

Th. Volk, Goethestr. 51, 22880 Wedel, tel. 017685088338

An den PLA, Sitzung am 13.1.2026, z.Hd. Herrn Dutsch

Sehr geehrter Herr Dutsch, entsprechend Punkt 1.2 der Tagesordnung bitte ich um **Beantwortung nachfolgender Fragen durch den PLA.**

Guten Abend allerseits, mein Name ist Th. Volk und ich bin Eigentümer der Liegenschaft Holmer Str. 75, in Wedel.

1. Eines der strategischen Ziele ist die Förderung des Wohnungsbaus entsprechend dem Bedarf. Welcher Bedarf, unter Berücksichtigung der Bewohnerstruktur, ist noch bis 2030 zu erwarten, wenn die WE aus den anstehenden Projekten eingerechnet werden (entstehendes Defizit)?
2. Im PLA wurde am 14.1.2025 von der Bauverwaltung erklärt, dass keine konkurrierenden Entwicklungen zu Wedel-Nord angestoßen werden sollen, somit vorrangig diese Bebauung angestrebt wird; eine Aussage im Gegensatz zum Bürgerentscheid. Besteht weiterhin dieser festgelegte politische Wille?
3. In **2017 wurde mit der BV 2017/025 der Rahmenplan für Wedel Nord beschlossen.** Bedingt durch den schwierigen Haushalt sind grundlegende Forderungen (z.B. Änderung des Sachverhaltes kein positives Meinungsbild der Einwohner, Projektcontrolling) nicht mehr zu erfüllen, die Grundlage ist somit nicht mehr vorhanden. Kann dieser Beschluss nicht geändert werden um den Weg freizumachen für Alternativen in der Wohnraumplanung?
4. Im PLA am 15.3.2022 hat die SPD die mangelnde Information der Bauverwaltung über rechtliche Vorgänge angeprangert und gebeten, zukünftig die Sachverhalte in die Gremien zu bringen. Sind die Entscheidungsträger über die Beschuldigung der Bauverwaltung auf Grund der Missachtung der Rechtsprechung zu § 34/35 BauGB, informiert worden (Schreiben Broekhuis vom 8.12.2025 mit Anlagen)?
5. Im Zuge des „Bau-Turbo“ MV/2025/120 PLA am 13.1.2026, erhalten die Entscheidungsträger erhebliche Rechte zur Umsetzung von dringend benötigtem Wohnraum. Besteht ein Interesse im PLA zur Vorstellung eines Alternativ-Projektes mit ca. 150 WE und einem geförderten Anteil von ca. 50%. Unter Berücksichtigung des Radverkehrs, möglicherweise teilweise autofrei?

Gez.:

Th. Volk, Goethestr.51, 22880 Wedel, Tel. 017685088338

Stadt Wedel  
Z.Hd. Frau Broekhuis  
Rathausplatz 3-5  
22880 Wedel

Per Mail Wedel, 8.12.2025

- Aktenz.: 315-24-01 und 316-24-01.
- Ihre Mail v. 25 Juli 2025.
- Missachtung der Rechtsprechung zu § 34 BauGB.

Sehr geehrte Frau Broekhuis,

in den o.gen Aktenzeichen hatte ich mit einer Bauvoranfrage klären wollen, ob der **Umbau** von Halle und Remise zu **Wohnzwecken** im Betreuten Wohnen, erfolgen kann. Eine Prüfung gem. § 35 Abs. 6 BauGB hätte in Absprache mit den Entscheidungsträgern erfolgen können, wenn denn nicht § 34 BauGB ausreichend gewesen wäre, denn die Halle und die Remise liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die von Ihnen erklärte Aussage:

Durch die alleinige Planung des Grundstücksareals Holmer Str. 75, würde eine Splittersiedlung im Außenbereich ohne eine städträumliche Anbindung an den Siedlungsrand entstehen. (Mail v. 25.7.2025)

habe ich einer anwaltlichen Prüfung, Fachgebiet Bau- und Verwaltungsrecht, unterzogen, mit dem Ergebnis, dass die von Ihnen vollzogene Rechtsmeinung nicht im Einklang mit dem § 34 BauGB steht und gerichtliche Entscheidungen, insbesondere die vom OLG SH (1 LB 3/22 v. 2.11.2023), missachtet wurden.

Hierin heißt es: *Das zur Bebauung vorgesehene Vorhabengrundstück liegt unstreitig nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, sodass es entscheidend auf die weitere negative Abgrenzung ankommt, ob die Fläche, deren bauliche Nutzung begeht wird, iSv § 34 Abs. 1 BauGB innerhalb eines Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt. Nur wenn das Vorhaben weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt, ist es vom Außenbereich umfasst. Ein Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB reicht so weit, wie die aufeinander folgende Bebauung trotz dazwischen liegender unbebauter Freiflächen den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt, an dem auch das Baugrundstück teilnimmt (BVerwG, Urteil v. 06.11.1968 - IV C 2.66 -, Rn. 17 juris). Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich kann nur auf der Grundlage einer umfassenden, die gesamten örtlichen Gegebenheiten würdigenden Beurteilung getroffen*

