

Anmerkung der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen, Frau Goll, zum Protokoll vom 20.05.2025;  
eingegangen per E-Mail am 17.06.2025:

Zu TOP 3, Seite 8:

Bisher: „Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen sieht hier kein Problem, wenn die Infrastrukturabgabe nicht übernommen wird.“

Anmerkung: Das kann missverstanden werden, unser Vorschlag zur Klärung:

*„Da Kosten, die speziell aus in Wedel gültigen Beschlüssen entstehen, auch vor der Verabschiedung des Folgekostenkonzepts aus der Förderfähigkeit herausgerechnet wurden, sieht die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen hier kein Problem.“*

# Stadt Wedel „Möller Areal“

Planungsausschuss  
01. Juli 2025



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH

# Bestand

Blick von Süden



# Städtebauliches Konzept

Vorstellung im Planungsausschuss

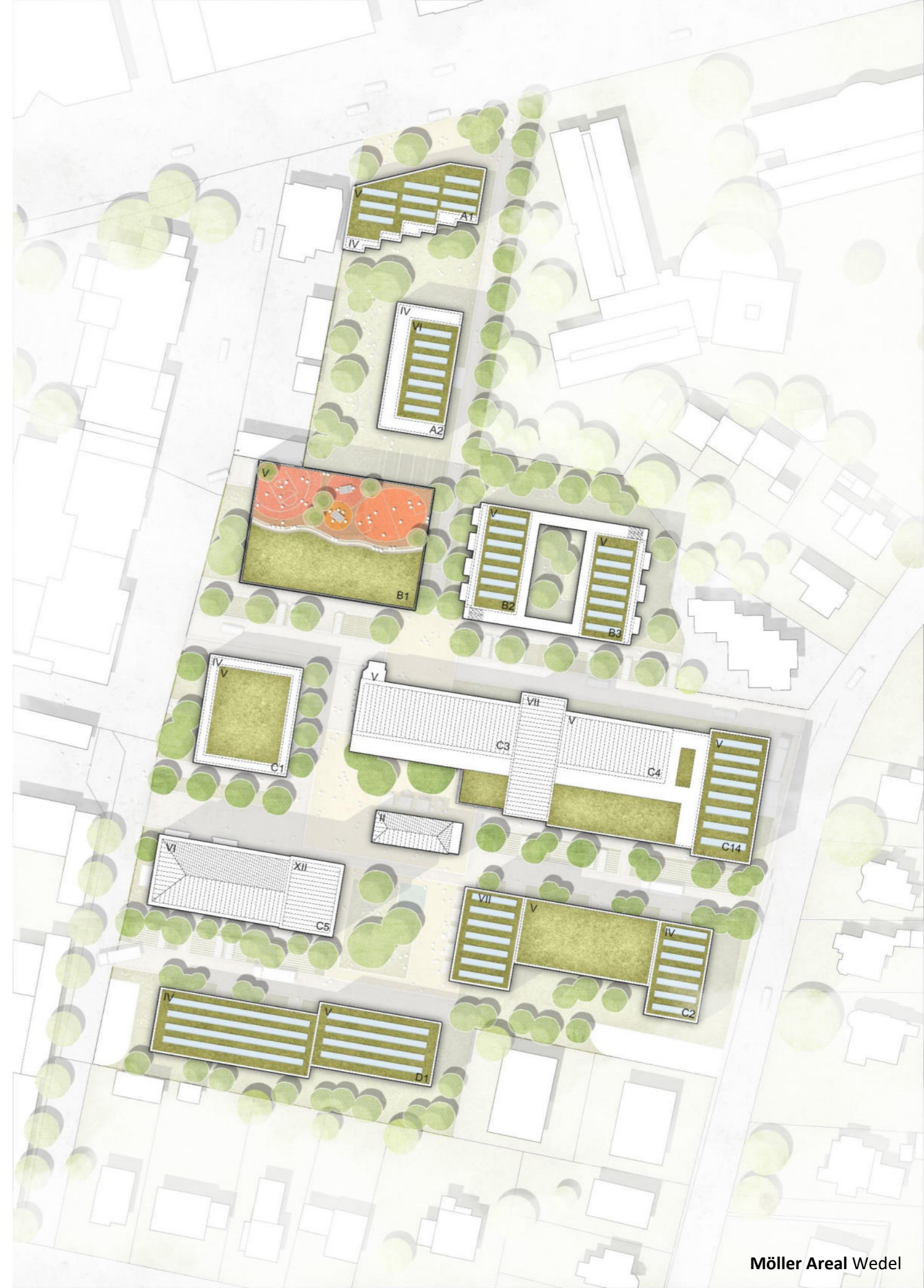
28. Mai 2024

## Städtebauliche Ziele

- > Klarere Strukturen und Freiräume
- > Stärkung der Quartiersmitte

## Ergebnis der Prüfung der Wirtschaftlichkeit und Marktlage

- > Erhöhung des Wohnanteils,  
23.600 m<sup>2</sup> BGF Wohnen
- > Reduzierung Gewerbeflächen,  
11.800 m<sup>2</sup> BGF Büro, Handwerk, DL
- > Verzicht auf Tiefgaragen im Norden,  
Ersatzneubau Parkhaus als Mobi-Hub



