB P&P Projekt ZSP-Eigenbau
Charles-de-Gaulle-Straße 20
53113 Bonn

Vertreten durch:
Deutsche Post DHL Corporate Real Estate Deutschland GmbH
Heidenkampsweg 99
20097 Hamburg

Planungsbüro: Ahlers Planungsgesellschaft mbH
Helmut-Nack-Str. 6d
21035 Hamburg



Grundriss OG Visualisierung



Bauvorhaben: Kombi-ZB Wedel
Rissener Straße 140
22880 Wedel

Präsentation: 10.03.2026

Bauherr: Deutsche Post AG (DHL)
UB P&P Projekt ZSP-Eigenbau
Charles-de-Gaulle-Straße 20
53113 Bonn



Vertreten durch:
Deutsche Post DHL Corporate Real Estate Deutschland GmbH
Heidenkampsweg 99
20097 Hamburg

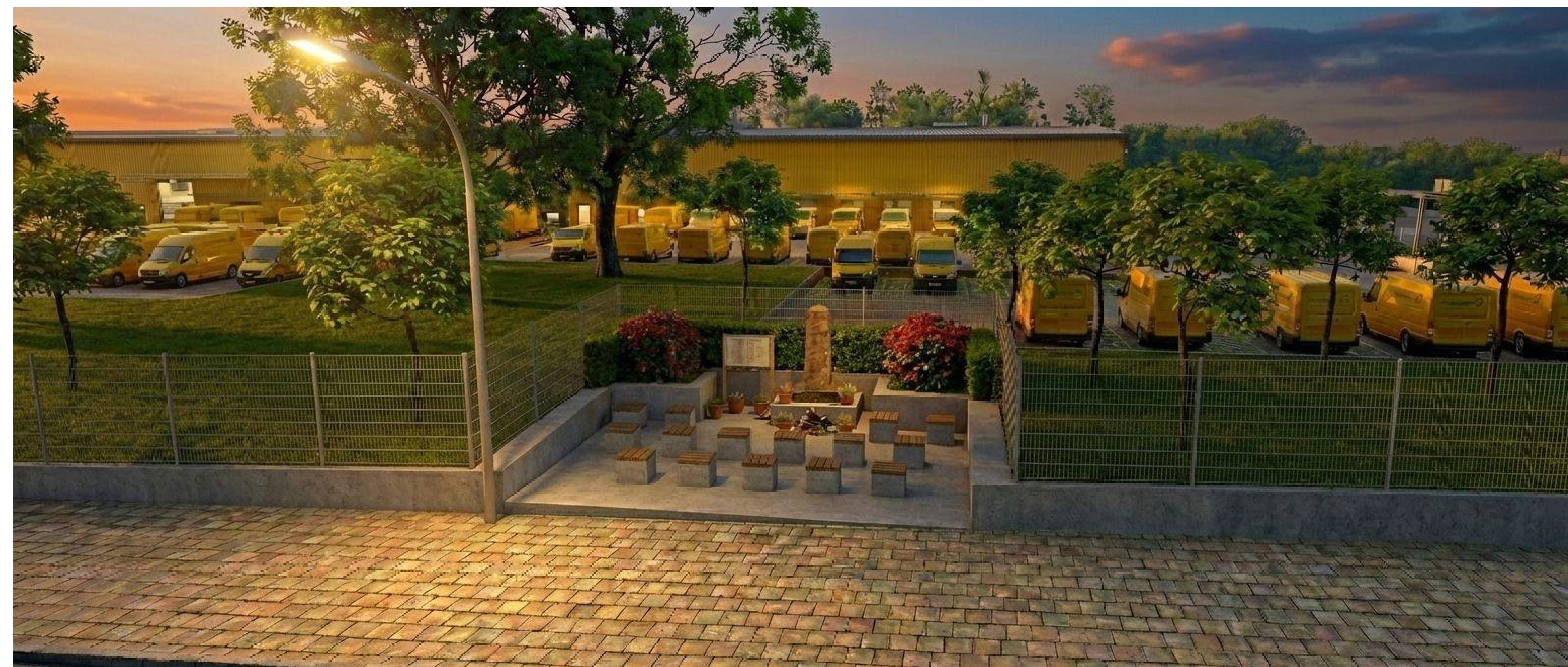
Planungsbüro: Ahlers Planungsgesellschaft mbH
Helmut-Nack-Str. 6d
21035 Hamburg



Visualisierungen



Denkmal - Tag



Denkmal - Dämmerung

Bauvorhaben: Kombi-ZB Wedel
Rissener Straße 140
22880 Wedel

Präsentation: 10.03.2026

Bauherr: Deutsche Post AG (DHL)
UB P&P Projekt ZSP-Eigenbau
Charles-de-Gaulle-Straße 20
53113 Bonn



Vertreten durch:
Deutsche Post DHL Corporate Real Estate Deutschland GmbH
Heidenkampsweg 99
20097 Hamburg

Planungsbüro: Ahlers Planungsgesellschaft mbH
Helmut-Nack-Str. 6d
21035 Hamburg



Visualisierungen



Zufahrt / Hof



Grünfläche Bäume / Carport

Bauvorhaben: Kombi-ZB Wedel
Rissener Straße 140
22880 Wedel

Präsentation: 10.03.2026

Bauherr: Deutsche Post AG (DHL)
UB P&P Projekt ZSP-Eigenbau
Charles-de-Gaulle-Straße 20
53113 Bonn



Vertreten durch:
Deutsche Post DHL Corporate Real Estate Deutschland GmbH
Heidenkampsweg 99
20097 Hamburg

Planungsbüro: Ahlers Planungsgesellschaft mbH
Helmut-Nack-Str. 6d
21035 Hamburg



Visualisierungen



Stützwand Wald / erweiterte Böschung



Rückwärtiger Hof / Carports / Stellplätze

Bauvorhaben: Kombi-ZB Wedel
Rissener Straße 140
22880 Wedel

Präsentation: 26.02.2026/14.30 Uhr

Bauherr: Deutsche Post AG (DHL)
UB P&P Projekt ZSP-Eigenbau
Charles-de-Gaulle-Straße 20
53113 Bonn



Vertreten durch:
Deutsche Post DHL Corporate Real Estate Deutschland GmbH
Heidenkampsweg 99
20097 Hamburg

Planungsbüro: Ahlers Planungsgesellschaft mbH
Helmut-Nack-Str. 6d
21035 Hamburg



Visualisierungen



private Stellplätze



Zufahrt Krons Kamp / Stellplätze

Bauvorhaben: Kombi-ZB Wedel
Rissener Straße 140
22880 Wedel

Präsentation: 10.03.2026

Bauherr: Deutsche Post AG (DHL)
UB P&P Projekt ZSP-Eigenbau
Charles-de-Gaulle-Straße 20
53113 Bonn



Vertreten durch:
Deutsche Post DHL Corporate Real Estate Deutschland GmbH
Heidenkampsweg 99
20097 Hamburg

Planungsbüro: Ahlers Planungsgesellschaft mbH
Helmut-Nack-Str. 6d
21035 Hamburg



Zusammenfassung

- alle Bestandsbäume bleiben erhalten
- schützenswerte Eichen bekommen eine vergrößerte Grünfläche
- Grundstück wird aufgeforstet, sehr grünes Erscheinungsbild
- KZ-Denkmal wird repräsentativer dargestellt
- sichere Verkehrsabfolge durch Strukturierung Hof/LKWs
- Bestandseinfahrt wird genutzt und verbreitert
- weniger Bodenbewegung im hinteren Gelände
- keine Baulichen Anlagen im Waldschutzstreifen
- zusätzlicher Wurzelschutz durch erweiterte Böschung im Wald

Antrag zur BV/2026/011, Tagungsordnungspunkt Ö5 des Planungsausschusses am 10.03.2026: “ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20f ‘Hafenstraße’
hier: Entwurfsbeschluss und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)”

Der Planungsausschuss möge ergänzend beschließen:

- 1. dass der noch abzuschließende Durchführungs- bzw. städtebauliche Vertrag integraler Bestandteil der Abwägungsgrundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20f „Hafenstraße“ ist,**
- 2. dass die Verwaltung die Vertragsverhandlungen mit dem Vorhabenträger mit dem Ziel führt, folgende Punkte verbindlich zu sichern:**
 - **dauerhafte Sicherung besonderer Wohnformen mit Betreuungsangebot**
 - **Sicherung sozial ausgewogener Wohnraumversorgung (inklusive Ausgleich für den Verzicht auf die 30 %-Regel für geförderten Wohnraum)**
 - **Sicherung der vorgesehenen Mietwohnstruktur**
 - **verbindliche Klima-, Umwelt- und Freiraumqualitäten**
 - **nachhaltiges Mobilitätskonzept**
 - **geeignete Sicherungsinstrumente (dingliche Sicherungen, Vertragsstrafen, Sicherheiten, Berichtspflichten)**
- 3. dass die Verwaltung dem Planungsausschuss vor dem Satzungsbeschluss über den Stand der Vertragsverhandlungen berichtet und den ausgehandelten Vertrag rechtzeitig zur Beratung und Billigung vorlegt,**
- 4. dass ein Satzungsbeschluss erst erfolgt, wenn der Durchführungsvertrag als Bestandteil des Beschlusses in einer Weise abgeschlossen ist, die die genannten städtebaulichen Zielsetzungen dauerhaft und rechtssicher gewährleistet.**

Begründung

Das Vorhaben stellt einen wesentlichen Bestandteil der städtebaulichen Entwicklung des Wedeler Hafengebietes dar. Die vom Vorhabenträger vorgestellten Qualitäten – insbesondere gemeinschaftliche Wohnformen, bezahlbarer Wohnraum, ökologische Bauweise und quartiersbezogene Infrastruktur – müssen verbindlich gesichert werden, damit sie dauerhaft wirksam bleiben.

Diese Ziele werden durch verbindliche Regelungen im Durchführungs- bzw. städtebaulichen Vertrag gewährleistet, soweit sie nicht dinglich durch Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert werden können. Der Beschluss stellt sicher, dass das Projekt nur dann planungsrechtlich ermöglicht wird, wenn die zugesagten sozialen und ökologischen Qualitäten tatsächlich umgesetzt und - unabhängig von eventuellen Wechseln der Vertragspartner – dauerhaft erhalten werden.

Aufgrund der (Beschluss-)Geschichte des Projekts kann der Absicht des Vorhabenträgers, im Plangebiet keinen geförderten Wohnungsbau umzusetzen, entsprochen werden, wenn anderweitige Anstrengungen unternommen werden, die gewünschte soziale Ausgewogenheit zu gewährleisten. Wie das Protokoll zur Ratssitzung am 23.01.2014 zeigt, bestand initial fraktionsübergreifend der Wunsch, sozialen Wohnungsbau dort zu verankern, wörtlich (editiert):

„Es wird daher die folgende Erklärung ins Protokoll aufgenommen, die von nicht näher benannten mehreren Fraktionen unterstützt wird: Beim geplanten Projekt zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr.20f 'Hafenstraße' ist anteilig geförderter Wohnungsbau umzusetzen. Jetzt beschließt der Rat einstimmig.“ (BV/2013/170).

Diese klare Absichtserklärung findet sich allerdings nicht wörtlich im Beschluss. In der Sitzung des PLA am 01.03.2016 wurde seitens der Verwaltung auf das Ratsprotokoll vom 23.01.2014 hingewiesen; hiernach wird zwar geförderter Wohnungsbau gefordert, ist aber nicht Bestandteil des Beschlusses und daher nicht bindend. Der Ratsbeschluss über die 30% sozial geförderten Wohnungsbau wurde erst später getroffen. Der Entwurfsbeschluss (s. PLA-Sitzung am 23.09.2014) enthält diese Forderung entsprechend nicht, allerdings wurde vom Vorhabenträger erklärt, dass die Forderung nach sozialem Wohnungsbau durchaus als Arbeitsauftrag aufgefasst worden wäre, sozialer Wohnungsbau aber nur realisierbar wäre, wenn er mit hochpreisigem Eigentum gekoppelt werde, was für die Schneider Vermögensverwaltung nicht denkbar sei. Als Alternative wurde vom Vorhabenträger ein moderates Mietniveau von ca. 11,50 €/m² für ein Drittel der Wohneinheiten genannt (BV/2014/108).

Es lässt sich festhalten, dass alle Beteiligten an einer sozial ausgewogenen Realisierung des Projekts interessiert waren und, wie aus aktuell geführten vertiefenden Gesprächen zu entnehmen, weiterhin sind, auch wenn zur Umsetzung dieser Absicht verschiedene Möglichkeiten vorgeschlagen wurden. Zur Wahrung dieses Ziels kann der Vorhabenträger z.B. Dritte (z. B. kommunale oder gemeinnützige Wohnungsunternehmen, Genossenschaften oder soziale Träger) einbeziehen, wobei die Verpflichtung zur Herstellung bzw. Sicherung des geförderten Wohnraums beim Vorhabenträger verbleibt und durch geeignete dingliche und vertragliche Sicherungen dauerhaft zu gewährleisten ist. Eine solche externe Umsetzung tritt damit funktional an die Stelle des ansonsten im Plangebiet zu realisierenden geförderten Wohnraums und ist städtebaulich gleichwertig. Ein moderates Mietniveau für einen Anteil der Wohnungen, wie vom Vorhabenträger 2014 vorgeschlagen, wäre eine weitere Möglichkeit.

In einem Durchführungsvertrag/städtebaulichen Vertrag sollten folgende Vorgaben umgesetzt sein:

1. Besondere Wohnformen / Betreutes Wohnen

- mindestens 20 Wohneinheiten für besondere Wohnformen mit Betreuungsangebot (insbesondere Betreutes Wohnen) langfristig dinglich zu sichern,
- einen Betreibervertrag mit einem anerkannten sozialen Träger abzuschließen,
- mindestens zwei der Wohnungen im betreuten Wohnen nach transparenten, nachprüfbaren Kriterien zu vergeben, die sich an den Kriterien des bestehenden Standorts Rudolf-Höckner-Straße orientieren,
- bei Beendigung des Betreibervertrages unverzüglich einen gleichwertigen Nachfolgebetreiber zu stellen,

- die Nutzung dauerhaft aufrechtzuerhalten; eine Umnutzung ist nur mit Zustimmung des Rats der Stadt Wedel zulässig.

