

Auszug

aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses vom 10.03.2026

Top 5 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)
BV/2026/011

Der Vorsitzende weist auf die beiden Änderungsanträge hin, von denen er den Antrag der SPD-Fraktion als weitergehend betrachtet und um dessen Einbringung bittet.

Die SPD-Fraktion verliert ihren Antrag, der als Anlage zur Sitzung im Bürgerinformationssystem hinterlegt ist.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen unterstützt grundsätzlich das Ziel des Antrages, wird jedoch nicht zustimmen, da man dem Bauherrn nicht vorwerfen könne, 10 Jahre auf der falschen Grundlage geplant zu haben. Die damaligen politischen Vertreter hätten die Ausnahmeregelung beschlossen, das könne man aus heutiger Sicht als politisches Versagen betrachten. 30% geförderter Wohnraum wären wünschenswert, aber die Genese spräche dagegen, daher habe die Fraktion den eigenen Antrag gestellt.

Die CDU-Fraktion weist darauf hin, dass die Formulierung „Ausnahmeregelung“ nicht richtig sei und zitiert aus dem damaligen Planungsausschussprotokoll, dass der Baudezernent gesagt habe, dass der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren vor dem Grundsatzbeschluss des Rates zu der 30%-Regelung gefasst worden sei. Der Planungsausschuss habe sich daraufhin mehrheitlich gegen eine Forderung nach gefördertem Wohnraum ausgesprochen. Es sei auch die Frage, ob durch die Rückwirkung in das Projekt hinein der SPD-Antrag überhaupt rechtlich zulässig sei. Die CDU-Fraktion wünsche sich auch geförderten Wohnungsbau, jedoch sehe man die Gefahr, dass bei einer unvorsichtigen Beschlussfassung dieses wichtige Projekt nicht realisiert werde.

Die SPD-Fraktion nimmt die Meinung zur Kenntnis, der Antrag sei aus ihrer Sicht jedoch vollkommen zulässig. Bisher sei kein Planungsrecht geschaffen worden, die Stadt habe auch keine Verpflichtung dazu. Wenn Zweifel an der rechtlichen Zulässigkeit geäußert werden, dann sollte das auch belegt und nicht nur in den Raum gestellt werden. Der Bauherr habe sein Vorhaben seit dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss deutlich verändert und angepasst. Das wäre auch für geförderten Wohnungsbau möglich, werde jedoch offenbar nicht gewünscht.

Die FDP-Fraktion sieht das Problem, dass mittelfristig viele Wohnungen in Wedel aus der Bindungsfrist fallen und neuer geförderter Wohnraum gebraucht wird. In diesem Projekt würden jedoch Flächen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen geschaffen, die auch benötigt werden. Daher unterstützt die FDP-Fraktion das Projekt und wird dem Antrag nicht zustimmen.

Die Bürgermeisterin findet es begrüßenswert, dass der Bauherr und das DRK Wedel einen Weg gefunden haben, dringend benötigten Raum für betreutes Wohnen zu schaffen. Natürlich werde auch geförderter Wohnraum in allen drei Förderwegen benötigt. Aber auch betreutes Wohnen sei eine Art von sozialem Wohnen, vielleicht könnte man überlegen, diesbezüglich den Grundsatzbeschluss zu ändern und es entsprechend gleichzusetzen.

Die WSI-Fraktion findet das zu weitgehend. Man sei dankbar, dass der Bauherr und das DRK sich gefunden haben. Die Situation in der Altenpflege sei schwierig, da sei es schön, wenn man in der eigenen Wohnung gepflegt werden kann. Die WSI-Fraktion möchte bereits seit längerem über neue Wohnformen sprechen. Die Planung des Bauherrn habe sich natürlich verändert über die letzten zehn Jahre, die Wohnungen seien kleiner geworden, was jedoch dem Ziel, den Flächenverbrauch pro Person zukünftig zu reduzieren, entgegenkomme. Die Fraktion habe lange diskutiert, wird jedoch dieses neue Konzept unterstützen und daher nicht auf den 30% geförderten Wohnungsbau bestehen. Man sei dankbar für das vorgestellte ansprechende Konzept, auch mit welchen Materialien gesund gebaut wird. Dieses Projekt habe jedoch eine besondere Geschichte und ein besonderes Konzept, daher können man dies nicht mit einer möglichen grundsätzlichen Öffnung der 30%-Regel verbinden.