**Städtebauliches Konzept  
Juni 2025**

# Städtebauliches Konzept

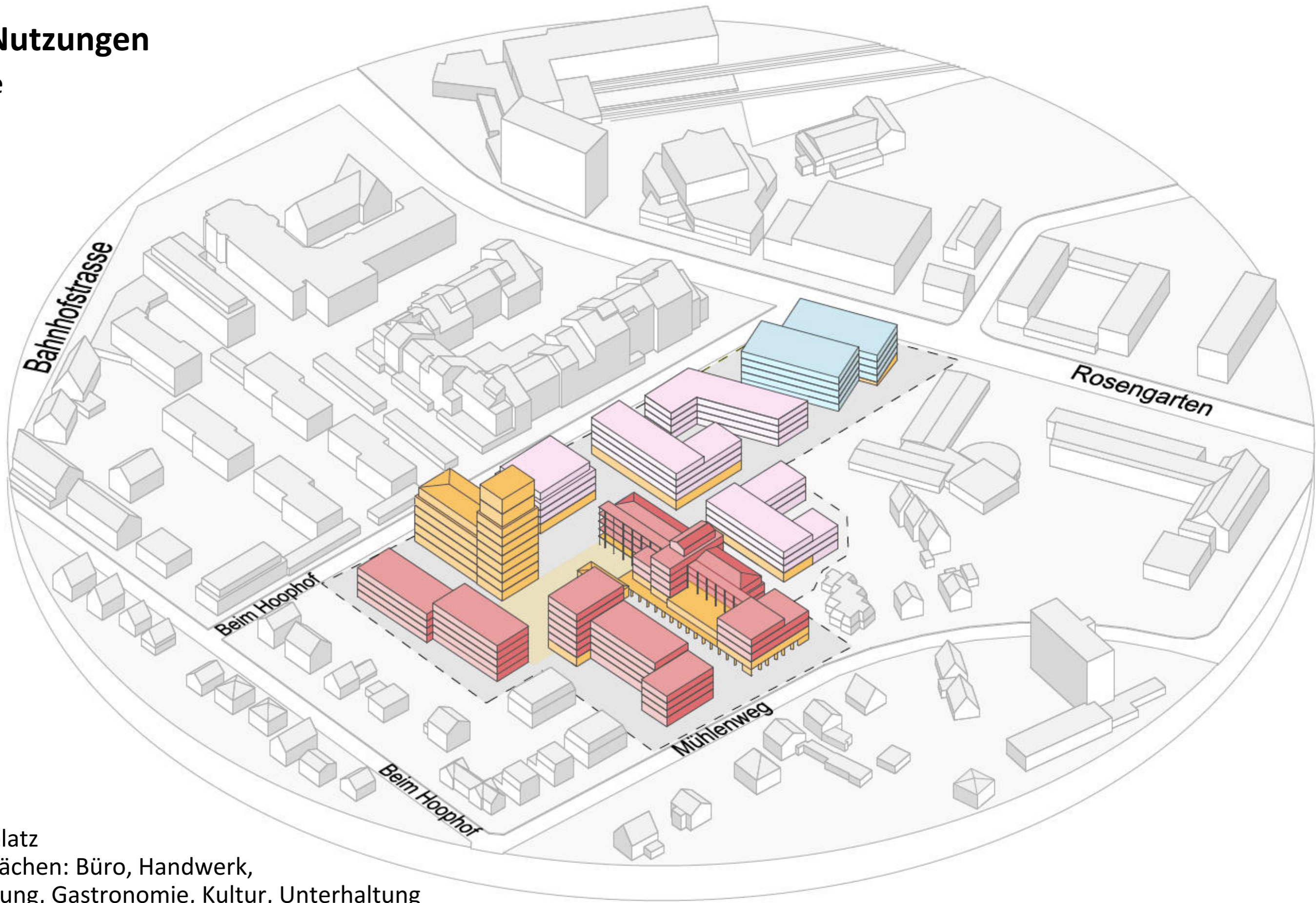
Neu: Juni 2025

- Einbeziehung Flurstück 49/13 (Rosengarten Nr. 12)
- HAUPTerschließung von Norden über Zufahrt vom Rosengarten (B 431), Nutzung des Privatweges im Westen nicht möglich
- Neuer Standort Parkhaus: Ersatzneubau Parkhaus als Mobility-Hub im Norden



# Geplante Nutzungen

Axonometrie



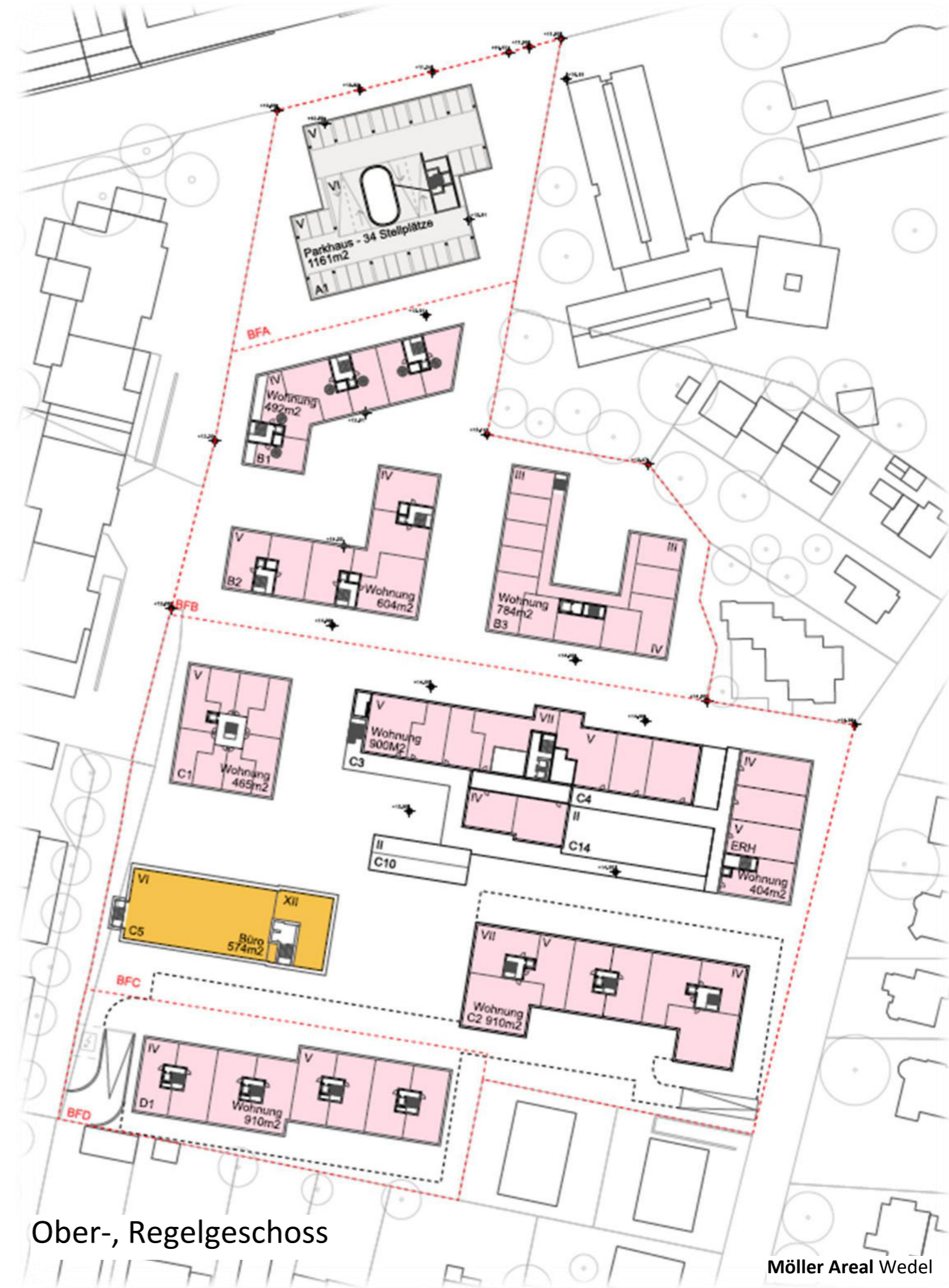
- Quartiersplatz
- Gewerbeflächen: Büro, Handwerk, Dienstleistung, Gastronomie, Kultur, Unterhaltung
- Freifinanziertes Wohnen: Eigentumswohnungen, Mietwohnungsbau
- Mietwohnungsbau, gefördertes Wohnen (anteilig)
- Parkhaus, Mobilitäts-Hub

# Konzept

## Nutzung



Erdgeschoss



Ober-, Regelgeschoss



# Städtebauliche Kennzahlen

Polar.  
Architectes

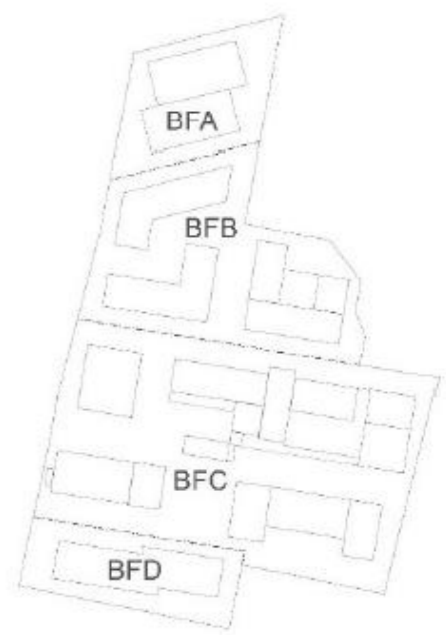
Wedel - Möller Areal

01/07/2025

Benennung Städtebauliche Kennzahlen									
-------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

