

Bekanntmachung

Es findet eine Sitzung des Planungsausschusses am Dienstag, 14.04.2026 um 18:30 Uhr, im Ratssaal des Rathauses (barrierefrei), Rathausplatz 3-5, 22880 Wedel statt.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Einwohnerfragestunde
 - 1.1 Antworten der Verwaltung zu vorangegangenen Fragen
 - 1.2 Aktuelle Fragen der Einwohner*innen
- 2 Anhörung der Beiräte
- 3 Öffentlicher Teil des Protokolls der Sitzung vom 10.03.2026
- 4 Präsentation Neubauprojekt Bahnhofstraße 18a
- 5 Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbegebiet Krons Kamp - Rissener Straße“, 2. Änderung „Lidl“
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 6 Informationen zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumschutzgesetz
- 7 Öffentliche Mitteilungen und Anfragen
 - 7.1 Bericht der Verwaltung
 - 7.1.1 aktueller Stand der Haushaltssicherung 2028
 - 7.1.2 Stadthafen Wedel: Mündlicher Sachstandbericht
 - 7.1.3 Weitere Berichte
 - 7.2 Anfragen der Politik

Voraussichtlich nichtöffentlicher Teil

- 8 Nichtöffentlicher Teil des Protokolls der Sitzung vom 10.03.2026
- 9 Nichtöffentliche Mitteilungen und Anfragen
 - 9.1 Bericht der Verwaltung
 - 9.2 Anfragen der Politik

Öffentlicher Teil

- 10 Unterrichtung der Öffentlichkeit

gez. **Wolfgang Dutsch**
Vorsitz

F. d. R.:
Katrin Matthies

<u>öffentlich</u>	BESCHLUSSVORLAGE
Verantwortlich: Fachdienst Stadt- u. Landschaftsplanung	

Geschäftszeichen 2-61/Ge	Datum 19.03.2026	BV/2026/024
-----------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Vorberatung	14.04.2026
Rat der Stadt Wedel	Entscheidung	30.04.2026

**Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbegebiet Krons Kamp - Rissener Straße“,
2. Änderung „Lidl“
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt,

- a. die 2. Änderung „Lidl“ des Bebauungsplans Nr. 82 „Gewerbegebiet Krons Kamp - Rissener Straße“ aufzustellen und den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchzuführen.
- b. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung „Lidl“ des Bebauungsplans Nr. 82 „Gewerbegebiet Krons Kamp - Rissener Straße“ beinhaltet eine ca. 9.600 m² große Fläche an der Rissener Straße 112-114. Der aktuell auf der Fläche bestehende Discounter soll durch einen Neubau mit einer größeren Verkaufsfläche ersetzt werden. Die zu überplanende Fläche besteht aus den Flurstücken 65/1 (zum Teil), 28/83 (zum Teil), 28/91 (vollständig) und 28/92 (vollständig) aus Flur 11, Gemarkung Schulau-Spitzerdorf. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist zudem dem in der Anlage 1 beigefügten Plan zu entnehmen.

Ziele

1. Strategischer Beitrag des Beschlusses (Bezug auf Produkt / Handlungsfeld / Oberziele)

Handlungsfeld 5 „Wirtschaft“

Die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Wedel ist hoch.

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Das Ziel dieses Beschlusses ist die Schaffung von Planungsrecht für ein mit der Stadt Wedel abgestimmtes Konzept. Mit Abriss des bestehenden Discounters und den Neubau einer sogenannten Metropolfiliale soll die Verkaufsfläche von den bisher maximal erlaubten 1.300 m² auf ca. 1.900 m² erhöht werden, um aktuellen Anforderungen gerecht zu werden.

Darstellung des Sachverhaltes

Die zu überplanende Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbegebiet Krons Kamp - Rissener Straße“, 1. Änderung „Rissener Straße - Mitte“ als Sondergebiet „Einzelhandel“ mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.300 m² festgesetzt.

In der Planungsausschusssitzung vom 25.11.2025 wurde dem Ausschuss und der Öffentlichkeit ein erstes Konzept für den neuen Lidl vorgestellt. Das Konzept soll als Grundlage für die weitere Planung dienen. Eine erste Auswirkungsanalyse des geplanten Neubaus wurde zudem erstellt, um die Einhaltung des Landesentwicklungsplans und des städtischen Einzelhandelskonzeptes zu prüfen. Die Auswirkungsanalyse diene außerdem als Grundlage für eine erste Abstimmung mit der Landesplanung.