2. Sozial ausgewogene Wohnraumversorgung

- für mindestens 20 konkret zu benennende Wohnungen im Stadtgebiet Wedel eine öffentlich-rechtliche Mietpreis- und Belegungsbindung mit einer Dauer von mindestens 30 Jahren neu zu begründen oder entsprechend zu verlängern (ggf. unter Einbindung des DRK oder anderer Dritter; insbesondere kann die Weiterbewirtschaftung demnächst aus der Sozialbindung fallender DRK-Wohnungen als Ausgleich angerechnet werden, sofern die bisherigen Nutzungsmodalitäten beibehalten und Mieter*innen nicht verdrängt werden),
- diese Bindung durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Wedel oder durch eine gleichwertige öffentlich-rechtliche Sicherung dauerhaft dinglich zu sichern,
- die vollständige rechtliche Sicherung der Bindungen als aufschiebende Bedingung für die Erteilung der ersten Baugenehmigung nachzuweisen,
- für den Fall des vorzeitigen Wegfalls der Bindung gleichwertigen Ersatzwohnraum bereitzustellen oder eine vertraglich festgelegte Ausgleichszahlung an die Stadt zu leisten.

Die Verpflichtung bleibt auch im Falle einer Veräußerung einzelner Grundstücke oder Gebäude bestehen und ist vom Rechtsnachfolger zu übernehmen.

3. Preisgedämpfter Wohnraum im Plangebiet (auch gültig bei Untervermietungen)

- Mieterhöhungen ausschließlich entsprechend der prozentualen Veränderung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex (Deutschland, Basisjahr zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses) vorzunehmen,
- die Umwandlung in Wohnungseigentum auszuschließen.

Die vom Vorhabenträger mit Präsentation vom Januar 2025 (dem Antrag anhängend) vorgestellten Planungen hinsichtlich der Grundstruktur des Vorhabens¹, der Klima-, Umwelt- und Freiraumqualitäten² sowie des Mobilitätsangebots³ sollen sich so präzise und konkret wie möglich im Durchführungsvertrag/städtebaulichen Vertrag wiederfinden. Diese Planungen enthalten viele zukunftsweisende und begrüßenswerte Elemente, deren genaue Umsetzung dieser Beschluss gewährleisten soll.

*für die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen:
Tobias Kiwitt, Petra Goll, Willi Ulbrich, Dagmar Süß*

¹ 75 Mietwohnungen, keine Umwandlung in Eigentumswohnungen, substantieller Anteil barrierefreier und rollstuhlgerechter Wohnungen, Gemeinschafts- und Begegnungsflächen, Kooperation mit sozialem Träger für Quartiersangebote

² Entsiegelung und qualifizierte Freiraumplanung, Dach- und Fassadenbegrünung sowie biodiversitätsfördernde Maßnahmen, Nutzung regenerativer Energien (insbesondere Photovoltaik-Mieterstrommodell, energieeffiziente und ressourcenschonende Bauweise, Anschluss an das Fernwärmenetz, Altlasten- und Kampfmittelbeseitigung auf Kosten des Vorhabenträgers

³ reduzierter oberirdischer ruhender Verkehr, ausreichende Fahrradabstellanlagen und Platz für Mobilitätshilfen, Angebote für Car-Sharing und E-Mobilität, barrierefreie Wegeführung, Mobilitätsangebote für Bewohner des betreuten Wohnens

B-Plan 20f + DRK Betreutes Wohnen

Agenda

01

Anlass der Präsentation

Verortung und Hintergrund des Projekts

03

Neustart 2025

Grundlagen und Ziele der Neuausrichtung

05

DRK & Wohnkonzept

Details zum Betreuten Wohnen

02

Historie & Herausforderungen

Rückblick auf die Projektentwicklung seit 2009

04

Projektkonzept

Soziale Quartiersentwicklung, Bauweise, Umwelt und Mobilität

06

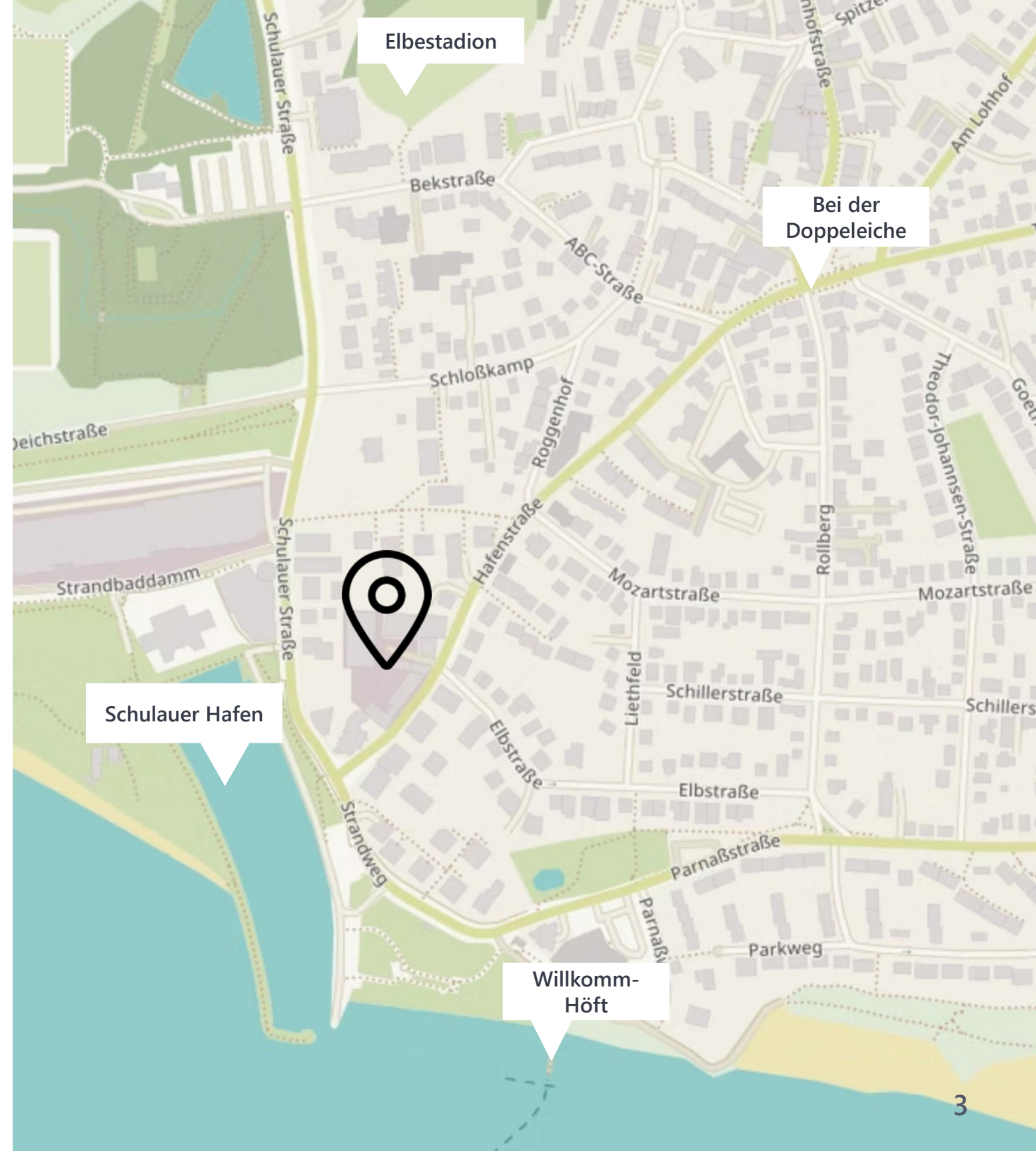
Kennzahlen & Roadmap

Planungsdaten und nächste Schritte

Anlass der Präsentation & Verortung



Vorstellung des aktuellen Planungsstands für den B-Plan 20f mit Fokus auf die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit dem DRK Ortsverein Wedel e.V.



Historie & Herausforderungen

2009

Start der Planung im Rahmen vorbereitender Untersuchungen auf Wunsch der Stadt Wedel

Teil des Sanierungsgebietes

"Stadthafen Wedel/Schulauer Hafen"

2013/2014

Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen B-Plan "Hafenstraße 20f"

2016

Öffentlichkeitsbeschluss (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss)

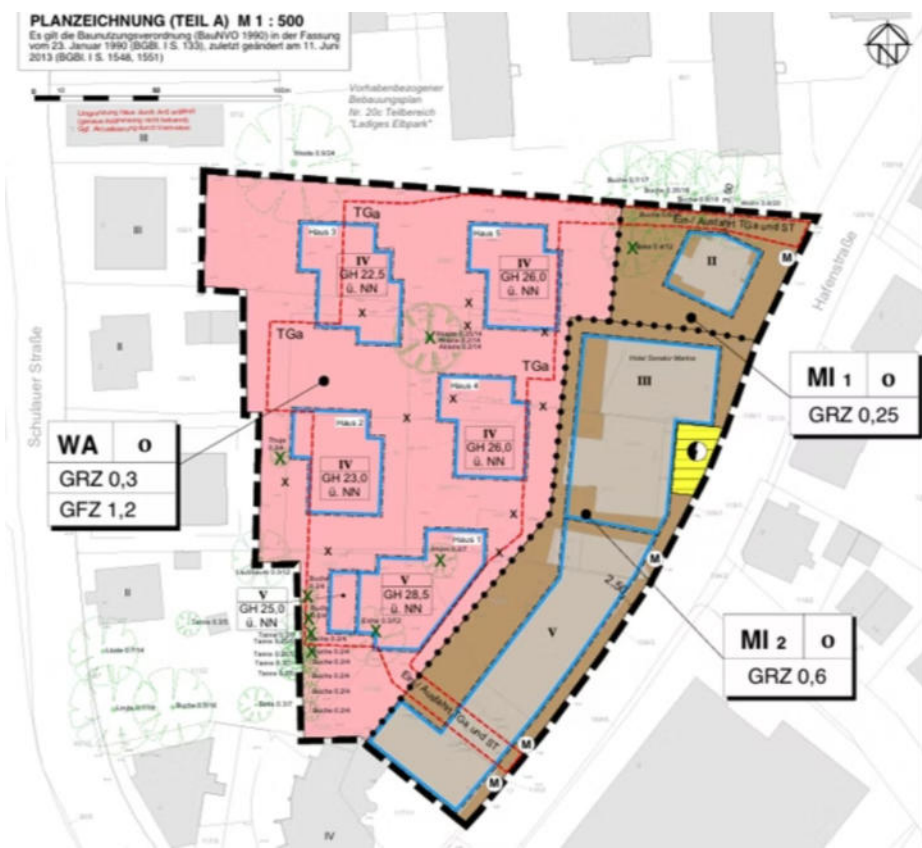
1. für den B-Plan 20f
2. B-Plan 20f ohne sozialen Wohnungsbau

2016-2024

Kollaborative Lösungssuche mit Stadt, Verwaltung und weiteren Partnern für Aufstellung B-Plan ohne Erfolg

2025

Neustart mit angepasstem Konzept und DRK Wedel Partnerschaft



B-Plan 20f - Stand 2016



Neustart 2025

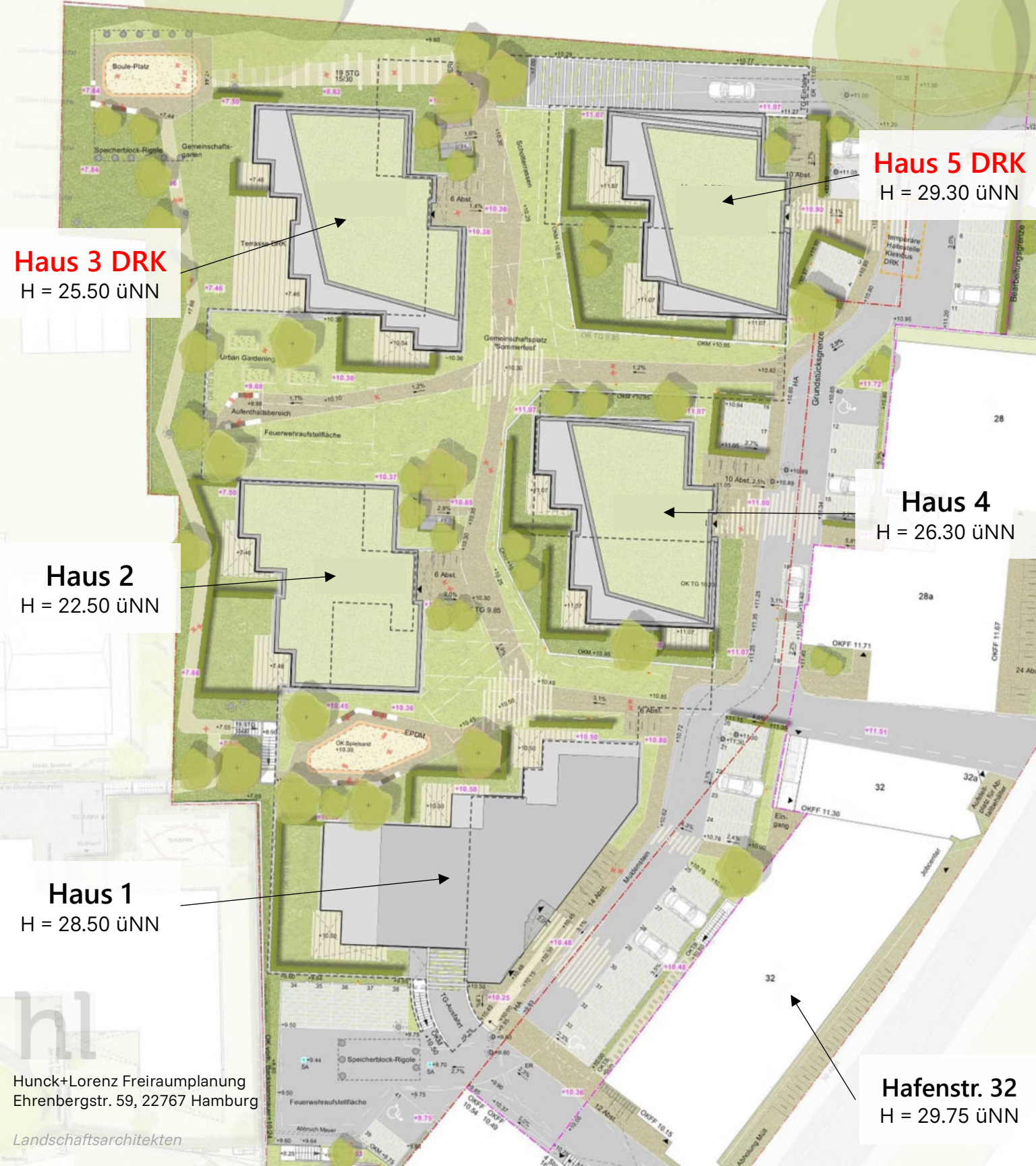
Ausgangslage

- **B-Plan 2016**
als Basis der Planung
- **Anpassung an heutige Anforderungen**
- **aktive Weiterentwicklung seit 2025**
Partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen
Eigentümer und DRK Wedel

