## Innenstadtentwicklungskonzept

für die Stadt Wedel

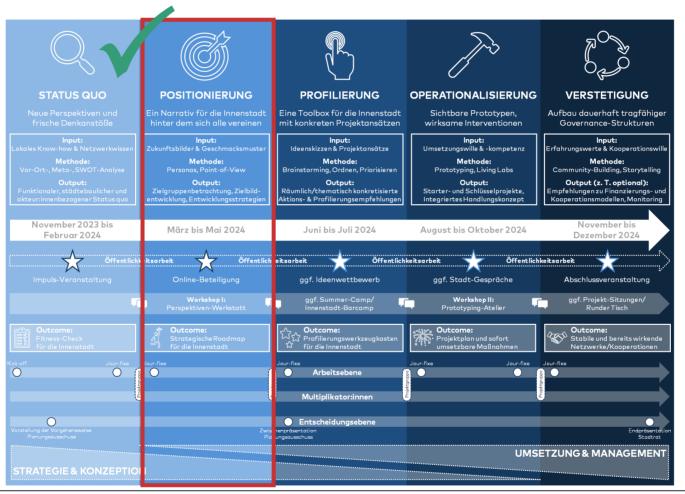
Planungsausschuss | 28.05.2024 | Rathaus Wedel

Jens Nußbaum | Julia Hantke

## Was bisher geschah...

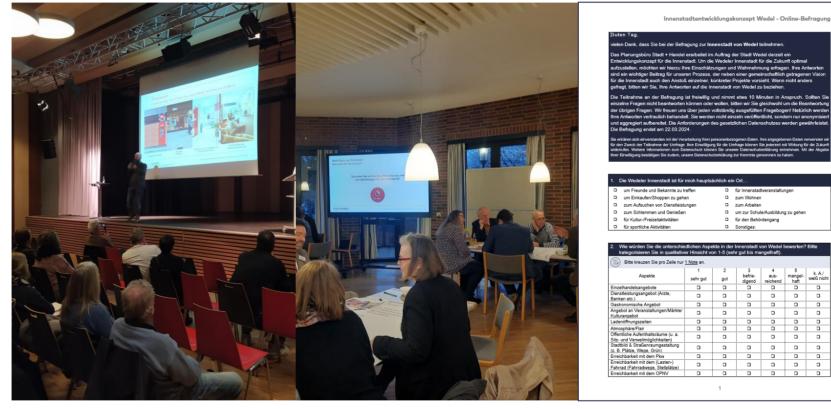
## Ein Entwicklungskonzept für die Wedeler Innenstadt

Was gehört dazu? Wo stehen wir?



## Beteiligungsformate

## Die Wedeler Innenstadt gemeinsam gestalten!



Impulsveranstaltung | Januar 2024

Perspektivenwerkstatt | März 2024

Online-Befragung | März 2024

## Was ist?

## elle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage Stadt W

## Innenstadtanalyse

## Untersuchungsraum

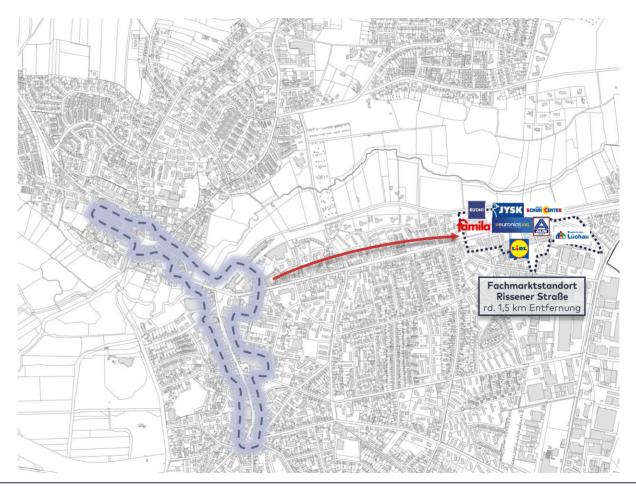
## Legende



Hauptuntersuchungsraum Innenstadt

003

untergeordneter Untersuchungsraum FMZ Rissener Straße

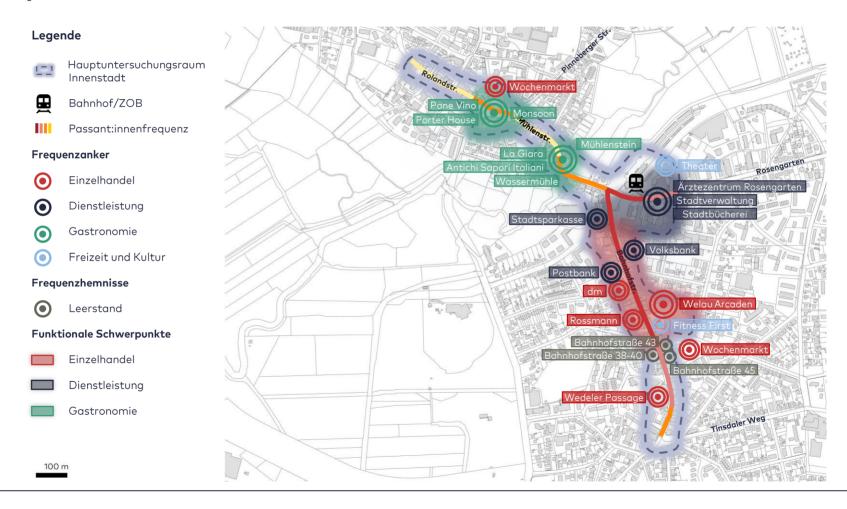


300 m

## uelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage Stadt

## Innenstadtanalyse

## Vitalitäts-Hotspot nördliche Bahnhofstraße



## Innenstadtanalyse

## Zersplitterung der Innenstadt



Haupteinkaufslage (Nördliche Bahnhofstraße)

Trading-Down-Effekte (Südliche Bahnhofstraße 45)

Gastronomieschwerpunkte (Marktplatz)

Mindernutzungen (Mühlenstraße)

## Innenstadtanalyse

## Mangel an öffentlichen (konsumfreien) Verweilorten



Hohes Verkehrsaufkommen (Bahnhofstraße)

Eingeschränkte Verweilqualitäten (Rathausplatz)

Defizitäre Stadtraumgestaltung (Mühlenstraße)

Attraktiver Aufenthaltsort (Mühlenteich)

# uelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage Stadt V

## Innenstadtanalyse

## Attraktiver Erlebnisraum im Umfeld der Innenstadt



## Innenstadtanalyse

## Für eine zukunftsfähige Innenstadt braucht es mehr



Kontakt und Öffnungszeiten

Unsere Adresse: Wedel Marketing e.V.