*werden. Hierbei ist allerdings nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden Wertung und Bewertung des im Einzelfall gegebenen konkreten Sachverhalts zu entscheiden. Grundlage und Ausgangspunkt einer solchen wertenden und bewertenden Beurteilung sind die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, also insbesondere die vorhandenen baulichen Anlagen, sowie außerdem auch andere topographische Verhältnisse wie etwa Geländebehinderungen, Erhebungen oder Einschnitte (BVerwG, Urteil v. 14.11.1991 - 4 C 1.91 -, Rn. 21ff., juris). Maßgeblich ist dabei allein die im Zeitpunkt der Zulassungsentscheidung tatsächlich vorhandene Bebauung bzw. die tatsächlich ausgeübte Nutzung. Unerheblich ist daher, auf welcher rechtlichen Grundlage hin die Bebauung in der Vergangenheit entstanden ist; selbst rechtswidrig errichtete Bauten sind bei der Beurteilung miteinzubeziehen, wenn sie denn von der Baubehörde dauerhaft geduldet werden. Durch die Maßgeblichkeit des tatsächlich vorhandenen Bebauungszusammenhangs kommt es nicht darauf an, ob der Bebauungskomplex einem bestimmten städtebaulichen Ordnungsbild entspricht, ein harmonisches Gesamtbild der Bebauung darstellt oder etwa mit einem Baugebiet der Baunutzungsverordnung identisch ist. (vgl. BVerwG, Beschluss v. 16.07.2018 - 4 B 51.17 -, Rn. 7; und Beschluss v. 02.04.2007 - 4 B 7.07, Rn. 4, beide juris). Von der Frage der Beurteilung von Baulücken zu trennen ist, inwieweit der Bebauungszusammenhang von Flächen unterbrochen wird, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung (Sportplätze, Erholungsflächen, Straßen) einer Bebauung entzogen sind. Grundsätzlich unterbrechen solche Flächen den Bebauungszusammenhang nicht, insbesondere dann nicht, wenn sie innerhalb des Ortsteils gelegen sind und in städtebaulich funktionalem Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung stehen (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, 138. EL, Mai 2020, § 34 Rn. 24). Die Frage, ob Straßen eine den Bebauungszusammenhang herstellende oder trennende Funktion zwischen Innen- und Außenbereich haben, kann nur nach den Umständen des Einzelfalles beurteilt werden. Bei Straßen, die ausschließlich bzw. nahezu ausschließlich einseitig bebaut sind, kommt nach der Rechtsprechung in der Regel eine trennende Wirkung zwischen Innen- und Außenbereich zu (BVerwG, Beschluss v. 16.02.1988 - 4 B 19.88 -, Rn. 3, juris).“*

**Die von der Bauverwaltung vollzogene Darstellung ist mit den Entscheidungsträgern der kommunalen Selbstverwaltung nicht abgestimmt worden.**

Im Bezug, auf die Bauvoranfrage wurden die Entscheidungsträger, § 3 der Zuständigkeitsordnung der Stadt Wedel, übergegangen. Mit diversen Schreiben habe ich bereits auf den Umstand hingewiesen.

Ergänzend verweise ich zum Erfordernis des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, auf den Beschluss vom 2.4.2007 BVerwG 4 B 7.07 und die Kriterien welche die Abgrenzung des Bebauungszusammenhangs im Sinne von § 34 BauGB zum Außenbereich haben sollten, VG München v. 27.6.2022- M 8 K 20.1565), hin.

In den Baugenehmigungsverfahren-Verfahren, Nutzungsänderung Halle und Remise zum Unterstellen von Booten und Wohnmobilen, hat Richter Weiß-Ludwig bei der Ortsbegehung am 19. September 2024, mit Handzeichen, auf die Zuordnung von Halle und Remise nach § 34 BauGB, hingewiesen.

In Anlage 1 habe ich einmal die vorhandenen Grenzen dargestellt:

Blaue Linie: Die Abgrenzung der Siedlungsachse entspricht gemäß Regionalplan dem äußeren Rand. Die Siedlungsachsenabgrenzung ist so definiert, dass die Entwicklung nicht über diesen äußeren Rand hinausgehen darf. Die Flächen aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wedel liegen innerhalb der Siedlungsabgrenzung und überschreiten die äußere Abgrenzung nicht. PLA am 1.7.2025 Neuaufstellung Regionalplan.

Grüne Linie: § 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Orangene Linie: Rahmenbedingungen zum Bebauungsplan Nr. 27 d aus Mai 2019, Abrundungslinie in Absprache mit der Landesplanung.

Auf Anraten meines Rechtsbeistandes soll nunmehr erneut eine Bauvoranfrage eingereicht werden, welche sich auf den Umbau der erhaltenswerten Gebäude zu Wohnzwecken (Betreutes Wohnen) bezieht. Dieses unter Beachtung des Verkündungsblattes vom 30.10.2025, Anlage 2.

Die Feststellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils steht im Verfahren 2 A 135/25 vor dem Verwaltungsgericht SH, an. Zur Klärung der Abgrenzung und zum Umbau der Gebäude für den dringenden Bedarf im betreuten Wohnen, muss ich meine Bürgermeisterin verklagen. Ein sonderbarer Umstand. Insoweit bitte ich um Prüfung, ob diese Klage im Einvernehmen Erledigung finden kann.

Weiterhin, in Anlage 3 ein Schreiben von Dr. Maik Krüger zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen, Th. Volk

