

B-Plan 20f + DRK Betreutes Wohnen

Agenda

01

Anlass der Präsentation

Verortung und Hintergrund des Projekts

03

Neustart 2025

Grundlagen und Ziele der Neuausrichtung

05

DRK & Wohnkonzept

Details zum Betreuten Wohnen

02

Historie & Herausforderungen

Rückblick auf die Projektentwicklung seit 2009

04

Projektkonzept

Umwelt, Mobilität und soziale Quartiersentwicklung

06

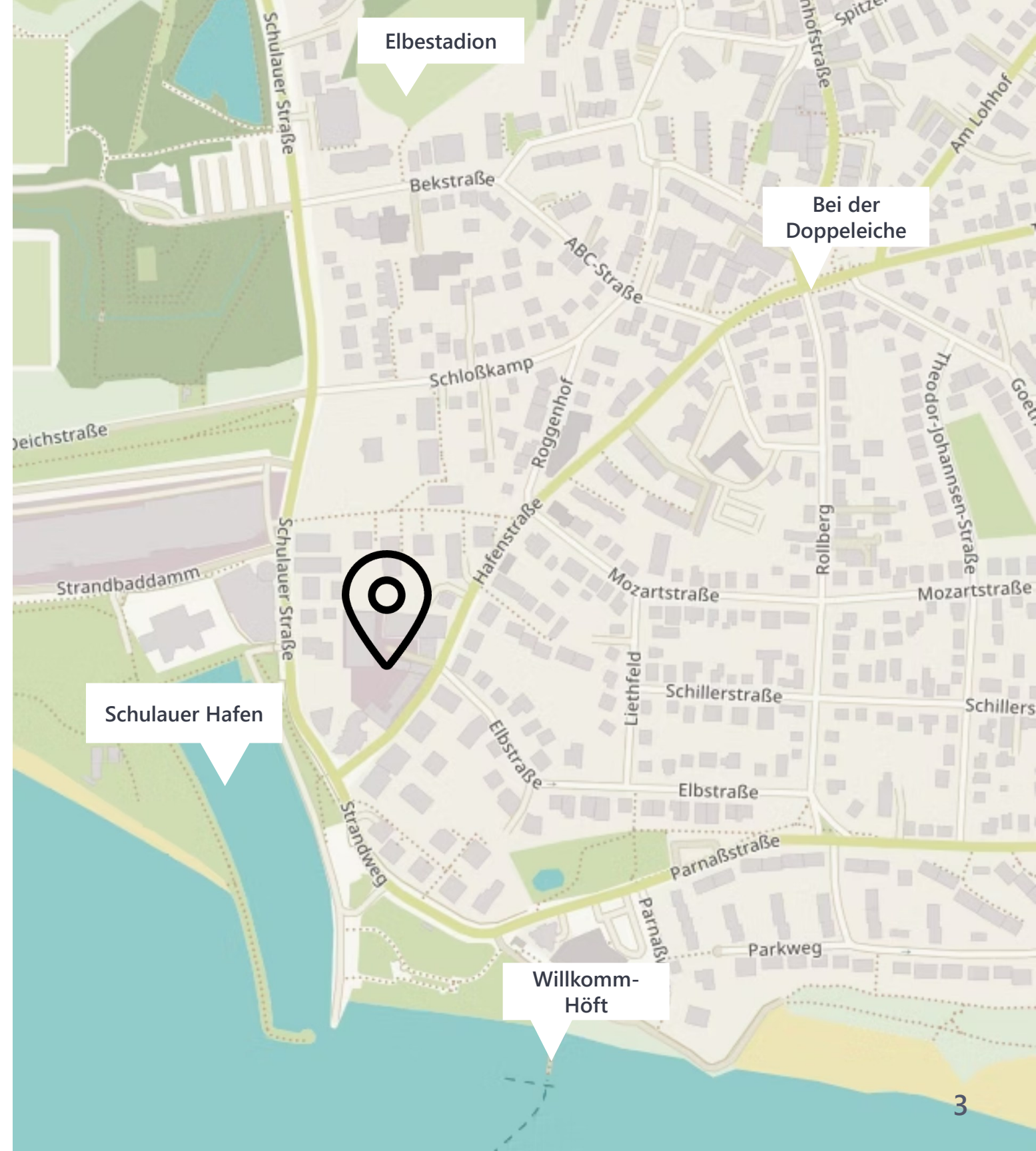
Kennzahlen & Roadmap

Planungsdaten und nächste Schritte

Anlass der Präsentation & Verortung



Vorstellung des aktuellen Planungsstands für den B-Plan 20f mit Fokus auf die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit dem DRK Ortsverein Wedel e.V.



Historie & Herausforderungen

2009

Start der Planung im Rahmen vorbereitender Untersuchungen auf Wunsch der Stadt Wedel

Teil des Sanierungsgebietes

"Stadthafen Wedel/Schulauer Hafen"

2013/2014

Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen B-Plan "Hafenstraße 20f"

2016

Öffentlichkeitsbeschluss (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss)

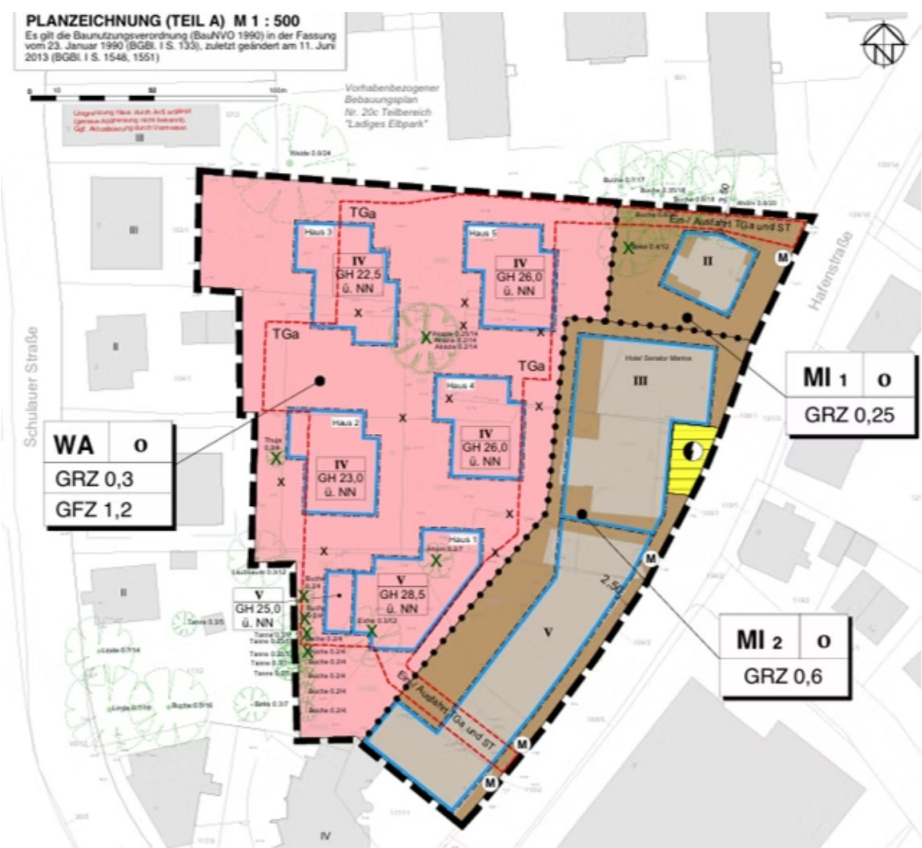
1. für den B-Plan 20f
2. B-Plan 20f ohne sozialen Wohnungsbau

2016-2024

Kollaborative Lösungssuche mit Stadt, Verwaltung und weiteren Partnern für Aufstellung B-Plan ohne Erfolg