Rathausplatz 3-5 22880 Wedel

Innenstadtnetzwerk mit Ausbaupotenzial



Handlungsbedarf bei innovativen Image- und Marketingstrategien Parfüm, Kosmetik

## Parfümerie Kaland

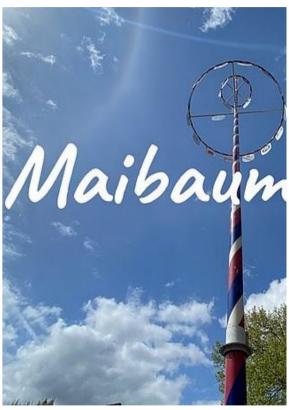
in Wedel

## INDIVIDUALITÄT - PERSÖNLICHKEIT - ERFAHRUNG

Als Familienunternehmen in der 3. Generation blicken wir auf eine über 70jährige Firmengeschichte zurück. Individuelle und persönliche Beratung in entspannter Atmosphäre lässt Ihren Einkauf zu einem Erlebnis werden. Tauchen Sie ein in unsere Markenwelt. Ob Parfum, Pflege oder Make-up wir beraten Sie mit Herz und Leidenschaft. Neben einer umfassenden Produktberatung begeistern wir Sie auch gerne mit unseren Dienstleistungen (Tages-, Abend- und Braut Make-up, WalkingSpa), Beauty-Workshops und Events.



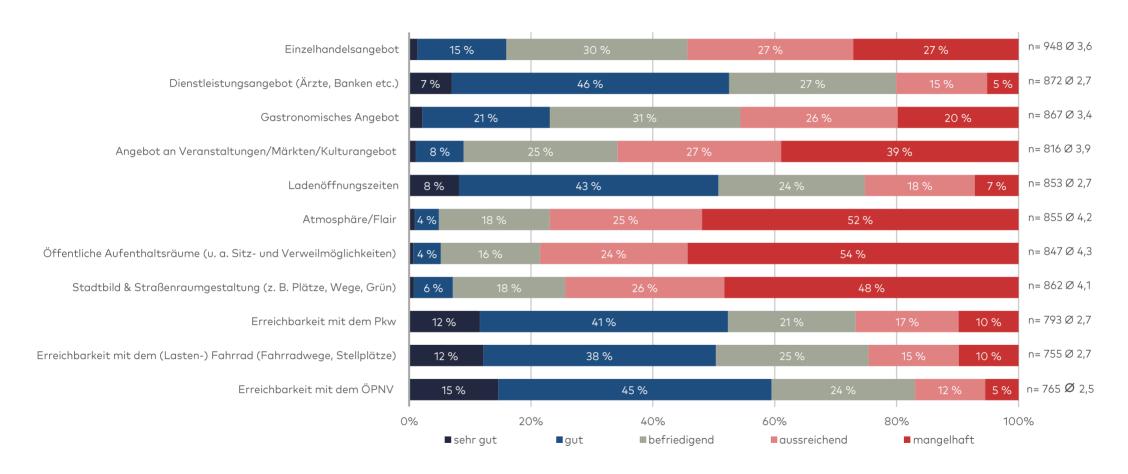
Geschwächte digitale Sichtbarkeit der Innenstadtqualitäten



Ungenutztes Potenzial als Veranstaltungsort

## Was jetzt?

## "Wie würden Sie die unterschiedlichen Aspekte der Innenstadt von Wedel bewerten?"



"Was ist das Besondere der Wedeler Innenstadt (positive Aspekte)?"

Angebot entlang der Bahnhofstraße

Kleinstadtflair

Roland/Altstadt

Nähe zur Elbe

Obst- und Gemüsegeschäfte

Rathaus

zentrale Lage

Eisdiele

gute Erreichbarkeit

Wochenmarkt

Fahrradstraße

S-Bahn-Anbindung

Bücherei

Mühlenteich

Bioladen

vielfältiges Einzelhandelsangebot

Inhabergeführte Geschäfte

Dienstleistungsangebot

"Was ist das Besondere der Wedeler Innenstadt (negative Aspekte)?"

eingeschränktes Gastronomieangebot

kaum Spielplätze/ öffentliche Angebote für Kinder

**Trading-Down-Tendenzen** 

hohe Mietpreise

unattraktiv

langweilig

ungenutztes Potential

wenig Sitzmöglichkeiten

keine attraktiven Verweilmöglichkeiten

Leerstände

**Gestaltung Rathausplatz** 

fehlende Fußgängerzone

mangelnde Begrünung

viel Autoverkehr

Unfallgefahr für Fahrradnutzer:innen

Parkgebühren

schlechte Fahrradinfrastruktur

wenig Parkplätze

"Wie wichtig sind Ihnen folgende Thesen für die zukünftige Wedeler Innenstadt?"



## **TOP-THESEN**

- 1. Handel war gestern von wegen! Die Wedeler Innenstadt ist und bleibt in erster Linie ein Ort zum Einkaufen.
- 2. Zum Schlemmen in die Innenstadt: Die Wedeler Innenstadt ist mit seinem breiten Gastronomieangebot ein Ort des Genusses.
- 3. Unsere Innenstadt ist ein Gemeinschaftsprojekt! Ob Gewerbe, Kulturschaffende, Stadtverwaltung oder Anlieger:innen - hier bringen sich alle ein.