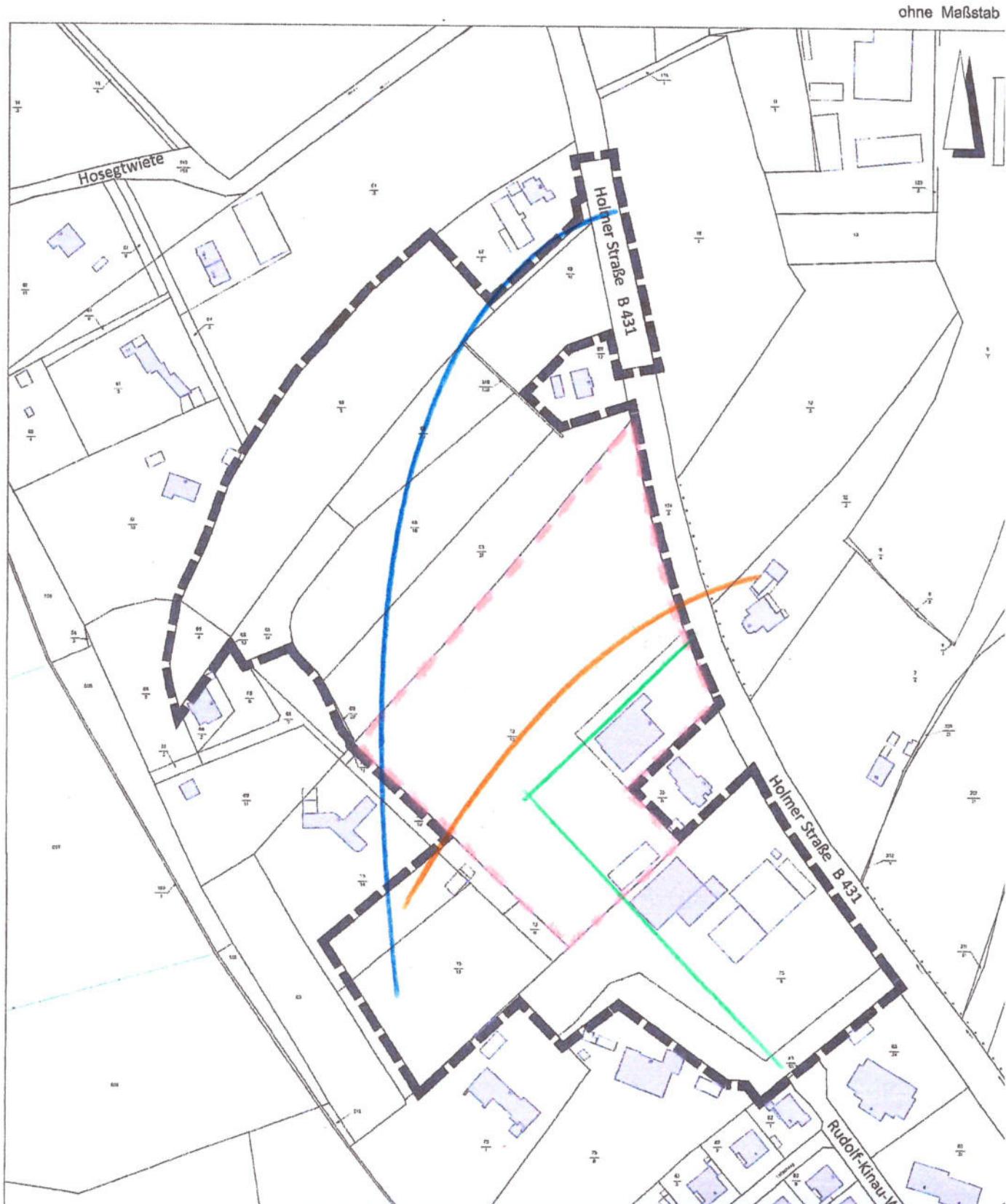
Anlagen: 1-3

Bei dem Vorhaben handelt es sich um das Erschließungsgrundstück des beendeten B-Planverfahrens Nr. 27 d, welches beendet wurde, da über die lange Laufzeit des Verfahrens nachrückende Erben sich nicht mehr am Verfahren beteiligen wollten und keine Anteile am Sozialen WB übernehmen wollten.

A 1

## Übersichtsplan Geltungsbereich zum

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27d „Geestrand“
- Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27d „Geestrand“
- 35. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wedel
- 4. Teilstudie der Landschaftsplans der Stadt Wedel



### § 34<sup>[1]</sup> Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) <sup>1</sup>Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. <sup>2</sup>Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 und 3 Satz 1 über die Befreiung entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) <sup>1</sup>Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:

- a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
- b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
- c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,

2. städtebaulich vertretbar ist und

3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

<sup>2</sup>Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können. <sup>3</sup>In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.

(3b) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

(4) <sup>1</sup>Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt

sind.

<sup>2</sup>Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

(5) <sup>1</sup>Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

<sup>2</sup>In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 getroffen werden. <sup>3</sup>§ 9 Absatz 6 und § 31 sind entsprechend anzuwenden.

<sup>4</sup>Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 sind ergänzend § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nummer 1 beizufügen.

(6) <sup>1</sup>Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. <sup>2</sup>Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bis 3 ist § 10 Absatz 3 entsprechend anzuwenden.

---

[1]

§ 34 Abs. 3a Satz 3 angef. mWv 23.6.2021 durch G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802); Abs. 2 geänd., Abs. 3a Satz 1 Nummer 1 Buchst. b neu gef., Abs. 3b eingef. mWv 30.10.2025 durch G v. 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257). [↑](#)

§ 34: Text gilt seit 30.10.2025

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport |  
Postfach 7125 | 24171 Kiel

Herr Volk  
Goethestr. 51  
22880 Wedel

Ihr Zeichen: /  
Ihre Nachricht vom: 28.10.2025  
Mein Zeichen: IV50 - 74992/2025  
Meine Nachricht vom: /

Dr. Maik Krüger  
maik.krueger@im.landsh.de  
Telefon: 0431 988 3217

21.11.2025

### Ihr Schreiben vom 28.10.2025

Sehr geehrter Herr Volk,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 28.10.2025 zum Thema „Beihilfe zur Umsetzung eines Projektes“ und die Vorstellung Ihres Vorhabens in Wedel.

In Ihrem Schreiben bitten Sie um Prüfung, ob ein städtebaulicher Wettbewerb förderfähig wäre. Im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung sind die Kosten eines städtebaulichen Wettbewerbes nicht förderfähig. Allerdings verweise ich an dieser Stelle gern auf unser Sonderprogramm „Neuen Perspektive Wohnen“. Mit diesem Förderprogramm werden Kommunen und Investoren bei der Planung und Gestaltung von gemischten Wohngebieten unterstützt, die sich durch besondere architektonische, städtebauliche und soziale Qualitäten auszeichnen und eine Siedlungsstruktur mit einer Bandbreite von Gebäudetypen anbieten. Kosten für die Durchführung städtebaulicher Wettbewerbe zählen hier grundsätzlich zu den förderfähigen Kosten.

Voraussetzung für Sie als Vorhabenträger wäre, dass Sie sich entweder mittels städtebaulichem Vertrag (§ 11 BauGB) zur Realisierung der Planung verpflichten oder im Rahmen einer Vorhaben- und Erschließungsplanung mit der Gemeinde einen Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB abschließen.