Die zu überplanende Fläche liegt im Innenbereich und soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan.

Die Kosten des Planverfahrens werden vom Investor (Kostenübernahmevertrag) übernommen.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Die Verwaltung unterstützt das Konzept und damit das Bebauungsplanverfahren.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Die Realisierung des Vorhabens ist ohne Änderung des Bebauungsplans nicht möglich.

Finanzielle Auswirkungen

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Mittel sind im Haushalt bereits veranschlagt

ja teilweise nein

Es liegt eine Ausweitung oder Neuaufnahme von freiwilligen Leistungen vor:

ja nein

Die Maßnahme / Aufgabe ist

- vollständig gegenfinanziert (durch Dritte)
 teilweise gegenfinanziert (durch Dritte)
 nicht gegenfinanziert, städt. Mittel erforderlich

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 21.02.2019 zum Handlungsfeld 8 (Finanzielle Handlungsfähigkeit) sind folgende Kompensationen für die Leistungserweiterung vorgesehen:

(entfällt, da keine Leistungserweiterung)

Ergebnisplan						
Erträge / Aufwendungen	2026 alt	2026 neu	2027	2028	2029	2030 ff.
	in EURO					
<small>*Anzugeben bei Erträge, ob Zuschüsse / Zuweisungen, Transfererträge, Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalkosten, Sozialtransferaufwand, Sachaufwand, Zuschüsse, Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</small>						

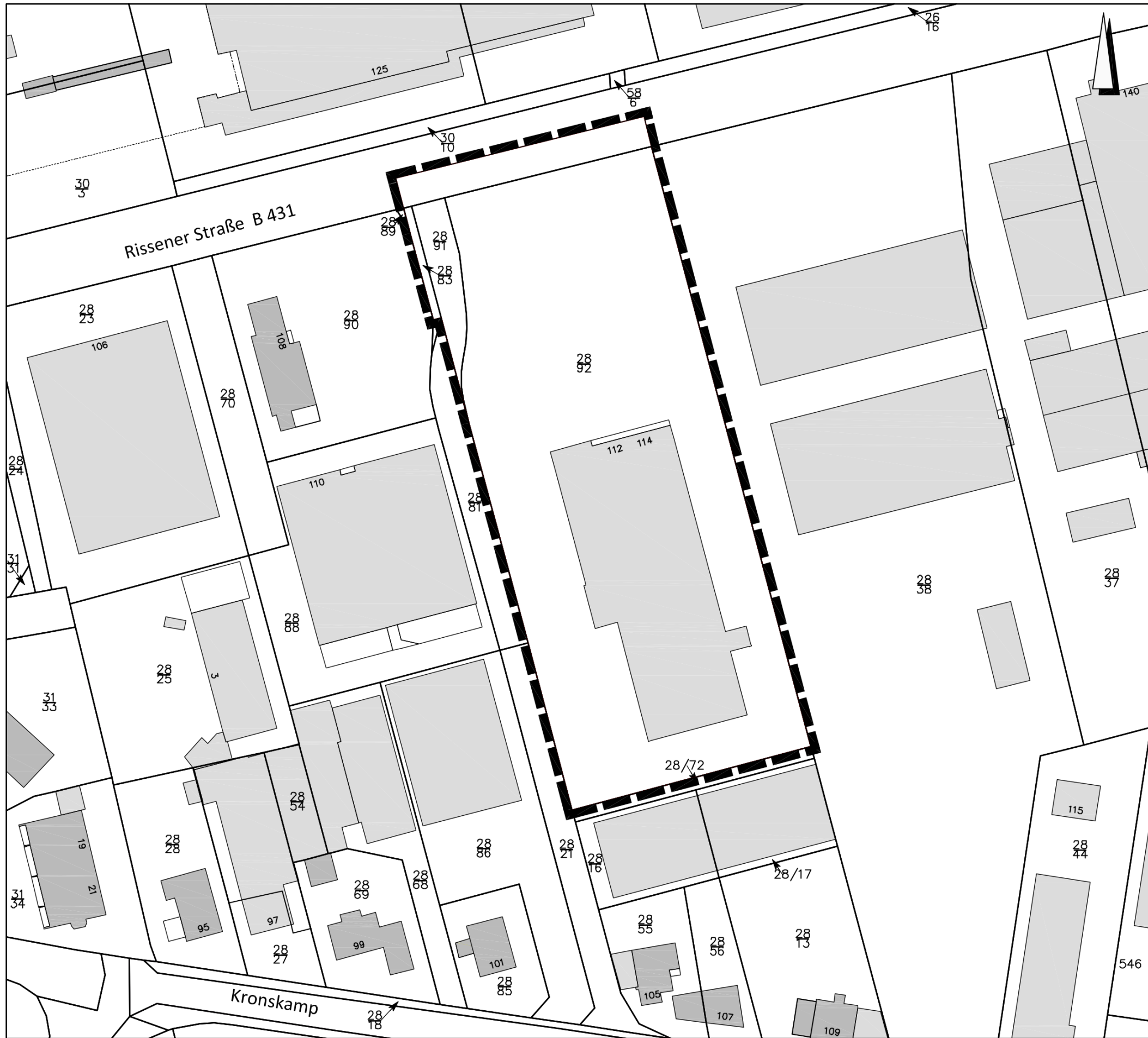
Erträge*						
Aufwendungen*						
Saldo (E-A)						