## **FLOP-THESEN**

- 1. Innenstadt? Das ist doch von gestern! Wedels Innenstadt entwickelt sich zum attraktiven Wohnstandort für Jung und Alt.
- 2. Innenstadt auf Zeit: Die Wedeler Innenstadt ist in aller erster Linie Eventstandort! Abseits der Veranstaltungen kehrt wieder Ruhe ein.
- 3. Digitalisierung: Die Innenstadt wird der digitalste Ort der Stadt. Hier verschwimmen online und offline zum "Multichannel".

## Perspektivische Fokuszielgruppen für die Wedeler Innenstadt

## Vorstellung der Personas



# uelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage Stadt V

## Innenstadtstrategie

## Die relevanten Innenstadtpotenziale in Wert setzen!

## Legende Hauptuntersuchungsraum Innenstadt Aufenthaltspotenzial Kopplungspotenzial identitätsstiftende Architektur Kristallisationspunkt Einzelhandel Kristallisationspunkt Dienstleistung Kristallisationspunkt Gastronomie 100 m

## Innenstadtstrategie

## Zentrale, übergeordnete Entwicklungsschwerpunkte



1. Dem Qualitätsverlust der Bahnhofstraße entgegenwirken – Stärkung der attraktiven, zielgruppenspezifischen Angebote, vor allem inhaber:innengeführtes Gewerbe, sowie Verringerung der Leerstände in der südlichen Bahnhofstraße.



2. (Konsumfreie) Treffpunkte und Aufenthaltsorte schaffen- Etablierung von (temporären) Grünelementen, individuell zugeschnittenem Außenmobiliar sowie familienfreundlichen Bereichen zur Belebung der Innenstadt und um die Wedeler:innen zusammenzubringen.



3. Die Zentralität Wedels nutzen – Ausbau und Sicherstellung der (barrierefreien) Erreichbarkeit für Besucher:innen der Innenstadt mittels ÖPNV, alternativer Mobilitätsformen und insbesondere für Fußgänger:innen zur Stärkung der Sicherheit und Förderung der Flanieratmosphäre.



**4. Synergieeffekte schaffen** - Verbindungen zu bereits bestehenden Angeboten und Orten (über die Innenstadtgrenzen hinaus) ausbauen und qualifizieren, insbesondere zur Stärkung einer Innenstadt mit Erlebnisfaktor und als Anziehungspunkt für Tourist:innen.



5. Die Identität der Innenstadt stärken – Durch Imagekampagnen und Bewerbung von Alleinstellungsmerkmalen die Besonderheiten Wedels stärker herausstellen.

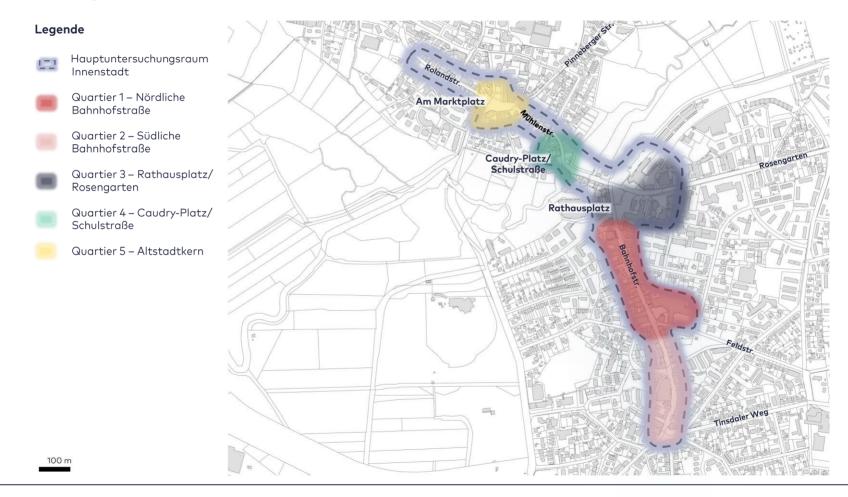


**Zukunftsfähige Wedeler Innenstadt** – Gezielte Arrondierung von innovativen Nutzungskonzepten im Sinne einer zukunftsfähigen Innenstadtpositionierung.

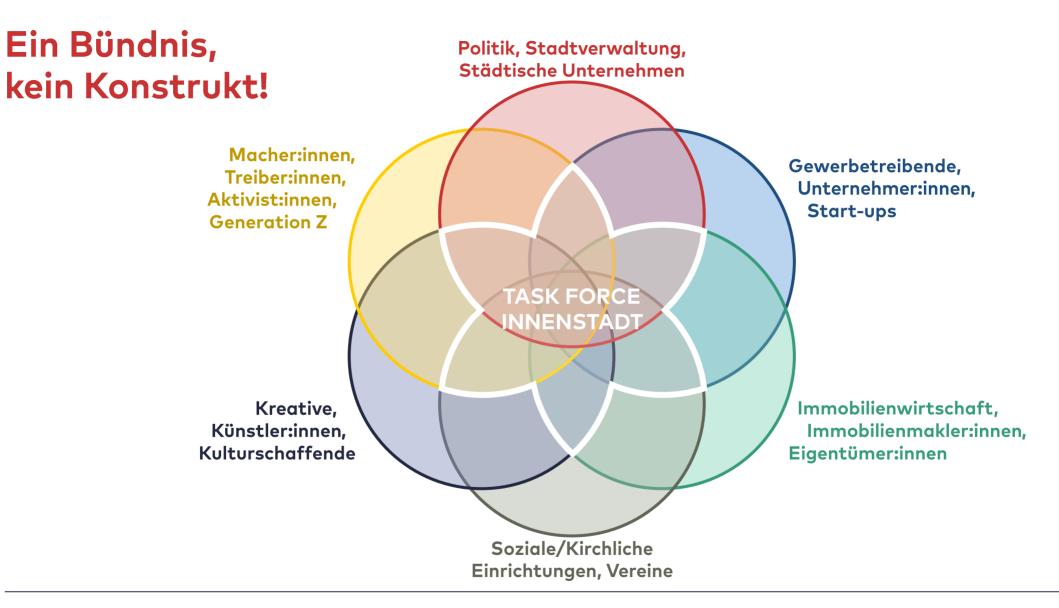
# Jelle: Darstellung Staat + Handel; Kartengrundlage: Staat W