Der Seniorenbeirat unterstützt das Projekt, jedoch handele es sich nicht wie öfter behauptet, um ein neuartiges Konzept, eine Kooperation zwischen Bauherrn und Einrichtungen gebe es schon länger. Die Mieten werden nicht reduziert, sondern ortsüblich sein, die Leistungen des betreuten Wohnens werden zusätzlich bezahlt werden müssen.

Die CDU-Fraktion fragt den Bauherrnvertreter, ob es überhaupt denkbar wäre, die notwendigen Umplanungen für geförderten Wohnraum noch vorzunehmen.

Herr Behrend meint, es sei die Frage nach dem Ausgangspunkt. In diesem Projekt gebe es starre und komplexe Rahmenbedingungen. An der ursprünglichen Planung von 2016 habe man bis 2020 festgehalten, da diese eigentlich bauantragsreif war. Aber auch die jetzige Weiterentwicklung beruhe auf den damaligen Grundideen der Planung, da eine grundlegende Veränderung auch ein neues Bebauungsplanverfahren erfordert hätte.

Der Vorsitzende stellt den Antrag der SPD-Fraktion zur Abstimmung.

Antrag:

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.

Abstimmungsergebnis:

2 Ja / 6 Nein / 3 Enthaltung

Abgelehnt

	Ja	Nein	Enthaltung
Gesamt:	2	6	3
CDU-Fraktion	0	4	0
Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen	0	0	3
SPD-Fraktion	2	0	0
WSI-Fraktion	0	1	0
FDP-Fraktion	0	1	0

Der Vorsitzende eröffnet daraufhin die Aussprache über den Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen verliert ihren Antrag, der als Anlage zur Sitzung im Bürgerinformationssystem hinterlegt ist. Der Antrag soll eine Brücke bauen, weil der geförderte Wohnraum nicht umgesetzt werden kann, aber das Projekt dennoch realisiert werden sollte. Frau Broekhuis weist darauf hin, dass viele Details des Antrages selbstverständlich sind. So liegt der städtebauliche Vertrag immer vor dem Satzungsbeschluss vor und wird vom Bauherrn unterschrieben. Die Regelungen daraus finden sich immer in der Begründung zum Bebauungsplanverfahren. Zu einigen Punkten gibt es Bedenken, die vorab rechtlich geklärt werden müssten.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen führt aus, dass in Gesprächen mit dem Bauherrn öfter darauf hingewiesen wurde, dass die Inhalte der Projektvorstellung auch gerne schriftlich festgehalten werden können, daher wurde dies mit dem Antrag versucht. Das DRK habe zudem geäußert, dass man bereit sei, die Sozialbindung bestehender Wohnungen zu verlängern.

Herr Kołodziej erläutert, dass man sich im Anschluss an diese Aussage die Wohnungen im Bestand diesbezüglich genauer angeschaut habe. Dabei wurde festgestellt, dass diese zu einem so günstigen Preis vermietet sind, dass von den insgesamt 38.000,- Euro Erträgen die Aufwendungen nicht zu decken sind. Das Projekt sei über die Landesgrenzen hinaus beispielhaft (mit zwei Betreuungspersonen für 16 Wohneinheiten) und soll fortgeführt werden. Aber das DRK erziele keinen Gewinn, vielmehr zahle die Stadt den jährlichen Defizitausgleich von 35.000,-Euro, obwohl sie damals bereits das Gebäude bezahlt hat. Der Vorsitzende fragt den Bauherrn, ob er sich Gedanken zu den antragspunkten gemacht habe.