GFZ	1,606132791
GRZ	0,39906449
Anteil sozialgeförderter Wohnungsbau	32%

GFZ Geschossflächenzahl  
GRZ Grundflächenzahl  
GSF Grundstücksfläche  
GGF Gebäudegrundfläche  
BGF Bruttogeschossfläche



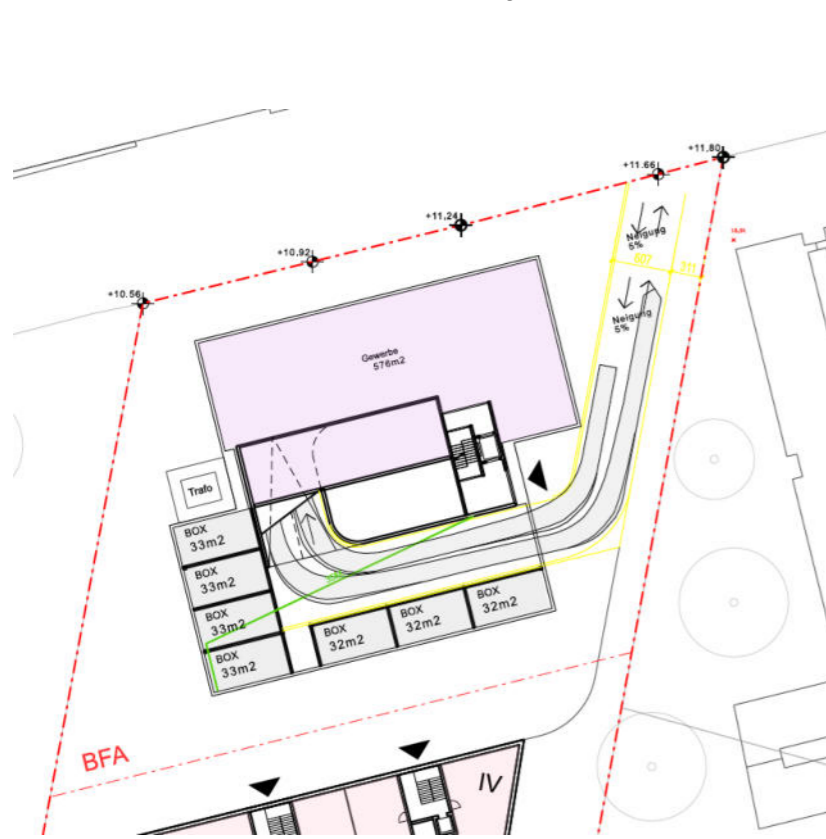
	GSF	GGF	BGF				STELLPLÄTZE (in Gebäude)	
	FLÄCHE (M2)	FLÄCHE (M2)	GESAMT FLÄCHE (M2)	GEWERBE FLÄCHE (M2)	WOHNUNG FLÄCHE (M2) ANZAHL		FLÄCHE (M2)	ANZAHL
<b>GESAMT</b>	23 089	9 214	<b>37 084</b>	13 180	23 904	<b>245</b>	7 086	<b>280</b>
BAUFELD A	2 809	1 272	1 197	1 197	0	0	7 086	Parkhaus 135
BAUFELD B	6 076	2 324	8 815	1 489	7 326	90	0	0
BAUFELD C	11 736	4 593	22 725	10 494	12 231	119	2 144	Tiefgarage 70
BAUFELD D	2 468	1 025	4 347	0	4 347	36	2 346	Tiefgarage 75

Oberirdische Stellplätze ca. 34

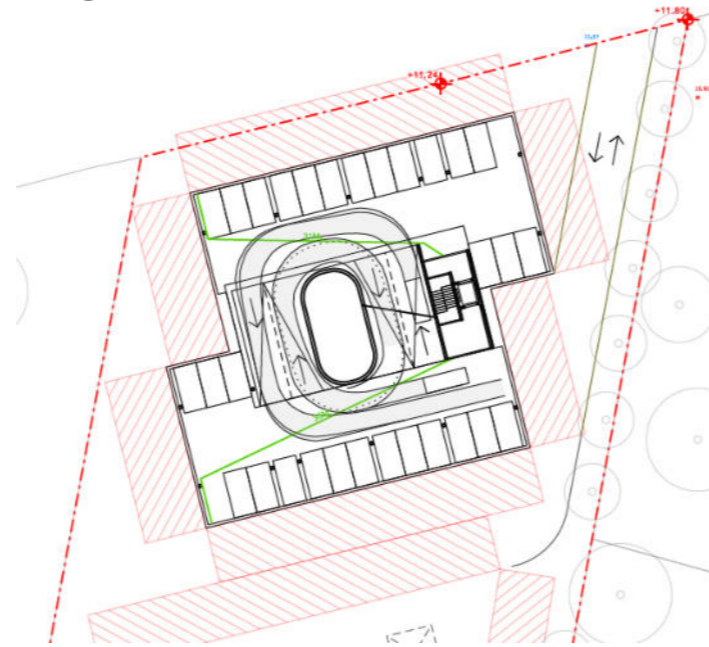
## **Parken und Erschließung**

# Parken

## Parkhaus (Mobility-Hub) / Tiefgaragen

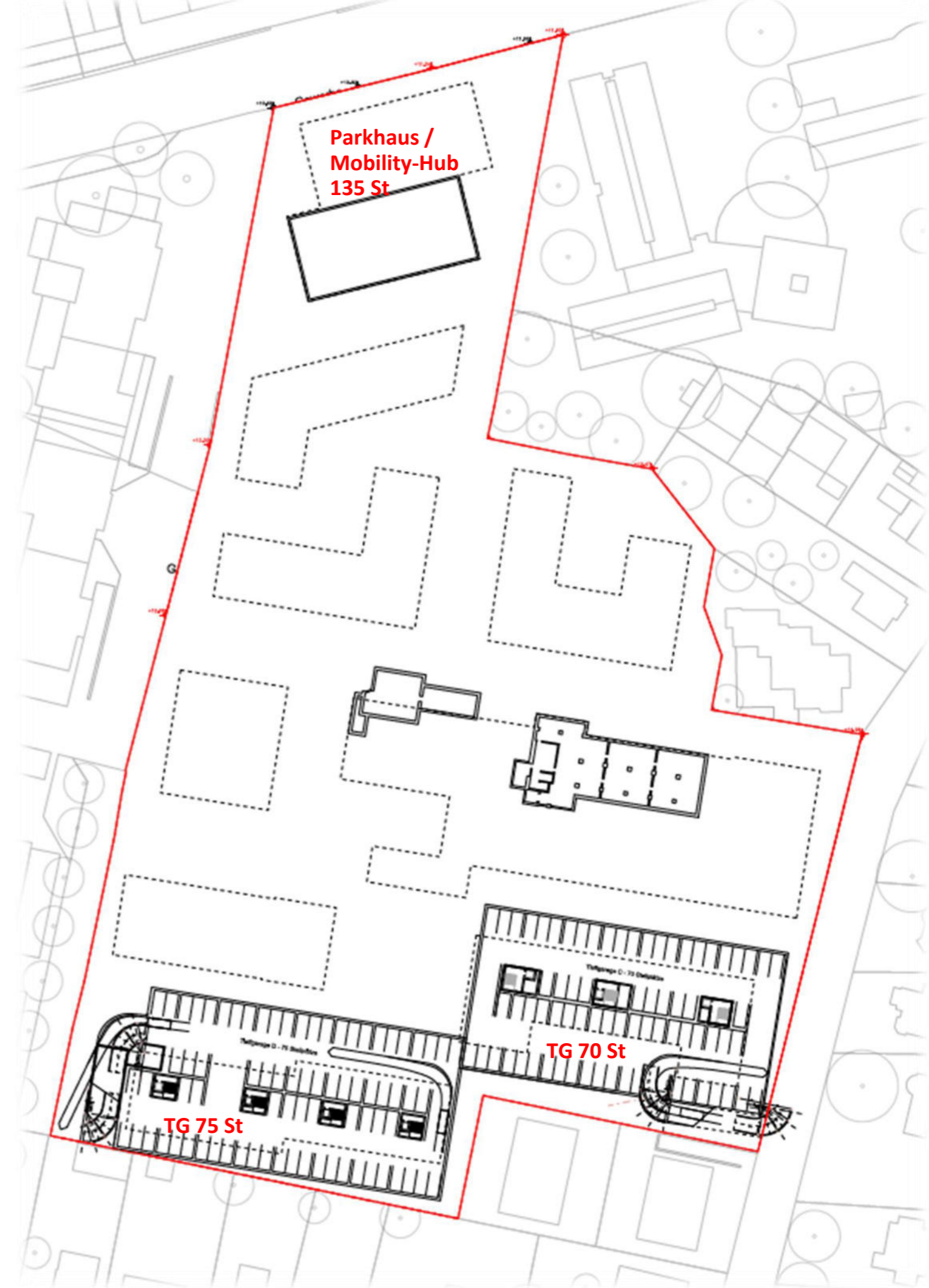


Parkhaus Erdgeschoss



Parkhaus Obergeschoss

Parkhaus	ca. 135 Stellplätze
Tiefgaragen	145 Stellplätze
Oberirdisch	34 Stellplätze



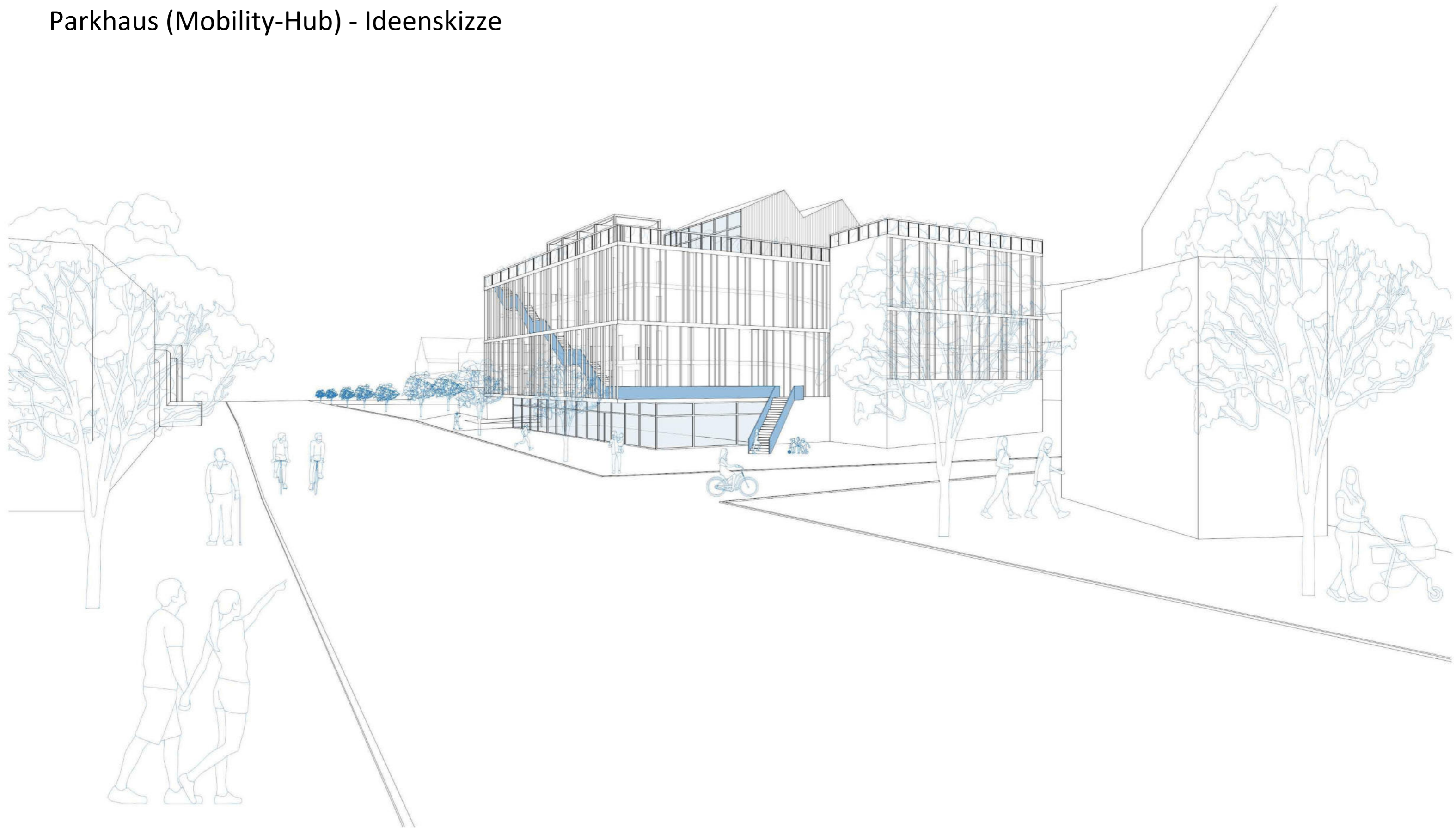
Untergeschoss / Stellplätze



Park'n'Plays, Kopenhagen, JAJA Architekt

# Parken

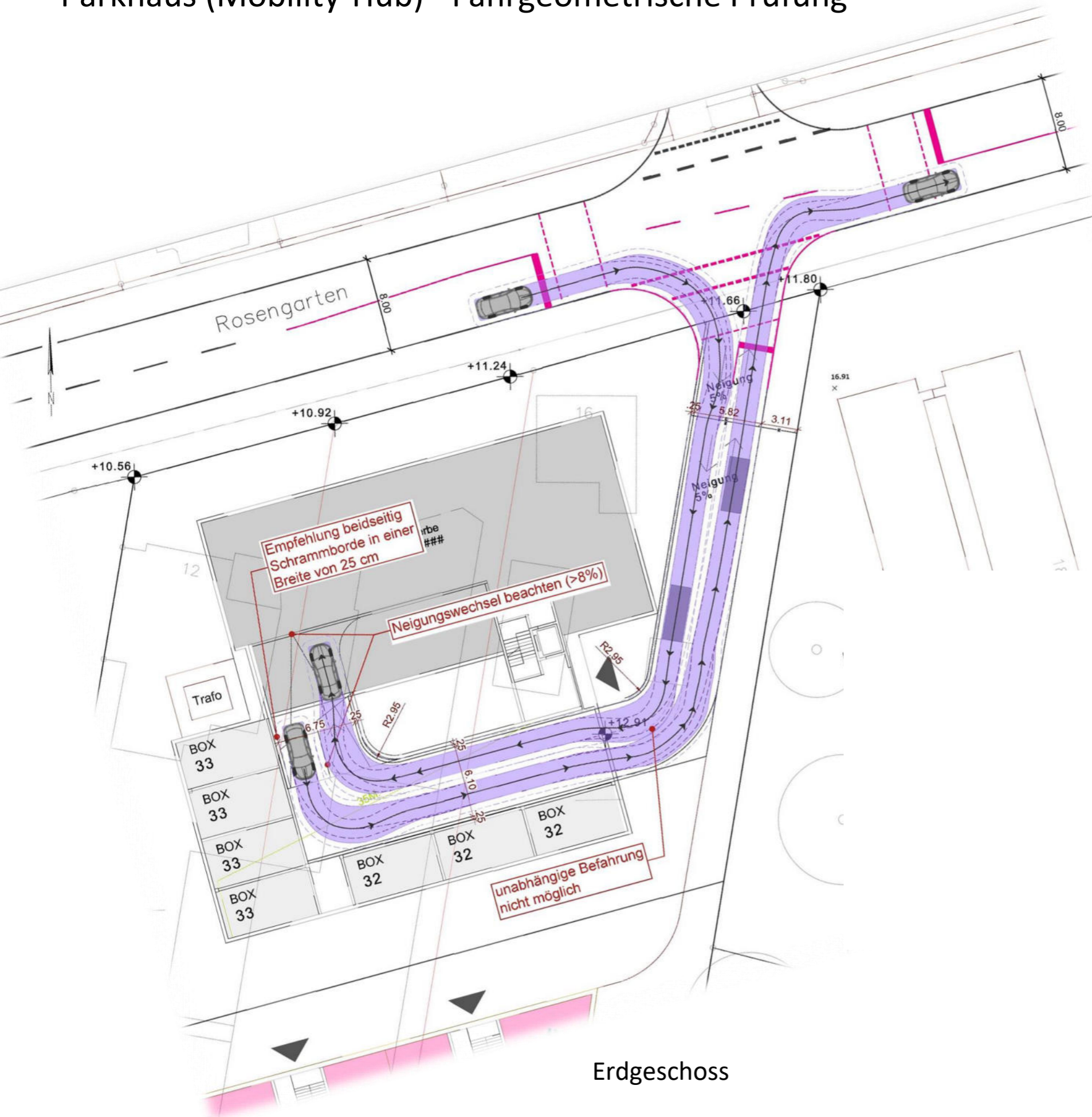
## Parkhaus (Mobility-Hub) - Ideenskizze



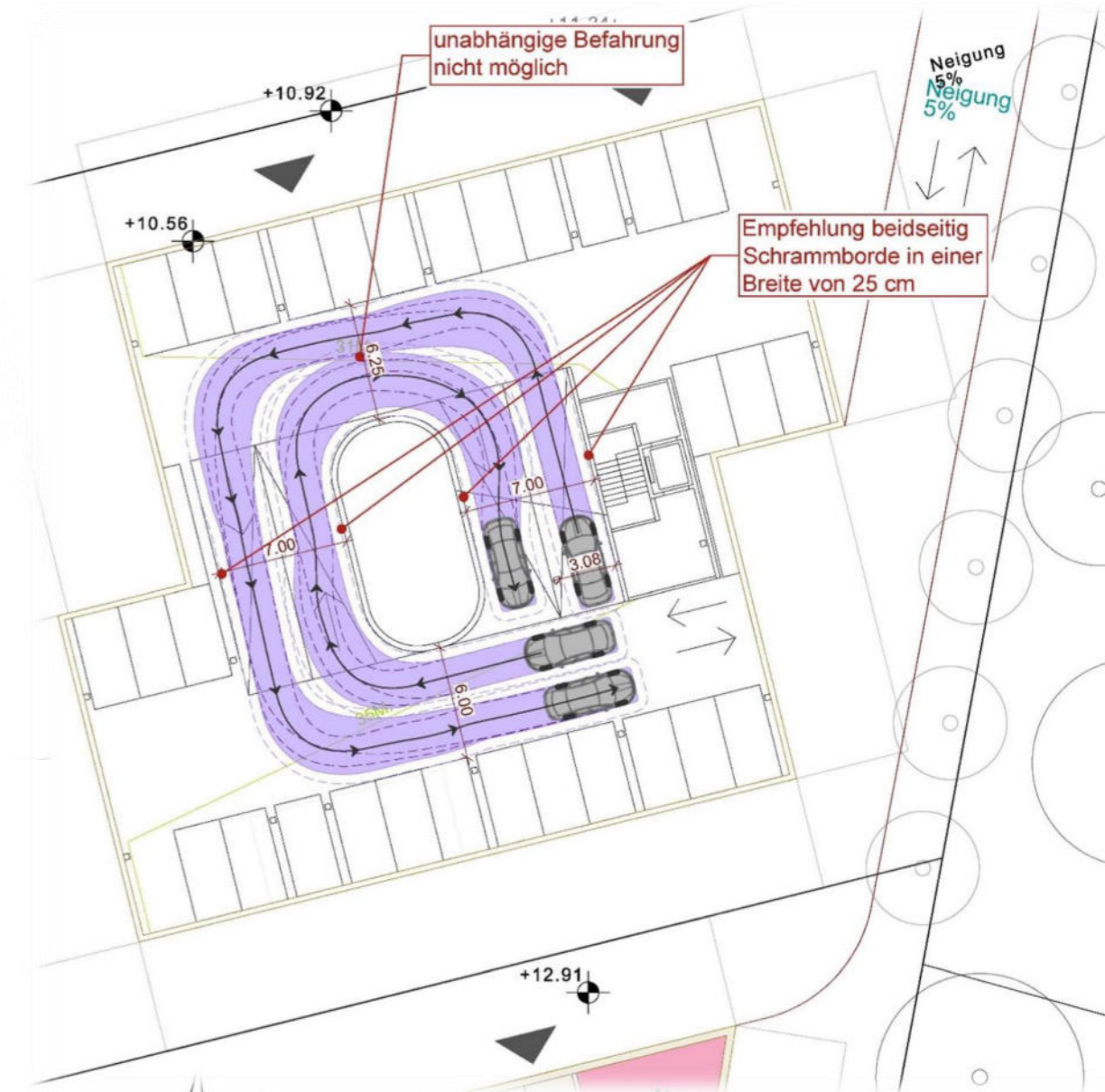
Rosengarten Blickrichtung Osten

# Parken

## Parkhaus (Mobility-Hub) - Fahrgeometrische Prüfung



Erdgeschoss



Obergeschoss

# Erschließung

## Legende

- Feuerwehr / Müllfahrzeug
- ↪ Wichtige Fußwege
- 34 Parkplätze oberirdisch
- ▶ Einfahrt TG / Parkhaus



## Freiraum und Begrünung





# Konzept, Freiraum Dächer

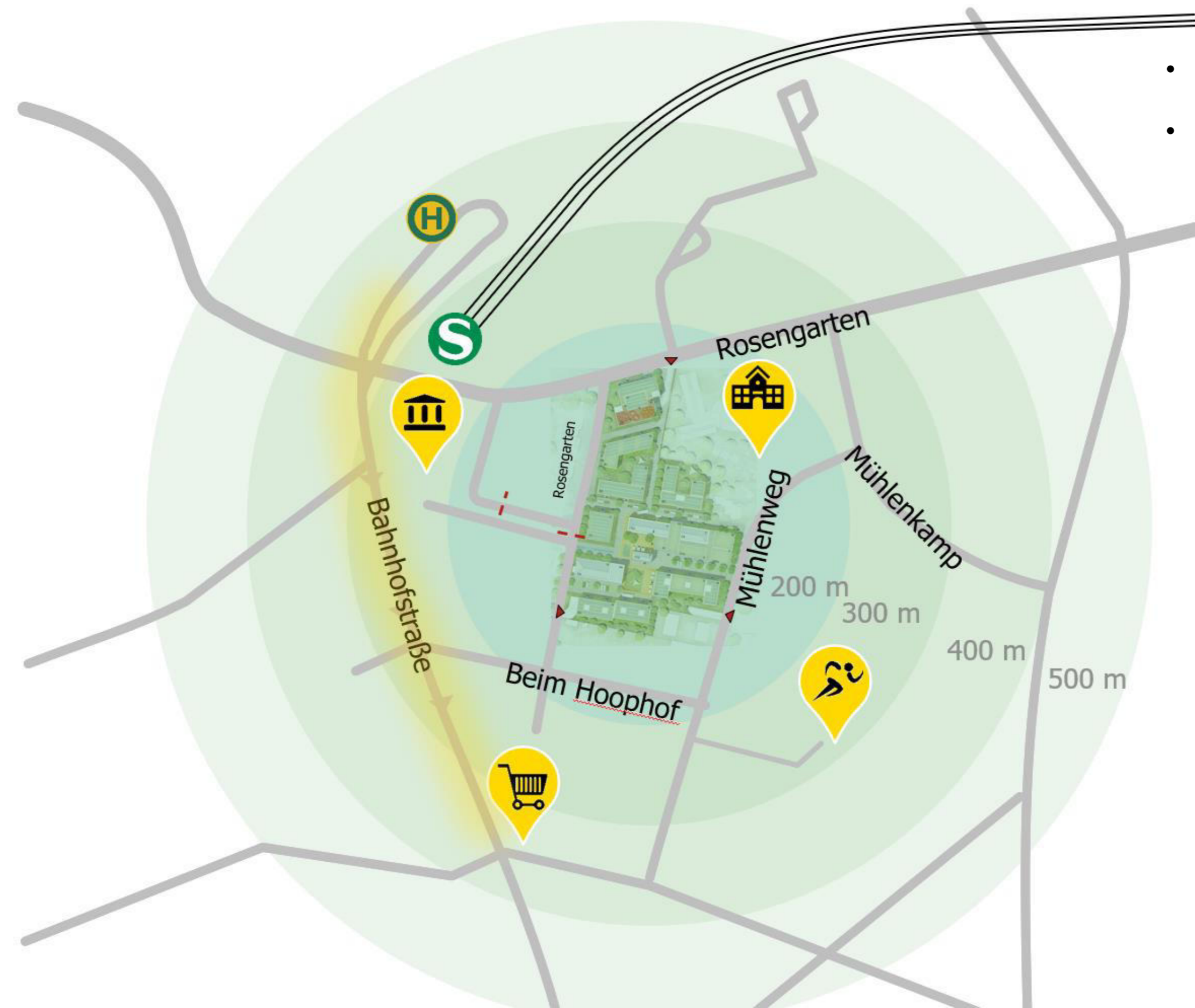




# Verkehrsuntersuchung - Erste Ergebnisse

## Verkehrliche Rahmenbedingungen

Hohe Naherreichbarkeit



- Zentrale Lage im Zentrum Wedels
- Fußläufige Anbindung wichtiger Ziele:
  - S-Bahnhof Wedel
  - Bahnhofstraße
  - Nahversorgung
  - Gemeinschaftsschule (Gebrüder-Humboldt-Schule)
  - Naherholung
  - Hohe Wohn- und Arbeitsplatzdichte

## Grundstücksbezogenes Mobilitätskonzept Ziele

- Das grundstücksbezogene Mobilitätskonzept zielt darauf ab, das Mobilitätsverhalten sämtlicher späterer Nutzer:innen dahingehend zu beeinflussen, dass die **Alternativen zum Kfz bevorzugt verwendet** werden.
- Es wird Raum für entsprechende Angebote bereitgestellt.
- Es gibt dazu erste Überlegungen, diese sind jedoch noch zu konkretisieren.



Anteil der Wege, die mit dem Pkw zurückgelegt werden  
[Anteil MIV]  
→ damit einhergehender Stellplatzbedarf

Anteil der Wege, die mit dem Umweltverbund zurückgelegt werden  
[Anteil ÖPNV, Radverkehr, Fußverkehr, Carsharing]

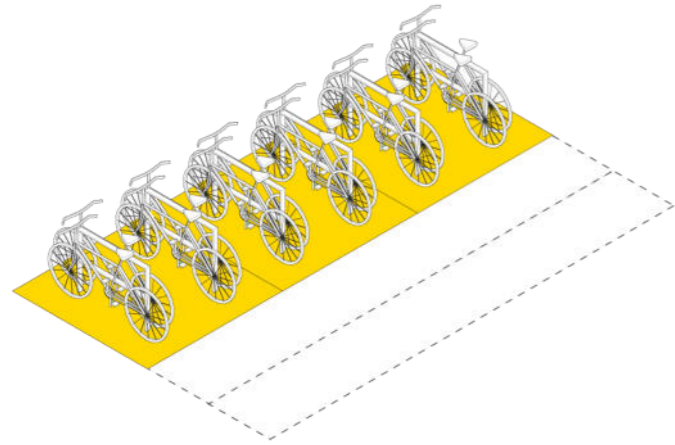
**Mobilitätskonzept**



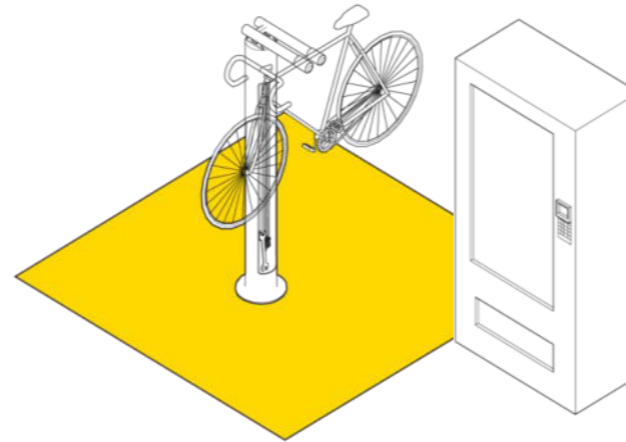
## Grundstücksbezogenes Mobilitätskonzept (Mobility-Hub)

### Mögliche Elemente

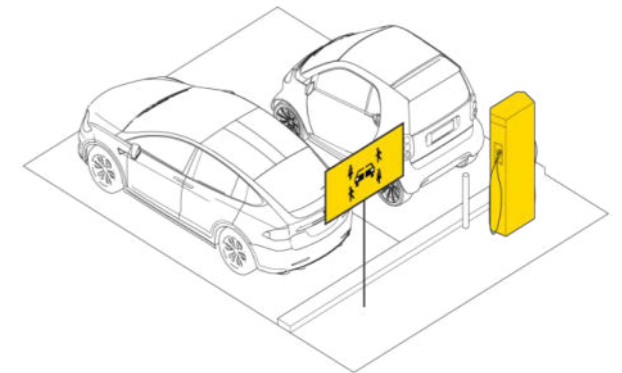
Angebote werden geprüft, sind aber abhängig von verfügbaren Betreibern.



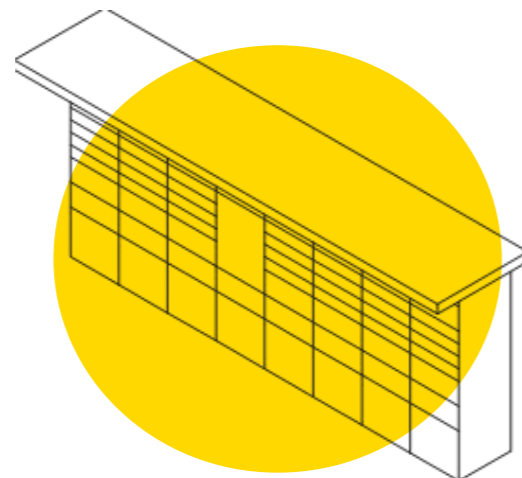
**Hohe Qualität Fahrradparken**



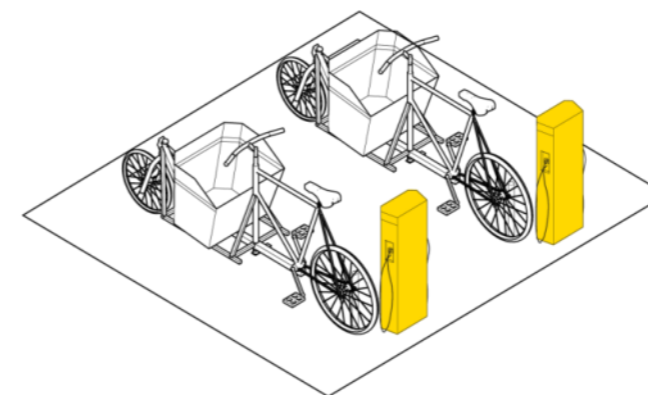
**Selbsthilfewerkstatt**



**CarSharing**



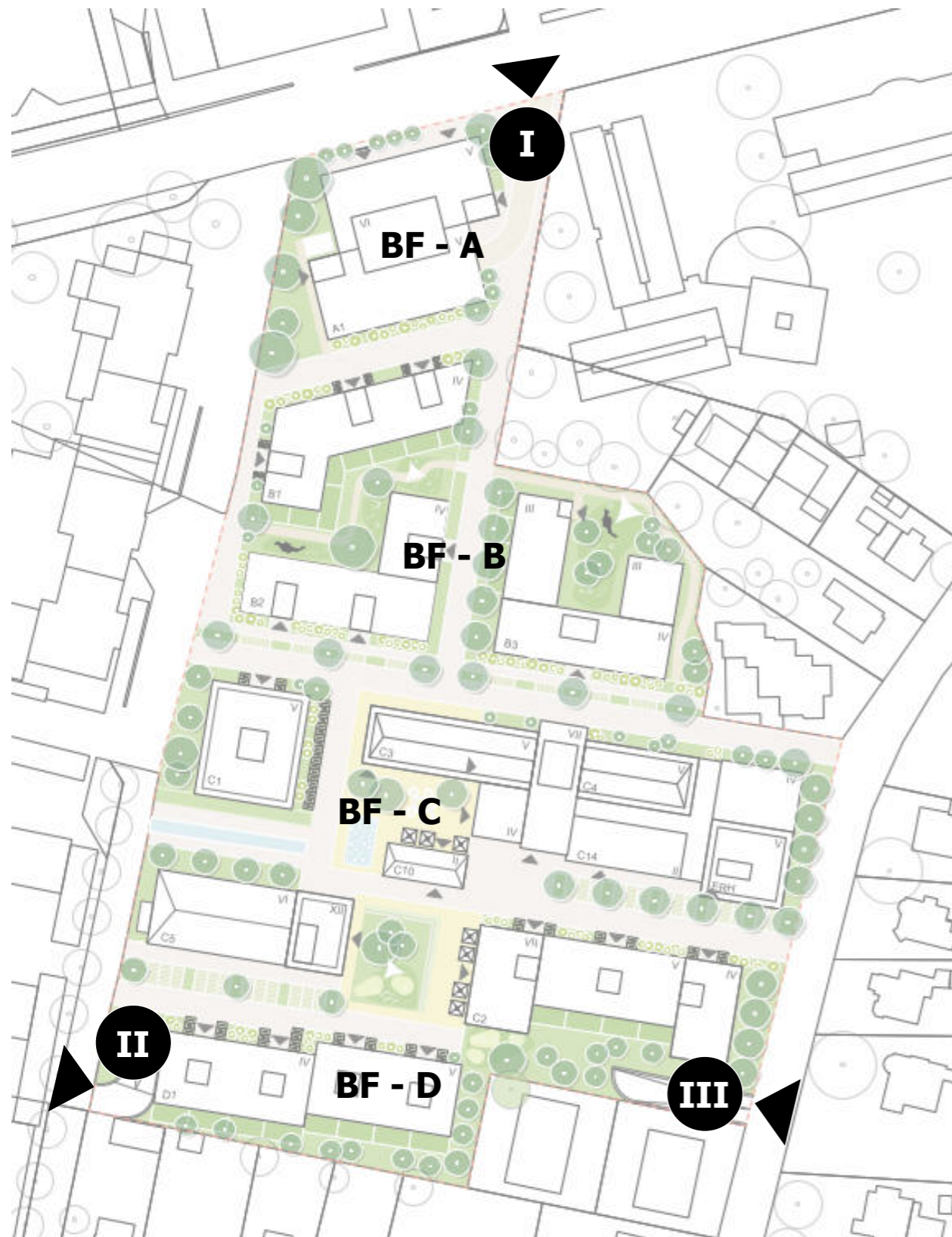
**Paketstation**



**Lastenradverleih**

## Städtebaulicher Entwurf

### Geplante Anzahl an Stellplätzen

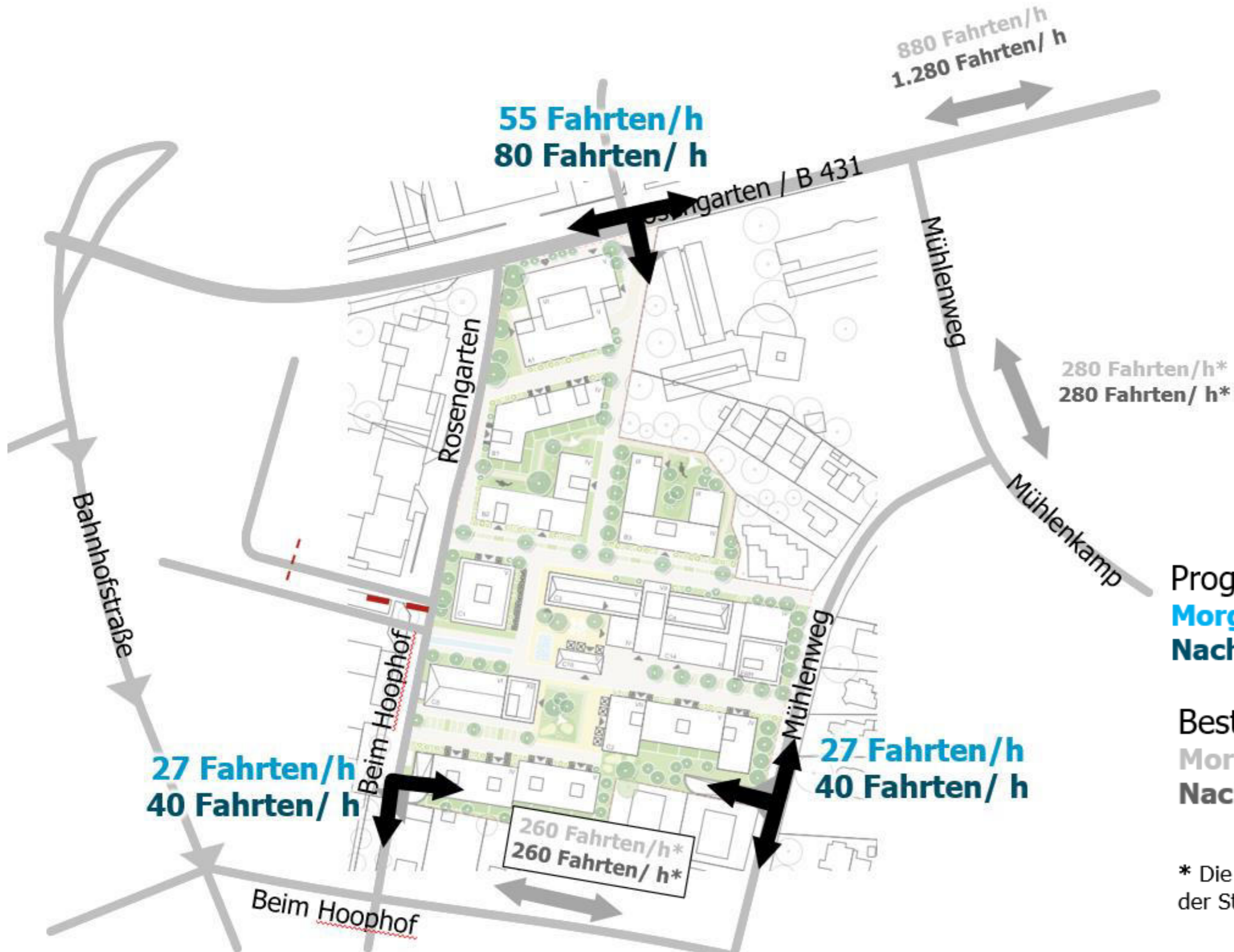


- Stellplätze werden auf drei Parkieranlagen verteilt
- Das Parkhaus I wird über die B 431 Rosengarten erschlossen
- Die Tiefgaragen II und III werden über Beim Hoophof und den Mühlenweg erschlossen