Weitere Informationen zu der „Neuen Perspektive Wohnen“ finden Sie unter [www.schleswig-holstein.de/neueperspektivewohnen](http://www.schleswig-holstein.de/neueperspektivewohnen). Die Beraterinnen und Berater der Wohnquartiersentwicklung bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein stehen gerne für Rückfragen zur Antragstellung bereit (Kontakt: 0431 9905-3838; [quartiersfoerderung@ib-sh.de](mailto:quartiersfoerderung@ib-sh.de)).

Da Sie in Ihrem Schreiben darstellen, dass 50 % der geplanten Wohneinheiten gefördert errichtet werden sollen, möchte ich Ihnen noch einige Hinweise zum Verfahren in der Sozialen Wohnraumförderung geben: Wie Sie sicherlich schon gehört haben, ist die Nachfrage nach Fördermitteln in der Sozialen Wohnraumförderung ungebrochen hoch. Die Nachfrage übersteigt die zur Verfügung stehenden Mittel bei Weitem. Um dennoch möglichst viele Projekte an der Sozialen Wohnraumförderung teilhaben zu lassen, gelten seit dem Jahr 2024 neue Kriterien:

- Es sollen nicht mehr als 80, aber auch nicht weniger als 6 Wohneinheiten in einem Vorhaben gefördert werden.
- In einem Vorhaben sollen maximal 70 Prozent der Wohneinheiten gefördert werden.
- Förderfähig sind bei den Gesamtkosten des Bauvorhabens nur die Kosten des Regelstandards "Erleichtertes Bauen". (Es kann auch mit höheren Standards gebaut werden, allerdings sind diese Kosten dann nicht förderfähig.)

Zudem haben wir das Instrument der Kommunalen Vorhabenliste eingeführt. Über diese Liste teilen die Kommunen uns mit, welche Vorhaben sie gefördert sehen wollen. Die Eintragung in diese Kommunale Vorhabenliste ist Voraussetzung, um in das Verfahren der Sozialen Wohnraumförderung einsteigen zu können.

Weitere Informationen zum Verfahren in der Sozialen Wohnraumförderung finden Sie unter [www.schleswig-Holstein.de/wohnraumfoerderung-aktuell](http://www.schleswig-Holstein.de/wohnraumfoerderung-aktuell). Wir empfehlen Ihnen zudem, frühzeitig Kontakt zur IB.SH aufzunehmen, um dort ein erstes Informationsgespräch zu führen (Kontakt: 0431 9905-5003; [mietwohnungsbau@ib-sh.de](mailto:mietwohnungsbau@ib-sh.de)).

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Maik Krüger

# thirteen/seven



Wedel, Industriestraße 60

Planungsausschuss – 13.01.2026

/ ÜBER 13/7

## / ÜBER

thirteen seven

ist ein inhabergeführtes Unternehmen mit dem Fokus auf der Projektentwicklung von Light-Industrial-, Produktions- und Logistik-Immobilien. Grundlage ist eine über 25-jährige Erfahrung in der Immobilienwirtschaft.

Unsere fachliche Expertise, von der Projektierung bis zur schlüsselfertigen Übergabe, in Verbindung mit unserem Netzwerk zu Mietern, Maklern und relevanten Dienstleistern im Gewerbeimmobilienbereich, machen thirteen seven zu einem dynamischen Marktteilnehmer.

## / DAS MACHEN WIR

Projektentwicklung

Unsere Stärke ist die Projektentwicklung von Light-Industrial-, Produktions- und Logistik-Immobilien. Wir suchen und identifizieren geeignete Liegenschaften und entwickeln, konzeptionieren und planen auf die aktuellen Erfordernisse des Marktes angepasste Immobilien.

Unsere Erfahrungen in allen Leistungsbereichen der HOAI sind das Fundament unserer Arbeit und garantieren einen reibungslosen Projektablauf.

Wir begleiten unsere Immobilien über den ganzen Lebenszyklus, von der Konzeption, über die Bauausführung, bis hin zum laufenden Management nach Fertigstellung.

# / REFERENZEN

## Gelsenkirchen

Sanierung eines ca. 24.500 m<sup>2</sup> großen ehemaligen Industriegrundstücks und Errichtung eines Gewerbeparks mit drei Einheiten und ca. 17.000 m<sup>2</sup> BGF. Hier haben sich ein Farbenhersteller sowie ein Werbemittelhändler angesiedelt und es wurden ca. 100 neue Arbeitsplätze geschaffen. Der Standort liegt in unmittelbarer Nähe zu einem Wohngebiet und alle Schallschutzanforderungen konnten erfüllt werden.

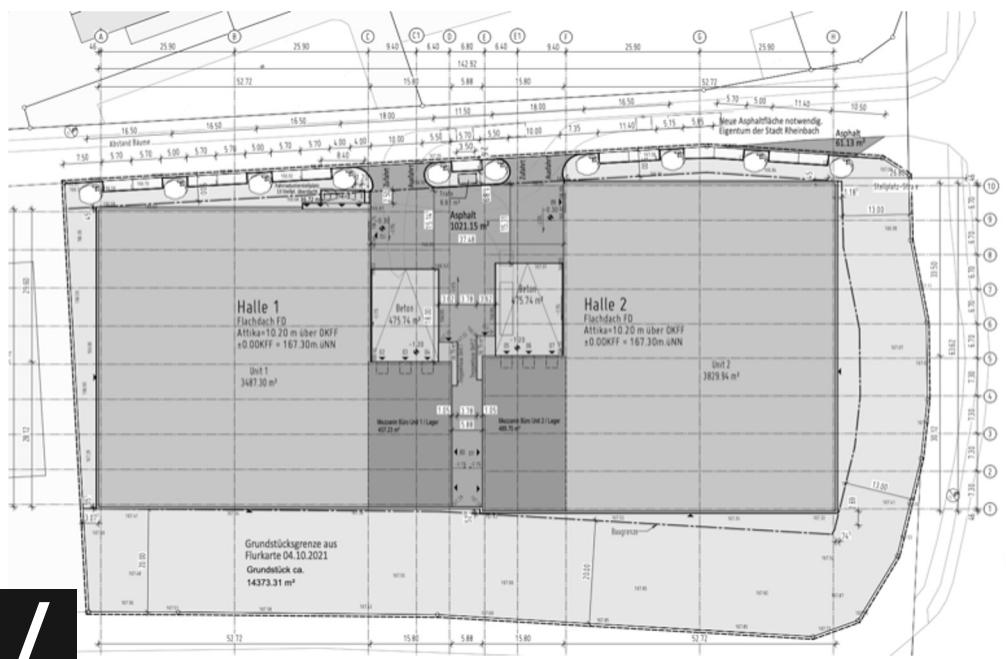
Fertigstellung erfolgte im Januar 2022.