Herr Schumann verweist darauf, dass Frau Broekhuis bereits erläutert hat, dass viele Punkte selbstverständlich im Durchführungsvertrag festgehalten werden, der sowieso der Politik zur Beschlussfassung vorgelegt werde. Natürlich sei der Vorhabenträger bereit, alle Details die vorgestellt wurden und die von allen Seiten gewünscht werden (z.B. Mobilitätskonzept, Freiraumplanung), dort festzuhalten. Bezüglich der Sicherung der besonderen Wohnformen habe man eine erste rechtliche Expertise eingeholt, die einen Verstoß gegen das Kopplungsverbot nahelege.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen meint, dass es in der Vergangenheit durchaus Fälle gegeben habe, in denen ein Projekt anders realisiert wurde, als zunächst vorgestellt, z.B. ein Parkhaus. Daher wollte man Planungssicherheit schaffen, es sei schließlich auch der Vorschlag des Bauherrn gewesen, die Visualisierung in Worte zu fassen. Die heutige Aussage des DRK bringe jedoch eine andere Sichtweise hinein, man bitte daher vor der Abstimmung um eine kurze Sitzungsunterbrechung.

Die WSI-Fraktion wird dem Antrag nicht zustimmen. Neben der Gefahr des Kopplungsverbotes sei ein solcher Beschluss auch unnötig, da der Vertrag mit dem Bauherrn immer vor dem Satzungsbeschluss vorliege und dann geprüft werden kann.

Die SPD-Fraktion äußert Zweifel, ob sich die Punkte des Antrages trotz guter Absicht so umsetzen ließen. In jedem Fall werde jedoch ein großer Teil der Bevölkerung ausgegrenzt. Der Bauherr könne bis heute trotz wiederholter Frage keine Aussage zum Mietniveau machen, aber mit Vergleichsmieten in der Umgebung von 21,- bis 22,- Euro pro Quadratmeter werde der Mittelstand sich solche Wohnungen nicht leisten können. Auch in der Präsentation werde lediglich auf eine Verkleinerung der Wohnungen zur Absenkung der Gesamtmiete verwiesen. Der Vorsitzende unterbricht die Sitzung von 20:05 bis 20:10 Uhr.

Im Anschluss weist er darauf hin, dass während der Sitzung keine Film- und Tonaufnahmen zulässig sind.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen zieht ihren Antrag zurück, möchte jedoch eine verbindliche Aussage, dass die gewünschten Eckpunkte des Projektes im Vertrag festgehalten werden. Die nun vorgestellte Planung soll abgesichert werden.

Frau Broekhuis bestätigt, dass die städtebaulichen Vereinbarungen Bestandteil des Vertrages sein werden. Die dingliche Sicherung des Betreuten Wohnens ist noch nicht juristisch geprüft. Sie weist darauf hin, dass es sich bei dem Beispiel des Parkhauses nicht um ein Bebauungsplanverfahren gehandelt hat, sondern um ein normales Bauantragsverfahren. Insofern habe es auch keinen Vertrag gegeben.

Die FDP-Fraktion empfindet die Aussagen der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen als Ausdruck des Misstrauens gegen den Investor und die Verwaltung.

Die CDU-Fraktion äußert ihre Überzeugung, dass die Verwaltung alles absichern wird, was absicherungsfähig ist. Der Vertrag werde zudem dem Planungsausschuss vorgelegt, dann wird es weitere Gespräche dazu geben.

Der Vorsitzende verliest den Beschlussvorschlag.

Beschluss:

Der Planungsausschuss beschließt,

1. den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20f „Hafenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung,
2. die erneute Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
3. die erneute Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Abstimmungsergebnis:

9 Ja / 2 Nein / 0 Enthaltung

Abstimmung

	Ja	Nein	Enthaltung
Gesamt:	9	2	0
CDU-Fraktion	4	0	0
Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen	3	0	0
SPD-Fraktion	0	2	0
WSI-Fraktion	1	0	0
FDP-Fraktion	1	0	0