2025

Neustart mit angepasstem Konzept und DRK Wedel Partnerschaft



B-Plan 20f - Stand 2016



Neustart 2025

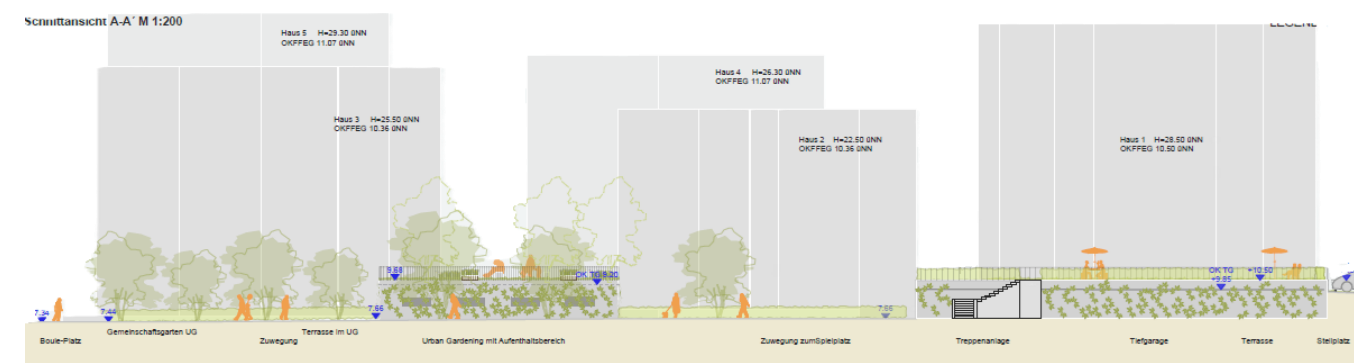
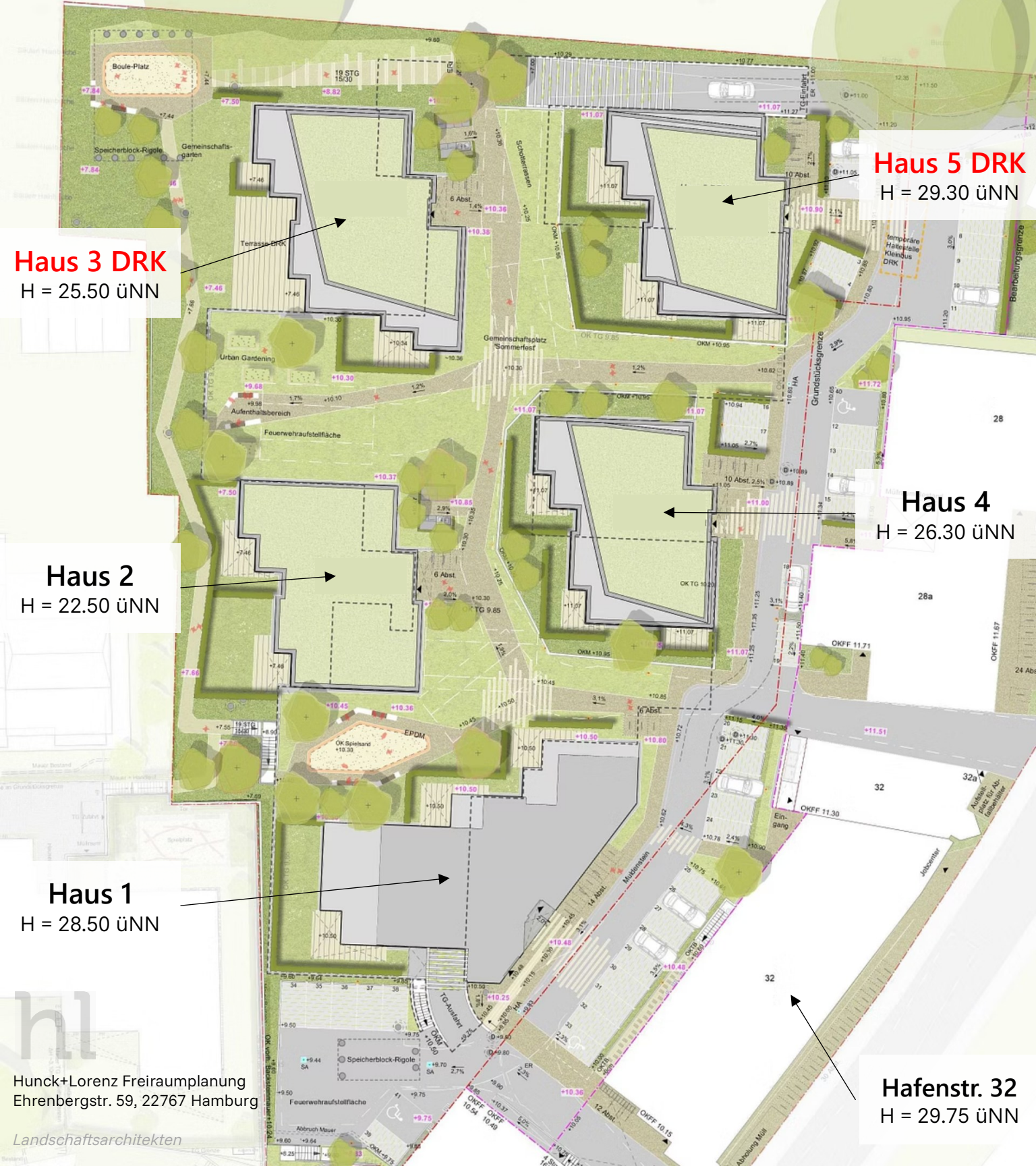
Ausgangslage

- **B-Plan 2016**
als Basis der Planung
- **Anpassung an heutige Anforderungen**
- **aktive Weiterentwicklung seit 2025**
Partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen
Eigentümer und DRK Wedel

Integration neuer Qualitäten für die Nutzung des
Betreuten Wohnens

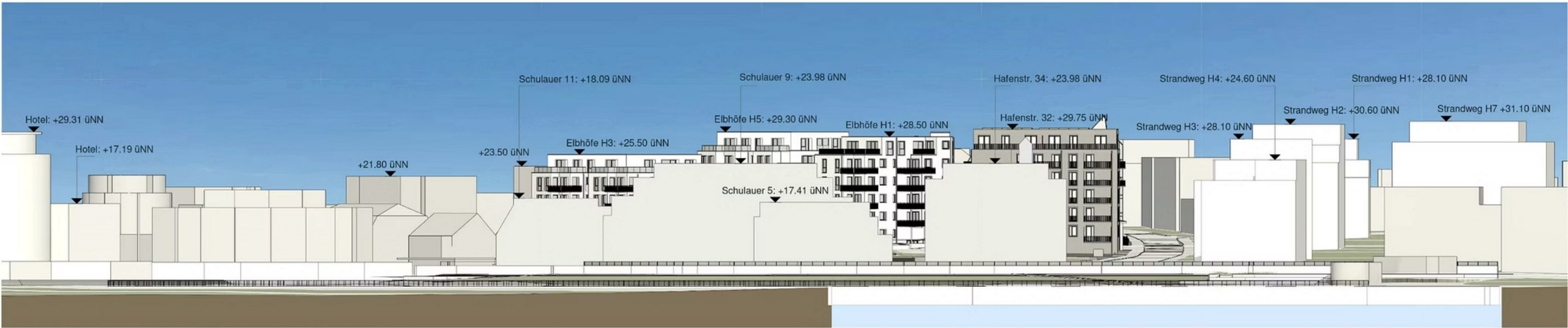
Vorhabenplan "Elbhöfe"

B-Plan 20f Hafenstraße

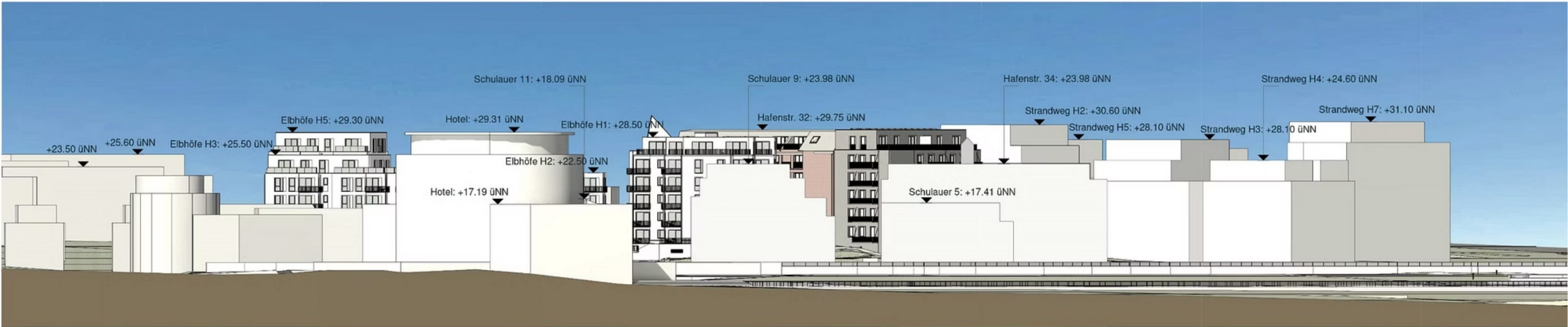


Geländeschnitte symbolische Darstellung und ohne Maßstab, Vorhabenplan ohne Maßstab

Höhenplan Stand 2025



Ansicht SÜD - WEST



Ansicht WEST

Höhenplan symbolische Darstellung und ohne Maßstab

Projektziele



Sanierungsziele

Umsetzung der städtebaulichen Ziele für den Stadthafen Wedel



B-Plan-Umsetzung

Realisierung des verabschiedeten Bebauungsplanentwurfs



Lebenswerte Verhältnisse

Schaffung eines attraktiven Wohnumfelds für alle Generationen



Nachhaltige Werte

Zukunftsfähige Entwicklung für den Standort Wedel



soziale Quartiersentwicklung

Im Kontext der Stadt- und Wohnungsplanung

04

Projektkonzept

Realisierung von 75 freifinanzierten Mietwohnungen



Urbanes Wohnen

Städtische Bauweise, die trotzdem viel Raum für Menschen, Umwelt und Nachbarn lässt



Viel Sicht & Elbnähe

Freistehende Gebäude orientieren sich zum Schulauer Hafen und der Elbe



Wertige Architektur

Moderne, wertige und zeitlose Architektur mit identitätsstiftenden Fassaden, Verblendriemchen und Art-Wall



Hochwertige Außenanlagen

Die ansprechend gestalteten Außenbereiche laden zum Verweilen und zur Erholung ein



Gesundes und nachhaltiges Bauen

- **Wohngesundes Bauen**

Fokus auf wohngesundes Bauen und schadstoffreduzierte Bauweise, die ein optimales Raumklima fördern

- **Nachhaltige Baustoffe**

Verwendung langlebiger Baustoffe, die auf erdölbasierte Dämmstoffe mit hoher CO² Emittierung verzichten

- **Ökologische Energieerzeugung**

Einsatz von Fernwärme und regenerativen Energien sowie effiziente, wartungsarme Haustechnik

- **Hohe Energiestandards**

Energetische Vorteile für Mieter durch niedrige Heiz- und Betriebskosten

Grundrissbeispiel Haus 1 1.OG

100% Mietwohnungen

- **Langfristige Vermietung**

Beständige Vermietung und Unterhaltung von Mietwohnungen für langfristige Stabilität

- **Wohnen für vielfältige Nutzergruppen**

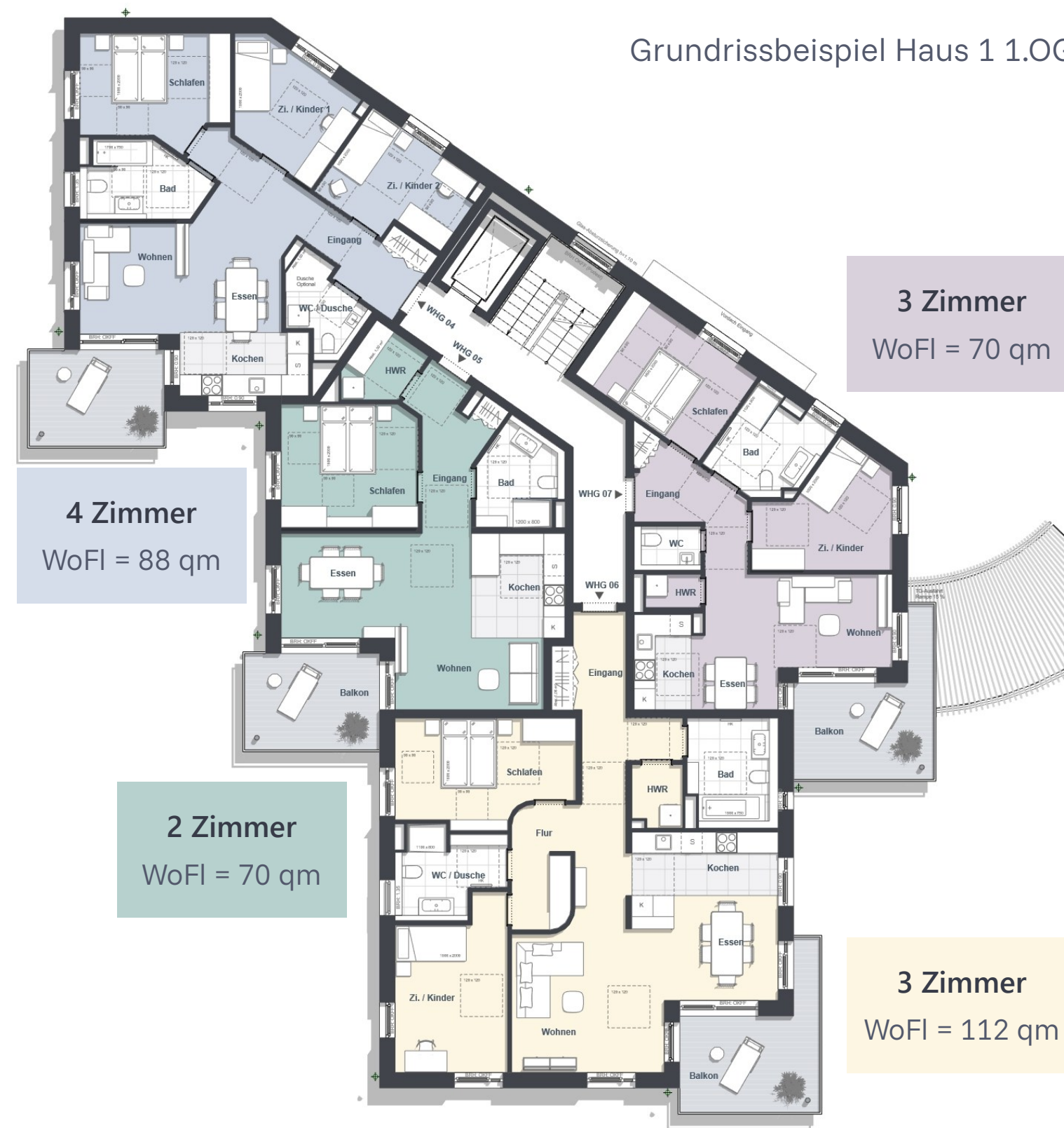
Familien, Senioren, Menschen mit Behinderungen, Alleinstehende und Paare, inklusive barrierefreier und rollstuhlgerechter Wohnungen

- **Effiziente Raumgestaltung**

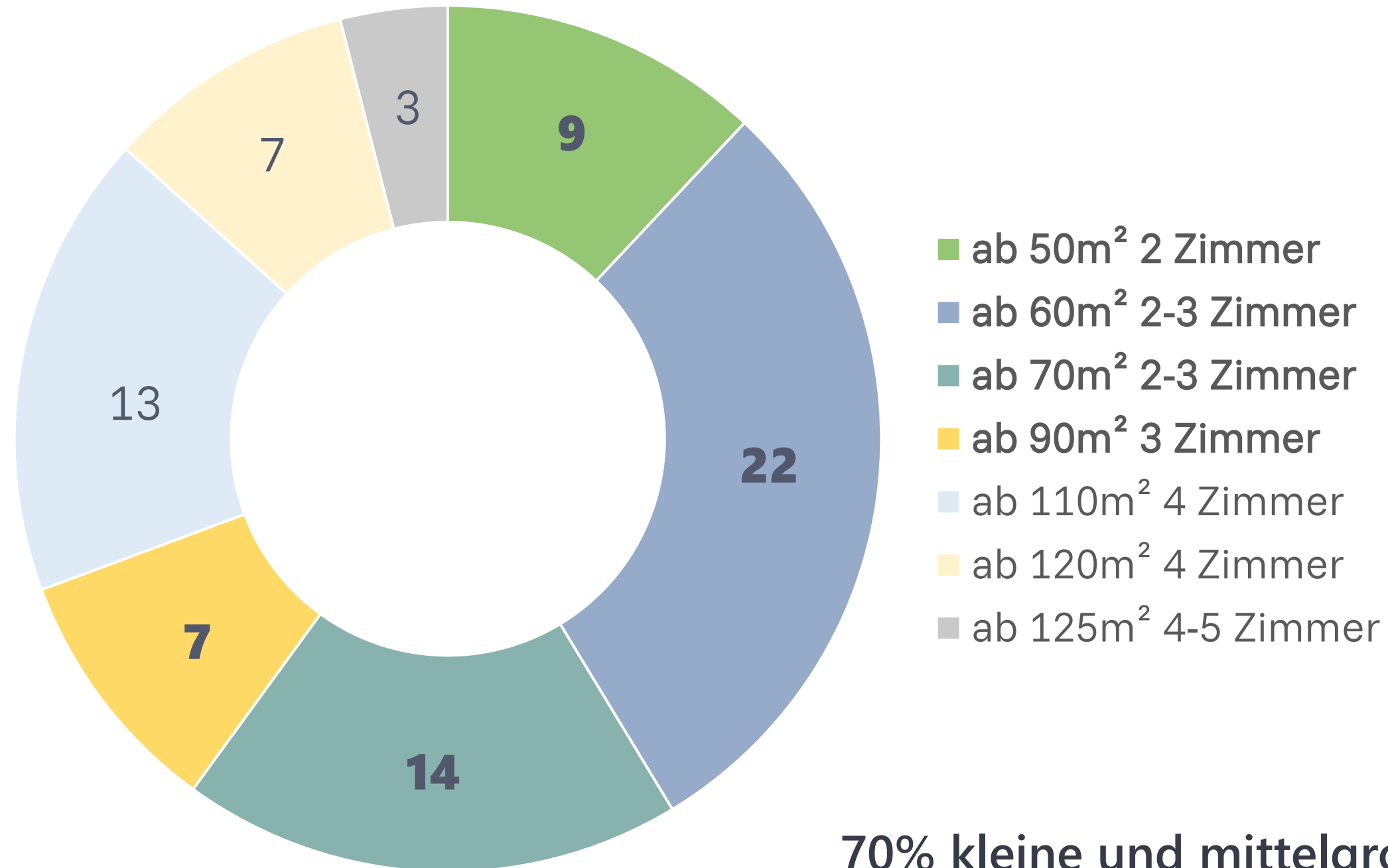
Bedarfsgerechter Wohnungsmix von 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit effizienter Grundrissgestaltung und eher niedrigen Gesamtflächen

- **Moderate Mietkosten**

Effiziente Grundrissgestaltung und geringe Betriebskosten ermöglichen verhältnismäßige Mietkosten, was einen moderaten Mietenmix für den breiten Mittelstand sichert



Wohneinheiten



70% kleine und mittelgroße Wohnungen

Umweltkonzept

Entsiegelung & Regenrückhaltung

erhöhter Grünanteil im Vergleich zum Bestand

Klimabezug

Schattenspendende Bepflanzung gegen
Hitzeinseln

Vielfältiges Pflanzenwachstum

Tiefgarage mit erhöhtem Gründachaufbau

Gründächer

Beitrag zur Biodiversität





Umweltkonzept

Pflanzenvielfalt & Biodiversität

Naturnahe Gärten mit klimawandelgeeigneten Bepflanzungen

Wildblumenwiese

Bereiche mit heimischen und standortgerechten Wildblumen und Wiesengräsern

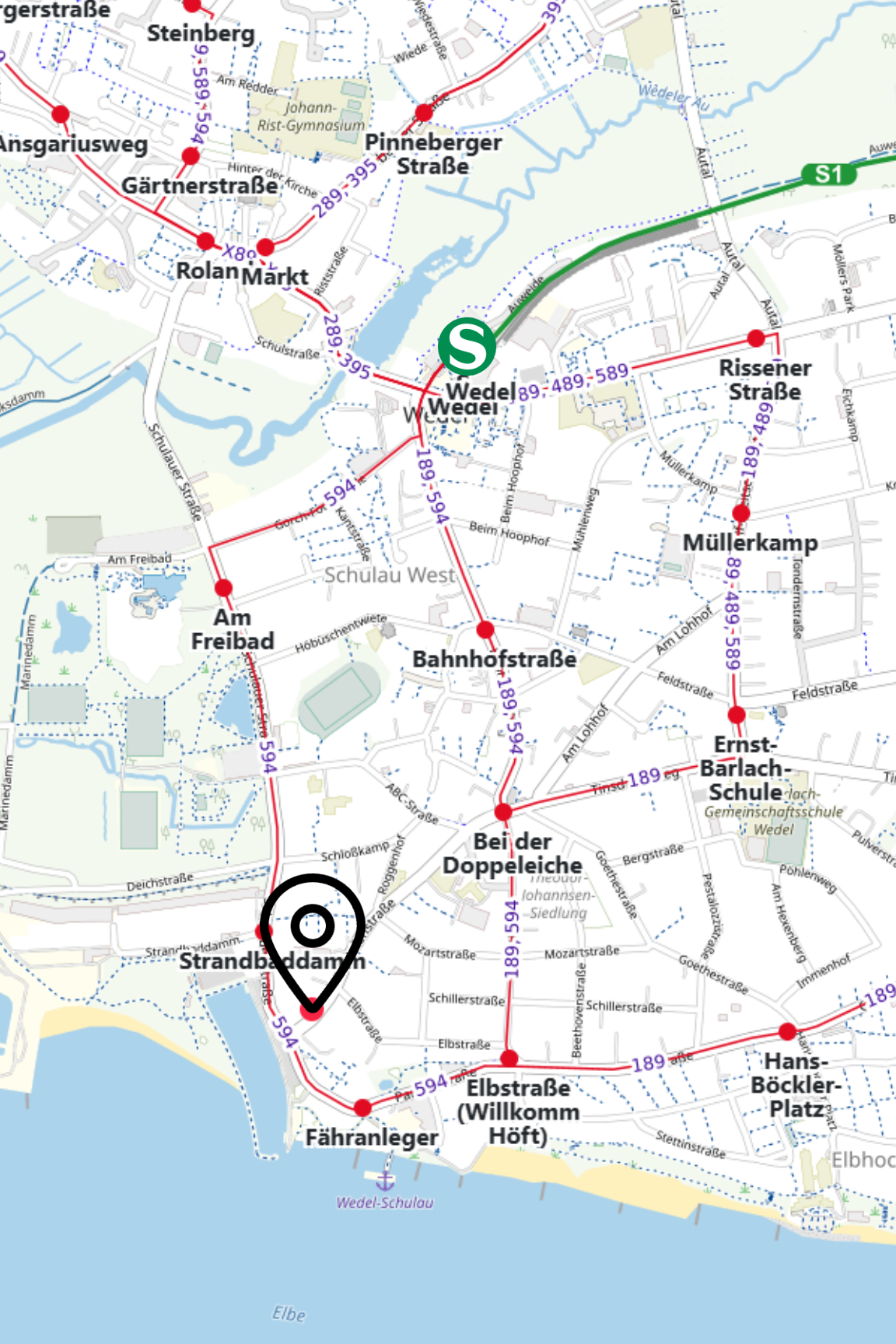
Nistkästen für Schwalben und Mauersegler

Integration von Nistkästen im Plangebiet in Abstimmung mit Biologen

Urban Gardening

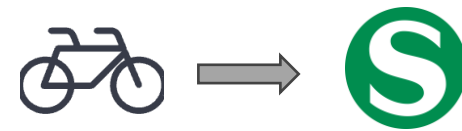
Gemeinschaftlicher Gemüse-, Obst- und Kräutergarten für die Bewohner

- ① Eine qualifizierte Freianlagenplanung verwandelt Außenräume in lebendige Orte mit einladenden Aufenthaltsflächen, schattenspendenden Bäumen, kreativen Spielplätzen und erholsamem Grün.



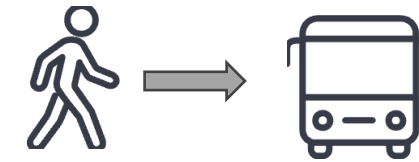
Mobilitätskonzept

ÖPNV-Anbindung



in 5 Minuten

zum S-Bahnhof (1,4 Kilometer)

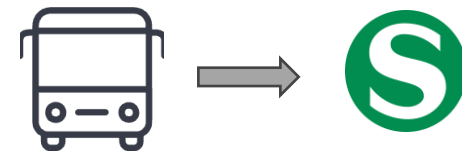


in 5 Minuten

zum Bus 594 (350 Meter)

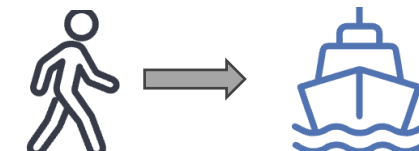
in 7 Minuten

zum Bus 189 (621, 601) (500 Meter)



in 13 Minuten

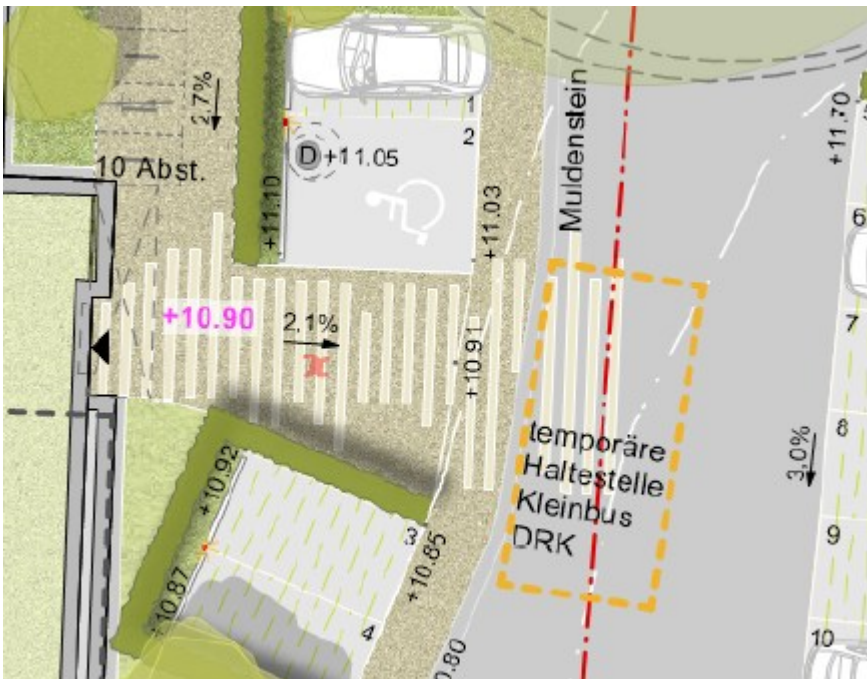
mit dem Bus 189 am S-Bahnhof



in 6 Minuten

zu Fuß zur Lühe-Schulau Fähre

Mobilitätskonzept



sichere und einsichtige Wegeführung

speziell für vulnerable Nutzergruppen



84 Tiefgaragenstellplätze + 43 oberirdische Stellplätze

Reduzierung des ruhenden Verkehrs an der Oberfläche verringert die Lärmbelastung und schafft zusätzlichen Raum für Grün- und Erholungsflächen



10 rollstuhlgerechte Stellplätze

barrierefreie und inklusive Mobilität für alle Bewohnerinnen und Bewohner



210 Stellflächen für individuelle Mobilitätshilfen

für z.B. Fahrräder mit E-Ladeinfrastruktur, Seniorenräder, Lastenräder, Kinderwagen in der Tiefgarage und oberirdisch



Privates Carsharing

Schaffung einer Infrastruktur für Carsharing mit E-Mobilität



Parkplatz Synergienutzung

intelligente Mehrfachnutzung zwischen Tanzschule und Jobcenter



DRK-Fahrservice

Regelmäßige Versorgungs- und Unternehmungsfahrten mit Kleinbus in Abstimmung mit Bewohnern des Betreuten Wohnens

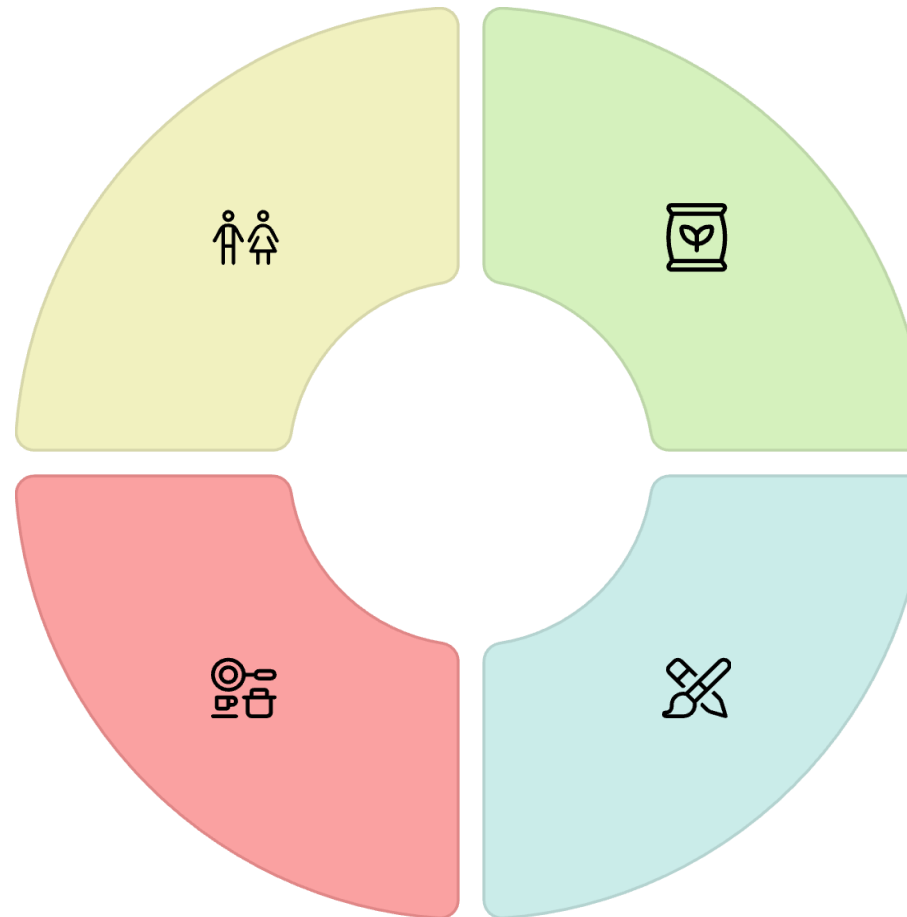
Soziale Quartiersentwicklung

Lebendiges Quartier

Vernetzung: für mehr Gemeinschaft, Austausch und gegenseitige Unterstützung

Gemeinschaftsbereich DRK

Gruppenraum mit Küche zur Förderung sozialer Kontakte



Außenflächen

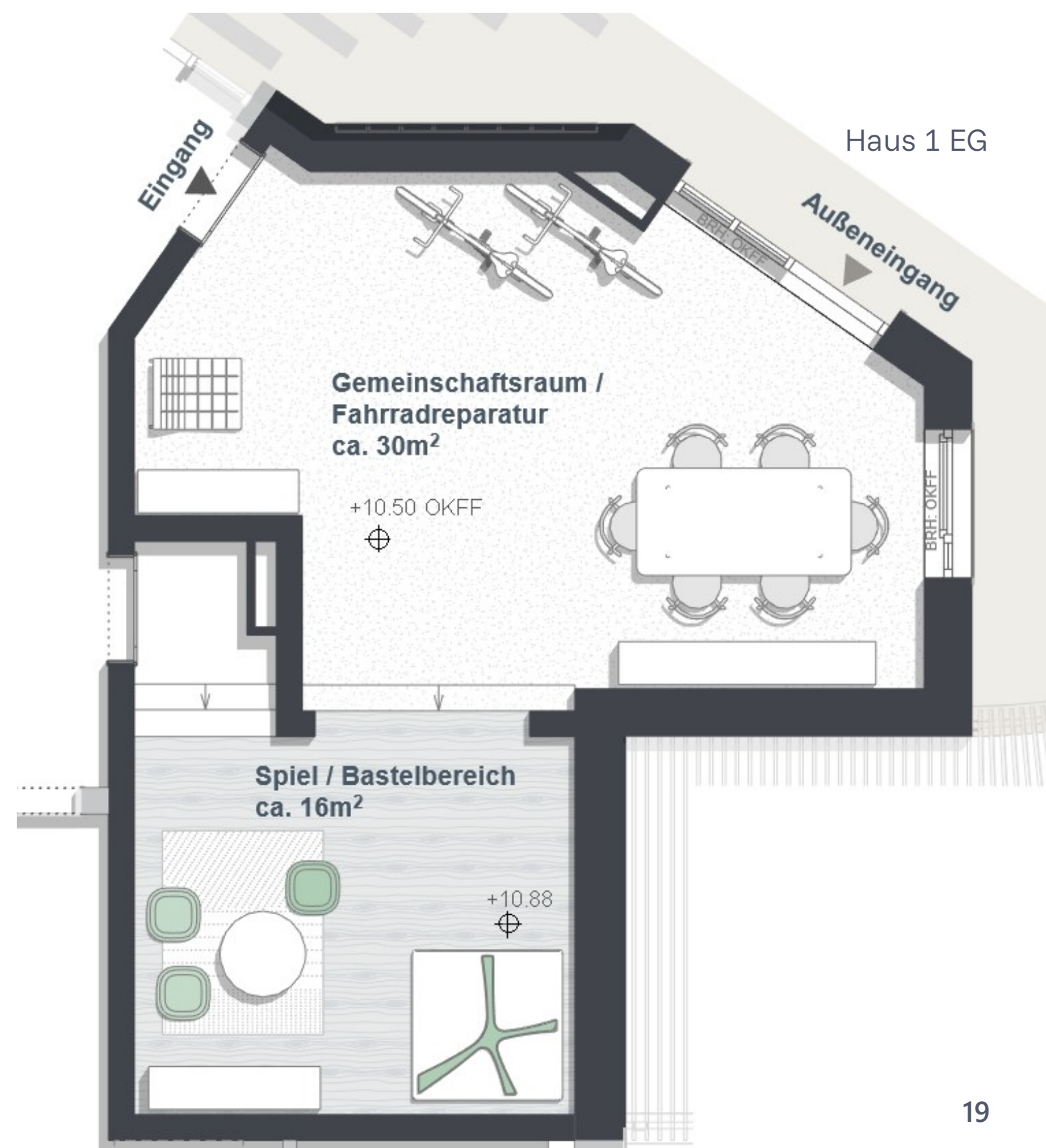
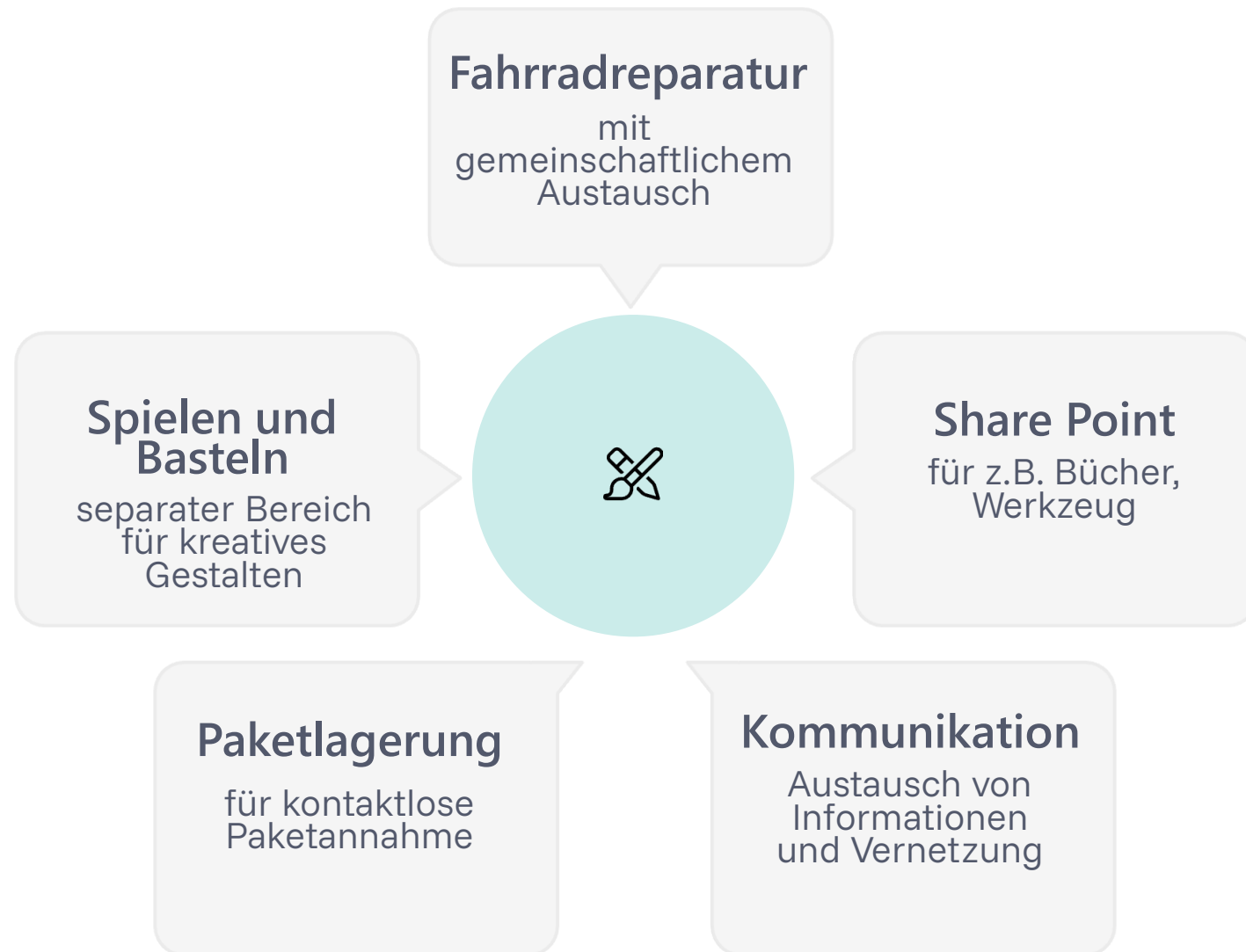
Gemeinschaftsgarten, Spielplatz, Urban Gardening und Bouleplatz fördern nachbarschaftliche Begegnungen

Communityraum

Knapp 50m² Fläche für die Gemeinschaft

① Die soziale Qualität des Quartiers entsteht insbesondere durch vielfältige Begegnungsflächen, die im Zusammenhang mit den Bewohnern des Betreuten Wohnens die aktive Quartiersgestaltung fördern und die Vernetzung der Bewohner stärkt.

Communityraum



05

DRK & Wohnkonzept



DRK-Ortsverein
Wedel e.V.

Vorstellung DRK-Wedel

- Seit **1909** aktiv, ehrenamtlicher geschäftsführender Vorstand
- 30–35 Mitarbeitende im Pflegedienst (Sozialstation)
- **Breites Angebot:** u.a. Katastrophenschutz, Begegnungsstätte, Kleiderkammer, Blutspende, Jugendrotkreuz, Hilfsfonds, Pflegedienst
- ehrenamtlicher, geschäftsführender Vorstand
Vorsitzender: Thomas Kolodziej
Claudia Bakan, Stephan Isachsen, Marc Oliver Otto
Geschäftsstelle: Frau Heidorn und Herr Lange
Pflegedienstleitung: Frau Stockmann



DRK + Betreutes Wohnen

am Hauptstandort in der Rudolf-Höckner-Straße



DRK-Ortsverein
Wedel e.V.

- Ein Haus mit 18 Wohnungen + Gruppenraum
- Betreuung durch zwei Teilzeitkräfte
- Vielfältige Aktivitäten: Treffen, Kochen, Spielen, Ausflüge, Lachen & eine gute Zeit haben
- Für sozial schwächere Menschen ab 60 Jahren **mit Wohnberechtigungsschein & Pflegegrad**
- Bis Pflegestufe 4 in Zusammenarbeit mit der Sozialstation möglich
- Bewohner leben **autark**, sind aber Willkommen am gemeinsamen Leben im Gruppenraum teilzunehmen
- Sicherheit durch das Hausnotrufsystem

① Ziel ist, dass die Bewohner so lange wie möglich, möglichst bis zum Tod, autark in einer eigenen Wohnung leben können, aber ein soziales Miteinander und Sicherheit vorhanden ist.

Bedarf und Herausforderungen



DRK-Ortsverein
Wedel e.V.

- Warteliste für bestehende Wohnungen
 - Hohe Nachfrage nach Betreutem Wohnen auch von Menschen **ohne Wohnberechtigungsschein**
-
- Schon jetzt hoher Bedarf
 - Alternde Gesellschaft, weiter steigender Bedarf
 - Ergänzender Bedarf für jüngere Personen U60 und Menschen mit körperlichen und/oder geistigen Einschränkungen
 - **Angebot an Betreutem Wohnen in freien Mietwohnungen fehlt**