# / REFERENZEN

## Rheinbach

In Rheinbach, südlich von Bonn, ist auf dem letzten noch freien Gewerbegrundstück eine Unternehmensimmobilie in KfW 55 Bauweise errichtet worden. Auf dem ca. 14.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück entstanden ca. 8.500 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Als Mieter wurde ein ortsansässiger Kontraktlogistiker und E-Commerce Händler gewonnen. Die Fertigstellung erfolgte im Januar 2023.



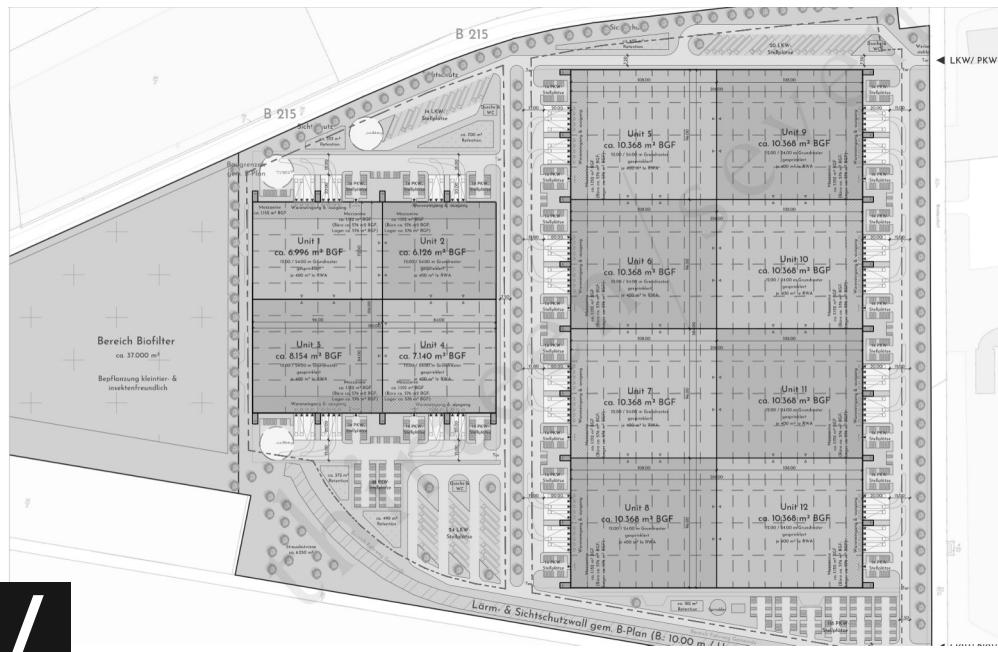
# / REFERENZEN

## Mittelweserpark, Estorf

Im Industriepark II in Estorf entsteht auf einem Grundstück von ca. 280.000 m<sup>2</sup> eine Multi-User-Gewerbeimmobilie mit einer Fläche von ca. 127.000 m<sup>2</sup> BGF, die den aktuellen Standards an Flexibilität, Nutzerverhalten und Nachhaltigkeit gerecht wird.

Die Immobilie wird DGNB Platin zertifiziert.

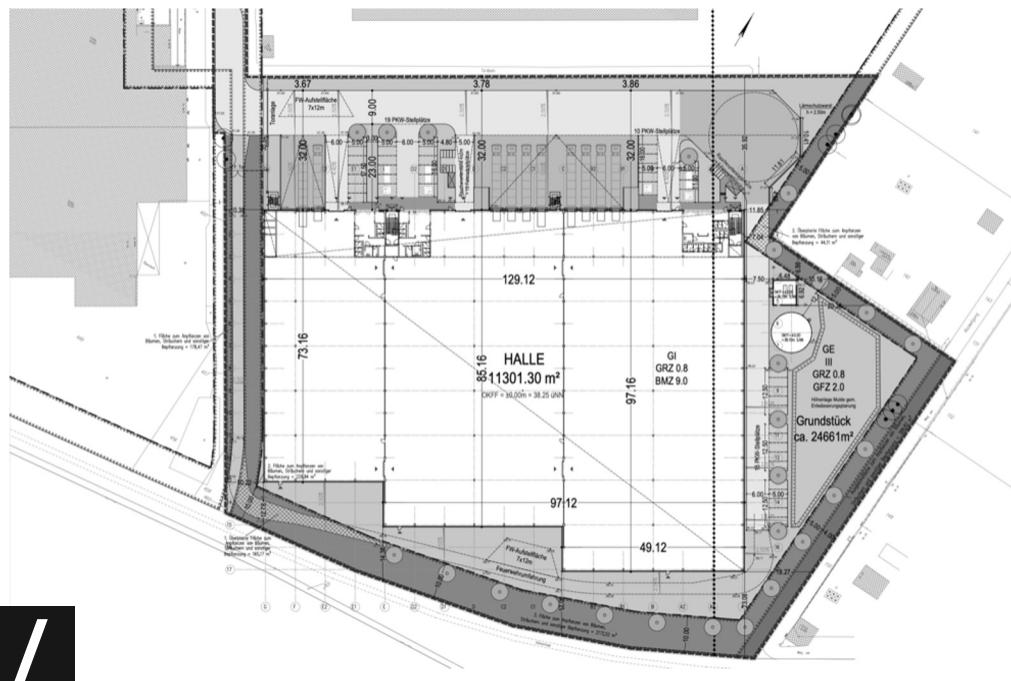
Der Baustart erfolgte Q1 2023, die Gesamt fertigstellung Q3 2024.