## Innenstadtstrategie

## Quartiersprofilierung der Innenstadt



## Was braucht's?



## Sichtbare Projekte, nachhaltig wirkend!



Pop-Up-Oase



**Stadtstrand** 

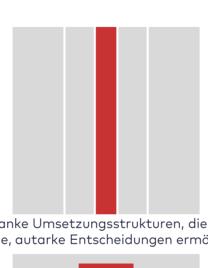
**Balkonkonzerte** 

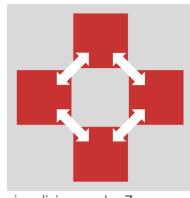
Schattenspender mal anders

## Aufbau einer zeitgemäßen Governance-Struktur!



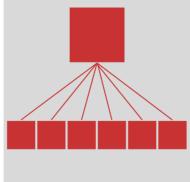
zwischen den Akteuren



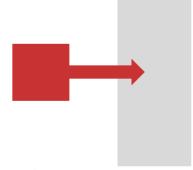


Schlanke Umsetzungsstrukturen, die auch schnelle, autarke Entscheidungen ermöglichen

Professionalisierung der Zusammenarbeit mit klaren Regeln und institutionalisiertem Austausch



Professionelle Führung durch eine hauptamtliche, stark interdisziplinär arbeitende Person



Impulsfunktion durch Einspeisung von Fach-Know-how von außen

## Ableitung auf Grundlage des Innenstadtkonzepts!

## A

... wie Anforderungen

## В

... wie Betrieb

## C

... wie Charta

## Hauptmotiv

Leitgedanken Antrieb Zuständigkeiten

## Mitgliedschaft

Wer Wie Wofür

## Leitthemen

Positionierung Leitbild Profilierung

## **Funktion**

Sprachrohr Interessenvertretung Koordination

## **Finanzierung**

Privat Öffentlich PPP

## Handlungsfelder

Funktional Stadtraum Marke

## Rolle

Politisch Systemisch Strategisch

## Organisation

Geschäftsführung Organe Workflow

## Kernaufgaben

Moderation Motivation Mediation

## Legitimation

Kompetenzen Befugnisse Laufzeit

## Controlling

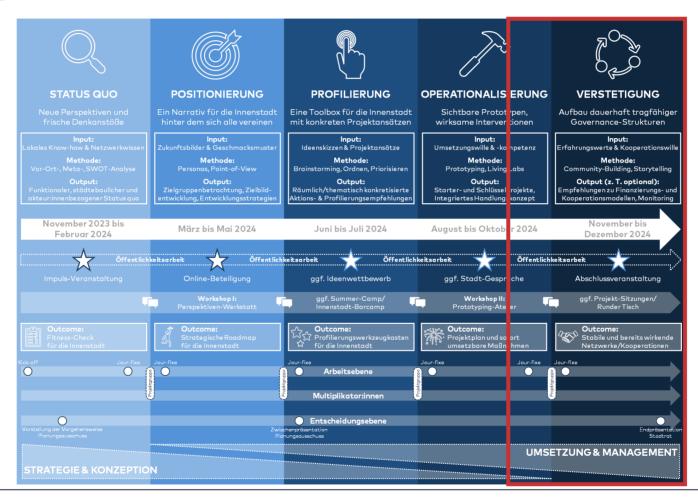
Steuerung Planung Zielkontrolle

## Sonderaufgaben

Zukunftskonferenzen Besondere Events Besondere Projekte

## Ein Entwicklungskonzept für die Wedeler Innenstadt

## So kann's weitergehen...



## Neue Wege. Klare Pläne.

## STADTHANDEL





Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund Handelsregisternummer HRB 33826 Hauptsitz Dortmund

## **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11 44263 Dortmund Fon +49 231 86 26 890 Fax +49 231 86 26 891

## Standort Hamburg

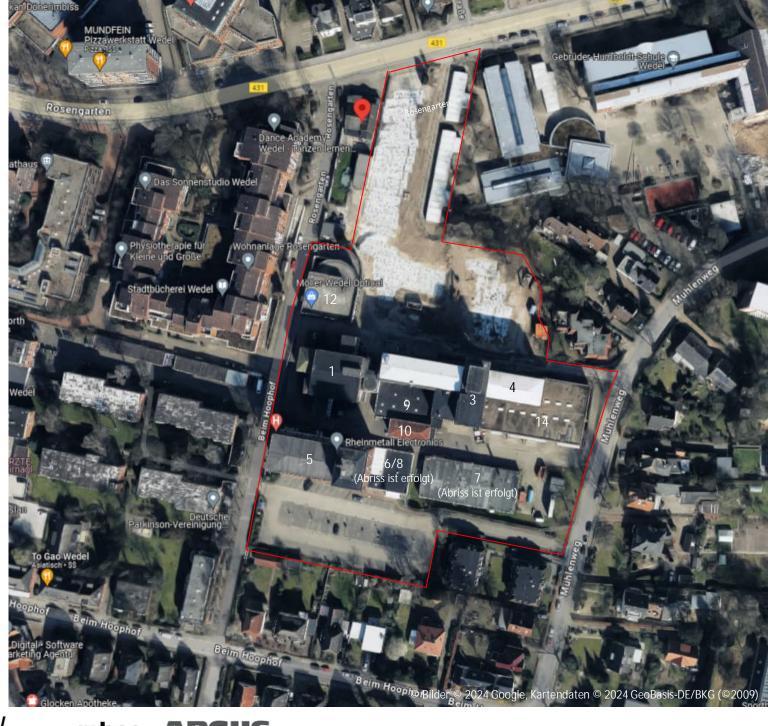
Tibarg 21 22459 Hamburg Fon +49 40 53 30 96 49 Fax +49 40 53 30 96 47

## Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22 76137 Karlsruhe Fon +49 721 14 51 22 62 Fax +49 721 14 51 22 63

## **Standort Leipzig**

Markt 9 04109 Leipzig Fon +49 341 92 72 39 42 Fax +49 341 92 72 39 43 Stadt Wedel "Möller Areal" Planungsausschuss 28. Mai 2024









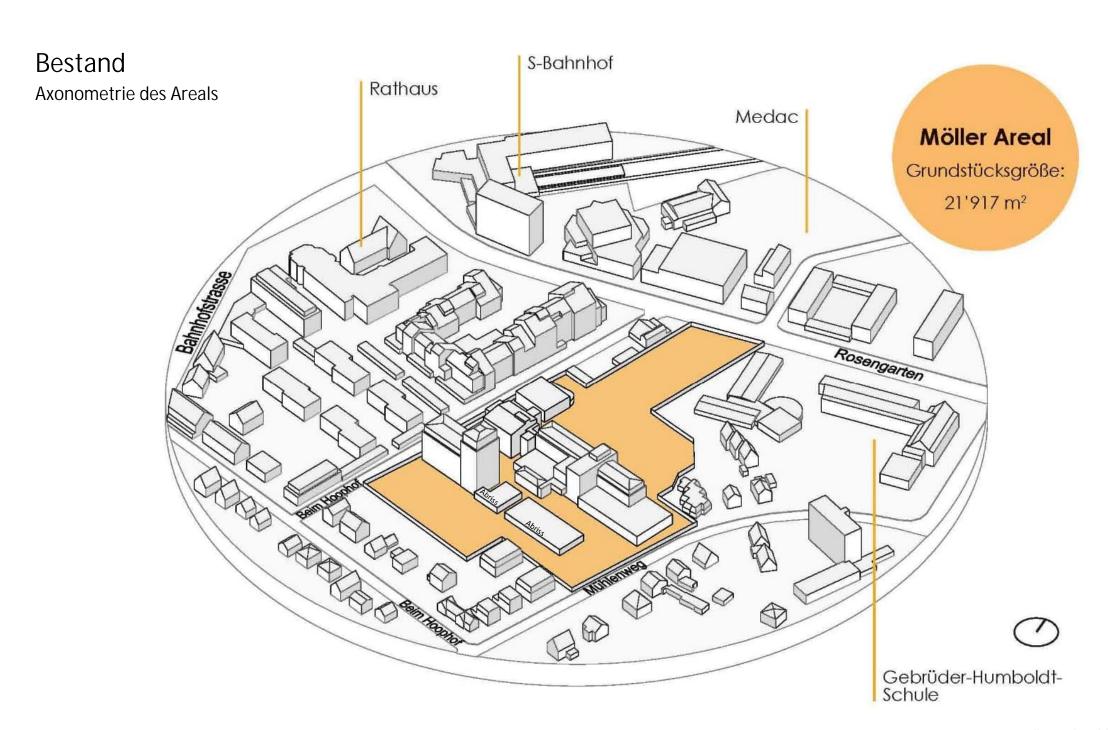


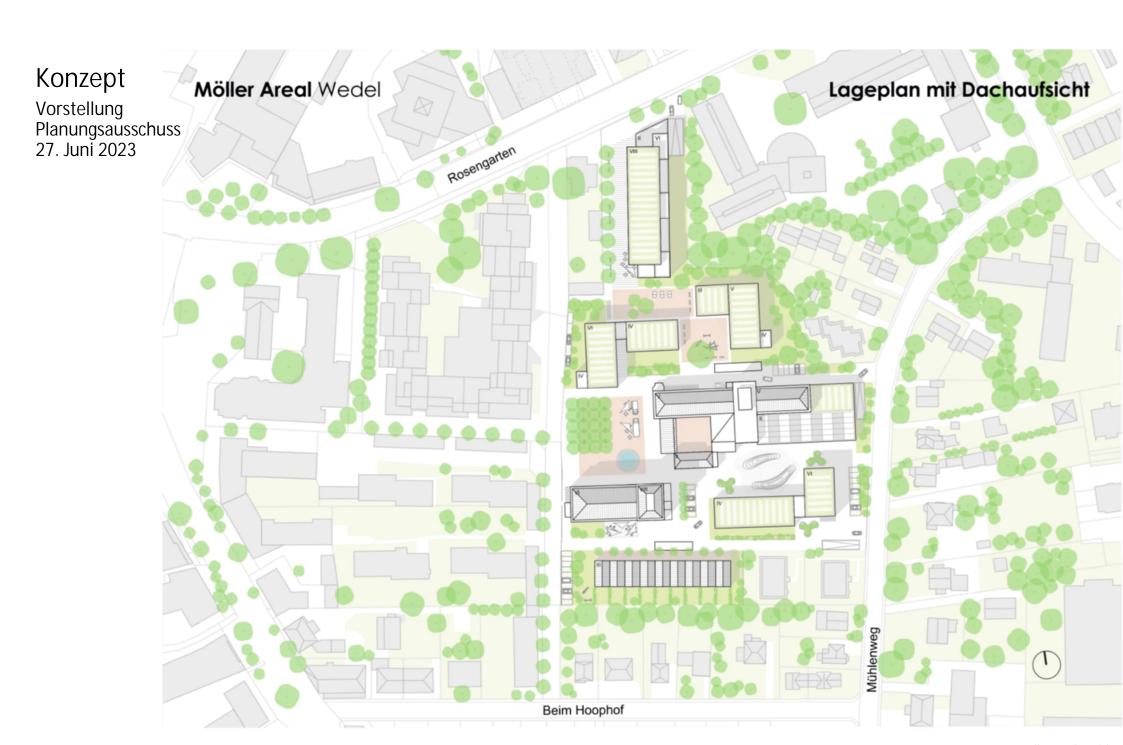


## Bestand

Blick von Süden







## Städtebauliches Konzept Mai 2024

## Städtebauliche Ziele:

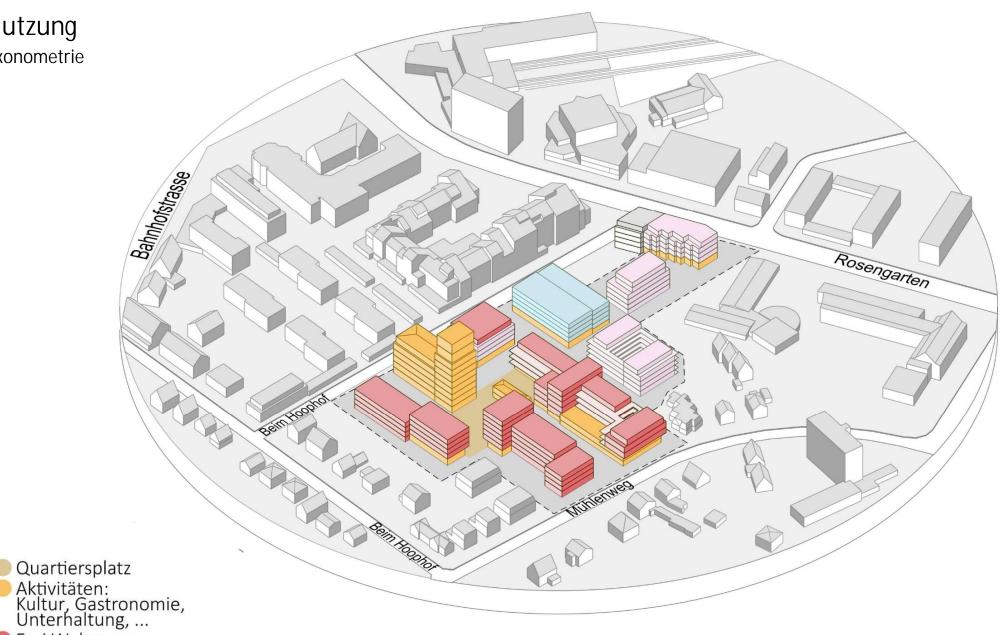
- > Klarere Strukturen und Freiräume
- > Stärkung der Quartiersmitte

Ergebnis der Prüfung der Wirtschaftlichkeit und Marktlage:

- > Erhöhung des Wohnanteils, 23.600 m² BGF Wohnen
- > Reduzierung Gewerbeflächen, 11.800 m² BGF Büro, Handwerk, DL
- > Verzicht auf Tiefgaragen im Norden, Ersatzneubau Parkhaus als Mobi-Hub



