

Protokoll

über die 15. öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Planungsausschusses der Stadt Wedel
am Dienstag
dem 07.01.2020, im Ratssaal des Rathauses

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 20:37 Uhr

Anwesend:

CDU-Fraktion:

Herr Detlev Blohm

Herr Kay Burmester

Herr Wolfgang Dutsch

Herr Jörg Keller

Vorsitzender

WSI:

Herr René Penz

Bündnis-90/Grüne-Fraktion:

Herr Rainer Hagendorf

Herr Willibald Ulbrich

Herr Olaf Wuttke

SPD-Fraktion:

Herr Manfred Eichhorn

Frau Sophia Jacobs-Emeis

Herr Dr. Friedhelm Michalke

FDP-Fraktion:

Herr Martin Schumacher

stellv. Vorsitzender

Fraktion DIE LINKE:

Herr Pawel Jürgens-Grimm

Seniorenbeirat:

Frau Christel Grunsdorf

Herr Bruno Helms

Vertreterin für Hr. Helms

Umweltbeirat:

Frau Nicole Götsche

Verwaltung:

Herr Karl-Heinz Grass	Fachdienstleiter
Frau Katrin Matthies	Schriftführerin
Frau Gisela Sinz	Fachbereichsleiterin
Frau Anneka Warsitz	Fachdienstleiterin

Gäste:

Zu TOP 4

Herr Prof.Dott. Fusi	Architekt
Herr Cybulski	Stadtsparkasse Wedel
Herr Westphal	Stadtsparkasse Wedel

Zu TOP 10.1

Herr Willms	Architekt
Herr Dr. Krog	Bauherr

Es sind 2 Pressevertreter und ca. 25 Zuhörende anwesend.

Um 18:00 Uhr begrüßt der Vorsitzende alle Anwesenden, stellt die ordnungs- und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest und eröffnet die Sitzung.

Herr Burmester informiert, dass Anwohner zu dem Bauvorhaben zu TOP 10.1 anwesend sind und in der Einwohnerfragestunde ihre Bedenken äußern möchten. Einvernehmlich wird vorgeschlagen, für die Fragen zu diesem Thema den Tagesordnungspunkt Einwohnerfragestunde zu unterbrechen und direkt vor der Beratung des TOP 10.1 wieder aufzunehmen. Der Tagesordnungspunkt 10.1 wird ohne Veränderung der Nummerierung der Tagesordnung vorgezogen und nach TOP 3 beraten.

Die Fraktion Bündnis-90/Grüne beantragt, den TOP 11.3 öffentlich zu beraten. Die Verwaltung weist darauf hin, dass aus den Vorlagen Rückschlüsse auf personenbezogene Daten gezogen werden könnten.

Der Antrag wird mit **6 Ja / 7 Nein / 0 Enthaltungen abgelehnt.**

Herr Burmester stellt alsdann den Antrag, die Tagesordnung wie vorliegend zu beraten und für die Punkte 11 bis 11.4 die Öffentlichkeit auszuschließen.

Der Antrag wird mit **13 Ja / 0 Nein / 0 Enthaltungen angenommen.**

Damit kann die Tagesordnung in der nachstehenden Reihenfolge beraten werden:

- 1.) **Einwohnerfragestunde**
- 2.) **Anhörung der Beiräte**
- 3.) **Protokollgenehmigung, hier: Protokoll der 14. Sitzung vom 03.12.2019**
- 4.) **Geplantes Bauvorhaben „Doppeleiche“ der Stadtsparkasse Wedel**
 - 4.1 **Präsentation des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfs durch den Architekten**



