

FACHDIENST Fachdienst Stadt- u. Landschaftsplanung	MITTEILUNGSVORLAGE
-------------------------------------------------------	--------------------

Geschäftszeichen 2-61/gr		Datum 14.12.2015	MV/2015/112	
Gremium	Beratungs- folge	Termin	Beschluss	TOP
Planungsausschuss	1	12.01.2016		

Bebauungsplan Nr. 27d "Geestrand"

hier: Sachstand zur Abrundung des Siedlungsraumes und zum preisgebundenen Mietwohnungsbau

Inhalt der Mitteilung:

Seit der letzten Projektpräsentation durch den Vorhabenträger am 02. Juni im Planungsausschuss sind weitere Abstimmungsgespräche mit beiden Grundstückseigentümern geführt worden. Im Bereich der Abrundung des Siedlungsraumes befinden sich die Flächen der zwei Grundstückseigentümer, die für einen preisgebundenen Mietwohnungsbau unterschiedliche Bebauungskonzeptionen vorsehen. Für die grüne Grundstücksfläche 1 (siehe Plananlage) sind Reihenhäuser („Townhouses“) als Miethäuser mit Mieten nach dem sogenannten „gedeckelten Wohnungsbau“ geplant. Für das blaue Grundstücksareal 2 ist sozialgeförderter Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Bevor im nächsten Schritt die oben genannten Planungsansätze in einem städtebaulichen Entwurf skizziert und die mögliche Erschließung der beiden Grundstücksflächen entworfen werden, sollte die Landesplanung befragt werden, ob die geplante Bebauung Zustimmung findet. Darüber hinaus sollte geklärt werden, ob das von einem Investor in Wedel entwickelte Wohnungsbaumodell „gedeckelter Wohnungsbau“ als Instrument für preisgebundenen Mietwohnungsbau anerkannt wird.

Antwort der Landesplanung

Die Landesplanung hat nach Rückkoppelung mit dem Kreis Pinneberg mitgeteilt, dass die vorhandenen räumlichen Strukturen eine bauliche Entwicklung in dem dargestellten Bereich hergeben. Allerdings wird ausgeführt, dass sie unter ortsplanerischen Gesichtspunkten der siedlungsstrukturellen Einbeziehung der beschriebenen Flächen (nur) unter der Maßgabe zustimmt, dass die Flächen entweder zeitgleich oder in der Folge "erst grün, dann blau" entwickelt werden und dass das Erschließungskonzept auf beide Flächen abzielen muss.

Hinsichtlich des geplanten preisgebundenen Wohnungsbaumodells (sogenannter gedeckelter Wohnungsbau) auf der grünen Fläche wurde das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten (MIB) beteiligt. Die Frage, ob der sogenannte "gedeckelte Wohnungsbau" mit der landesplanerischen Forderung bzw. Begründung eines sozial geförderten bzw. "preisgebundenen Mietwohnungsbaus" in Einklang zu bringen ist, wird seitens der zuständigen Fachabteilung des MIB verneint.

Es wird darauf hingewiesen, dass die anfängliche Miethöhe von 8,75 € zwar niedriger sei als sonst am Markt in der Randlage zu Hamburg üblich, aber höher als die des sozialen Wohnungsbaus. Auch die Mietsteigerungsmöglichkeit würde zwar unter der gesetzlich vorgesehenen Höchstgrenze liegen, aber über der Mietsteigerungsmöglichkeit des sozialen Wohnungsbaus. Zusammenfassend wird festgestellt, dass der beschriebene gedeckelte Wohnungsbau auf keinen Fall mit dem sozialen Wohnungsbau gleichzusetzen sei. Darüber hinaus wird eine nachhaltige Sicherung von evtl. anfänglich bezahlbarem Wohnraum bezweifelt.

Im Ergebnis hat die Landesplanung der Stadt Wedel mitgeteilt, dass sie aus den dargestellten Gründen kein positives Votum abgeben kann.

Begründung der Nichtöffentlichkeit:

./.

=====

Fachdienstleiter
Herr Grass,
Tel. - 345

mitwirkende
Fachdienstleiter/innen

Fachbereichsleiter
Herr Lieberknecht,
Tel. - 330

Bürgermeister
Herr Schmidt