## Nutzung Axonometrie



- Frei Wohnung
- Sozialgeförderte Wohnung
  Parkhaus





## Gebäude 3 / 4 / 14: Wohn- und Gewerbe-Lofts

mit Laubengangerschließung / Balkon

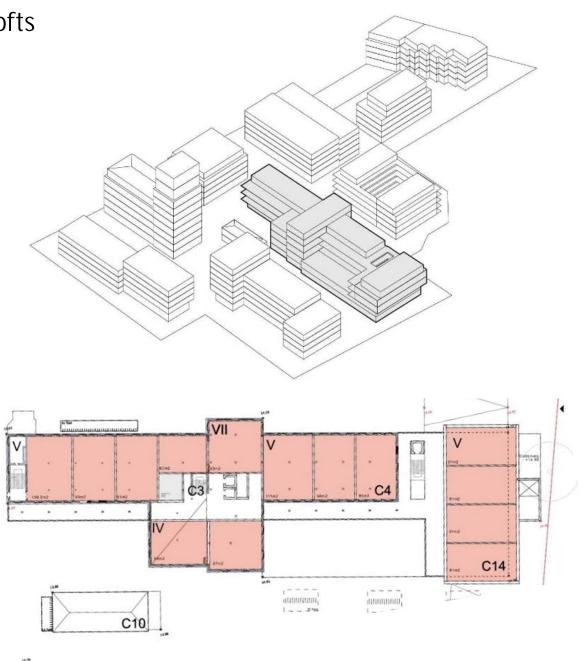


Bestand Gebäude 3/4/14, von Norden





Projekt von EM2N Architekten, Berlin-Neukölln



# Gebäude 5: Büro / Dienstleistungen / Gastronomie mit Blick auf die Elbe



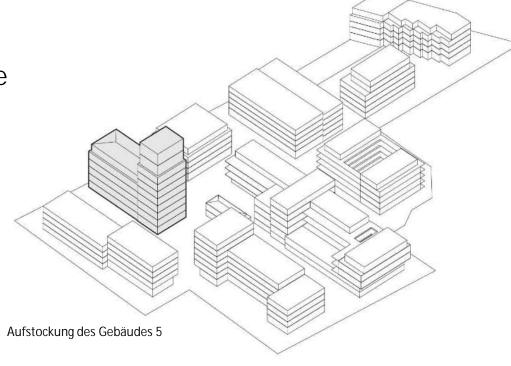
Blick vom Turm in Richtung Elbe



Bestand Gebäude 5 – der Wasserturm



Zeche Nordstern, Gelsenkirchen, Quelle: Vincentz



Schwarzplan

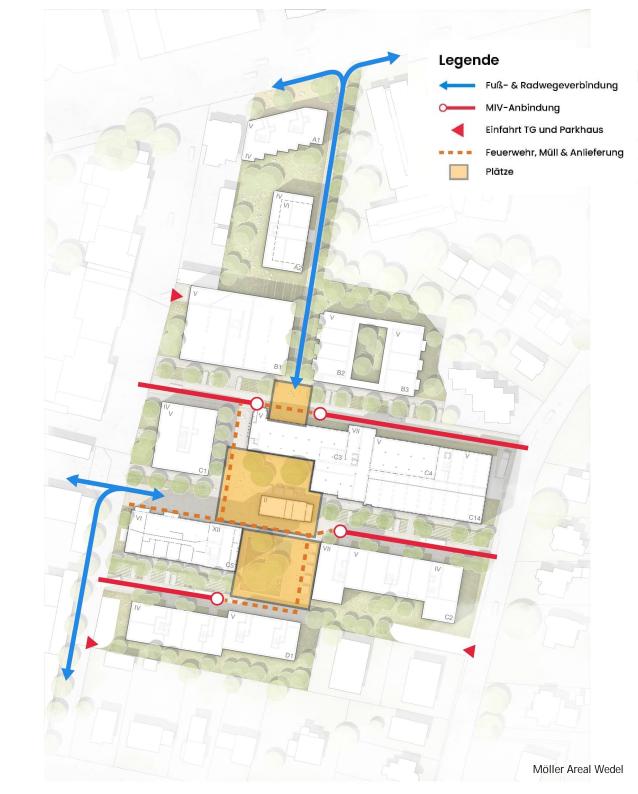


Öffnung und Vernetzung



# Erschließung

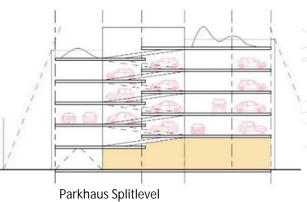