- 4.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2a "Doppeleiche", 1. Änderung,
Teilbereich Süd
hier: Einleitungsbeschluss
Vorlage: BV/2019/156
- 5.) Wohnungsbaprojekt Hafenstraße "Haus Pamir"; hier: Bericht aus den Fraktionen
- 6.) Städtebaulicher Rahmenplan "Wedel Nord"
- 6.1 Sachstandsbericht der Verwaltung
- 7.) Antrag der SPD-Fraktion vom 12.11.2019; hier: Folgenutzung Ansgariusweg
- 8.) Antrag der FDP-Fraktion vom 03.12.2019; hier: Abgrenzungslinie Regionalplan III
- 9.) Mitteilungen und Anfragen
- 9.1 Bericht der Verwaltung zu Beschlüssen und Prüfaufträgen
- 9.2 Sonstiges
- 10.) Einvernehmen der Gemeinde nach dem BauGB u. a.
- 10.1 Einvernehmen nach dem BauGB
 hier: Neubau eines Doppelhauses mit 2 Wohneinheiten sowie eines Mehrfamilienhauses mit 4-5 Wohneinheiten und Tiefgarage
 Vorlage: BV/2019/147

Unter Ausschluss der Öffentlichkeit

- 11.) Mitteilungen und Anfragen
- 11.1 Bericht der Verwaltung zu Beschlüssen und Prüfaufträgen
- 11.2 Mitteilung über bedeutsame Vorhaben
 Vorlage: MV/2019/118
- 11.3 Anfrage der WSI-Fraktion zu wohnwirtschaftlich geeigneten städtischen Grundstücken
 Vorlage: MV/2019/106
- 11.4 Sonstiges
- 12.) Unterrichtung der Öffentlichkeit



Öffentlicher Teil:

1.) Einwohnerfragestunde

Außer den Anfragen zu TOP 10.1 gibt es keine Wortmeldungen, der Tagesordnungspunkt wird daher unterbrochen und vor TOP 10.1 wieder aufgenommen.

Frau Krohn verliest die verteilten Fragen und äußert die Betroffenheit der anliegenden Nachbarn der Pestalozzistraße 22.

Frau Sinz erläutert den für dieses Gebiet geltenden Bebauungsplan Nr. 110i und zitiert Auszüge aus der Begründung zum B-Plan. Die dort gemachten Vorgaben werden durch das geplante Bauvorhaben eingehalten. Entgegen der Ansicht der Nachbarschaft gibt es im Geltungsbereich des B-Planes bereits Mehrgeschossigkeit im straßenseitigen Teil der Grundstücke sowie eine hohe Baumasse bei weiteren Gebäuden.

Daher kann nicht davon gesprochen werden, dass es der Wille der Politik oder Verwaltung sei, den Charakter des Wohngebietes nachhaltig zu verändern.

Herr Burmester schließt die Einwohnerfragestunde.

2.) Anhörung der Beiräte

Helms informiert, dass der Seniorenbeirat zwischenzeitlich nicht getagt hat.

Frau Götsche hat für den Umweltbeirat nichts zu berichten.

3.) Protokollgenehmigung, hier: Protokoll der 14. Sitzung vom 03.12.2019

Das Protokoll der 14. Sitzung vom 03.12.2019 wird ohne Änderungen mit 13 Ja/ 0 Nein/ 0 Enthaltungen einstimmig genehmigt.

4.) Geplantes Bauvorhaben „Doppeleiche“ der Stadtsparkasse Wedel

4.1.) Präsentation des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfs durch den Architekten

Herr Burmester begrüßt Herrn Prof. Dott. Fusi, der den überarbeiteten Wettbewerbsentwurf präsentiert.

Herr Fusi erläutert anhand von Vergleichsansichten die Veränderungen, die sich nach dem Wettbewerb ergeben haben. Das Gebäude markiert das Ende der Bahnhofstraße, daher wurde noch mehr Augenmerk auf die Gestaltung des Vorplatzes (Gazetta) gelegt. Um Konflikte zwischen Vorplatznutzung und Nachbarschaft zu verhindern wurde die Baumasse behutsam erhöht, indem der seitliche eingeschossige Bauteil auf zwei Geschosse erhöht und leicht verlängert wird.



**4.2.) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2a "Doppeleiche", 1. Änderung,
Teilbereich Süd
hier: Einleitungsbeschluss
Vorlage: BV/2019/156**

Herr Burmester verliest den Beschlussvorschlag und eröffnet die Aussprache.

Die Fraktion Bündnis-90/Grüne bittet die Bauherren um Erläuterung, ob sich durch die Erhöhung der Nettowohnfläche auch der Anteil des öffentlich geförderten Wohnraumes verändert und ob es sinnvoll ist, im Erdgeschoss drei getrennte kleinere Gewerbeträume zu planen. Möglicherweise sei es sinnvoller, eine Zusammenlegung der Einheiten vorzusehen.