Investition	2026 alt	2026 neu	2027	2028	2029	2030 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						


Anlage/n

- 1 Anlage 1: Geltungsbereich

Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbegebiet Kronskamp - Rissener Straße“, 2. Änderung „Lidl“



Zeichenerklärung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

	Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbegebiet Kronskamp - Rissener Straße“, 2. Änderung „Lidl“ Anlage 1	
	bearb.: Ge	Stadt Wedel Stadt- und Landschaftsplanung
gez.: Tw	<small>L:\Daten_FD_2-61\bauleitplanung\bebauungsplaene\bplan82_2aend\bplan82_1aend_geltungsbereich_26022026.dwg</small>	

<u>öffentlich</u>	MITTEILUNGSVORLAGE
Verantwortlich: Fachdienst Stadt- u. Landschaftsplanung	

Geschäftszeichen 2-61 / KMa	Datum 19.03.2026	MV/2026/021
--------------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Kenntnisnahme	14.04.2026

Informationen zum Schleswig-Holsteinischen Wohnraumschutzgesetz

Inhalt der Mitteilung:

In der Sitzung des Planungsausschusses am 01.07.2025 wurde zum Thema „Zweckentfremdungssatzung“ und „Wohnraumschutzgesetz“ beraten.

Auszug aus dem Protokoll:

„Frau Broekhuis fragt, welche Intention sich hinter diesem Thema verbirgt. Sollten Wohnungsleerstand und/oder Ferienwohnungen verhindert werden? Herr Grass und Frau Kurzhals ergänzen, dass bei Anträgen auf Ferienwohnungen genau geprüft werde, da diese nur in bestimmten Gebieten zulässig sind. Daher gibt es auch keine Beispiele, wo eine solche Nutzung stören würde.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen erläutert, dass es auch um den gefühlt hohen Leerstand von Wohnraum geht. Ein gutes Beispiel sei die Moorwegsiedlung, wo man mehrere leere Häuser sehen kann. Und natürlich beträfe es auch die Ferienwohnungen, von denen im Internet einige zu finden sind. Daher sollte dieses Thema mal besprochen werden. Die Verwaltung wird gebeten, mal das Wohnungsschutzgesetz zu prüfen, ob dies Wedel dahingehend weiterbringen würde.

Frau Broekhuis ergänzt, dass eine Satzung sehr aufwändig ist und der Nutzen zweifelhaft, wird dies jedoch prüfen.“

Die Verwaltung hat daraufhin überprüft, ob im Schleswig-Holsteinischen Wohnraumschutzgesetz (SHWoSchG) vom 21. Juni 2024 Regelungen zu finden sind, die zweckmäßig in Wedel Anwendung finden könnten.