> Durchfahrbarkeit ist zu prüfen!



#### Parken

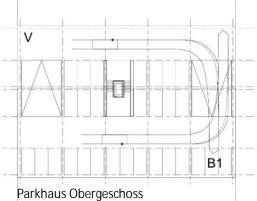
Parkhaus / Mobi-Hub

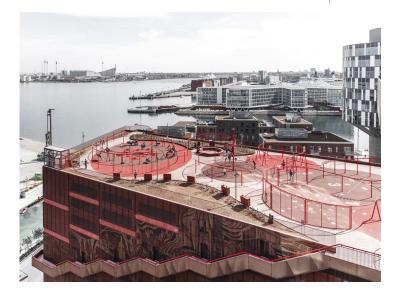
Parkhaus ca. 100 Stellplätze Tiefgaragen ca. 144 Stellplätze Oberirdisch ca. 36 Stellplätze



Distribution of the state of th

Parkhaus Erdgeschoss





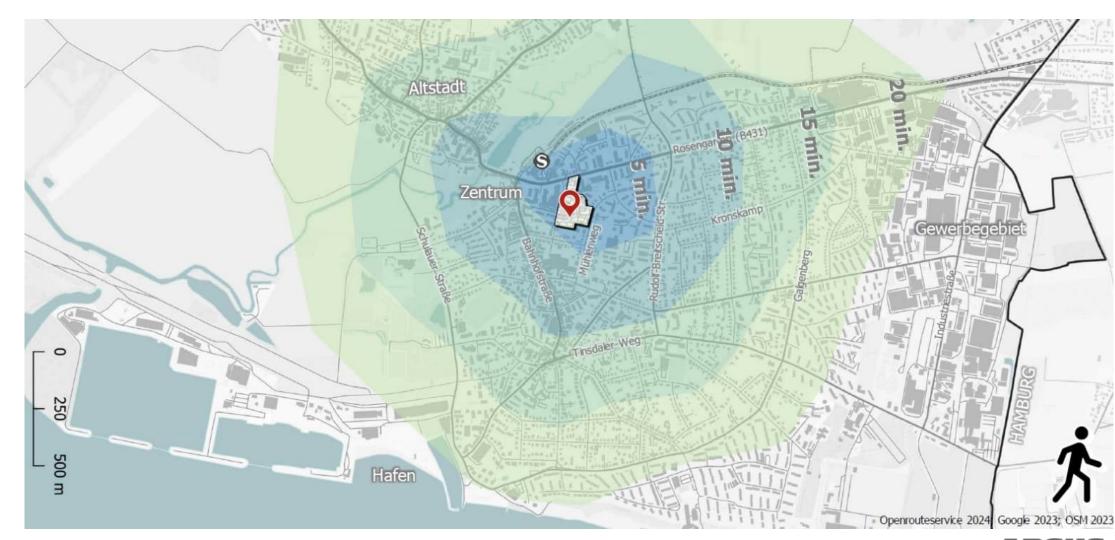
Park'n'Plays, Kopenhagen, JAJA Architekt



Stellplätze

## Verkehrsuntersuchung Argus

Rahmenbedingungen Erreichbarkeiten – Fußverkehr / Isochronen



## Verkehrsuntersuchung Argus

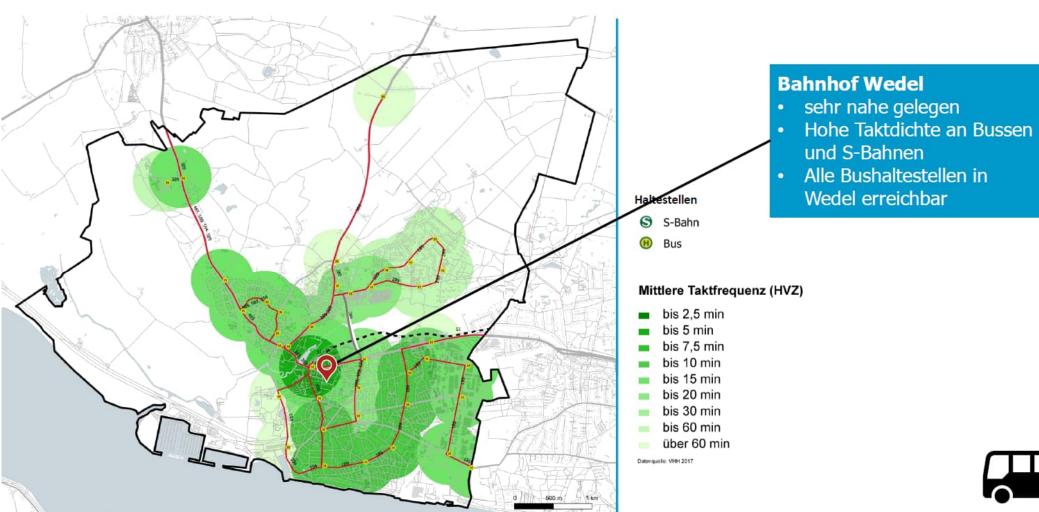
Rahmenbedingungen Erreichbarkeiten – Radverkehr / Isochronen