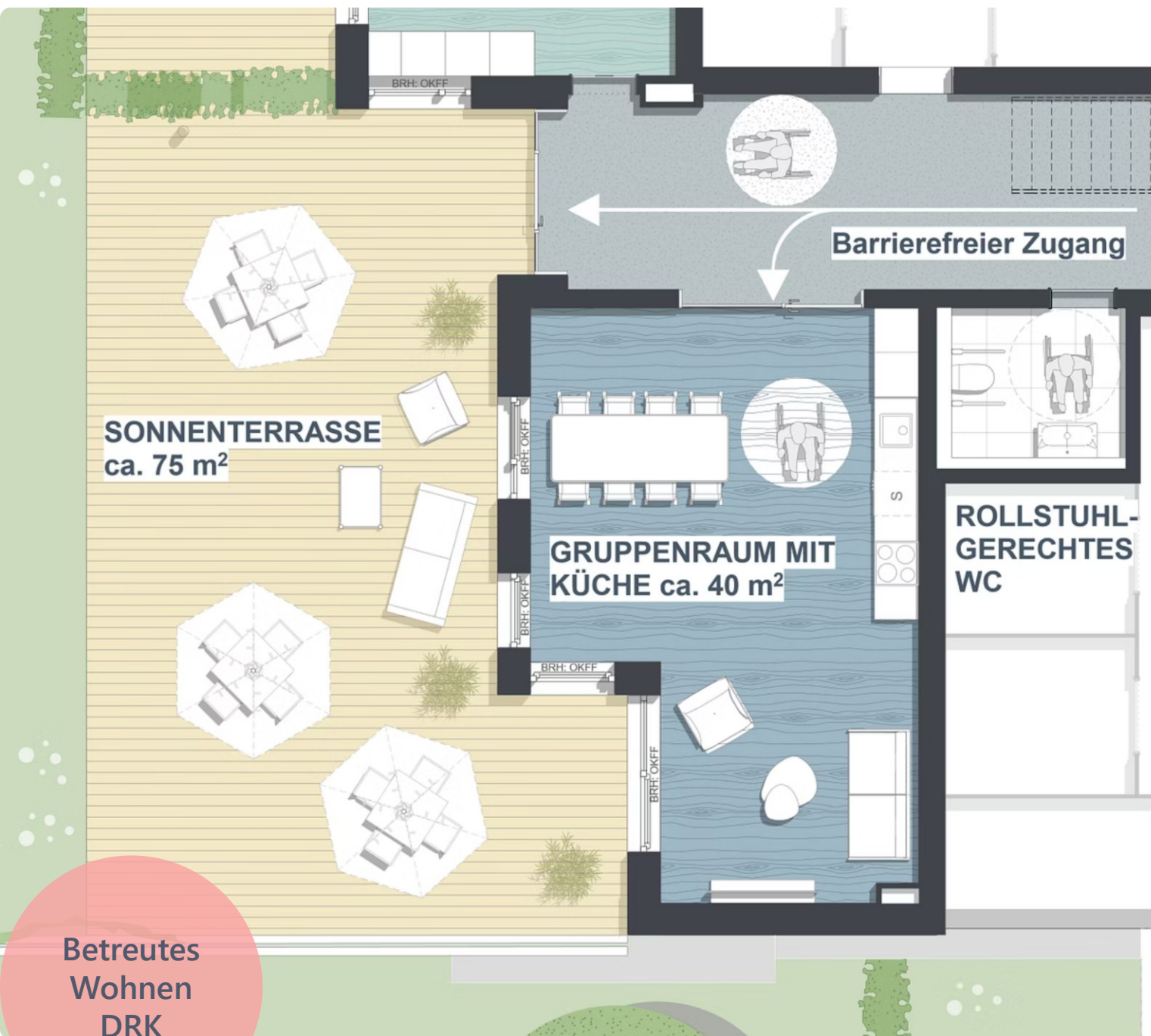


Elbhöfe Wedel mit Betreutem Wohnen

Wohnkonzept

- 15-30 Wohnungen für Betreutes Wohnen
- Davon 4-8 rollstuhlgerechte Wohnungen
- Freie Mietwohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen: 50-120m²
- Angebot für Senioren, auch für jüngere Menschen

❗ Eigene Mietwohnung + Betreuungsvertrag
bedeutet
selbstbestimmt leben + soziale Anbindung



Gemeinschaftseinrichtungen

- Gruppenraum mit Küche und rollstuhlgerechtem WC
- Geschützte Außenterrasse mit Garten
- Pflege- oder Betreuerstützpunkt

Bauliche Maßnahmen/Ausstattung

- Gemeinschaftsflächen Innen und Außen
- Geeignete Aufzüge, auch für Liegendtransport
- breitere und sichere Wegeführung in und außerhalb der Gebäude
- barrierefreier, teilweise rollstuhlgerechter Ausbau
- Hausnotrufsystem
- Mobilitätsberücksichtigung

DRK barrierefrei

Grundrissbeispiel

Haus 5 EG



4 Zimmer

WoFl = 110 qm

barrierefrei

2 Zimmer

WoFl = 52 qm

barrierefrei

3 Zimmer

WoFl = 66 qm

barrierefrei

DRK rollstuhlgerecht

Grundrissbeispiel Haus 3 EG

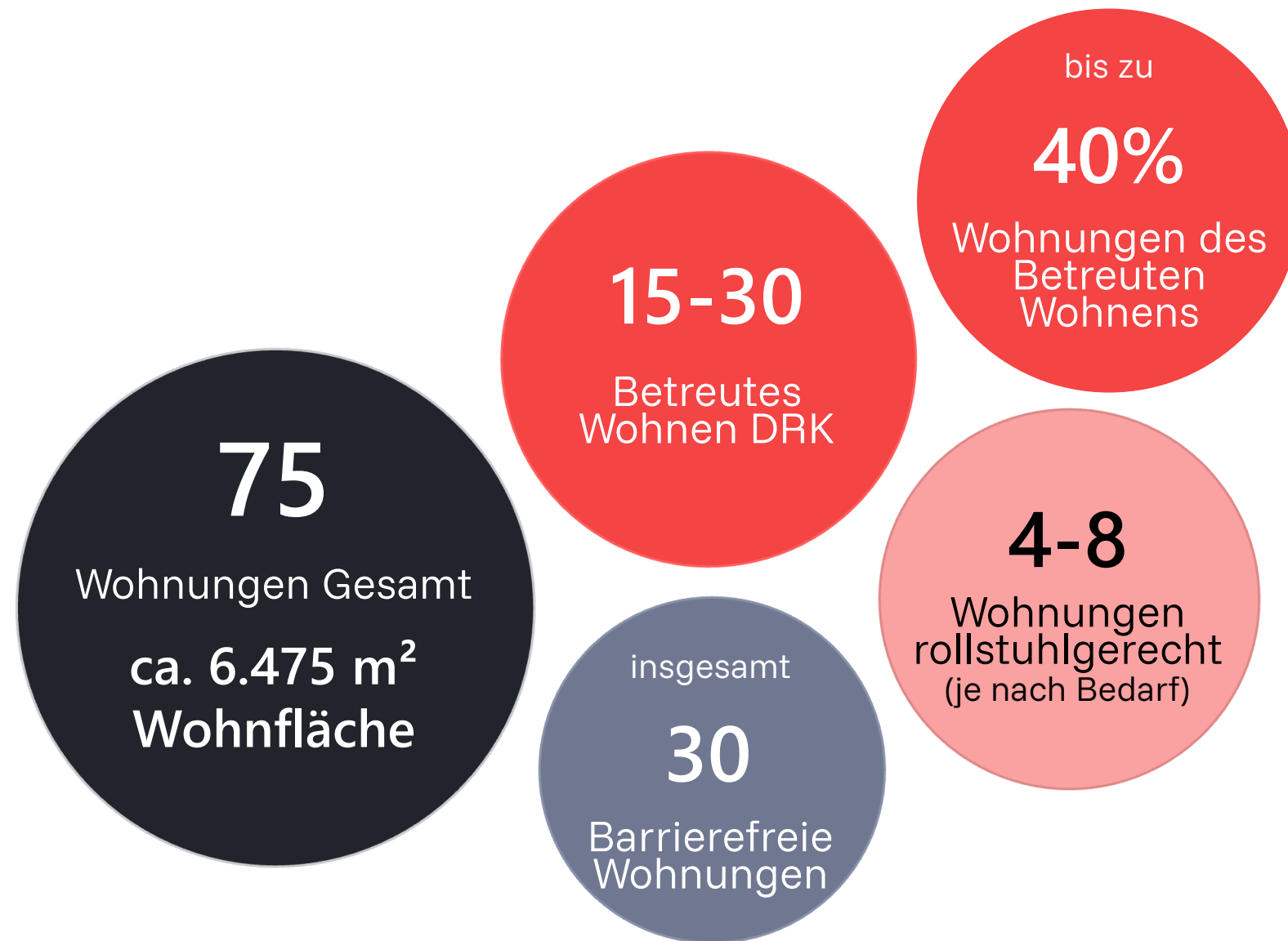
4 Zimmer
WoFl = 122 qm
rollstuhlgerecht



3 Zimmer
WoFl = 74 qm
barrierefrei

2 Zimmer
WoFl = 70 qm
rollstuhlgerecht

Kennzahlen zum Mietwohnungsangebot



① DRK Betreutes Wohnen in Wedels Zukunft: 40% mit Wohnberechtigungsschein, 60% freie Mietwohnungen



Lebendiges Quartier

Gegenseitige Unterstützung

z.B. Beaufsichtigung von Kindern, Hilfestellung bei digitalen Anwendungen

Förderung des Miteinanders

Begegnungsräume stärken das soziale Gefüge



Bestehende Kindertagespflegestelle

Betreuungsangebot für Kinder

Lebensqualität

Gemeinsame Verantwortung für das Quartier schafft Sicherheit und Vertrauen

Betreutes Wohnen DRK

schafft Vielfalt in nachbarschaftlicher Gemeinschaft

06

Kennzahlen & Roadmap

Kennzahlen zum B-Plan 20f

Stand 2025

9.929 m²

Grundstücksgröße

127

PKW Stellplätze

davon 10 Stellplätze barrierefrei
davon 85 Stellplätze in der Tiefgarage

210

Fahrradstellplätze

davon ca. 90 Stellplätze in der Tiefgarage

Allgemeines Wohnen

Grundstücksgröße WA	GRZ
6.134 m ²	0,35
Bebaute Fläche	GFZ
1.625 m ²	1,33
Geschossigkeit	
IV, IV+I, V+I	

Mischgebiete

MI1: Hafenstraße 26	MI2: Hafenstraße 28 und 32
Grundstücksgröße: 750 m ²	Grundstücksgröße: 3.085 m ²
GRZ: 0,25	GRZ: 0,6
GFZ: keine Festsetzungen	GFZ: keine Festsetzungen

Roadmap



Rendering



Rendering



Rendering



Rendering



Elbhöfe Hafenstraße
22880 Wedel
Bauvorhaben

Elbhöfe GmbH & Co. KG c/o Schneider Vermögensverwaltung GmbH
Hafenstraße 34, 22880 Wedel
Bauherr



ArchitektenPartner Behrend Schaaf Guzielski PartG mbB
Stadtdeich 27, 20097 Hamburg
Architekten



**Deutsches
Rotes
Kreuz**

DRK-Ortsverein Wedel e.V.
Rudolf-Höckner-Straße 6, 22880 Wedel
Deutsches Rotes Kreuz