Integration neuer Qualitäten für die Nutzung des
Betreuten Wohnens

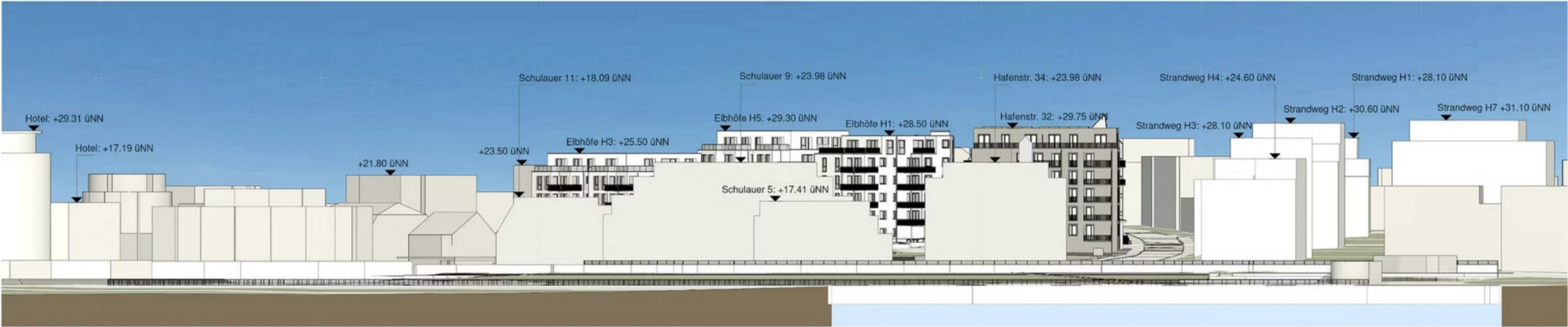
Vorhabenplan "Elbhöfe"

B-Plan 20f Hafenstraße

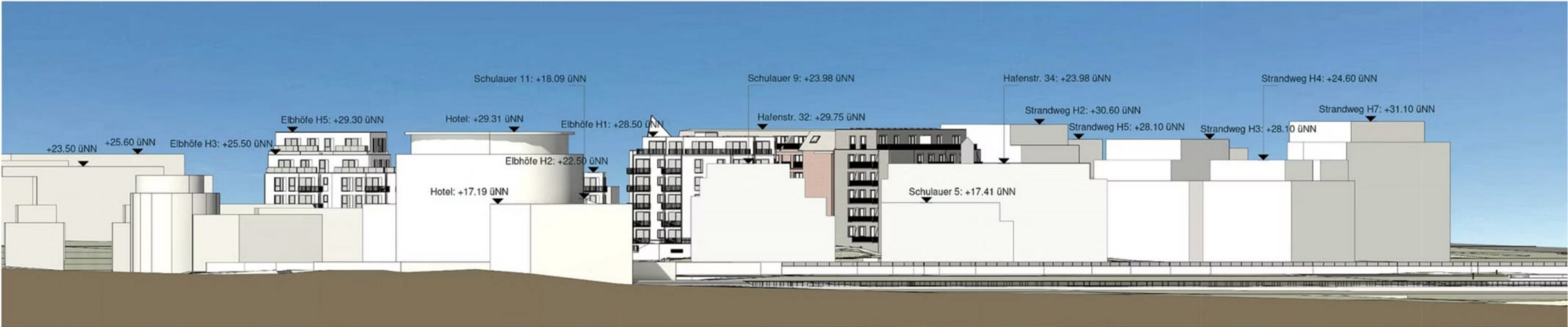


Geländeschnitte symbolische Darstellung und ohne Maßstab, Vorhabenplan ohne Maßstab

Höhenplan Stand 2025



Ansicht SÜD - WEST



Ansicht WEST

Höhenplan symbolische Darstellung und ohne Maßstab

Projektziele



Sanierungsziele

Umsetzung der städtebaulichen Ziele für den Stadthafen Wedel



B-Plan-Umsetzung

Realisierung des verabschiedeten Bebauungsplanentwurfs



Lebenswerte Verhältnisse

Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds für alle Generationen



Nachhaltige Werte

Zukunftsfähige Entwicklung für den Standort Wedel



soziale Quartiersentwicklung

Im Kontext der Stadt- und Wohnungsplanung

04

Projektkonzept

Realisierung von 75 freifinanzierten Mietwohnungen mit moderaten Mietkosten



Urbanes Wohnen

Städtische Bauweise, die trotzdem viel Raum für Menschen, Umwelt und Nachbarn lässt



Viel Sicht & Elbnähe

Freistehende Gebäude orientieren sich zum Schulauer Hafen und der Elbe



Wertige Architektur

Moderne, wertige und zeitlose Architektur mit identitätsstiftenden Fassaden, Verblendriemchen und Art-Wall



Hochwertige Außenanlagen

Die ansprechend gestalteten Außenbereiche laden zum Verweilen und zur Erholung ein

Projektkonzept – **Soziale Quartiersentwicklung**

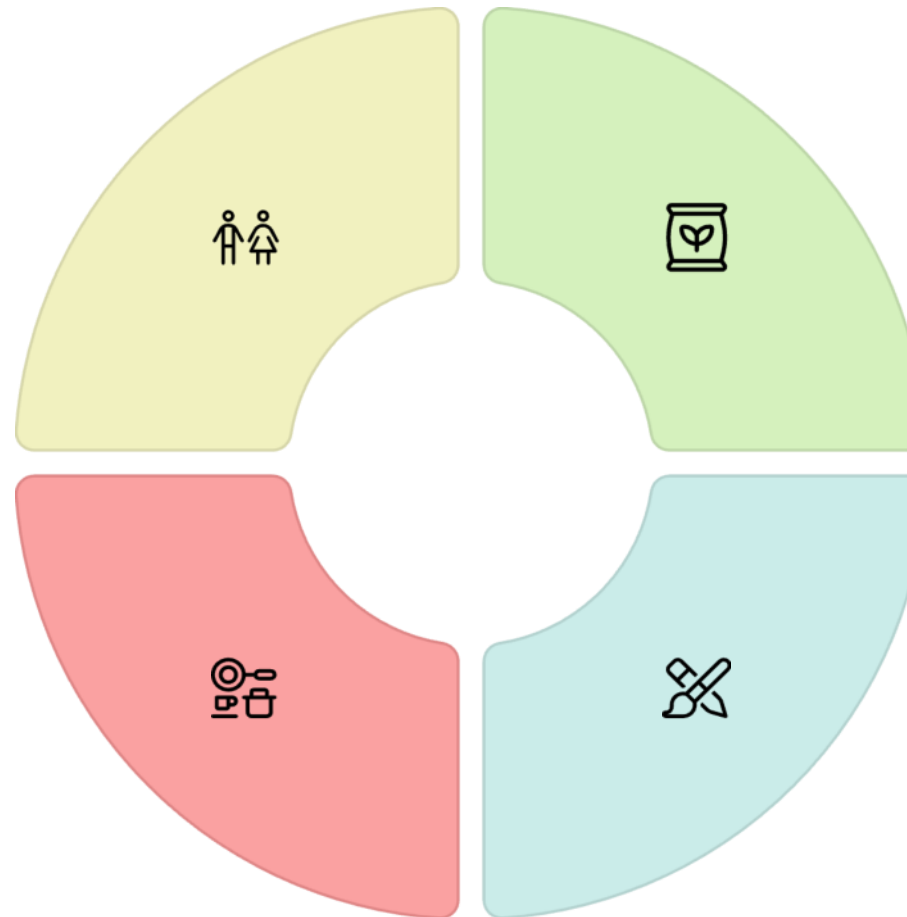
Soziale Quartiersentwicklung

Lebendiges Quartier

Vernetzung: für mehr Gemeinschaft, Austausch und gegenseitige Unterstützung

Gemeinschaftsbereich DRK

Gruppenraum mit Küche zur Förderung sozialer Kontakte



Außenflächen

Gemeinschaftsgarten, Spielplatz, Urban Gardening und Bouleplatz fördern nachbarschaftliche Begegnungen

Communityraum

Knapp 50m² Fläche für die Gemeinschaft

❗ Die soziale Qualität des Quartiers entsteht insbesondere durch vielfältige Begegnungsflächen, die im Zusammenhang mit den Bewohnern des Betreuten Wohnens die aktive Quartiersgestaltung fördern und die Vernetzung der Bewohner stärkt.



Lebendiges Quartier

Gegenseitige Unterstützung

z.B. Beaufsichtigung von Kindern, Hilfestellung bei digitalen Anwendungen

Förderung des Miteinanders

Begegnungsräume stärken das soziale Gefüge



Bestehende Kindertagespflegestelle

Betreuungsangebot für Kinder

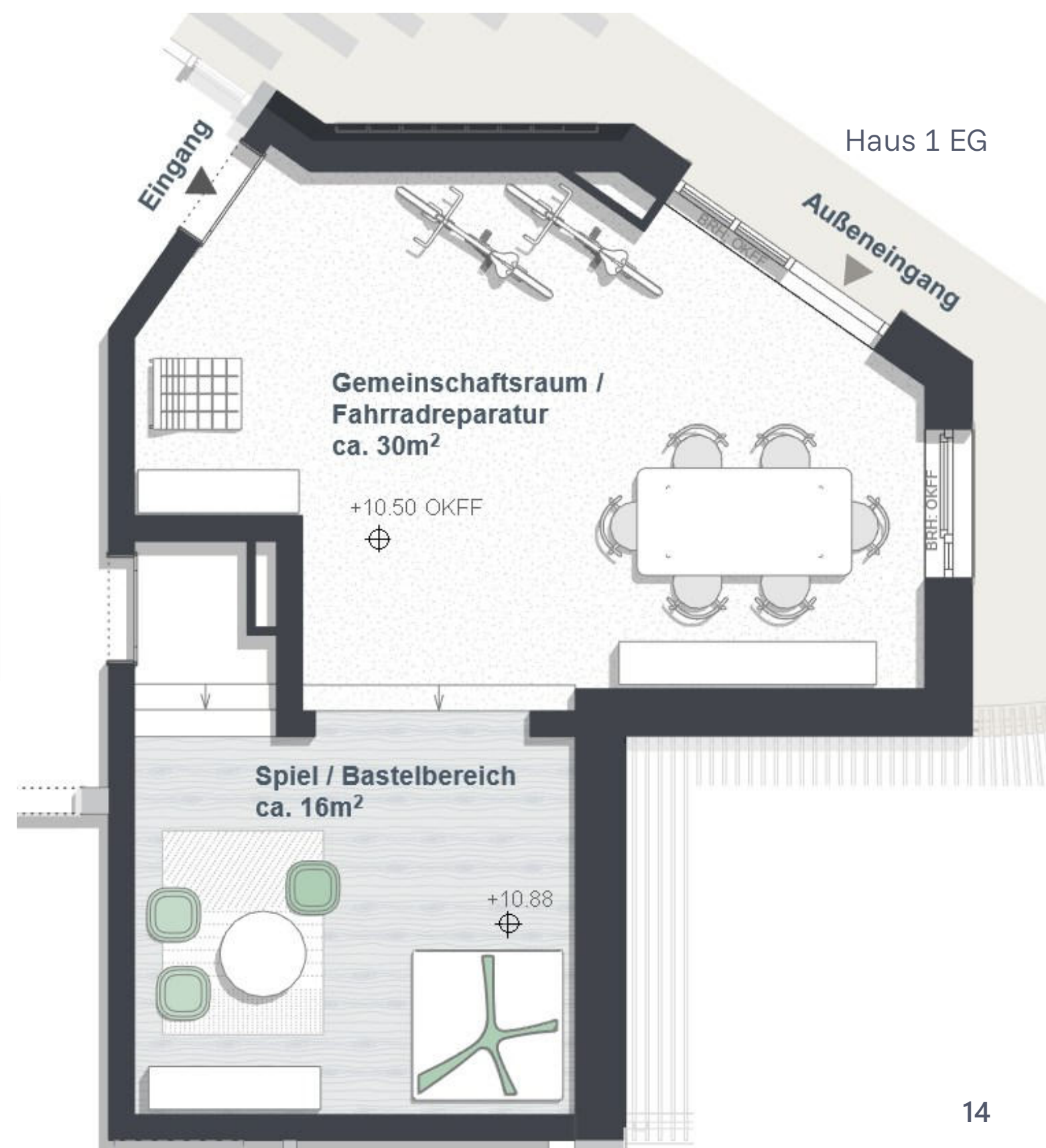
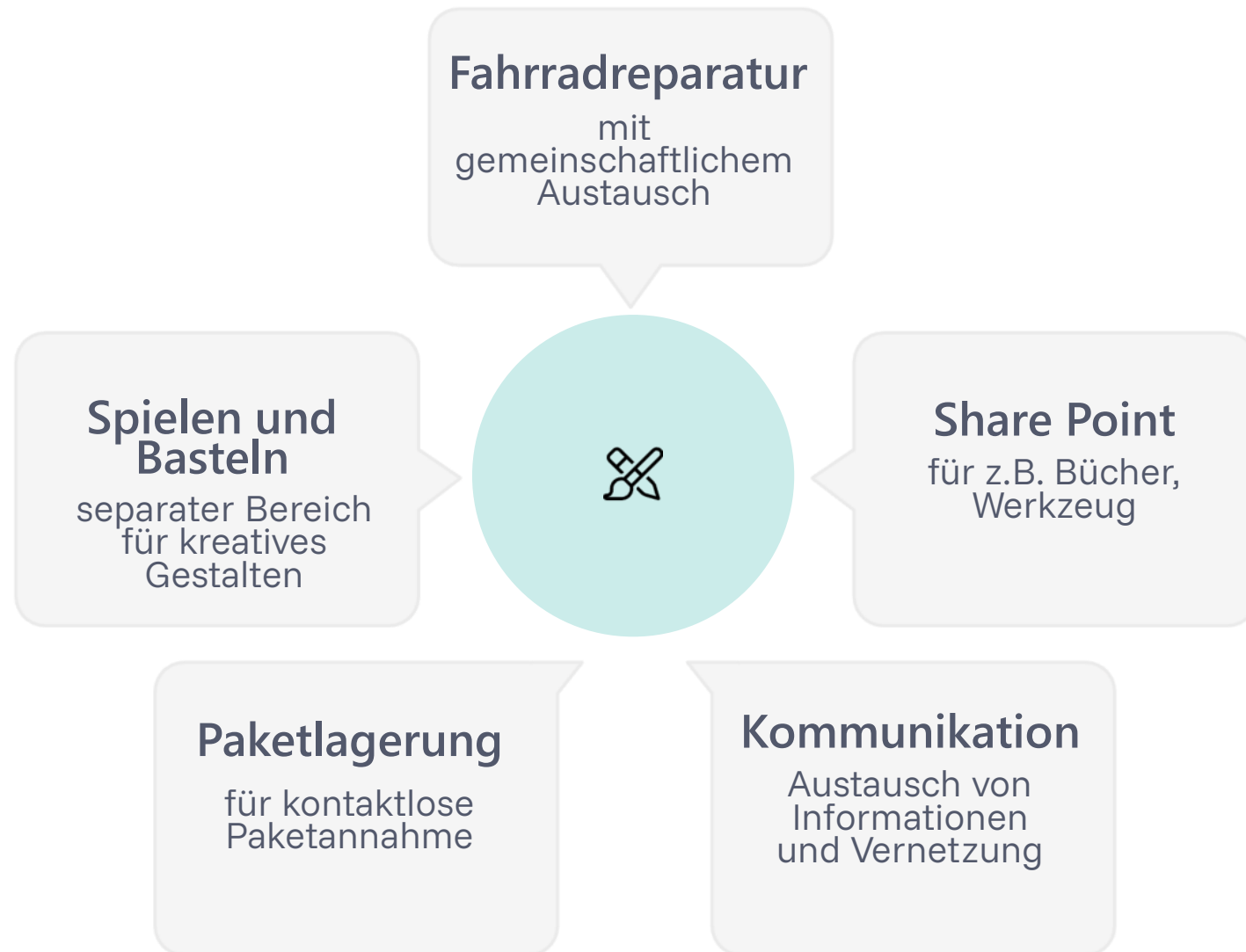
Lebensqualität

Gemeinsame Verantwortung für das Quartier schafft Sicherheit und Vertrauen

Betreutes Wohnen DRK

schafft Vielfalt in nachbarschaftlicher Gemeinschaft

Communityraum



Grundrissbeispiel Haus 1 1.OG

100% Mietwohnungen

- **Langfristige Vermietung**

Beständige Vermietung und Unterhaltung von Mietwohnungen für langfristige Stabilität

- **Wohnen für vielfältige Nutzergruppen**

Familien, Senioren, Menschen mit Behinderungen, Alleinstehende und Paare, inklusive barrierefreier und rollstuhlgerechter Wohnungen

- **Effiziente Raumgestaltung**

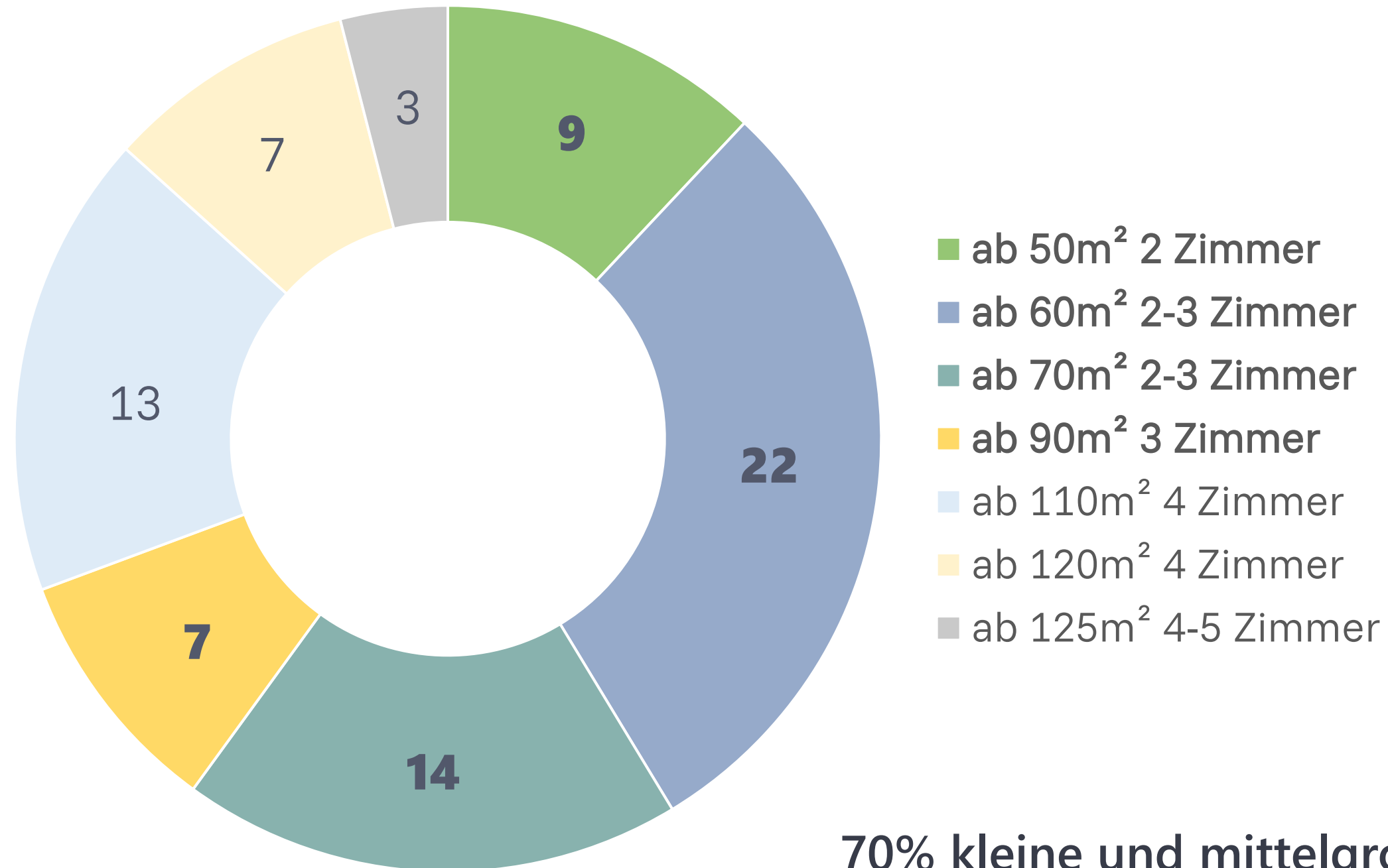
Bedarfsgerechter Wohnungsmix von 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit effizienter Grundrissgestaltung und eher niedrigen Gesamtflächen

- **Moderate Mietkosten**

Effiziente Grundrissgestaltung und geringe Betriebskosten ermöglichen verhältnismäßige Mietkosten, was einen moderaten Mietenmix für den breiten Mittelstand sichert



Wohneinheiten



70% kleine und mittelgroße Wohnungen

04

Projektkonzept – **Bauweise**



Gesundes und nachhaltiges Bauen

- **Wohngesundes Bauen**

Fokus auf wohngesundes Bauen und schadstoffreduzierte Bauweise, die ein optimales Raumklima fördern

- **Nachhaltige Baustoffe**

Verwendung langlebiger Baustoffe, die auf erdölbasierte Dämmstoffe mit hoher CO₂ Emittierung verzichten

- **Ökologische Energieerzeugung**

Einsatz von Fernwärme und regenerativen Energien sowie effiziente, wartungsarme Haustechnik

- **Hohe Energiestandards**

Energetische Vorteile für Mieter durch niedrige Heiz- und Betriebskosten

Ökologische Bauweise

Massivbauweise mit Poroton-Ziegel

Wienerberger Poroton-Ziegel sind umweltfreundlich, da sie aus natürlichen Rohstoffen bestehen, schadstofffrei sind und eine hervorragende Ökobilanz aufweisen. Besonders die mit Perlit gefüllten Varianten setzen Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit und Wohngesundheit.

- **Natürliche Rohstoffe**

Bestehen aus Erde, Wasser, Luft und Ton/Lehm, sind schadstofffrei und zu 100% wiederverwertbar.

- **Klimaneutralität**

Mit Perlit gefüllte Ziegel werden klimaneutral produziert (Energieeinsparung, Einsatz erneuerbarer Energien, CO₂ Ausgleich durch Klimaschutzprojekte)
TÜV Nord zertifiziert, natureplus-Siegel

- **Energieeffizienz**

Verfüllte Ziegel erreichen hohe Dämmwerte und erfüllen die Anforderungen für energieeffizientes Bauen

- **Wohngesundheit**

Regulieren Feuchtigkeit und Temperatur, schützen vor Schimmel und fördern ein gesundes Raumklima.

- **Kreislaufwirtschaft**

Ziegel können problemlos recycelt und Tongruben rekultiviert werden, Cradle to Cradle Zertifizierung

- **Ökobilanz**

Verfüllte Poroton-Ziegel weisen gegenüber Beton mit Wärmedämmverbundsystem einen deutlich geringeren Energiebedarf und niedrigere Treibhausgasemissionen in der Herstellung auf.



Bild: wienerberger.de

Ökologische Bauweise

Holzrahmen-/Holzhybridbauweise

Die Holzrahmenbauweise gilt als besonders ökologisch, da sie auf nachwachsende Rohstoffe, eine energiearme Herstellung und hervorragende Dämmwerte setzt. Durch CO₂-Speicherung, gute Recyclingfähigkeit und ein wohngesundes Raumklima leistet sie einen wichtigen Beitrag zu Klimaschutz und nachhaltigem Bauen.

- **Umweltschutz**

Holzbauten verlängern den Kohlenstoffspeicher aus dem Wald. Im Vergleich zu konventionellen Bauten deutlich geringere CO₂ Emissionen in der Herstellung.

- **Ressourcenschonung**

Holz ist erneuerbar und stammt aus nachhaltiger Forstwirtschaft (FSC/PEFC-Zertifizierung). Reduzierter Einsatz energieintensiver Baustoffe wie Beton oder Stahl

- **Ökobilanz**

Sehr niedriger Primärenergiebedarf in Herstellung und Verarbeitung, Gute Recyclingfähigkeit und Wiederverwendbarkeit der Bauteile

- **Effizienz**

Gesteigerte Materialeffizienz durch präzise Vorfertigung, Hoher Vorfertigungsgrad beschleunigt die Bauzeit

- **Wohngesundheit**

Regulierung der Luftfeuchtigkeit durch diffusionsoffene Bauteile

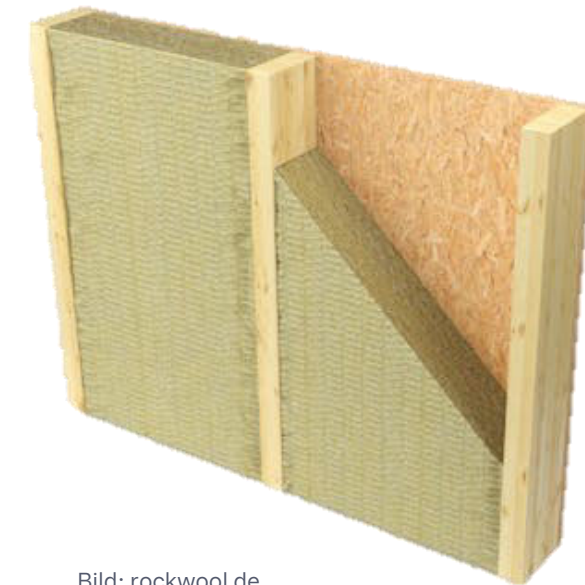


Bild: rockwool.de

❶ Die Wandbauweisen im Projekt: ca. 80 % Massivbauweise mit Poroton-Ziegel und 20% Holzrahmenbauweise.

Umweltfreundliche Fernwärme und PV

Fernwärme

Die Wärmeerzeugung erfolgt durch lokale Wärmenetze der Stadtwerke Wedel. Die effiziente Erzeugung mittels Kraft-Wärme-Kopplung verringert den Brennstoffbedarf, somit den Ausstoß von CO₂.



Bild: dbz.de

Photovoltaik Anlagen auf den Dächern

1. Photovoltaik mit Stromspeicher

PV Anlage für Allgemeinstromversorgung der Tiefgarage, Treppenhäuser, Aufzüge, Beleuchtung der Außenanlage

2. Photovoltaik für Mieterstrom

Ein PV-Mieterstrommodell ermöglicht die direkte Versorgung der Mieter mit günstigem Solarstrom vom Gebäudedach.

① Vorteile

Für Mieter: Günstigerer, grüner Strom

Für Vermieter: Wertsteigerung der Immobilie, Mieteinnahmen oder Rendite.

Für die Umwelt: Entlastung des Stromnetzes durch dezentrale Erzeugung und Nutzung.

04

Projektkonzept – **Umwelt**

Umweltkonzept

Entsiegelung & Regenrückhaltung

erhöhter Grünanteil im Vergleich zum Bestand

Klimabezug

Schattenspendende Bepflanzung gegen
Hitzeinseln

Vielfältiges Pflanzenwachstum

Tiefgarage mit erhöhtem Gründachaufbau

Gründächer

Beitrag zur Biodiversität



Städtebauliche und ökologische Aufwertung

Abbruch belasteter Altgebäude

Vollumfänglicher Rückbau und Beseitigung von Altlasten und Schadstoffen, wie: Asbest, KMF, PCP, Lindan, PAK usw.

Kampfmittelerkundung und Beseitigung

Notwendige Untersuchung des Grundstücks, um Weltkriegsbomben & Munition zu finden.

Der Bauherr trägt die Verantwortung für die Kampfmittelfreiheit.

Es folgt die eventuell erforderliche Kampfmittelbergung und Entschärfung.

Bodensanierung

Teilweise erhebliche Verunreinigungen durch Altlasten und Schadstoffe früherer Nutzungen werden entfernt, langfristige Umwelt- und Grundwasserschäden werden vermieden

Entsiegelung

Der Grünanteil wird im Vergleich zum Bestand deutlich erhöht. Förderung der Biodiversität, Pflanzenwachstum, naturnahe Gestaltung, Verbesserung der Regenrückhaltung

i Für die Umweltsanierung des Grundstückes entstehen Kosten von mehreren Millionen Euro.

Ziele

- Umweltschutz:** Verhinderung der Ausbreitung von Schadstoffen ins Grundwasser, in die Luft und in die Nahrungskette.
- Gesundheitsschutz:** Beseitigung von Gefahren für Menschen durch kontaminierten Boden, Altlasten, Gefahren
- Wiederherstellung:** Rückführung des Bodens in einen gesunden, produktiven Zustand



Umweltkonzept

Pflanzenvielfalt & Biodiversität

Naturnahe Gärten mit klimawandelgeeigneten Bepflanzungen

Wildblumenwiese

Bereiche mit heimischen und standortgerechten Wildblumen und Wiesengräsern

Nistkästen für Schwalben und Mauersegler

Integration von Nistkästen im Plangebiet in Abstimmung mit Biologen

Urban Gardening

Gemeinschaftlicher Gemüse-, Obst- und Kräutergarten für die Bewohner

- ① Eine qualifizierte Freianlagenplanung verwandelt Außenräume in lebendige Orte mit einladenden Aufenthaltsflächen, schattenspendenden Bäumen, kreativen Spielplätzen und erholsamem Grün.

Gründächer und Fassadenbegrünung

Gründächer auf Gebäuden und der Tiefgarage

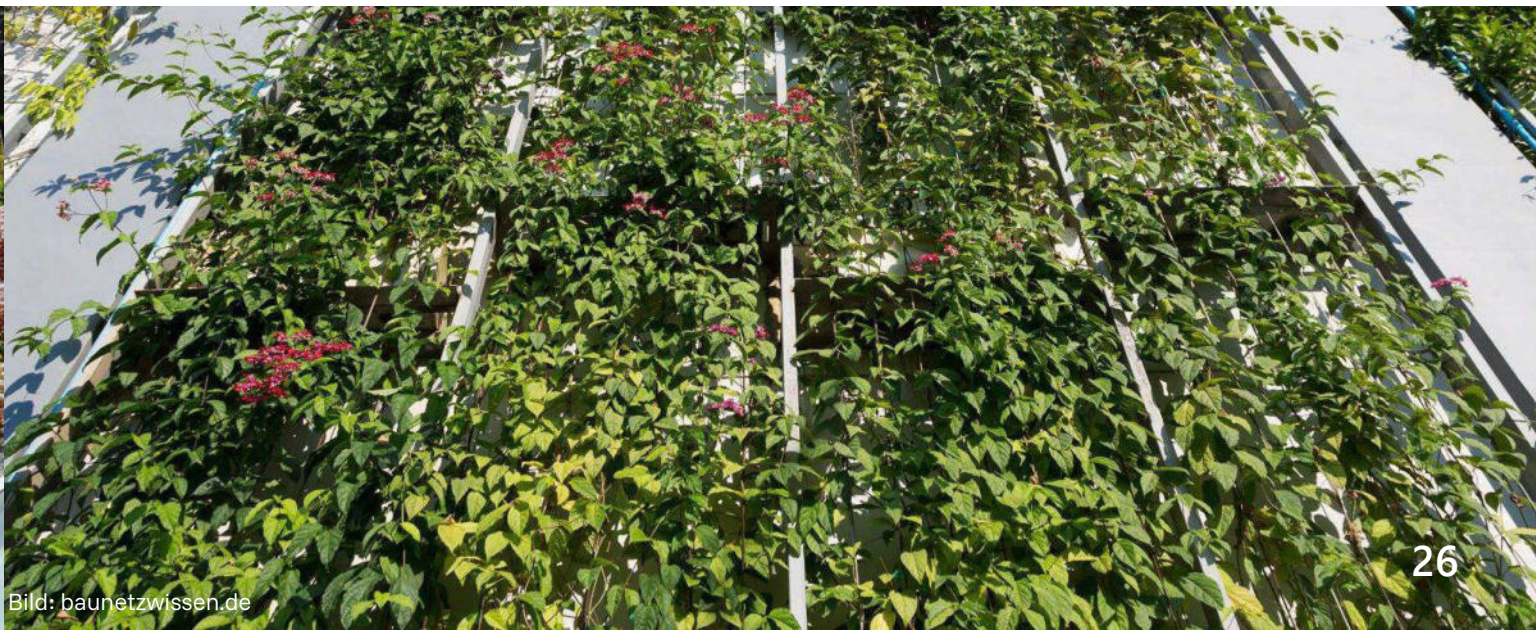
- Abbruch und Entsiegelung ungeeigneter Bestandsdächer durch Neubau und Integration von Gründächern
- Extensive Begrünung der Dächer Gebäude 2, 3, 4 und 5 (+PV-Anlagen)
- Intensive Begrünung der Tiefgarage mit hohem Aufbau von ca. 50-120cm

❶ Dachbegrünungen zeigen positive Effekte auf das Klima, Unterstützen die Regenrückhaltung, Förderung der Artenvielfalt, Schutz vor Feinstaub- und Lärmbelastung

Bodengebundene Fassadenbegrünung – Hafenstraße 32 im Hof

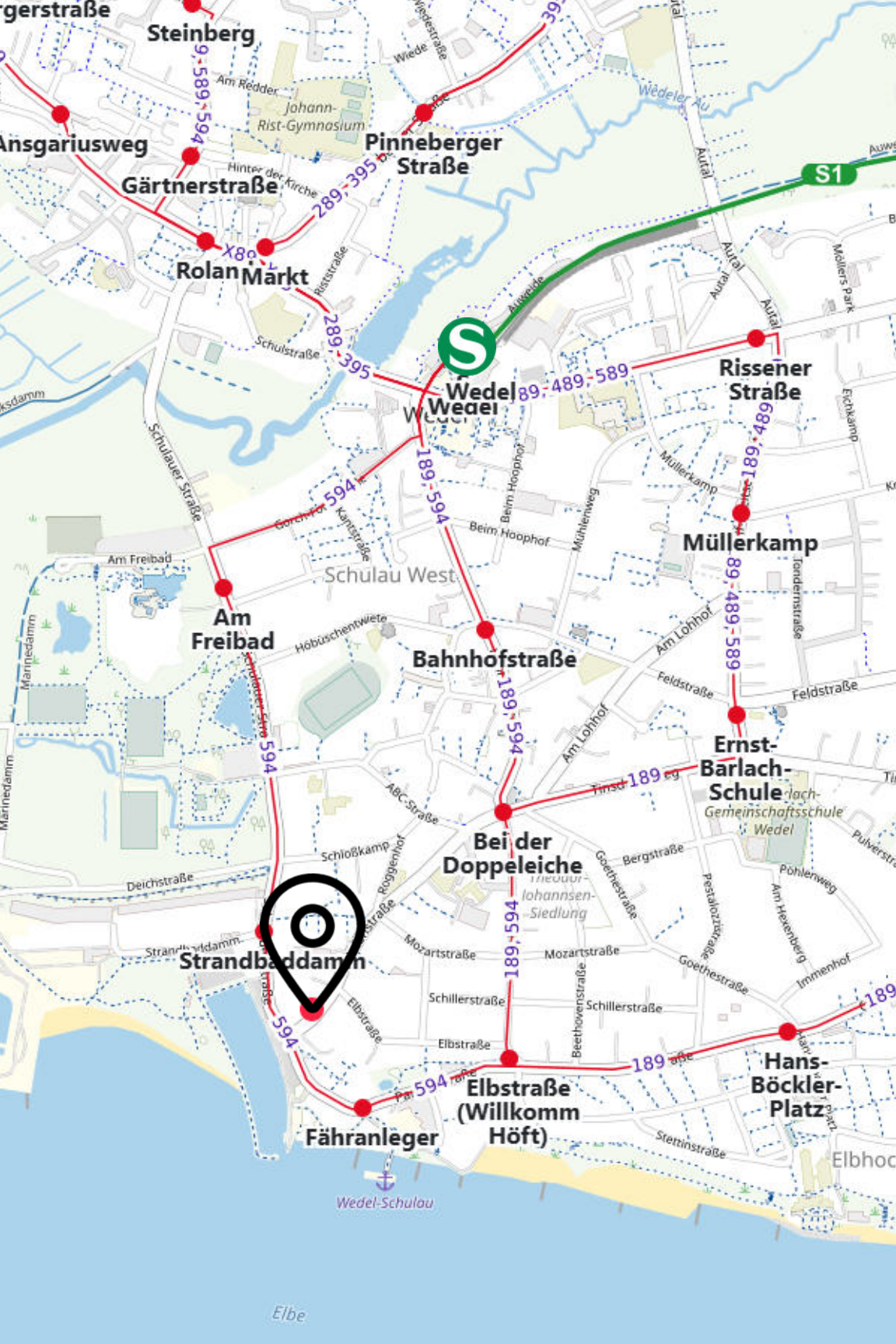
- 3 Rankgerüste mit insgesamt ca. 60m² Begrünung
- Fassadenbegrünung mit heimischen Kletterpflanzen (Wein, Waldrebe)
- Integration von Nisthilfen für Mehlschwalben

❶ Begrünung fördert Lebensräume und Nahrungsquellen für Tiere, Gestaltung einer abwechslungsreichen Lebensumgebung, Hitzeschutz für das Gebäude.



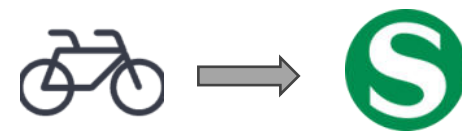
04

Projektkonzept – **Mobilität**



Mobilitätskonzept

ÖPNV-Anbindung



in 5 Minuten

zum S-Bahnhof (1,4 Kilometer)

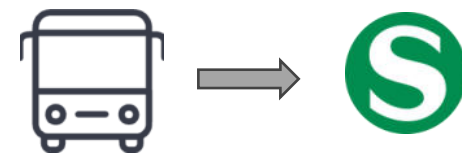


in 5 Minuten

zum Bus 594 (350 Meter)

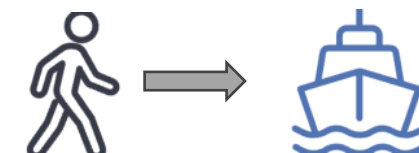
in 7 Minuten

zum Bus 189 (621, 601) (500 Meter)



in 13 Minuten

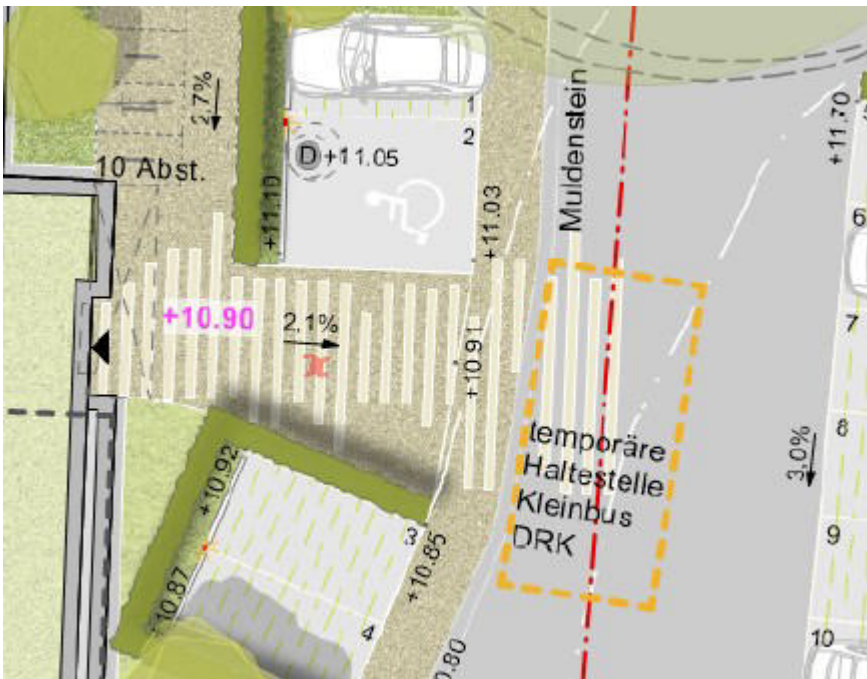
mit dem Bus 189 am S-Bahnhof



in 6 Minuten

zu Fuß zur Lühe-Schulau Fähre

Mobilitätskonzept



sichere und einsichtige Wegeführung

speziell für vulnerable Nutzergruppen



84 Tiefgaragenstellplätze + 43 oberirdische Stellplätze

Reduzierung des ruhenden Verkehrs an der Oberfläche verringert die Lärmbelastung und schafft zusätzlichen Raum für Grün- und Erholungsflächen



10 rollstuhlgerechte Stellplätze

barrierefreie und inklusive Mobilität für alle Bewohnerinnen und Bewohner



210 Stellflächen für individuelle Mobilitätshilfen

für z.B. Fahrräder mit E-Ladeinfrastruktur, Seniorenräder, Lastenräder, Kinderwagen in der Tiefgarage und oberirdisch



Privates Carsharing

Schaffung einer Infrastruktur für Carsharing mit E-Mobilität



Parkplatz Synergienutzung

intelligente Mehrfachnutzung zwischen Tanzschule und Jobcenter



DRK-Fahrservice

Regelmäßige Versorgungs- und Unternehmungsfahrten mit Kleinbus in Abstimmung mit Bewohnern des Betreuten Wohnens

05

DRK & Wohnkonzept



DRK-Ortsverein
Wedel e.V.

Vorstellung DRK-Wedel

- Seit **1909** aktiv, ehrenamtlicher geschäftsführender Vorstand
- 30–35 Mitarbeitende im Pflegedienst (Sozialstation)
- **Breites Angebot:** u.a. Katastrophenschutz, Begegnungsstätte, Kleiderkammer, Blutspende, Jugendrotkreuz, Hilfsfonds, Pflegedienst
- ehrenamtlicher, geschäftsführender Vorstand
Vorsitzender: Thomas Kolodziej
Claudia Bakan, Stephan Isachsen, Marc Oliver Otto
Geschäftsstelle: Frau Heidorn und Herr Lange
Pflegedienstleitung: Frau Stockmann



DRK + Betreutes Wohnen

am Hauptstandort in der Rudolf-Höckner-Straße



DRK-Ortsverein
Wedel e.V.

- Ein Haus mit 18 Wohnungen + Gruppenraum
- Betreuung durch zwei Teilzeitkräfte
- Vielfältige Aktivitäten: Treffen, Kochen, Spielen, Ausflüge, Lachen & eine gute Zeit haben
- Für sozial schwächere Menschen ab 60 Jahren **mit Wohnberechtigungsschein & Pflegegrad**
- Bis Pflegestufe 4 in Zusammenarbeit mit der Sozialstation möglich
- Bewohner leben **autark**, sind aber Willkommen am gemeinsamen Leben im Gruppenraum teilzunehmen
- Sicherheit durch das Hausnotrufsystem

① Ziel ist, dass die Bewohner so lange wie möglich, möglichst bis zum Tod, autark in einer eigenen Wohnung leben können, aber ein soziales Miteinander und Sicherheit vorhanden ist.

Bedarf und Herausforderungen



DRK-Ortsverein
Wedel e.V.

- Warteliste für bestehende Wohnungen
 - Hohe Nachfrage nach Betreutem Wohnen auch von Menschen **ohne Wohnberechtigungsschein**
-
- Schon jetzt hoher Bedarf
 - Alternde Gesellschaft, weiter steigender Bedarf
 - Ergänzender Bedarf für jüngere Personen U60 und Menschen mit körperlichen und/oder geistigen Einschränkungen
 - **Angebot an Betreutem Wohnen in freien Mietwohnungen fehlt**

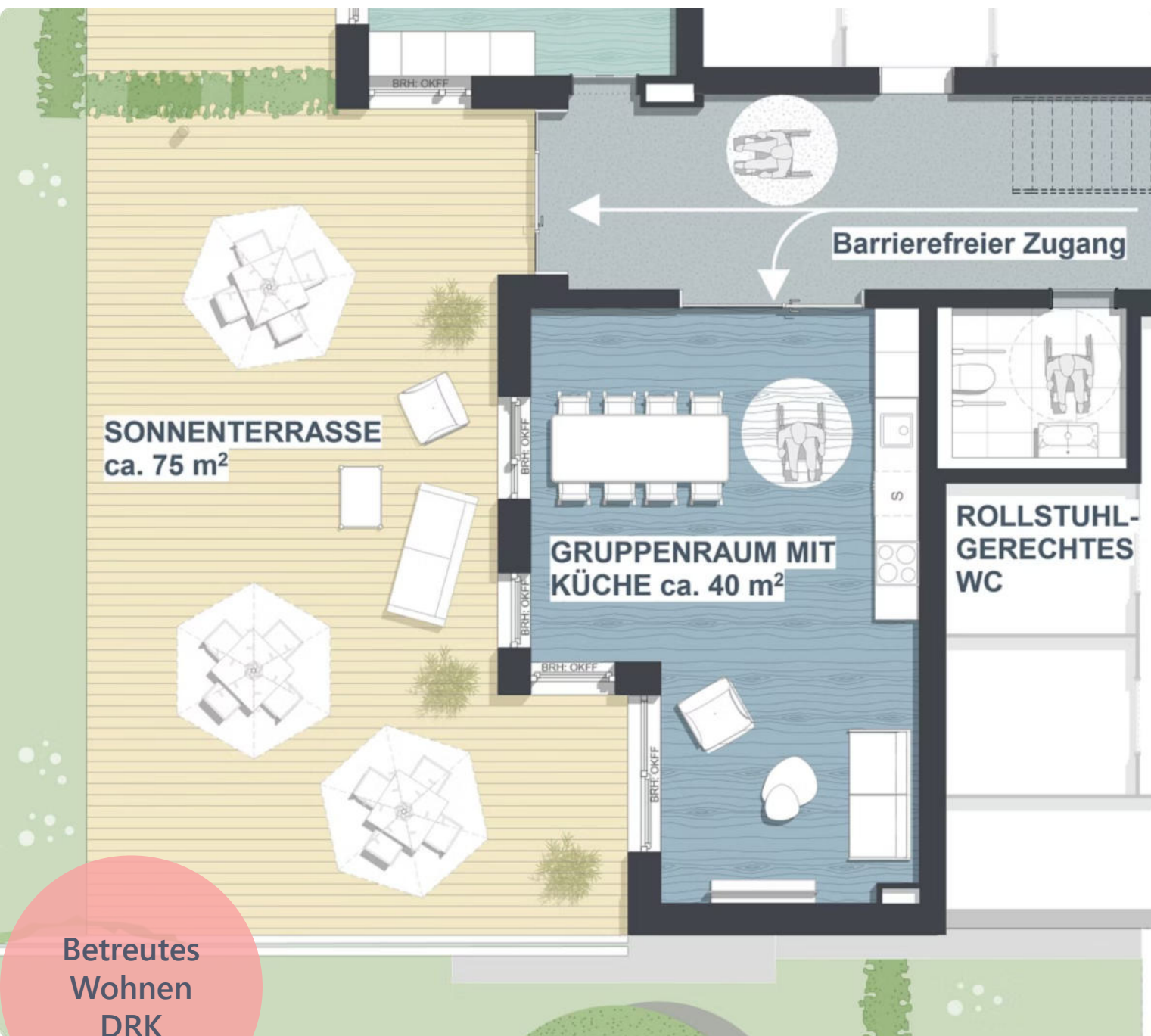


Elbhöfe Wedel mit Betreutem Wohnen

Wohnkonzept

- 15-30 Wohnungen für Betreutes Wohnen
- Davon 4-8 rollstuhlgerechte Wohnungen
- Freie Mietwohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen: 50-120m²
- Angebot für Senioren, auch für jüngere Menschen

❶ Eigene Mietwohnung + Betreuungsvertrag
bedeutet
selbstbestimmt leben + soziale Anbindung



Gemeinschaftseinrichtungen

- Gruppenraum mit Küche und rollstuhlgerechtem WC
- Geschützte Außenterrasse mit Garten
- Pflege- oder Betreuerstützpunkt

Bauliche Maßnahmen/Ausstattung

- Gemeinschaftsflächen Innen und Außen
- Geeignete Aufzüge, auch für Liegendtransport
- breitere und sichere Wegeführung in und außerhalb der Gebäude
- barrierefreier, teilweise rollstuhlgerechter Ausbau
- Hausnotrufsystem
- Mobilitätsberücksichtigung

DRK barrierefrei

Grundrissbeispiel

Haus 5 EG



4 Zimmer

WoFl = 110 qm

barrierefrei

2 Zimmer

WoFl = 52 qm

barrierefrei

3 Zimmer

WoFl = 66 qm

barrierefrei

DRK rollstuhlgerecht

Grundrissbeispiel Haus 3 EG

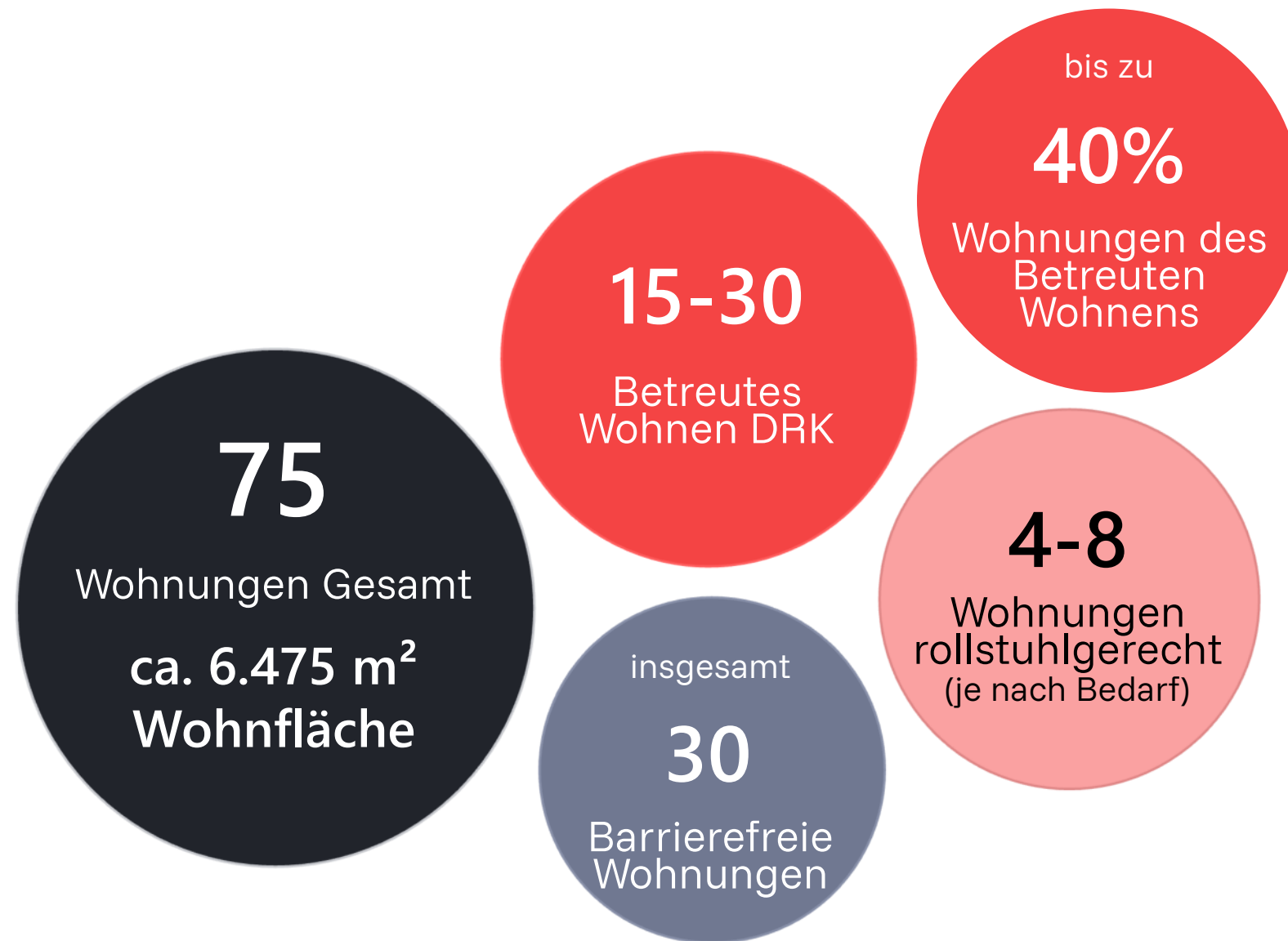
4 Zimmer
WoFl = 122 qm
rollstuhlgerecht



3 Zimmer
WoFl = 74 qm
barrierefrei

2 Zimmer
WoFl = 70 qm
rollstuhlgerecht

Kennzahlen zum Mietwohnungsangebot



Alle 75 Wohnungen sind frei finanziert und 100% Mietwohnungen. Sie decken so einen wichtigen, oft unberücksichtigten Bedarf der breiten Mittelschicht.

06

Kennzahlen & Roadmap

Kennzahlen zum B-Plan 20f

Stand 2025

9.929 m²

Grundstücksgröße

127

PKW Stellplätze

davon 10 Stellplätze barrierefrei
davon 85 Stellplätze in der Tiefgarage

210

Fahrradstellplätze

davon ca. 90 Stellplätze in der Tiefgarage

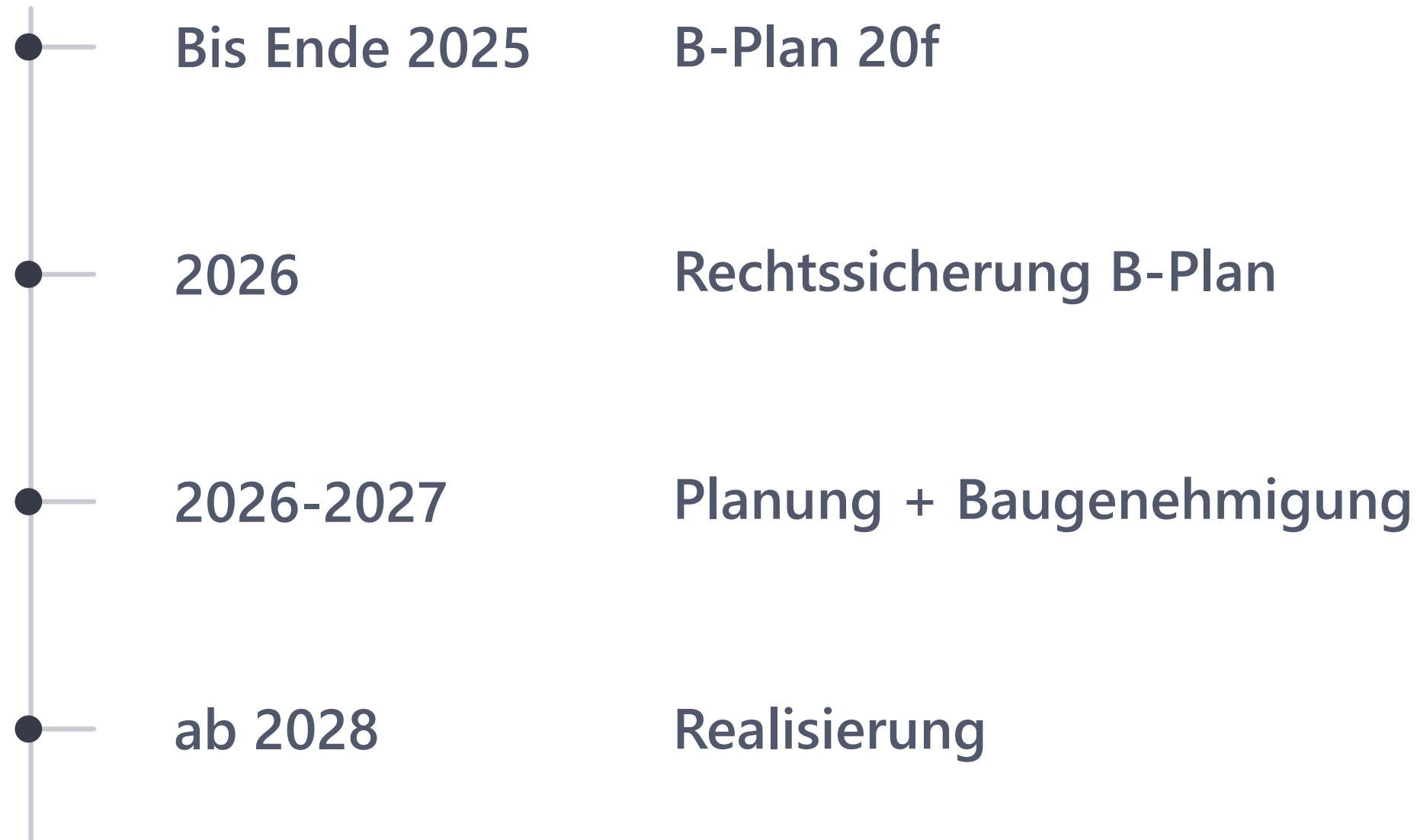
Allgemeines Wohnen

Grundstücksgröße WA	GRZ
6.134 m ²	0,35
Bebaute Fläche	GFZ
1.625 m ²	1,33
Geschossigkeit	
IV, IV+I, V+I	

Mischgebiete

MI1: Hafenstraße 26	MI2: Hafenstraße 28 und 32
Grundstücksgröße: 750 m ²	Grundstücksgröße: 3.085 m ²
GRZ: 0,25	GRZ: 0,6
GFZ: keine Festsetzungen	GFZ: keine Festsetzungen

Roadmap



Rendering



Rendering



Rendering



Rendering



Elbhöfe Hafenstraße
22880 Wedel
Bauvorhaben

Elbhöfe GmbH & Co. KG c/o Schneider Vermögensverwaltung GmbH
Hafenstraße 34, 22880 Wedel
Bauherr



ArchitektenPartner Behrend Schaaf Guzielski PartG mbB
Stadtdeich 27, 20097 Hamburg
Architekten



**Deutsches
Rotes
Kreuz**

DRK-Ortsverein Wedel e.V.
Rudolf-Höckner-Straße 6, 22880 Wedel
Deutsches Rotes Kreuz

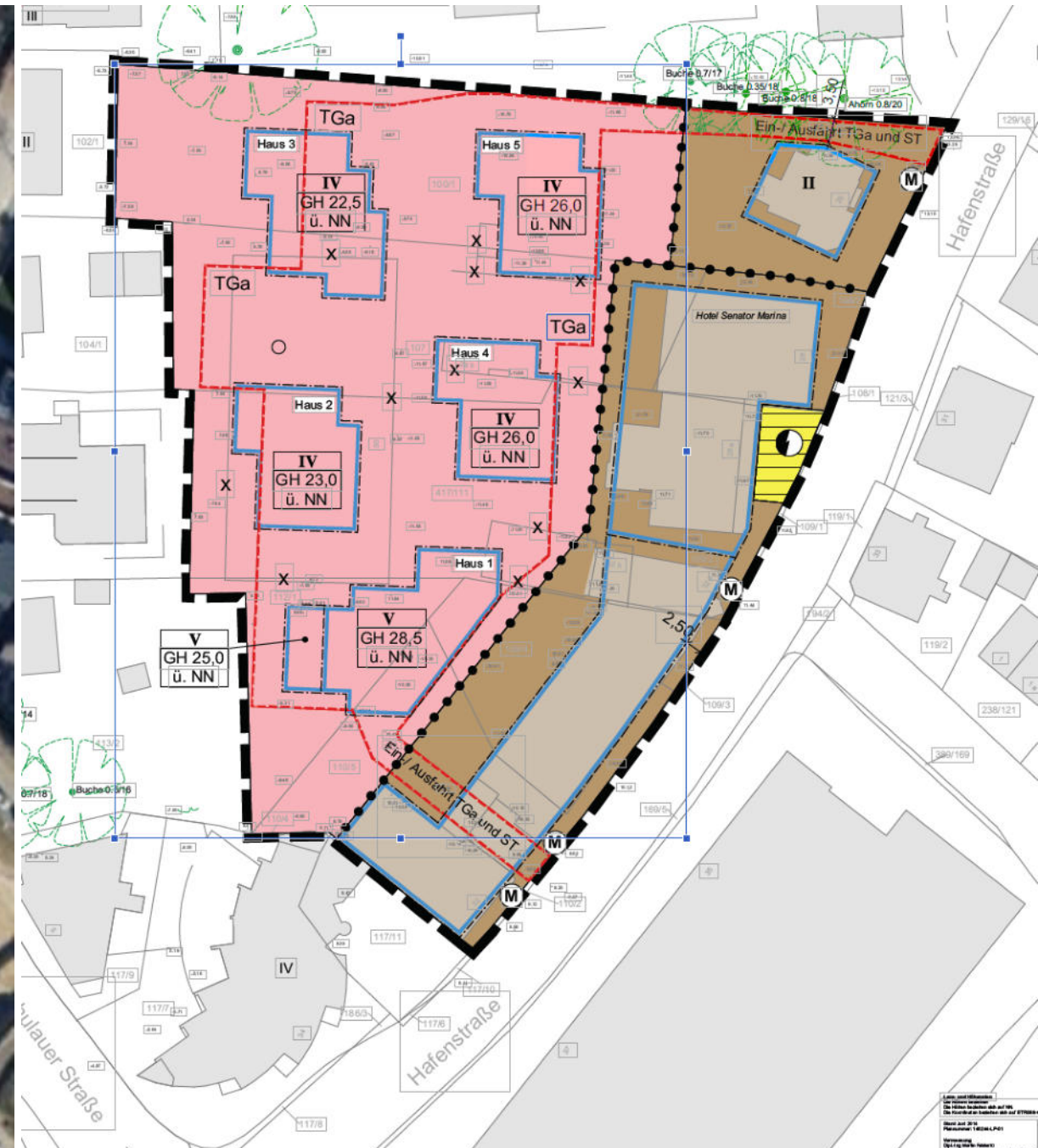
Anlage Historie

Historie: Liegenschaft Bestand & vorhabenbezogener B-Plan

Nur für interne Zwecke.
Keine Veröffentlichung & Weitergabe.



Liegenschaft 2024 Bestand – fast vollständig versiegelt.



Stand 2016: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20f „Hafenstraße“

2009 bis 2024 - Das Projektierungs- und B-Plan Verfahren

Nur für interne Zwecke.
Keine Veröffentlichung & Weitergabe.

- 2009

 - Vorbereitende Untersuchung Stadt Wedel – BIG-Städtebau.
 - Wedel wünscht Wohnungsbau auf dem Grundstück. Der Bereich „B-Plan Hafenstr. 20f“ soll für „hochwertiges Wohnen“ umgenutzt werden.
 - **Ausweisung des aktuellen Planungsgebietes „Hafenstr. 20f“ als Sanierungsgebiet im Zuge angestrebter Umbaumaßnahmen im Hafen unter wohlwollender Zustimmung des jetzigen Vorhabenträgers „Elbhöfe Wedel“ – Familie Schneider.**
- 2010-2011

 - Nach einigen Abstimmungen in den Jahren 2010 und 2011 wurden seitens Familie Schneider und uns Planern Entwürfe und Konzepte dem Planungs- und Bauausschuss vorgestellt. Die Idee eines Punkthauses als Sichtmarke konnte sich nicht durchsetzen.
 - Vorlage weiterer Entwürfe mit reduzierter Baumasse.
- 2012

 - Gemeinsame Abstimmung weitergeführter Entwürfe mit einer abermals deutlich reduzierten Baumasse im Rathaus.
 - Aufstellung einer Beschlussvorlage wurde gemeinsam angestrebt; mehrfache Erarbeitung einer Beschlussvorlage erbeten.
 - Vorbescheids-Antrag durch Familie Schneider gestellt.
- 2013

 - Vorbescheids-Antrag nach Abstimmungen zurückgezogen.
 - Verfahrensbeginn: Aufstellung eines regulären Bebauungsplans durch die Stadt seitens Familie Schneider beantragt.
 - Die Stadt Wedel strebt einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan an.
 - **Ende 2013 - Antrag auf Verfahrensbeginn als vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Vorhabenträger Familie Schneider.**
- 2014

 - **Januar 2014 – Der Rat beschließt die Aufstellung des B-Planes „Hafenstraße. 20f“.**
 - September 2014 – Entwurfsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden.
 - **November 2014 – Genereller Ratsbeschluss für neue Bebauungspläne zur Schaffung sozialen Wohnraums in Wedel.**
→ **Da der B-Plan „Hafenstr. 20f“ und das Projekt in den vorangegangenen Jahren unter anderen Voraussetzungen begonnen wurde, und Anfang 2014 dessen Aufstellung beschlossen wurde, findet der Ratsbeschluss hier keine Anwendung.**
- 2015

 - Unerwarteter Konflikt „Fischräucherei Schwan“. Verzögerungen im Bebauungsplanverfahren, da wohnungsun gesunde Verhältnisse im umliegenden Gebiet durch Rauchgas-Immission vom LLUR festgestellt werden.
 - Grundstück der Fischräucherei Schwan, Schulauer Straße 15 ist ungewöhnlicherweise nicht Teil des Sanierungsgebietes.
- 2016

 - **März 2016 – Öffentlichkeitsbeschluss** (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss) **Bebauungsplan Hafenstraße 20f“.**
 - **Positiver Beschluss des Planungsausschusses für B-Plan.**
 - **Positiver Beschluss des Planungsausschusses für Antrag Stadt Wedel: „B-Plan 20f ohne sozialen Wohnungsbau“.**
 - Juni 2016 - Mitteilung der Stadt Wedel „Verfahren ruht“.
 - Verfahren Bebauungsplan ruht aufgrund Einwand LLUR bis zur Klärung der nicht wohnungsun gesunden Verhältnisse durch Immissionen der Fischräucherei im umliegenden Gebiet (B-Plan ebenfalls betroffen).
 - Der in Vorbereitung befindliche Satzungsbeschluss erfolgt vorerst nicht.

2009 bis 2024 - Das Projektierungs- und B-Plan Verfahren

Nur für interne Zwecke.
Keine Veröffentlichung & Weitergabe.

2016-2017

- **Angestrebte Lösungsversuche des Konfliktes „Fischräucherei Schwan“ durch Stadt Wedel und „Elbhöfe Wedel“ Familie Schneider laufen:**
- Vorschläge und Prüfung zur Betriebsverlagerung der Fischräucherei mit Unterstützung der Stadt Wedel.
- Im gleichen Zuge: Angebot zum Kauf des Grundstücks Schwan inkl. Schaffung neuer Betriebsstätte durch Vorhabensträger „Elbhöfe Wedel“
- Erarbeitung eines Modernisierungskonzeptes der „Fischräucherei Schwan“ sowie Heilung der (nicht vorhandenen!) Baugenehmigung inkl. Angebot zur Übernahme sämtlicher Modernisierungskosten durch Vorhabensträger „Elbhöfe Wedel“.
 - Baugenehmigung aus 1960, Sämtliche Erweiterungen und Änderungen seit 1960 nicht genehmigt (z.B. Schornstein und Abgas-Reinigungsanlage zu niedrig und zu klein, vier Räucheröfen statt zwei, erheblich vergrößernde Anbauten an genehmigtem Gebäude)
 - Ablehnung der Modernisierung durch Eigentümer Schwan
- Kaufverhandlung für Grundstück „Fischräucherei Schwan“ bis zu einem gemeinsam vereinbarten Notartermin
 - Grundstückseigentümer Schwan lässt Notartermin mit Schneider Vermögensverwaltung GmbH zum Verkauf des Grundstückes verstreichen.
- **April 2017 – Elbhöfe Wedel stellt Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten bei der Fischräucherei Schwan durch die Stadt Wedel**
 - und fordert die Stadt damit zum Handeln auf, da keine bestandskräftige Baugenehmigung vorliegt;
 - die Räucherei (auch nach eigenen, öffentlichen Angaben des Betreibers) nicht im Rahmen Ihrer Betriebsgenehmigung betrieben wird.
- **April 2017 – Schneider / Elbhöfe Wedel erhebt Klage gegen das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume**
 - Ziel: Anordnung von Geruchsschutzmaßnahmen, Aufhebung des ablehnenden Bescheides LLUR.
- Juli 2017 - Dritte Fortschreibung Rahmenplan Stadthafen Wedel „Monitoring“ 20.07.2017 erfolgt.
- S.33: Quartier Hafenstraße „Die Maßnahmen wurden erfolgreich umgesetzt und die Ziele des Rahmenplans erreicht.“
- Der B-Plan ist aber nicht aufgestellt!

2018-
2019

2020

- Das Projektteam um Elbhöfe Wedel versucht den Konflikt weiterhin im Sinne aller Parteien zu lösen, wartet aber auch auf zielführende Entwicklungen.
- Anfang 2020 - Grundstück „Fischräucherei Schwan“ wird nach Informationen durch Eigentümer Schwan an fremden Investor veräußert.
 - Grundstück soll spätestens 2021 eine Wohnbebauung erhalten, Räucherei abgerissen werden.
 - Fremdinvestor erlangt mit Bauvoranfrage bei der Stadt Wedel für das Projekt „Einvernehmen nach BauGB“ zur Wohnbebauung am 03. März 2020 im Planungsausschuss; Baubeginn Frühjahr 2021 geplant.
 - Fischräucherei soll Betrieb Ende 2020 endgültig einstellen, Konflikt zu nicht wohngesunden Verhältnissen dann gelöst.
- **Mitte 2020 – „Elbhöfe Wedel“ nimmt daraufhin Planung für die 62 Mietwohnungen wieder auf.**
- **September 2020 – Information der Fraktionen zum Projektstand durch „Elbhöfe Wedel“ – Schneider Familie Schneider**
- **Projekt wird allseits bestätigt und soll umgesetzt werden.**
- Dezember 2020 – Ablauf des Sanierungsgebietes „Stadthafen Wedel“. Stadt Wedel lässt mit 1. Nachtrag die Befristung des Sanierungsgebietes –entfallen-. Die Sanierung des Stadthafen Wedel hat kein festgelegtes Ende mehr.

2009 bis 2024 - Das Projektierungs- und B-Plan Verfahren

Nur für interne Zwecke.
Keine Veröffentlichung & Weitergabe.

- 

2021

 - Januar 2021 – Es bestehen Unklarheiten zur Veräußerung des Grundstücks der „Fischräucherei Schwan“ an fremden Investor.
 - **Juni 2021 – „LLUR und RA Fischräucherei Schwan“ lehnen vorgeschlagenes Mediationsverfahren des Gerichtes zur Prüfung einer allseits verträglichen Lösung des Konfliktes ab.**
 - August 2021 – RA der „Fischräucherei Schwan“ erreichen weitere Verschiebung des anstehenden Gerichtsverfahrens aufgrund von Abwesenheitsmeldung.
 - August 2021 – Elbhöfe Wedel informiert die Stadt und Politik, dass seit 2017 von Seiten der Verwaltung nichts unternommen wurde. Weder den Beanstandungen des Antrages auf bauaufsichtliches Einschreiten wurde nachgegangen noch die vorhandenen Missstände aufgeklärt.
 - Ende 2021 – Elbhöfe Wedel prüft mit Rechtsbeistand finale rechtliche Mittel und alternativ, die Aufgabe des Vorhabens zur Umwandlung von Gewerbe in Wohnen.
- 

2022 - 2023

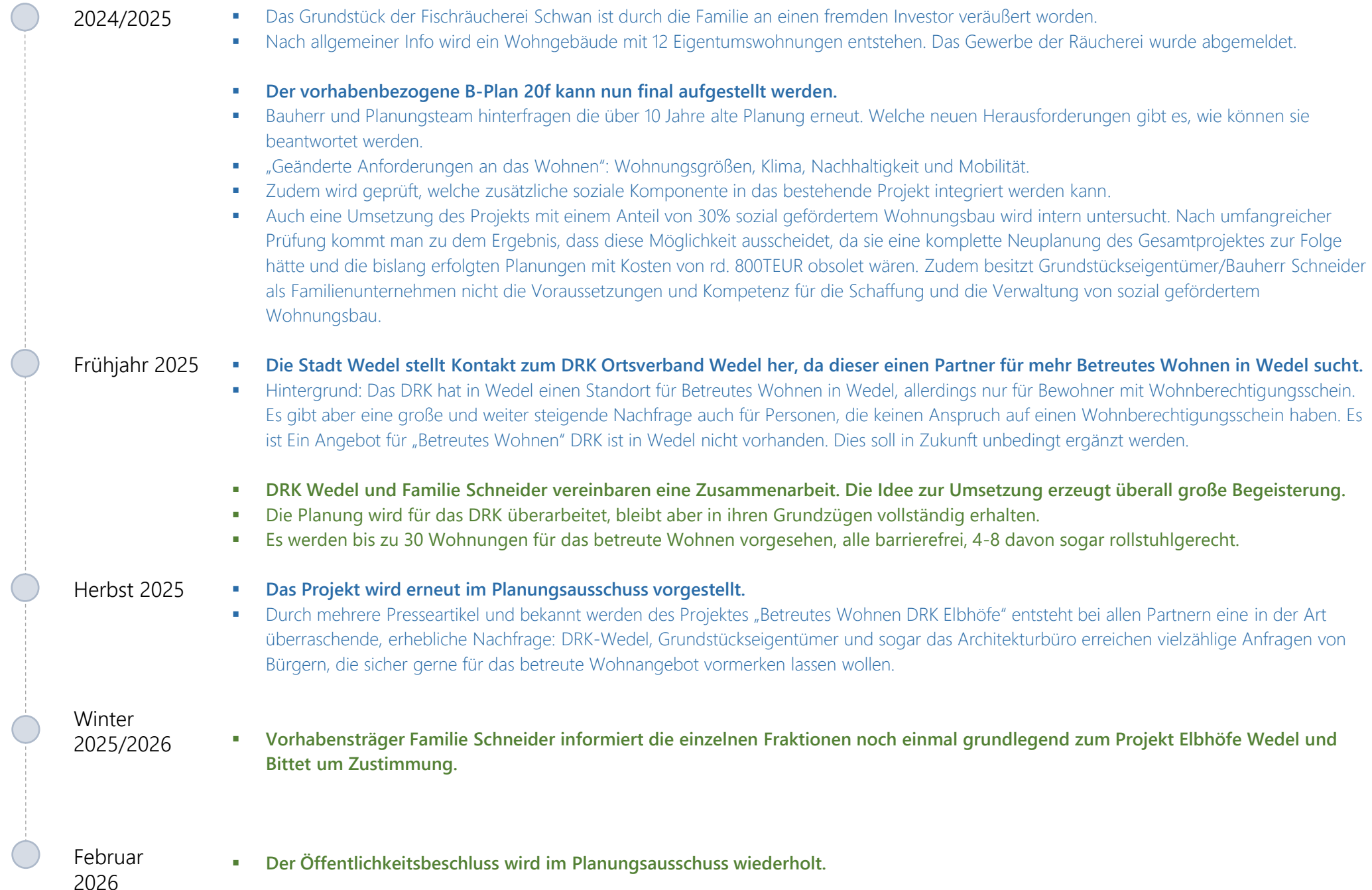
 - **Da die Aufstellung und Umsetzbarkeit des B-Plans 20f unwägbare ist, werden für das Bestandsgrundstück Alternativen untersucht und auch plausibilisiert.**
 - Verkauf des betreffenden Grundstücksteils an einen externen Investor.
 - Erhalt, Sanierung, Stärkung und Weiterbetrieb des Hotels „Senator Marina“.
 - Machbarkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Hotels sowie Erhalt der Hallenflächen für gewerblichen Nutzung, Lagerhallen.
 - Wandlung der vollvermieteten Hallenflächen in Eventhallen.
 - Umsetzung der Bebauung im Sinne §34 BauGB „Einfügeverträglichkeit“ ohne vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
 - Abwägung der Durchsetzung von Schadenansprüchen gegen die Stadt Wedel aufgrund Unterlassung, Fehler im Verfahren, fehlendes Bau- und/oder ordnungsrechtliches Einschreiten. Die Projekt- und Verfahrenskosten der Familie Schneider belaufen sich mittlerweile auf rund 500.000,- €.
- 

2024

 - **Fischräucherei Schwan stellt Anfang 2024 Betrieb ein - Der hindernde Konflikt zur Aufstellung B-Plans 20f hat vorrausichtlich keinen Bestand mehr.**
 - Aufgrund der neuen Umstände erörtern die Stadtplanung der Stadt Wedel und der Vorhabenträger Familie Schneider die Fortführung vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren in bestehender Art.
 - **Grundsätzlich wird festgestellt, dass es zielführend wäre den Bebauungsplan wie 2014, 2016, 2020 vorgesehen nun final abgestimmt aufzustellen.**
 - **Es fehlt nur der Satzungsbeschluss, es kann aber aus rechtlichen Gründen sinnvoll sein, den Öffentlichkeitsbeschluss formal zu wiederholen. Maßgebliche Änderungen hätten eine komplette Neuaufstellung zur Folge, das wird ausgeschlossen.**
Ab Mitte 2024 - Stadtplanung Wedel und Vorhabensträger stimmen die entsprechend notwendigen Anpassungen aufgrund der Unterbrechungszeit von 8 Jahren werden ab und bereiten deren Einplanung vor.

Aktueller Stand und „letzte Chance“

Nur für interne Zwecke.
Keine Veröffentlichung & Weitergabe.



Die SPD-Fraktion beantragt in der Sitzung des Planungsausschuss am 10. März 2026 zum vorhabenbezogenen B-Plan 20f „Hafenstraße“, BV/2026/011 folgenden Beschluss:

1. Im dem B-Plan 20f wird die die Verpflichtung des Bauherren aufgenommen, entsprechend den baupolitischen Grundsätzen der Stadt Wedel 30% der Nettogeschossfläche als geförderten Wohnraum auszuführen. Der frühere Beschluss des Planungsausschuss vom 01.03.2016, den B-Plan 20f von dieser Verpflichtung auszunehmen, wird damit gegenstandslos.

2. Der Planungsausschuss bekennt sich ausdrücklich zu dem Beschluss des Rates der Stadt Wedel vom 20.11.2014, der da lautete: „Bei der Ausweisung von neuen Bauflächen durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans sollen bei Neubauprojekten sowohl im Miet- als auch im Eigentumswohnungsbau ab 1500qm beantragten Nettowohnflächen 30% mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erstellt werden.“

3. Die Vorgabe von 30% gefördertem Wohnungsbau (Nettogeschossfläche) gilt für alle Bauvorhaben gleichermaßen, die die Voraussetzungen nach Punkt 2 erfüllen. Eine willkürliche Bevorzugung oder Benachteiligung verschiedener Bauprojekte diesbezüglich findet nicht statt.

Begründung:

a.) In Wedel besteht seit Jahren ein Mangel an Wohnraum – insbesondere aber für preiswerten freifinanzierten, als auch geförderten Wohnraum.

b.) Im Zeitraum Anfang 2025 bis Ende 2028 fallen rund 220 Wohnungen aus der Förderung heraus, ohne dass es hierfür absehbar einen ausreichenden Ausgleich durch Neubau von gefördertem Wohnraum gibt.

c.) Mit dem Ausscheiden aus dem Berufsleben reduziert sich für die meisten Menschen das verfügbare Einkommen erheblich. Freifinanzierte Neubau-Mietwohnungen sind daher für die große Mehrheit der Senioren über 65 Jahre nicht finanzierbar. Daher besteht für diesen Personenkreis ein deutlich erhöhter Bedarf an geförderten und altersgerechten Wohnungen.

d.) Anhand der vom DRK betreuten Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein in der Rudolf-Höckner-Straße, zeigt sich, dass das Betreute Wohnen kein Ersatz für geförderten Wohnungsbau ist, sondern eine dringend benötigte Ergänzung und dass das eine das andere nicht ausschließt. Daher unterstützt die SPD-Fraktion eine Ausweitung des Angebots an Betreuten Wohnen ausdrücklich, sowohl für den

freifinanzierten Wohnungsbau, als auch den geförderten. Das Projekt bietet die idealen Voraussetzungen, um für ein breites Spektrum an Einkommensschichten ein entsprechendes Angebot bereitzustellen.

e.) Die Vorgabe, dass 30% der Nettogeschossfläche als geförderter Wohnraum ausführen ist, wird seit mehr als 10 Jahren bei allen Wohnbauprojekt über 1500m² umgesetzt. Dies ist dem Bauherren bekannt und es wäre ihm Rahmen der von ihm vorgenommenen und jetzt vorgelegten Neuplanungen möglich gewesen, die Planung an die Erfordernisse des geförderten Wohnungsbaus anzupassen, wobei nur ein Teil der Wohnungen bzw. Gebäude tatsächlich davon betroffen gewesen wären.

f.) Der aktuelle Planungsstand des Projekts kann kein Ausschlussgrund dafür sein, Änderungen daran vorzunehmen, denn in einem B-Plan-Verfahren werden und wurden auch bei anderen Projekten in Wedel regelmäßig Änderungen an den ursprünglichen Planungen aufgrund von z.B. Einwendungen vorgenommen.

g.) Das Dienstleistungs-Angebot des DRK zu Betreutem Wohnen ist ein zusätzliches Angebot und grundsätzlich unabhängig vom Bauvorhaben als solches und entbindet den Bauherren daher nicht von der in Wedel geltenden Vorgabe, geförderten Wohnungsbau in seinem Projekt vorzusehen und zu bauen.

h.) Der Bauherr betont die beabsichtigte soziale Qualität seines Projekts, weshalb es unverständlich ist, warum gerade einkommensschwache Wedeler Bürgerinnen und Bürger als Mieter ausgeschlossen werden sollen.

i.) Die Rentabilität des Bauvorhabens ließe sich durch eine Verkleinerung der, nach unserer Einschätzung, überdimensionierten Tiefgarage verbessern. Da eine große Anzahl von Außenplätzen vorgesehen ist, wäre ggf. sogar ein kompletter Verzicht auf eine Tiefgarage möglich. Daher sehen wir eine Argumentation, dass sich das Bauvorhaben nicht tragen würde, wenn geförderter Wohnraum gebaut wird, als nicht stichhaltig an.

k.) Der geförderten Wohnungsbau wird vom Staat mit erheblichen Mitteln gefördert, wodurch die Nachteile einer gedeckelten Miete und bestimmter baulicher Vorgaben für den Investor ausgeglichen werden.

Für die SPD-Fraktion im Planungsausschusses:

Gerrit Baars

Lars Arne Klintworth

06.März 2026

2/2

SPD Fraktion im Rat der Stadt Wedel
Fraktionsvorsitzender Kurt L. Barop

1. stv. Fraktionsvorsitzender Gerrit Baars, 2. stv. Fraktionsvorsitzender Wolfgang Rüdiger
Hellgrund 95, 22880 Wedel, Tel: 0170-3305829, Mail: Kurt.l.barop@t-online.de

Eine Anwendung der „Bau-Turbo“-Regelungen ist denkbar,

- + wenn eine geordnete, verträgliche und abgestimmte Entwicklung sichergestellt ist und eine negative Vorbildwirkung ausgeschlossen werden kann.
- + wenn das Vorhaben der Vorstellung der Gemeinde zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht.
- + wenn sich das Vorhaben im Innenbereich befindet.
- + wenn das Vorhaben erschlossen ist.
- + wenn das Vorhaben innerhalb einer angemessenen Frist umgesetzt wird.
- + wenn sich der Vorhabenträger verpflichtet, sich an den Folgekosten zu beteiligen.
- + wenn sich der Vorhabenträger verpflichtet, ab 1.500 qm Netto-Wohnfläche 30 % geförderten Wohnungsbau umzusetzen.
- + wenn keine negativen Auswirkungen auf Betriebe in Gewerbe- und Industriegebieten anzunehmen sind.

Die Zustimmung wird grundsätzlich versagt,

- wenn es der Verwaltung nicht möglich ist, innerhalb der gesetzlichen Frist die Belange und Interessen sachgemäß zu ermitteln und abzuwägen oder/und den städtebaulichen Vertrag final abzustimmen.
- wenn es sich um städtebaulich komplexe Vorhaben oder/und Vorhaben mit konkurrierenden Interessen handelt.
- wenn sich das Vorhaben im Außenbereich, in Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten, auf Waldflächen oder in anderen Schutzgebieten befindet.
- wenn eine strategische Umweltprüfung durchgeführt werden muss.
- wenn sich das Vorhaben in einem (faktischen) Gewerbe- oder Industriegebiet befindet.
- wenn keine neuen Wohneinheiten geschaffen werden.
- wenn eine Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen ist.