### Verkehrsuntersuchung Argus

Rahmenbedingungen Erreichbarkeiten – ÖPNV / Bedienungsqualität

Analyse aus dem Mobilitätskonzept der Stadt Wedel – Handlungsbaustein ÖPNV (ARGUS, 2022)





# Konzept, Freiraum









# Konzept, Freiraum Dächer









# Konzept, Freiraum Kinderspielflächen









### Städtebauliche Kennzahlen



#### Wedel - Möller Areal

22.05.2024

Städtebauliche Kennzahlen	Flächen <b>mit Parkha</b>	us und ohne Baufeld E	BFE
GFZ GRZ	1,84 0,33	GFZ Geschossflächenzahl GRZ Grundflächenzahl	BFB
Anteil sozialgeförderter Wohnungsbau	30%	GSF Grundstücksfläche	
Anzahl der sozialgeförderten Wohnungen	79	GGF Gebäudegrundfläche	
Anzahl der freifinanzierten Wohnungen	172	<b>BGF</b> Bruttogeschossfläche	BIC
GFZ ohne Parkhaus	1,63		LBFD

	GSF	GGF	BGF						
			GESAMT	GEWERBE	WOHNUNG		STELLPLÄTZE		
	FLÄCHE (M2)	ANZAHL	FLÄCHE (M2)	ANZAHL					
GESAMT	21.902	7.288	40.401	12.097	23.628	250	4.676	260	
BAUFELD A	3.341	895	5.034	442	4.592	49			
BAUFELD B	4.350	1.753	7.948	1.010	2.262	24	4.676	100	
BAUFELD C	12.053	3.742	23.149	10.645	12.504	133	2.043	80	
BAUFELD D	2.158	898	4.270		4.270	44	2.354	80	
BAUFELD E	1.182	221	1.305	221	1.084	10		9	



#### Zum Antrag der SPD im PLA 28.05.2024

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN begrüßt den Antrag, die in der Lärmaktionsplanung 2024 aufgeführten Geschwindigkeitsbeschränkungen auf Tempo 30 zeitnah umzusetzen. Darüber hinaus stellen sich uns die unten aufgelisteten Fragen, um deren Beantwortung bis zum nächsten PLA wir bitten.

Im PLA vom 05.12.2023 wurden mit der MV 2023/094 die Ergebnisse einer "Überprüfung möglicher Temporeduzierungen im Stadtgebiet" vorgestellt, die von allen Fraktionen als unzureichend bewertet wurden. Der Auftrag aus dem Mobilitätskonzept, auch Straßen zu überprüfen, die dem Vorbehaltsnetz angehören, wurde gar nicht thematisiert, was auch auf Kritik aus den Fraktionen stieß.

Im Einzelnen wird laut Herrn Brix (05.12.2023) auf folgenden Straßen eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h befürwortet:

- Theaterstraße
- Croningstraße
- Birkenweg
- Strandbaddamm
- Am Marienhof

#### Frage 1: Sind diese Maßnahmen inzwischen umgesetzt?

Diese Straßen sind verkehrlich eher unbedeutend und es wurde aus manchen Fraktionen argumentiert, es sei ohnehin nur sehr schwer möglich, z.B. in der Croningstraße oder der Theaterstraße Tempo 50 zu erreichen; deshalb sollten hier keine zusätzlichen Schilder aufgestellt werden. Allerdings geben wir zu bedenken, dass Verkehrsteilnehmer\*innen, die in diesen Straßen gegen alle Vernunft mit 50 km/h unterwegs sind, formal im Recht sind. Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN befürwortet eine Umsetzung dieser Maßnahmen.

Mit genau diesem Argument – dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten 50 km/h bei normaler Fahrweise nicht erreicht werden – wurde die Anordnung von Tempo-30 für die folgenden Straßen abgelehnt, obwohl sie dafür in Frage kämen:

- Alter Zirkusplatz
- Kirchenstraße
- Mühlenstieg
- Eichendorffweg
- Schlödelsweg bis zur Einmündung Quälkampsweg

- Haubargtwiete, Hauenweg, Hauentwiete, Hosegstieg, Hosegtwiete, Mittelweg, Siedmoorweg
- Straßenzüge im westlichen Bereich der B431

So plausibel es klingt, hier einen Schilderwald und dadurch Kosten für die Aufstellung und auch Folgekosten für die Unterhaltung der Verkehrszeichen vermeiden zu wollen, fragen wir uns, warum das oben genannte Argument hier nicht zutreffen sollte. Die Plausibilität der Vermeidung erschließt sich vermeintlich unmittelbar, eventuelle Folgeprobleme sind damit aber nicht bedacht.

Frage 2: Gibt es Argumente jenseits der Kostenfrage, einen Zustand, der als offensichtlich widersinnig beschrieben wird, zu legalisieren?

Frage 3: Wie ist zu erklären, dass das Büro Ramboll, das doch auch mit der StVO rechnet, viel weitergehende Maßnahmen für möglich hält (s. Tabellen 8-10 Lärmaktionsplan Runde IV)?

Die Problematik mit der ausstehenden Reform der StVO ist uns bekannt, trotzdem scheint mehr möglich zu sein als am 05.12.2023 vorgestellt. Da die Reaktionen aus den Fraktionen nicht zustimmend waren, die Thematik aber seither nicht weiterverfolgt wurde, halten wir es – wie die SPD, aber darüber hinaus um die o.g. Punkte erweitert - für zielführend, die Punkte aus dem Mobilitätskonzept und dem Lärmaktionsplan, die nicht umgesetzt werden, einzeln zu begründen, anstatt andersherum vorzugehen.

Petra Goll, Tobias Kiwitt und Holger Craemer für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN