

Auszug

aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses vom 12.03.2024

Top 4 Präsentation des Sachstandes Wohnbauprojekt Im Winkel

Herr Springer stellt sich und das Planungsbüro Elbberg vor. Herr Voß gibt einen kurzen Überblick über den Werdegang der Vostra GmbH, die ihre Wohnungen nicht für den Verkauf als Eigentumswohnungen herstellt, sondern als Mietobjekte im Bestand hält. Im Anschluss erläutert Herr Springer anhand einer Präsentation das Projekt Im Winkel „und“ die Entwicklung der Planung in den letzten 13 Monaten. Die Präsentation ist im Bürgerinformationssystem als Anlage zur Sitzung hinterlegt.

Der Seniorenbeirat fragt, ob die bestehende Wegeverbindung für die Öffentlichkeit erhalten bleibt.

Herr Springer bestätigt, dass beabsichtigt ist, über ein Geh- und Fahrrecht im Bebauungsplan zugunsten der Allgemeinheit die Wegeverbindung zu erhalten.

Die WSI-Fraktion möchte wissen, ob die vorgesehenen Mobilitätsangebote wie Abstellplätze für Lastenräder und Ladesäulen zu Lasten der jetzt eingeplanten Stellplätze gingen oder ob hierfür zusätzliche Flächen vorgesehen seien.

Herr Springer macht deutlich, dass dies auf den nun vorgesehenen Stellplätzen geplant sei. Dabei müsse aber berücksichtigt werden, dass davon ausgegangen werden kann, dass ein Car-Sharing-Auto drei private KFZ ersetzen könne.

Der CDU-Fraktion ist bekannt, dass derzeit keine neuen Förderanträge für sozialen Wohnungsbau gestellt werden können und daher keine genaue Aussage zu den Förderwegen gemacht werden kann. Dennoch würde man gerne wissen, welche Förderwege der Vorhabenträger bevorzugen würde.

Herr Voß möchte gerne Wohnungen in allen drei Förderwegen errichten um viele Einkommensstrukturen anzusprechen. Der genaue Anteil ist aber noch nicht definiert.

Herr Grass ergänzt, dass auf diese Weise auch eine gute Durchmischung erreicht werden kann.

Frau Römer möchte wissen, ob das Dach der Tiefgarage für die Anwohner beispielbar wäre, z.B. mit einer Sandkiste.

Herr Springer erläutert, dass aus bautechnischen Gründen die Tiefgarage aus dem Gelände herausstehen muss. Das Dach soll begrünt, bepflanzt und nutzbar werden, z.B. auch durch Freisitze für die Erdgeschosswohnungen.

Die WSI-Fraktion fragt, ob auch die freifinanzierten Wohnungen im Staffelgeschoss Mietwohnungen sein werden. Herr Springer bekräftigt, dass alle Wohnungen im Bestand gehalten werden sollen. Die höheren Mieten im Staffelgeschoss trügen dann zur Gesamtfinanzierung der des Projektes bei.

Die FDP-Fraktion findet das Projekt insgesamt sehr gut, es sei jedoch unglücklich, dass in dem Gebiet Parkplätze entfallen werden, die Parksituation dort sei heute schon eine Katastrophe. Es wird angeregt, über eine Verschiebung der Tiefgarageneinfahrt nachzudenken, um eventuell Bäume zu erhalten.

Der Seniorenbeirat kritisiert, dass sehr viele kleinere Wohnungen in der neuen Planung entfallen sind. Auch viele Senioren seien nicht vermögend und auf kleine, barrierefreie Wohnungen angewiesen. Man sollte bedenken, dass ein Drittel der Wedeler Bevölkerung Senioren seien.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen bittet darum, Photovoltaik auf den Dachflächen zu berücksichtigen und zu überlegen, ob die Stellplätze damit überdacht werden könnten. Auch sei fraglich, wie es weitergehe, wenn ein Gutachten über die Bäume vorliege und diese als erhaltenswert beurteilt werden.

Herr Springer weist darauf hin, dass man sich in enger Abstimmung mit den zuständigen Stellen befinde und die Baumschutzsatzung bekannt ist. Wenn es soweit ist, werden Lösungen wie z.B. Wurzelvorhänge bei der Umsetzung des Projektes gefunden werden. Die Einfahrt zur

Tiefgarage soll so liegen, dass die Bäume möglichst nicht tangiert werden, zunächst müsse jedoch geklärt werden, wie vital die dortigen Bäume sind und ob sie während der Bauphase besonders geschützt werden müssen.

Herr Grass ergänzt, dass bei der Anlage der neuen Stellplätze auch neue Baumpflanzungen geplant sind. Die überplante Fläche ist auch jetzt bereits zum größten Teil (Garagenhof) versiegelt. Die Kastanien zur Straße werden untersucht, aber insgesamt wird auf dem Gelände eine neue städtebauliche Qualität geschaffen, z.B. im Bereich des öffentlichen Durchgangs. Auch wenn einige Parkplätze in der Gesamtberechnung entfallen werden und der Baukörper nicht unerheblich sei, werde dafür geförderter Wohnraum geschaffen, auch dringend benötigte größere Wohnungen. Aus Sicht der Verwaltung überwiegen die Vorteile des geplanten Projektes.

Die FDP-Fraktion stimmt grundsätzlich zu, bittet jedoch darum, die bestehenden Bäume so weit wie möglich zu schützen, da Neuanpflanzungen diese nicht ersetzen könnten.

Die CDU-Fraktion weist auf die Gruppe „Wedel im Wandel“ hin und regt an, bezüglich der Car-Sharing Überlegungen Kontakt aufzunehmen.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen möchte wissen, ob beim Einsatz der Baumaterialien auch der Gedanke der Kreislaufwirtschaft eine Rolle spielen wird und auch über Recyclingbeton nachgedacht wird.

Herr Straube kann für dieses konkrete Bauvorhaben noch keine Aussage dazu treffen. Das oberste Geschoss soll eine Holzfassade bekommen. Recyclingbeton sei am Markt kaum zu bekommen und viele Baufirmen würden wegen der Sorge vor den unklaren Gewährleistungsansprüchen die Verwendung ablehnen. Die Bauwirtschaft sei bei diesen großen Themen noch nicht ausreichend weit.

Die SPD-Fraktion freut sich die Aussicht auf neue geförderte und gerade auch größere Wohnungen. Bei anderen Bauvorhaben seien vorwiegend kleinere geförderte Wohnungen entstanden. Herr Grass weist als Beispiel auf das Projekt von Bonava an der Rissener Straße hin.

Der Vorsitzende dankt den Gästen.

Herr Grass skizziert den weiteren Zeitplan. In der nächsten Sitzung des Planungsausschusses werden die Rückmeldungen der Fraktionen zu der heutigen Präsentation abgefragt und anschließend an die Investoren weitergegeben. Sobald die notwendigen Kostenübernahmeverträge unterzeichnet seien, könnte mit dem Aufstellungsbeschluss mit dem Bebauungsplanverfahren begonnen werden. Bei einem optimalen Verlauf ohne Verzögerungen könnte nach gut einem Jahr der Rat den Satzungsbeschluss fassen.