# / REFERENZEN

Mittenwalde

Südlich von Berlin, in Mittenwalde, entstehen unmittelbar an der A13 ca. 13.000 m<sup>2</sup> Logistikflächen mit WGK Ausstattung. Die Flächen werden nach DGNB Gold zertifiziert und werden in Q4 2024 fertig gestellt.

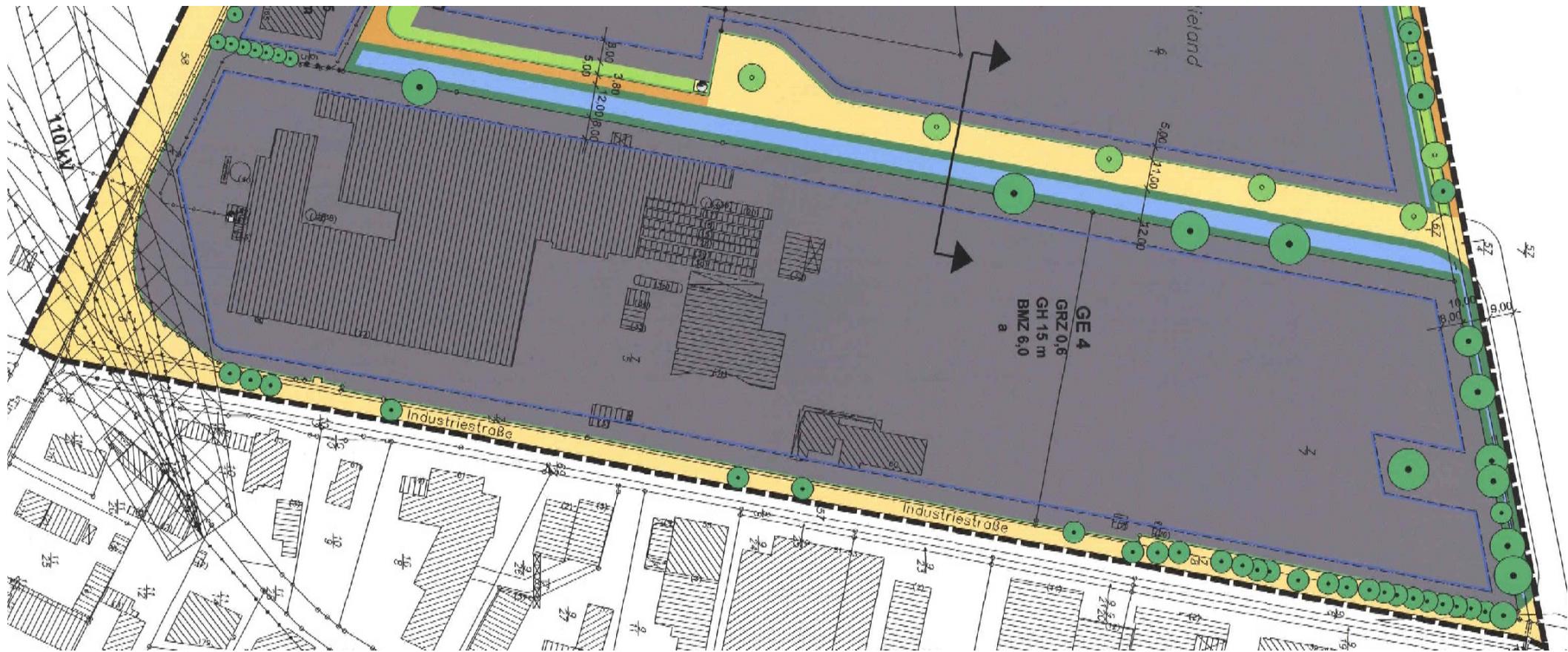


/ DAS PROJEKT

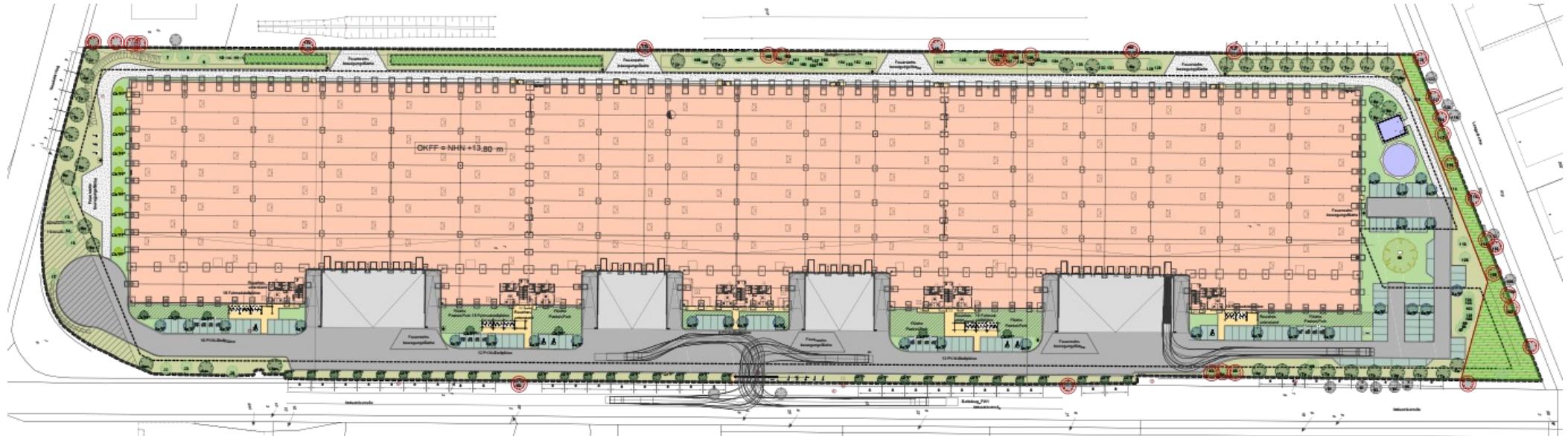
# / ÜBERBLICK PROJEKTGRUNDSTÜCK



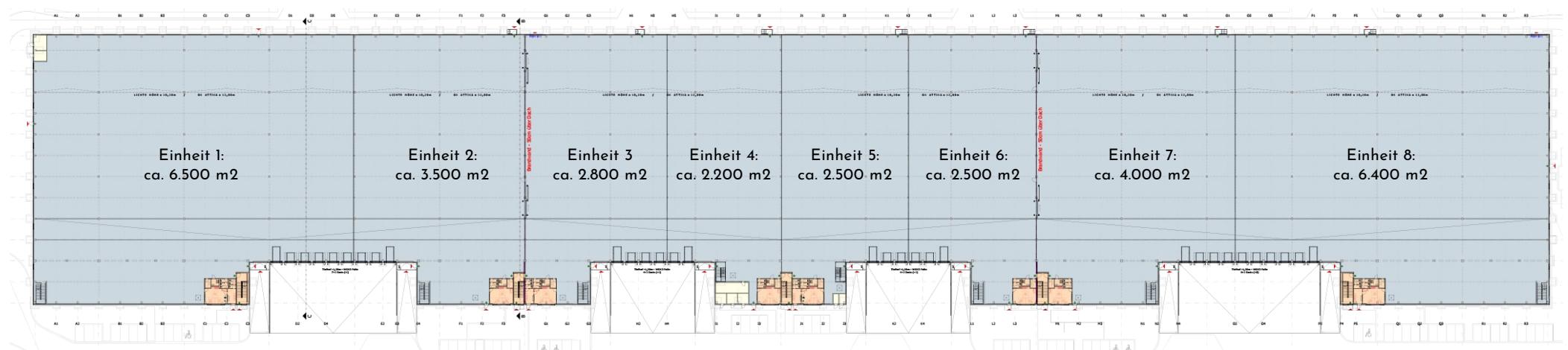
/ BEBAUUNGSPLAN NR. 47 NIELAND - TEIL A (AUSSCHNITT)



## / PLANUNG (STAND BAUANTRAG)



## Lageplan / Grünflächenplan



## Grundriss EG / Nutzungseinheiten

# / VISUALISIERUNG

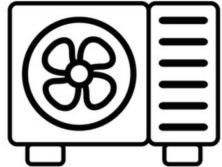


# / NUTZUNGSKONZEPT & ZIELGRUPPEN

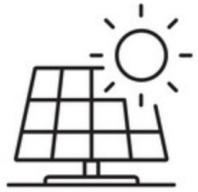


- Vielfältiges Angebot für verschiedene Nutzergruppen durch höchst drittverwendungsfähige Flächen
- Bis zu 8 Nutzungseinheiten abbildbar, von ca. 2.200 m<sup>2</sup> bis ca. 6.500 m<sup>2</sup> mit exklusiv zugeordneten Eingängen, Büroflächen und Stellplätzen
- Exemplarische Nutzergruppen
  - Light Industrial / verarbeitendes Gewerbe
  - Großhandel
  - E-Commerce
  - Endkundenorientierte Dienstleistungen
  - Last-Mile- / City-Logistik
- Vorrüstung für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Batterien und Akkus)
- Gezielte Ansprache von regionalen und lokalen Nutzern sowie überregionalen Unternehmen mit Bezug zur Metropolregion – gerne in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung Wedel

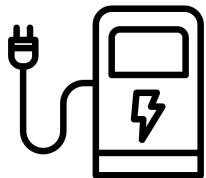
# / ENERGIEKONZEPT UND NACHHALTIGKEIT



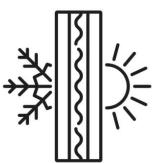
- Fossilfreie Beheizung und Kühlung des Gebäudes über Luft-Luft- und Luft-Wasser-Wärmepumpen



- Nutzung der Dachfläche für Photovoltaikanlage für Eigenverbrauch und Einspeisung gem. EWKG mit rd. 2,5 MWp