ARCHITEKTEN
VENUS

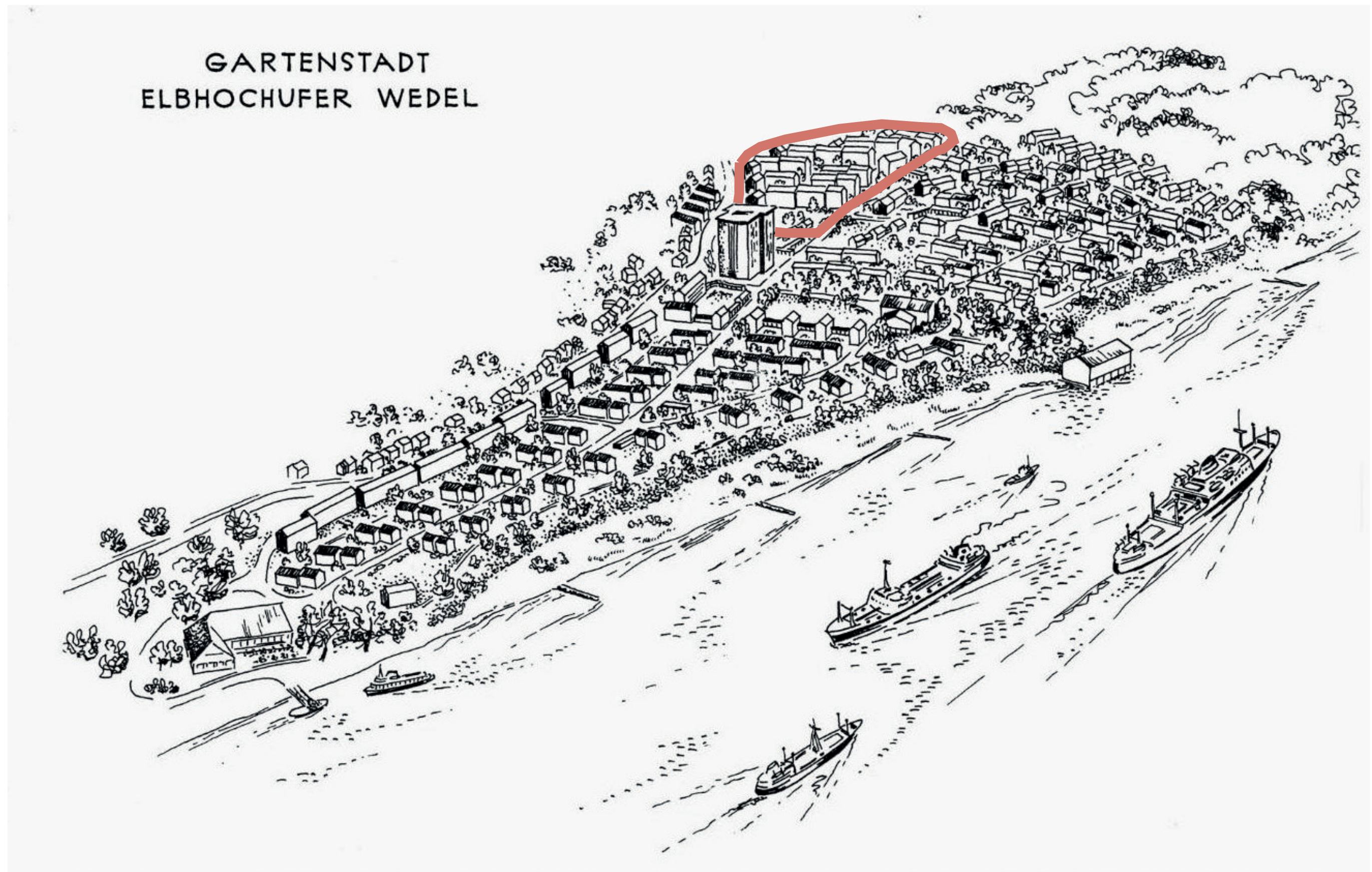
Präsentation im Planungsausschuss zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan

ELBHOCHUFER WEDEL

09.09.2025

GARTENSTADT ELBHOCHUFER.

Historischer Hintergrund



RAHMENBEDINGUNGEN .

Elbhochufer Wedel



Lage	Gemeinde:	Wedel
	Gemarkung:	Schulau-Spitzerdorf
	Kreis:	Pinneberg
Grundstück	Gesamt:	23.160 m²
Flurstücke	45/185, 45/198, 45/200, 45/183, 45/203, 45/181, 45/94, 45/147, 45/205, 45/206, 45/210, 45/149, 45/213, 45/88, 45/215, 45/192, 45/208, 45/211	
Plan- und Baurecht	Baurecht	LBO SH
	Auszug Liegenschaftskataster	vorhanden, 08.08.2024
	Flächennutzungsplan	-
	Bebauungsplan	Nr. 46 „Elbhochufer-Ost“
	Abstandsflächen	0,4 H / mind. 3m
	Barrierefreiheit	§ 50 LBO SH
Bestand	17 Wohngebäude, Baujahr 1956 ca. 13.470 m² BGF, 222 Wohneinheiten	
Eigentümer	WohnInvest II	
Fonds-/ Assetmanagement	Wertgrund Immobilien AG	

Bebauungsplan Nr. 46 ,Elbhochufer - Ost'



MASSNAHMEN .

Quartierserneuerung



Quartierserneuerung durch Ersatzneubauten

Erhöhung der Wohnfläche

Bezahlbares Wohnen durch modulare und serielle Bauweise

Verbesserung der Wohnqualität

- Neubauten mit Balkonen und Terrasse
- Brandschutz, Schallschutz, Heizung
- Grundrisse und Bäder



Barrierefreiheit in Neubauten

Aufzüge, ebenerdiger Zugang, barrierefreie Wohnungen

Reduzierung Energiebedarf

Effizienzhaus 40 oder vgl., Umstellung auf 100% Fernwärme

Mobilitätskonzept

E-Mobilität, Carsharing, barrierefreie Stellplätze, Fahrradstellplätze

ENTWICKLUNGSPHASEN.

4 Phasen der Quartierserneuerung



Phase 1

Nachverdichtung ohne Rückbau



Phase 2

Ersatzneubauten am Galgenberg



Phase 3

Straßenbegleitende Bebauung am Galgenberg und Nachverdichtung



Phase 4

Vervollständigung der Quartierserneuerung



PHASE 1

Nachverdichtung ohne Rückbau

Neubau 3.150 m² BGF, ca. 35 barrierefrei erreichbare Wohnungen

Bestand 13.470 m² BGF



PHASE 2

Ersatzneubauten am Galgenberg

Neubau 4.280 m² BGF, ca. 55 barrierefrei erreichbare Wohnungen

Bestand 12.550 m² BGF, Neubau 1. Phase 3.150m² BGF



PHASE 3

Straßenbegleitende Bebauung am Galgenberg und Nachverdichtung

Neubau 5.860 m² BGF, ca. 70 barrierefrei erreichbare Wohnungen

Bestand 11.540 m² BGF, Neubau 1.+2. Phase 7.430 m² BGF



PHASE 4

Ersatzneubauten an der Friedrich-Eggers-Straße

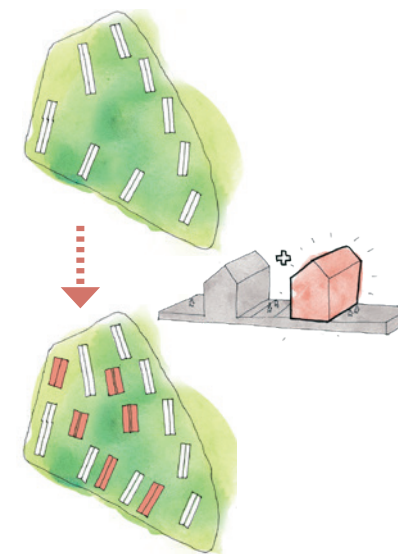
Neubau 18.600 m² BGF, ca. 220 barrierefrei erreichbare Wohnungen

kein Bestand, Neubau 1.-3. Phase 13.290 m² BGF

REFERENZPROJEKT .

Nachverdichtung einer 60er Jahre Bestandssiedlung

Tinsdaler Weg, Wedel



Eigentümer

WohnSelect Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
(Wertgrund)

Stadtplanung | Architektur

Architekten Venus GmbH

Sanierung und Neubau

Vorher 100 Wohneinheiten
Nachher 190 Wohneinheiten

Lageplan Bestand | Fernwärme + Gas



Lageplan Entwicklung | 100% Fernwärme



HANDLUNGSBEDARF .

Energieeffizienz



Bestand

10.450 m² Wfl.

130 kWh/m² a



E



x 2,3

Wohnfläche

/ 3

Energiebedarf

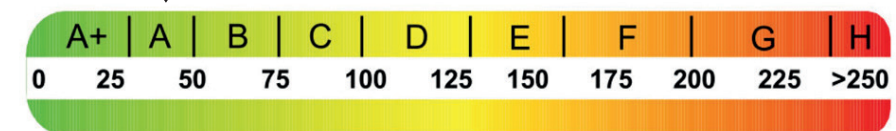
Neubau

ca. 24.000 m² Wfl.

40 kWh/m² a



A



PHOTOVOLTAIKPFLICHT AUF DÄCHERN

Energiewende- und Klimaschutzgesetz - EWKG §26

(1) Beim Neubau von Gebäuden sowie der Renovierung eines Anteils von mehr als 10 Prozent der Dachfläche von Nichtwohngebäuden ist die Eigentümerin oder der Eigentümer verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren und zu betreiben.

→ **Es muss Photovoltaik vorgesehen werden**

EU-GEBÄUDERICHTLINIE

Energy Performance of Buildings Directive, EPBD (2024)

Ab 2030 muss jeder Neubau emissionsfrei sein („Zero-Emission Building“, ZEB)

→ **ab 2030 Neubauten mit 100% erneuerbare Energien**

WÄRMEWENDE

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Bis spätestens 2045 soll die Wärmeversorgung vollständig auf erneuerbare Energien umgestellt werden, was als Wärmewende bezeichnet wird.

- **seit 2024 Neubauten mit 65% erneuerbaren Energien**
- **ab 2026 Novellierung GEG**
- **ab 2045 kein Betrieb mehr von fossilen Heizanlagen.**

BARRIEREFREIES BAUEN**LBO SH §50**

(1) In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen mindestens eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; diese Verpflichtung kann auch durch eine entsprechende Zahl barrierefrei erreichbarer Wohnungen in mehreren Geschossen erfüllt werden. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder die Kochnische sowie die zu diesen Räumen führenden Flure barrierefrei, insbesondere mit dem Rollstuhl zugänglich, sein.

→ **Mindestens Wohnungen eines Geschosses müssen barrierefrei sein**

AUFZÜGE**LBO SH §39**

(4) Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 13 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben; dies gilt nicht, soweit bei bestehenden Gebäuden zusätzlicher Wohnraum durch Änderung des Dachgeschosses oder durch Errichtung zusätzlicher Geschosse geschaffen wird. Von diesen Aufzügen muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben.

→ **Gebäud emit mehr als 13m benötigen einen Aufzug**

KINDERSPIELFLÄCHEN**LBO SH §8**

(2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zehn Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnung nicht erforderlich ist. Bei bestehenden Gebäuden nach Satz 1 kann die Herstellung von Spielplätzen für Kleinkinder verlangt werden, wenn dies die Gesundheit und der Schutz der Kinder erfordern.

→ **Es ist ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen**



	BGF [m²]	WE
LAGEPLAN FINAL	= 31.890	380
PHASE 4*	+ 18.600	220
PHASE 3*	+ 5.860	70
PHASE 2*	+ 4.280	55
PHASE 1*	+ 3.150	35
LAGEPLAN BESTAND	13.470	222

* Neubauf lächen und Wohneinheiten je Phase, ohne Berücksichtigung des Abbruchs



	BGF Gesamt Neubau + Bestand	WE Gesamt Neubau + Bestand
PHASE 4 / FINAL	31.890 m²	380
PHASE 3	24.830 m²	350
PHASE 2	19.980 m²	297
PHASE 1	16.600 m²	257
LAGEPLAN BESTAND	13.470 m²	222



Lageplan als Grundlage zur Festlegung der Baufelder im Rahmen der Neuaufstellung eines Bebauungsplans

ERSTELLUNGSDATUM

27.08.2025

ENTWURFSVERFASSEN



Architekten Venus GmbH
Straßenbahnring 15 | 20251 Hamburg

office@a-venus.de
www.architektenvenus.de
+49 40 60 590 75 10

AUFTRAGGEBER

Wertgrund Immobilien AG

Rückmeldung der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen zur Planung Möller Areal, TOP Ö9 im Planungsausschuss vom 09.09.2025

Wir danken für die Präsentation im Planungsausschuss vom 01.07.2025 und für die Beantwortung unserer Fragen seitens der Planer. Unsere wesentlichen Anmerkungen wurden bereits während der Präsentation vorgebracht und sind im Protokoll zu dieser Sitzung vermerkt.

Unsere Fraktion begrüßt die derzeitigen Planungen für ein urbanes gemischtes Quartier an dieser zentralen Stelle Wedels. Dass wir die Parkhaus-Planung – insbesondere unmittelbar gegenüber des im Entstehen begriffenen medac-Parkhauses - kritisch sehen, hatten wir bereits angemerkt. Dieses sehen wir weiterhin so, auch wenn zugesagt wurde, dass die Situation architektonisch gut gelöst und das neue Parkhaus durch Quartierstreiff, Fahrradgarage und Werkräume im Erdgeschoss ansprechend gestaltet werde.

Ergänzend oder alternativ zu diesen Überlegungen wollen wir an dieser Stelle trotzdem noch einmal auf die außerordentliche Lagegunst des Plangebiets hinweisen. Es ist aufgrund der infrastrukturellen Anbindung kaum ein besserer Platz für ein autoarmes/autofreies Quartier in Wedel vorstellbar. Ein solches Quartier ist rechtlich möglich¹, wird von vielen Familien gewünscht und würde sicher gut zu vermarkten sein. Mit einer mutigen Planung für ein autofreies Quartier an dieser Stelle könnte der Investor zusammen mit Wedel ein Vorzeigeprojekt für nachhaltige Quartiersentwicklung schaffen, das imagefördernd und werbewirksam für alle Beteiligten wäre. In dem Zusammenhang regen wir an, im Rahmen der weiteren Planungen, nachfolgendes zu bedenken:

Aufgrund aufeinanderfolgender Entscheidungen (die auch unsere Fraktion mitgetragen hat) und die jeweils für sich gut begründet waren, ist eine Situation entstanden, in der die zentrale Stelle Wedels vorwiegend von Autos bevölkert sein wird:

Parkmöglichkeit	KFZ-Stellplätze	Quelle
Möller Areal (ohne Tiefgaragen)	169	PLA 01.07.2025
Medac Parkhaus	180	PLA 20.05.2025
Theaterplatz (für bis zu 10 Jahre in Betrieb)	142	PLA 03.09.2025, BV/2024/058
P & R-Anlage (vorübergehend außer Betrieb)	165	
In Summe ergeben sich nur hier	656	Parkplätze

Dieser zentrale Bereich Wedels war wiederholt Gegenstand von großangelegten Bürgerbeteiligungsverfahren

¹ § 67 Abs. 1, 3 LBO gibt der Stadt eine rechtliche Möglichkeit, vom Stellplatzschlüssel abzuweichen. Darauf weist auch § 49 LBO ausdrücklich hin.

- "Theaterplatz Wedel - Entwicklung eines städtebaulichen Grobkonzeptes" (MV/2020/046, PLA 09.06.2020) → konnte wegen Verkauf an medac nicht weiterverfolgt werden
- Mobilitätskonzept (BV/2023/014-1, Rat 06.04.2023) → Deutliches Votum für Umweltverbund: „Angebote für ein freiwilliges Leben ohne Auto müssen mit höchster Priorität gestärkt werden“, „Radverkehrsförderung genießt die größte Unterstützung“, „Darüber hinaus stehen die Fußverkehrsbedingungen, das ÖPNV-Netz sowie Verknüpfungsanlagen und Services im Vordergrund“, „Autoverkehr soll nicht verhindert, aber erschwert werden“² → weitgehend nicht umgesetzt
- Innenstadtentwicklungskonzept (BV/2025/009, Rat 27.03.2025) → Als Schwächen wurden unter anderem identifiziert: Hohe Pkw-Dominanz, hohe Versiegelung, wenig Grün, ungenutzte Plätze und fehlende Spielräume für Familien

Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass die jetzige Situation inklusive der derzeitigen Planungen nicht im Einklang mit den Wünschen der Bürgerinnen und Bürger für die Stadtentwicklung stehen, wie sie in diesen drei Beteiligungsverfahren ermittelt wurden. Wir plädieren deshalb dafür, die genannten Wünsche stärker zu berücksichtigen und das Realisierbare aus diesen Konzepten entsprechend umzusetzen.

Die Schaffung eines autofreien Quartiers hätte nicht nur eine Strahlkraft über Wedel hinaus, sondern würde auch auf das Handlungsfeld 2 unserer übergeordneten strategischen Ziele einzahlen: die Förderung nachhaltiger, lebenswerter und zukunftsfähiger Quartiere, in denen Wohnen, soziale Begegnung und Umweltqualität im Mittelpunkt stehen. erinnert sei in diesem Zusammenhang auch an die Ratssitzung vom 26.09.2019. An diesem Tag wurde durch alle Fraktionen und mit Unterstützung der Beiräte einstimmig der Klimanotstand in Wedel ausgerufen. Ein nachhaltiges Möller-Quartier würde ein Zeichen setzen, dass wir dieses Statement ernst nehmen.

Wie oben erwähnt, bietet das Möller-Areal ideale Voraussetzungen für Familien, die bewusst auf ein eigenes Auto verzichten. Gerade an diesem Standort sollte es möglich sein, Wohnungen ohne eigenen KFZ-Stellplatz zu mieten oder zu kaufen. Gemäß der Landesbauordnung SH gilt für mehrgeschossigen Wohnungsbau grundsätzlich ein Bedarf von 0,7 Kfz-Stellplätzen pro Wohnung. Liegt eine günstige ÖPNV-Anbindung vor oder existiert ein kommunales Mobilitätskonzept, darf dieser Schlüssel auf 0,3 Stellplätze pro Wohnung reduziert werden, sofern zusätzlich Abstellanlagen für Fahrräder vorgesehen sind. Der geplante Stellplatzschlüssel von 1,2 ist aus unserer Sicht deshalb deutlich zu hoch angesetzt.

Aus vorgenannten Gründen bitten wir die Verwaltung mit dem Investor erneut ins Gespräch zu gehen und diesen von einer deutlichen Reduzierung des Stellplatzschlüssels zu überzeugen, verbunden mit dem Ziel, dass letztlich auf das Parkhaus verzichtet werden kann. Außerdem bitten wir die Verwaltung zu prüfen und entsprechende Vorkehrungen im Zuge der B-Plan-Änderung und des abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zu folgenden Punkten zu treffen:

- Der Stellplatzschlüssel sollte sich an der LBO SH § 49 orientieren und verbindlich einen KFZ-Stellplatzschlüssels deutlich unterhalb 1,2 festlegen.
- Die geplanten 34 oberirdischen Stellplätze (gerne weniger!) werden ebenfalls verbindlich festgeschrieben. Die Zufahrten zu den Parkplätzen erfolgen ausschließlich über die direkt angrenzenden Straßen (Stichstraße Beim Hoophof, Mühlenweg). Eine Verbindung innerhalb des Areals von einem zum anderen Parkplatz ist auszuschließen.
- Sollte der Verzicht auf ein Parkhaus am Rosengarten nicht durchsetzbar sein, so ist dieses so zu gestalten, dass es sich architektonisch in das Gesamtbild einfügt und nicht auf den 1. Blick als Parkhaus erkennbar ist.
- Abschließend noch eine Bitte hinsichtlich der Gestaltung der Spielplätze: Es sind auch inklusionsgerechte Spielgeräte aufzustellen, um die Teilhabe für alle Kinder zu gewährleisten.

Wir freuen uns auf das Fortschreiten der Planungen im Sinne unserer Anregungen und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Für die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen:

Tobias Kiwitt, Petra Goll, Willi Ulbrich, Dagmar Süß