

Auszug

aus dem Protokoll der

Sitzung des Planungsausschusses und Fortsetzung am 22.03.2022 vom 15.03.2022

Top 8 Präsentation geplantes Mehrgenerationenquartier am Ansgariusweg

Herr Burmester begrüßt die Gäste zu diesem Tagesordnungspunkt.

Der Architekt, Herr Willms, erläutert an Hand einer Präsentation die Lage des überplanten Grundstücks und die geplante Bebauung. Auf dem Grundstück befinden sich keine vorhandenen Gebäude und nur die der Grundstücksspitze ein geringer Baumbestand, der erhalten bleiben soll. Die geplanten sieben Mehrfamilienhäuser staffeln sich in der Höhe aufwärts beginnend an der Holmer Straße bis zum höchsten Gebäude in der Mitte des Grundstücks und verringern sich wieder Richtung Ansgariusweg. Durch die geringen Grundflächen der Gebäude wird die GRZ unter 0,30 liegen. Sie sollen unterschiedlichste Fassadenmaterialien und begrünte Dächer erhalten.

Die geplante Rad- und Fußwegverbindung von der Holmer Straße zum Ansgariusweg wird für den motorisierten Verkehr (mit eventueller Ausnahme für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge) gesperrt sein.

Der Kfz-Verkehr wird hauptsächlich über die Holmer Straße und die dort eventuell auszubauende Kreuzung zum Lüländen abgewickelt, lediglich das siebte Gebäude soll über den Ansgariusweg angebunden werden. Es ist ausreichend Abstand zwischen den Gebäuden vorgesehen. Für die PKW wird es vorrangig eine große Tiefgarage, verbunden mit wenigen oberirdischen Stellplätzen geben. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind ober- und unterirdisch geplant, auch Möglichkeiten für Lastenfahrräder werden berücksichtigt.

Herr Rehder ergänzt, dass in Gesprächen mit den Wedeler Stadtwerken auch die Möglichkeit eines öffentlich zugänglichen Car-Sharing-Angebotes geprüft wird. Zum jetzigen Zeitpunkt könne durch die ausgesetzte Förderung keine Festlegung auf einen Energiestandard für die Gebäude erfolgen, aber die Frage der Nachhaltigkeit werde in den Planungen berücksichtigt. Alle Wohnungen sollen barrierefrei hergestellt werden.

Er erinnert an die große Menge von sozial-geförderten Wohnraum, den die Firma Rehder in den letzten Jahren in Wedel geschaffen hat und erläutert jedoch, dass durch die gestiegenen und kaum kalkulierbaren Baukosten aus seiner Sicht die Vorgabe des Ratsbeschlusses zur Herstellung von 30% der Wohnfläche als geförderter Wohnraum grundsätzlich nicht mehr erfüllbar sei. Daher könnten bei diesem Projekt eventuell nur 25 - 30 % der Wohneinheiten als geförderter Wohnraum geschaffen werden, die abschließende Kalkulation dazu müsse in den nächsten Monaten erfolgen. Die derzeitige Planung sehe 40 % Eigentumswohnungen, 30 % freie Mietwohnungen und 30 % geförderte Mietwohnungen vor.

Herr Burmester eröffnet die Aussprache.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen bitten um Information, ob die geplante Fuß- und Radwegverbindung mit den Planungen im Bebauungsplan 76 korrespondiert und der Anbindung von Wedel Nord entgegenkommt. Frau Sinz bestätigt, dass die neue Verbindung sich in den bestehenden Planungen einfügen würde.

Herr Wuttke fragt an, ob die Holmer Straße an dieser Stelle die notwendige Breite aufweist, um die Erschließung und den Abbiegeverkehr für das neue Wohngebiet zu ermöglichen. Frau Sinz berichtet von ersten Gesprächen mit dem Landesbetrieb Verkehr. Danach wäre die Fläche ausreichend, vermutlich wäre ein Linksabbieger einzurichten.

Frau Nagel (Ratsfrau) zeigt sich irritiert, dass trotz des Namens „Mehrgenerationenquartier“ in dem Vortrag über das Projekt dieses Thema nicht aufgegriffen wurde. Daher handele es sich nicht um ein Mehrgenerationenprojekt, sondern um einen normalen modernen Wohnungsbau.

Herr Rehder bestätigt, dass es sich nicht um ein entsprechendes Projekt handle, vielmehr solle der Name des Vorhabens auf die Vielfalt der entstehenden Wohnungen und deren Grundrisse sowie die heterogenen Zielgruppen (Familien, Alleinstehende, Barrierefreiheit im Alter)

hindeuten.

Die Fraktion Die Linke betrachtet die Planung mit lediglich 25 - 30 % geförderten Wohnraum als kritisch und kann sich nicht vorstellen, dass es keine Fördermöglichkeiten für sozial geförderten Wohnraum geben soll.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen empfindet den Begriff des Mehrgenerationsquartiers auch als missverständlich. Die Wegeverbindung wird grundsätzlich begrüßt, es wird darum gebeten, die erforderlichen Mindestbreiten für Radverkehrswege einzuhalten und, sofern möglich, diesen in beide Richtungen vorzusehen.

Herr Rehder erläutert, dass die exakte Breite noch nicht benannt werden kann, dafür müssten die Planungen noch konkretisiert werden.

Die SPD-Fraktion möchte ebenfalls mehr geförderten Wohnraum als 25 - 30 % der Wohneinheiten und regt an, andernfalls über andere Ausgleichsinstrumente wie gedeckelte Mieten ins Gespräch zu kommen.

Herr Rehder signalisiert Gesprächsbereitschaft über andere Optionen, aber 30 % geförderten Wohnungsbau bezogen auf die Wohnfläche ist aus seiner Sicht vollkommen ausgeschlossen.

Die FDP-Fraktion bittet um Überlegungen, ob über eine höhere Geschoszahl mehr geförderter Wohnraum finanziert werden könne.

Der Jugendbeirat weist darauf hin, dass an der Holmer Straße im Kreuzungsbereich Lülanden ein hoher Lärmpegel herrscht. Daher stelle sich die Frage, wie der Lärmschutz für die neuen Wohnungen geplant ist und ob die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h auf der B431 bis zu dieser Stelle ausgeweitet werden kann.

Bezüglich der Geschwindigkeitsbegrenzung verweist Herr Rehder an die Verwaltung, die diese Frage klären müsste. Die Wandverschalungen und die Fenster gewährleisten einen hohen Lärmschutz. Zusätzlich würden alle Wohnungen mit Lüftungsanlagen ausgestattet, deren Öffnungen nicht zu Straße gerichtet werden.

Die Präsentation wird an die Fraktionen versandt, eine Rückmeldung ist in der Sitzung des Planungsausschusses im Mai geplant.