Herr Cybulski bestätigt, dass die 30 Prozent öffentlich-gefördeter Wohnraum auf die Wohnfläche gerechnet werden und sich daher ebenfalls erhöhen.

Für die Gewerbeträume im Erdgeschoss gäbe es bereits Interessenten. Die Stadtsparkasse kenne die Situation in der Bahnhofstraße und wird mit der Auswahl der Mieter berücksichtigen, welche Gewerbeangebote dort sich sinnvoll ergänzen könnten. Dies sichere die beabsichtigte langfristige Nutzung.

Einige Mitglieder des Planungsausschusses äußern Unverständnis, dass in den Plänen in der Präsentation ein Kreisverkehr an der Kreuzung zu sehen sei. Dies sei bereits mehrheitlich abgelehnt worden.

Herr Cybulski und Herr Grass erläutern, dass es eine Aufgabe aus dem Wettbewerb war, an dieser Stelle sowohl eine Kreuzung als auch einen Kreisverkehr optional möglich zu machen.

Frau Sinz sagt zu, dass in den zukünftigen Plandarstellungen der Kreisverkehr nicht mehr zu sehen ist.

Die Fraktion DIE LINKE moniert, dass lediglich 30% öffentlich gefördeter Wohnraum geschaffen wird. Bei einer Anstalt des öffentlichen Rechts wie der Stadtsparkasse müssten es mindestens 50% sein.

Die WSI-Fraktion äußert dagegen Lob für die Planung der Stadtsparkasse und hofft, dass das Vorhaben eine Bereicherung für die Bahnhofstraße wird.

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat mit 12 Ja / 1 Nein / 0 Enthaltungen:

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt, das vom Vorhabenträger Stadtsparkasse Wedel beantragte Bebauungsplanverfahren Nr. 2a „Doppeleiche“, 1. Änderung, Teilbereich Süd einzuleiten. Das Verfahren ist nach § 13a BauGB durchzuführen.



5.) Wohnungsbaprojekt Hafenstraße "Haus Pamir"; hier: Bericht aus den Fraktionen

Die Fraktionen teilen die Ergebnisse der Beratungen nach der Präsentation des Projektes im letzten Planungsausschuss mit.

FDP: Die Fraktion wäre auf Grund der hohen Grundstückskosten im Hafengebiet einverstanden mit der vom Investor vorgeschlagenen Kompensation, einen Teil der öffentlich geförderten Wohnungen an anderer Stelle zu errichten. Man wäre auch mit einer Lösung einverstanden, alle öffentlich geförderten Wohnungen an anderer Stelle zu errichten, sofern der Grundsatzbeschluss des Rates von 30% der Wohnfläche eingehalten wird.

SPD: Das Bauvorhaben wird grundsätzlich begrüßt, aber die 30%-Vorgabe bezogen auf die Wohnfläche muss eingehalten werden, eine Unterschreitung sei nicht akzeptabel. Die Intention des Ratsbeschlusses war die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten in allen Stadtgebieten, daher wird eine Verlagerung von Wohnungen an einen anderen Standort kritisch gesehen.

Sollte der Investor jedoch mehr als 30% der Wohnfläche als öffentlich geförderten Wohnraum realisieren, kann als Kompromiss über eine Teilverlagerung gesprochen werden. Grundsätzlich wird das in der Präsentation als „Scharnier“ bezeichnete mittlere Gebäude in seiner Höhe kritisch gesehen. Es wird angeregt, den Gestaltungsbeirat hinzuzuziehen.

Bündnis-90/Grüne: Das vorgestellte Konzept wird befürwortet, die Gebäudehöhe passen sich gut in die Umgebung ein. Der Bauherr müsse nun nachweisen, dass er die politische Vorgabe von 30% der Wohnfläche einhalten kann. Ein Teil des sozialen Wohnraumes muss in jedem Fall auch an dieser Stelle realisiert werden. Da der vorgeschlagene Standort für die Kompensation (Pinneberger Straße 80) jedoch auch eine gute Wohnlage sei, wäre für die Fraktion eine Teilverlagerung vorstellbar. Andernfalls wäre so eine Verschiebung nicht mitzutragen.

WSI: Grundsätzlich begrüßt die Fraktion das Vorhaben, es sichere Wohnraum und Lebensqualität. Eine Teilkompensation ist vorstellbar, aber eine Unterschreitung der 30% der Nettowohnfläche wird abgelehnt.

DIE LINKE: Die Auslagerung des sozialen Wohnraums an einen anderen Ort wird abgelehnt, der Ratsbeschluss sieht diese Möglichkeit nicht vor, da eine Durchmischung des Wohnraumes beabsichtigt war. Auch eine Unterschreitung der geforderten 30% der Wohnfläche wird nicht mitgetragen.

CDU: Die Fraktion unterstützt das Bauvorhaben, es steigere die städtebauliche Qualität an der maritimen Meile. Die Schaffung von 80 Wohneinheiten ist angesichts der angespannten Wohnungsmarktlage in Wedel sehr zu begrüßen.

Auf Grund der sehr hohen Grundstückskosten insgesamt in Wedel und besonders im Hafengebiet kann die Fraktion sich auch vorstellen, dem Vorhaben zuzustimmen, wenn weniger als 30% öffentlich geförderter Wohnraum geschaffen wird. Es kann wegen der Grundstückskosten auch weniger als 30% sein. Durch die hohen Grundstücks- und Baukosten zurzeit sei es realistisch, dass teurere Wohnungen günstigen Wohnraum gegenfinanzieren. Mit dem Vorhaben würden ca. 24 Sozialwohnungen geschaffen, dies dürfe die Politik nicht verhindern. Durch die Teilverlagerung könne ein Teil dieser Wohnungen sogar vorgezogen fertiggestellt werden.



6.) Städtebaulicher Rahmenplan "Wedel Nord"

6.1.) Sachstandsbericht der Verwaltung

Frau Sinz berichtet von dem interfraktionellen Gespräch am 17.12.2019, der Gesprächsvermerk wird an alle Mitglieder des Planungsausschusses verteilt. Eine nichtöffentliche Informationsveranstaltung findet für alle Rats- und Fraktionsmitglieder am 03.02.2020 statt.

7.) Antrag der SPD-Fraktion vom 12.11.2019; hier: Folgenutzung Ansgariusweg

Herr Eichhorn bringt eine Änderung des vorliegenden Antrages ein:
„Sollte nach dem Abriss der abgängigen Wohnunterkunft am Ansgariusweg und der
endgültigen Entscheidung über die Südumfahrung an der Stelle kein Ersatzbau...“

Herr Wuttke fragt, was der derzeitige Bebauungsplan vorsieht, falls dort keine Südumfahrung entsteht.

Frau Sinz erläutert, dass diese Fläche bisher als Verkehrsfläche ausgewiesen ist. Zudem sei im Antrag nicht deutlich, um welche Unterkunft es sich handelt. Im Ansgariusweg befinden sich drei Wohnunterkünfte in unterschiedlichstem Zustand.

Herr Schumacher äußert sein Unverständnis, dass keine Nachnutzung erfolgen solle, da der Ansgariusweg ein akzeptierter Standort sei.

Frau Sinz schlägt vor, in einer der nächsten Sitzungen einen Plan über die drei Unterkünfte vorzulegen, der bestehendes Planungsrecht und Auskünfte über den baulichen Zustand enthalten sollte. Die von der SPD-Fraktion gestellte Frage sollte jedoch erst nach einer Entscheidung über die Nordumfahrung weiter beraten werden, da erst der Variantenvergleich abgeschlossen sein muss.

Die SPD verzichtet daraufhin auf die weitere Diskussion dieses Antrages.

**8.) Antrag der FDP-Fraktion vom 03.12.2019;
hier: Abgrenzungslinie Regionalplan III**

Herr Schumacher erläutert den Antrag der FDP-Fraktion. Der derzeitige Verlauf der Abgrenzungslinie verhinderte den vorgesehenen B-Plan Nr. 27d, da dieser die Grenze überschritten hätte. Die FDP möchte daher vorsorglich eine Verschiebung der Abgrenzungslinie erreichen, um ein mögliches zukünftiges Baugebiet Wedel-NordWest nicht zu behindern.