- Ladepunkte für E-Mobilität sowie Vorrüstung von Infrastruktur gem. GEIG



- Ausführung nach GEG/KFW 40-Standard geplant zur effizienten Wärmedämmung



- mind. Gold-Standard der DGNB (Vorgaben 2023) angestrebt und Sicherstellung der Konformität mit den Vorgaben aus der EU-Taxonomie

# thirteen/seven

thirteen seven GmbH  
Krugenofen 37  
52066 Aachen

[www.thirteenseven.de](http://www.thirteenseven.de)

Christian Peschges  
[peschges@thirteenseven.de](mailto:peschges@thirteenseven.de)  
+49 170 2388 055

## **Rückmeldung der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen zur Präsentation „Lidl-Neubau an der Rissener Straße“ für den Planungsausschuss am 13.01.2026**

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen bedankt sich für die Vorstellung der Planungen zum Neubau des Lidl-Marktes an der Rissener Straße. Wir begrüßen, dass ökologische Verbesserungen einen hohen Stellenwert bei der Planung des Neubaus einnehmen. Wir erkennen an, dass es aus Sicht des Unternehmens geboten ist, sich an veränderte Anforderungen an Einzelhandelsstandorte seit Errichtung des bestehenden Marktes im Jahr 1999 anzupassen. Allerdings ist es nicht nachhaltig, funktionierende Strukturen nach nur 25 Jahren nur durch Verweis auf gestiegene Ansprüche zu ersetzen.

Unsere Zustimmung ist deshalb an deutlich gesteigerte ökologische Standards geknüpft. Ziel muss es sein, dass ein möglicher Neubau einen klaren, messbaren Mehrwert für Klimaschutz, Ressourcenschonung und nachhaltige Stadtentwicklung bietet und damit über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgeht. Wir wünschen uns einen Neubau, der einen Vorzeigearakter und eine Signalwirkung für ökologisches und nachhaltiges Bauen über die Grenzen Wedels hinaus haben wird.