Das SHWoSchG beinhaltet zwei Regelungsgegenstände: den **gebäudebezogenen Wohnraumschutz** im engeren Sinne (§§ 4-9 SHWoSchG) und das **Zweckentfremdungsverbot** (§§10-12 SHWoSchG). Es definiert zugleich Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse, auf die die Gemeinden bei Ausübung ihrer Befugnisse abstellen sollen. Die Wahrnehmung des Wohnraumschutzes ist als freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe ausgestaltet, weshalb es keine Fachaufsicht durch das Land oder den Kreis gibt. Ein Rechtsanspruch auf ein Einschreiten der Gemeinde besteht nicht. Das Gesetz soll den Kommunen die Möglichkeit bieten, frühzeitig tätig zu werden, auch wenn noch keine unmittelbare Gefahr erkennbar ist, beispielsweise, wenn Quartiere wegen Verwahrlosung abzurutschen drohen oder eine Überbelegung massive nachbarschaftliche Probleme mit sich bringt. Der gebäudebezogene Wohnraumschutz wurde bereits im Sozialausschuss thematisiert.

Zu §10 Zweckentfremdungssatzung

Das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum stellt einen erheblichen Eingriff in das Eigentumsrecht der Verfügungsberechtigten dar (Artikel 14 Grundgesetz). Damit unterliegt es dem Übermaßverbot des Grundgesetzes: Eine Einschränkung ist nur dann erlaubt, wenn sie erforderlich, zweckmäßig und verhältnismäßig im engeren Sinne ist.

Voraussetzung für eine Zweckentfremdungssatzung ist daher zunächst ein besonderer Bedarf, weil es vor Ort an ausreichendem Wohnraum fehlt.

Das Land hat aufwändige Gutachten zur Identifikation angespannter Wohnungsmärkte im Zusammenhang mit der Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes (Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs vom 24. Januar 2023, GVOBl. Schl.-H. 2023, 58) und der mietrechtlichen Kappungsgrenzenverordnung (Landesverordnung über die Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze nach § 558 Absatz 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches, GVOBl. Schl.-H. 2024, 308) erstellt. Da die Stadt Wedel in beiden Landesverordnungen benannt ist, kann sie sich auf diese stützen. Zugleich stärkt es die Position der Gemeinde, beim Beschluss der Satzung aktuelle kommunale Daten ergänzend heranzuziehen, insbesondere wenn der Erlass der Landesverordnung schon länger zurückliegt. So liegen inzwischen die Daten aus den Zensus zur Leerstandsquote vor, die verwendet werden können.

Weitere Daten können auch Erkenntnisse über eine überdurchschnittliche örtliche Miethöhe, lange Wartelisten bei der Wohnraumvermittlung, hohe Anzahl ausgestellter Wohnberechtigungsscheine, viele Wohngeldhaushalte, kaum Freistellungen im Sozialwohnungsbestand, geringen Mietwohnungsbestand allgemein, geringen sozialen Wohnungsbau vor Ort oder fehlende Entlastung durch ausgewiesene Baugebiete sein.

Wohnungsbestand in Wedel Zensus 2022

In Wedel gab es insgesamt 18.624 Wohnungen, von denen 6.611 (35,5%) von Eigentümer*innen bewohnt und 11.806 (63,4%) vermietet waren. Die Miete betrug durchschnittlich 8,29 €/qm. Diese liegt im Allgemeinen deutlich unter den Werten, die Immobilienportale für Neuvermietungen ausweisen.

Im Vergleich dazu gab es zum Zensus 2011 16.789 Wohnungen, davon 6.587 (39,2%) privat genutzt und 9.817 (58,5%) vermietet.

Leerstehende Wohnungen in Wedel - Zensus 2022

Im Zensus 2022 ist für Wedel eine Leerstandsquote von 2,0% (380 leere Wohnungen) angegeben. Beim Zensus 2011 betrug die Leerstandsquote 2,2% (370 Wohnungen). Der Leerstand hat sich somit prozentual leicht verringert. Die Zahl der Wohnungen, die bis 3 Monate leer standen, beliefen sich auf 131. Bei 3 bis 6 Monaten Leerstand waren es 66, bei 6 bis 12 Monaten 58 und bei 12 Monaten und länger 128 Wohnungen. Wedel liegt deutlich unter der bundesweiten Leerstandsquote von 4,3%. In Regionen mit niedrigen Quoten wie Wedel handelt es sich beim Großteil des Leerstands meist um „fluktuationsbedingten“ Leerstand (z.B. Mieterwechsel oder Renovierungen). Von den 380 leerstehenden Wohnungen sollten 196 in den nächsten 3 Monate wieder bewohnt werden. Für 77 Wohnungen liefen bauliche Maßnahmen bzw. waren geplant. Für 14 war der Abbruch vorgesehen und 32 sollten verkauft werden. 16 würden künftig für den Eigenbedarf genutzt und für 40 Wohnungen wurden sonstige Gründe genannt.

Privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen in Wedel - Zensus 2022

In Wedel wurden im Zensus 2022 lediglich 24 privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen registriert, im Jahre 2011 waren es 12.

Warteliste der Wohnraumvermittlung

In der Stadt Wedel variiert die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte seit Jahrzehnten zwischen ca. 450 bis ca. 600.

Wohnberechtigungsschein/Wohngeldhaushalte

Durch die Wohngeldreform zum 01.01.2023 haben deutlich mehr Haushalte einen Anspruch auf Wohngeld bekommen. Im Januar 2026 erhielten 705 Haushalte Wohngeld und damit ca. 6% der Mietwohnungen.

Freistellungen im Sozialwohnungsbau

In den letzten 3 Jahren gab es keine Freistellungen im Sozialwohnungsbestand.

Sozialer Wohnungsbau

Derzeit sind in der Stadt 677 Sozialwohnungen vermietet, davon besitzen 298 ein Benennungsrecht. Das Ziel der Stadtentwicklung ist es, die Anzahl der Sozialwohnungen weitestgehend konstant zu halten. In den letzten Jahren und künftig werden weitere Sozialwohnungen aus der Bindung fallen; umso wichtiger wird es sein, neue Sozialwohnungen zu bauen. Die Herausforderung besteht darin, dass die Stadt selbst keine Wohnungen erstellt und dadurch auf die Bautätigkeit von privaten Bauträgern angewiesen ist. In den letzten Jahren ist es jedoch immer wieder gelungen, stadträumliche Nachverdichtungen mit anspruchsvollen neuen Wohnungsbauprojekten zu realisieren und etwa 300 Sozialwohnungen für den Wohnungsmarkt bereit zu stellen.

Neue Wohnungsbaugebiete

Für die nächsten Jahre befinden sich weitere zukunftsweisende Wohnungsbauprojekte in der Bearbeitung, die zusätzlichen Wohnraum für den künftigen Wohnungsbedarf bereitstellen. Hierbei handelt es sich um folgende Wohnungsbauprojekte:

- Bebauungsplan Nr. 27b „Hogschlag“, 1. Änderung „Teilbereich Ost“ mit 93 Wohnungen und davon 35 sozialgefördert.
- Bebauungsplan Nr. 20f „Hafenstraße“ mit 75 Wohnungen. Insgesamt ist vorgesehen mindestens 15 und bis zu 30 barrierefreie sowie vier bis acht rollstuhlgerechte Wohnungen zu errichten.
- Bebauungsplan Nr. 89 „Im Winkel“ mit 48 Wohnungen, davon voraussichtlich 70% (34 Wohnungen) sozialgefördert.
- Bebauungsplan Nr. 28 „Gesamtschule“, 2. Änderung „ehemaliges J.-D. Möller Areal“ mit ca. 200 Wohnungen und 30% (60 Wohnungen) sozialgefördert.
- Bebauungsplan Nr. 20a „Schulauer Hafen“, 2. Änderung „Teilbereich Strandbaddamm“ 110 Wohnungen davon 36% (40 Wohnungen) sozialgefördert.

In der Addition ergeben sich rund 520 Wohnungen, davon ca. 170 sozialgefördert.

Das Rahmenplangebiet Wedel Nord verfügt im 1. Bauabschnitt über 560 Wohnungen, davon 192 sozial gefördert.

Darüber hinaus bieten Nachverdichtungspotenziale im Siedlungsbereich Galgenberg / Elbhochufer für den Geschosswohnungsbau weitere interessante Wohnungsbauebote.

Fazit

Die Wohnungsdaten werfen erhebliche Zweifel an dem Nutzen einer Zweckentfremdungssatzung auf. Die Verwaltung sieht die Voraussetzungen für den erheblichen Eingriff in das Eigentumsrecht der Verfügungsberechtigten als nicht erfüllt an, da eine solche Satzung weder erforderlich, zweckmäßig noch verhältnismäßig im engeren Sinne wäre.

Anlage/n

Keine