Die Landesregierung sei zu einer Verschiebung der Grenze bereit, jedoch müsste dies der politische Wille der Stadt Wedel sein.

Die SPD unterstützt den Antrag der FDP.

Die Fraktion Bündnis-90/Grüne ist gegen eine Verschiebung, da immer mehr Bebauung die Stadtgrenzen ins Umland ausweite und dadurch zu viele Außengebietsflächen versiegelt werden.

Für die WSI-Fraktion wäre derzeit ein Bebauungsplan der Stelle nicht umsetzbar, bereits Wedel Nord wird für die bestehende Infrastruktur als zu groß empfunden.



Dem Antrag auf eine vorsorgliche Verschiebung der Abgrenzungslinie kann die Fraktion jedoch zustimmen, da somit lediglich Möglichkeiten für die Zukunft geschaffen werden.

Die CDU stimmt dem Antrag zu, hier gehe es um die Schaffung für Möglichkeiten der nachfolgenden Generationen.

Der Ausschuss beschließt mit 10 Ja / 3 Nein / 0 Enthaltungen:

Beschluss:

Der Planungsausschuss unterstützt die Verwaltung bei ihren Bemühungen, im Rahmen der Neufassung des Regionalplans III zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen. Der Ausschuss bittet die Landesregierung deshalb, die sog. Abgrenzungslinie westlich der Holmer Straße nach Norden zu verschieben, um beiderseits der jetzigen B 431 bis zur Abzweigung der Trasse einer nördlichen Umfahrung eine angemessene Stadteingangssituation planen und schaffen zu können.

9.) Mitteilungen und Anfragen

9.1.) Bericht der Verwaltung zu Beschlüssen und Prüfaufträgen

Entfällt

9.2.) Sonstiges

Entfällt

10.) Einvernehmen der Gemeinde nach dem BauGB u. a.

10.1.) Einvernehmen nach dem BauGB

hier: Neubau eines Doppelhauses mit 2 Wohneinheiten sowie eines Mehrfamilienhauses mit 4-5 Wohneinheiten und Tiefgarage

Vorlage: BV/2019/147

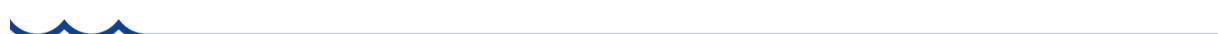
Die Mitglieder des Planungsausschusses äußern ihr Verständnis für die Kritik der Anwohner. Die innerstädtische Verdichtung, die durch den Bevölkerungszuwachs und die angespannte Wohnungsmarktlage notwendig ist, erzeugt meistens in der direkten Nachbarschaft kein positives Votum. Dennoch könnte es nicht die Aufgabe der Politik sein, solche Bauvorhaben subjektiv zu bewerten, wenn das geplante Gebäude alle Vorgaben des Bebauungsplanes einhält.

Der Ausschuss beschließt mit 13 Ja / 0 Nein / 0 Enthaltungen:

Beschluss:

Der Planungsausschuss beschließt, das Einvernehmen der Gemeinde gemäß §§ 30 (3) in Verbindung mit § 34 und 36 Abs. 1 BauGB für das Bauvorhaben „Neubau eines Doppelhauses mit 2 WE sowie Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4-5 WE und Tiefgarage“ zu erteilen.

Im Anschluss bittet der Vorsitzende alle noch verbliebenen Zuhörer den Ratssaal zu verlassen und eröffnet um 20.00 Uhr die nichtöffentliche Sitzung.



12.) Unterrichtung der Öffentlichkeit

Um 20:35 Uhr wird die Öffentlichkeit wieder hergestellt.

Im nichtöffentlichen Teil wurden keine Beschlüsse gefasst.

Der Vorsitzende schließt die Sitzung um 20:37 Uhr.

gez. Kay Burmester

Kay Burmester
Vorsitzende/r

gez. Katrin Matthies

Katrin Matthies
Schriftführer/in

Datum der Unterschrift 21.01.2020

21.01.2020