Es gibt viele gelungene Beispiele für ein solches Vorgehen. In Braunschweig entsteht derzeit ein EDEKA-Markt, der mit einem vollständig recycelbaren Holzbausystem errichtet wird – ein bundesweit erstes Projekt dieser Art im Einzelhandel<sup>1</sup>. REWE hat mit dem *Green Farming*-Konzept Supermärkte realisiert, die modulare, nachhaltige Holzkonstruktionen nutzen, CO<sub>2</sub> speichern und zusätzlich innovative Nutzungen wie begrünte Dächer und aquaponische Systeme integrieren<sup>2</sup>. Auch Aldi Nord baut bereits zahlreiche Märkte in ressourcenschonender Holzrahmenbauweise, kombiniert mit Photovoltaik und energieeffizienten Gebäudetechniken. Andere Handelsunternehmen wie Kaufland setzen bei Neubauten zunehmend auf recycelte Baustoffe und nachhaltige Materialwahl, was über klassische PV- und Dämmmaßnahmen hinausgeht<sup>3</sup>. Diese Projekte belegen, dass ökologische Nachhaltigkeit im Lebensmitteleinzelhandel nicht nur möglich, sondern bereits praxisbewährt ist. Auf die DGNB-Zertifizierung (Platin) soll Wert gelegt werden.

Der Abriss bestehender Gebäude führt regelmäßig zu erheblichen CO<sub>2</sub>-Emissionen durch den Verlust sogenannter grauer Energie sowie durch den Material- und Energieeinsatz beim Neubau. Vor diesem Hintergrund gilt für uns der Grundsatz: Erhalt, Umbau und Weiterentwicklung des Bestands haben grundsätzlich Vorrang vor Abriss und Neubau, sofern diese Alternativen realistisch umsetzbar sind.

Ein Abriss ist daher nur vertretbar, wenn nachvollziehbar dargelegt wird, dass:

<sup>1</sup> [https://regionalheute.de/braunschweig/braunschweig-bekommt-ersten-recyclebaren-supermarkt-deutschlands-braunschweig-1713865616/?utm\\_source](https://regionalheute.de/braunschweig/braunschweig-bekommt-ersten-recyclebaren-supermarkt-deutschlands-braunschweig-1713865616/?utm_source)

<sup>2</sup> [https://www.timber-pioneer.de/en/the-supermarket-of-the-future/?utm\\_source](https://www.timber-pioneer.de/en/the-supermarket-of-the-future/?utm_source)

<sup>3</sup> [https://www.across-magazine.com/building-for-the-future-kaufland-undertakes-pioneering-work-with-recycled-construction-materials/?utm\\_source](https://www.across-magazine.com/building-for-the-future-kaufland-undertakes-pioneering-work-with-recycled-construction-materials/?utm_source)

- eine energetische Sanierung, ein Umbau oder eine Erweiterung des Bestands die angestrebten Nutzungs- und Klimaziele nicht in vergleichbarer Weise erreichen kann,
- der Neubau über seinen gesamten Lebenszyklus hinweg einen signifikant besseren ökologischen Fußabdruck aufweist als der Bestand,
- ein verbindliches Rückbau- und Verwertungskonzept (*Urban Mining*) vorgelegt wird,
- und der Neubau einen substantiellen Beitrag zu den kommunalen Klimaschutzz Zielen der Stadt Wedel leistet.

Sofern der Neubau weiterverfolgt wird, erwarten wir insbesondere:

- eine ambitionierte energieeffiziente Bauweise deutlich oberhalb der gesetzlichen Mindeststandards,
- den zumindest Teilerhalt von bestehenden Bauteilen bzw. Wänden, soweit es möglich ist,
- eine vollflächige Nutzung geeigneter Dach- und ggf. Fassadenflächen für Photovoltaik,
- die Begrünung aller nicht für PV genutzten Dachflächen sowie ökologische Außenanlagen,
- die Pflanzung klimaresilienter Bäume und Sträucher im Außenbereich,
- den Einsatz nachhaltiger und recycelbarer Baustoffe,
- ein integriertes Regenwasser- und Flächenmanagement zur Minimierung von Versiegelung und zur Klimaanpassung.

Angesichts der verkehrlichen Belastung der Rissener Straße erwarten wir eine Förderung nachhaltiger Mobilität, insbesondere:

- hochwertige, überdachte Fahrradabstellanlagen inklusive Lastenradstellplätzen,
- eine klare Stärkung der Fußwege und der Barrierefreiheit,
- den Ausbau von E-Ladeinfrastruktur auf dem Parkplatz,
- eine verkehrlich verträgliche Organisation der Anlieferung.

Wir halten ein modernes Regenwassermanagement für notwendig. Dazu zählen:

- Retentionsdächer,
- Versickerungsflächen und Mulden,
- eine mögliche Grauwassernutzung.

Für den späteren Betrieb erwarten wir:

- den Einsatz klimafreundlicher Kühltechnik mit natürlichen Kältemitteln,
- Konzepte zur Reduzierung von Lebensmittelabfällen,
- ein transparentes Energie- und Ressourcenmonitoring.

Im Rahmen der weiteren Planung sollte zudem die bauliche und technische Vorsorge zur Vermeidung von Schädlingsbefall ausdrücklich bedacht werden. Der Neubau sollte so konzipiert sein, dass das Eindringen von Nagetieren, insbesondere in Verkaufs-, Lager- und Technikbereiche nicht mehr möglich ist.

Unsere Fraktion ist bereit, den Weg zu einem ökologisch hochwertigen Referenzprojekt für modernen Einzelhandel in Wedel konstruktiv zu begleiten sofern Abriss und Neubau an klaren, verbindlichen und hohen ökologischen Anforderungen ausgerichtet werden.

*Für die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen:*

*Tobias Kiwitt, Petra Goll, Willi Ulbrich*