- Insgesamt sollen **280 Stellplätze** in den drei Parkieranlagen zur Verfügung gestellt werden
- Zzgl. ca. **34 oberirdische Stellplätze** für Besuchende und Kunden
- **In Summe** sind demnach **ca. 314 Stellplätze** geplant

Parkieranlage	Erschließung	Kapazität (Stpl.)
I	Rosengarten (B 431)	135
II	Beim Hoophof	70
III	Mühlenweg	75
Summe		<b>280</b>

# Fahrtenaufkommen in der Spitzenstunde

Prognostizierte Mehrverkehre und Bestandsverkehre



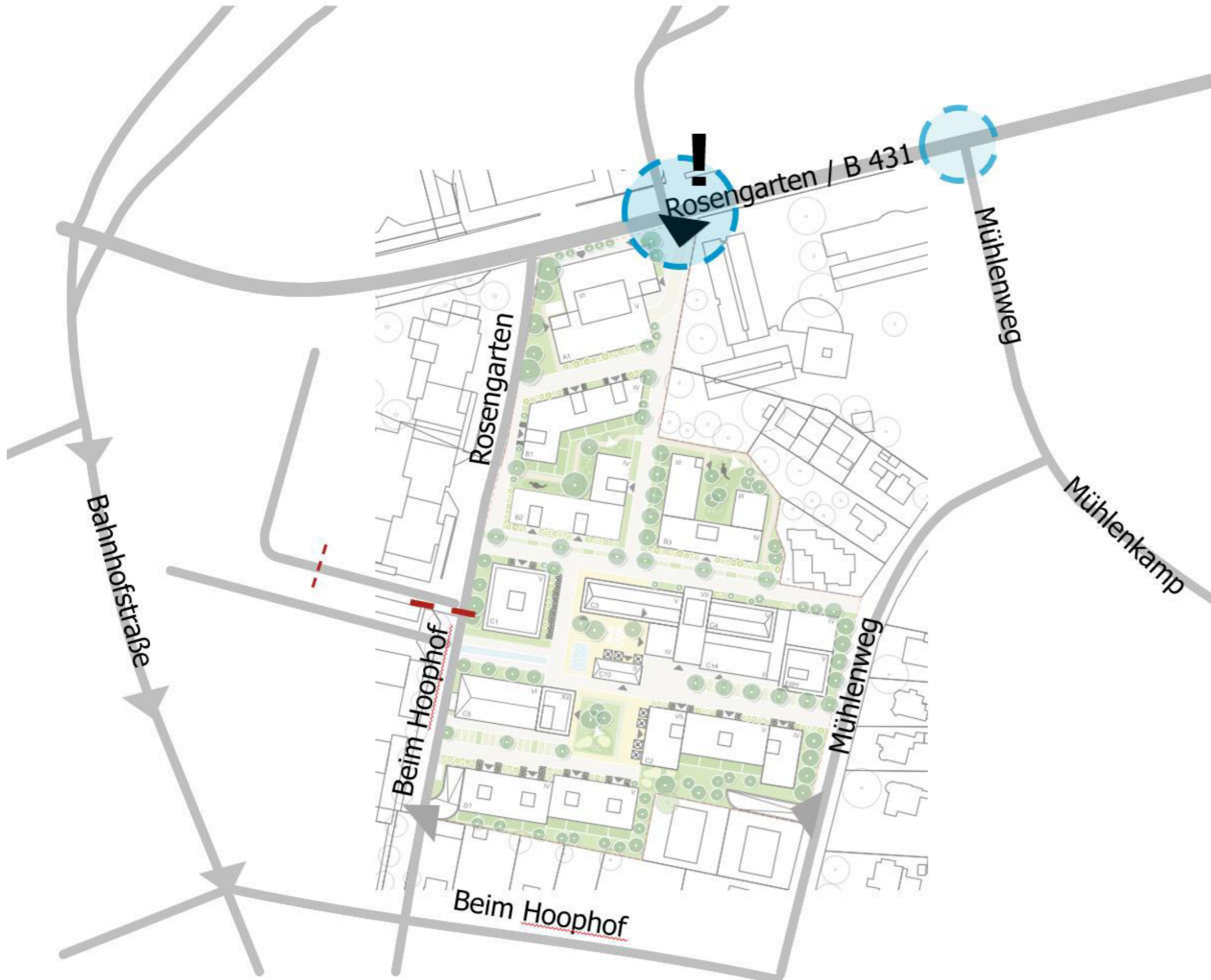
Prognostizierte Mehrverkehre:  
**Morgenspitze**  
**Nachmittagsspitze**

Bestandsverkehre:  
Morgenspitze  
**Nachmittagsspitze**

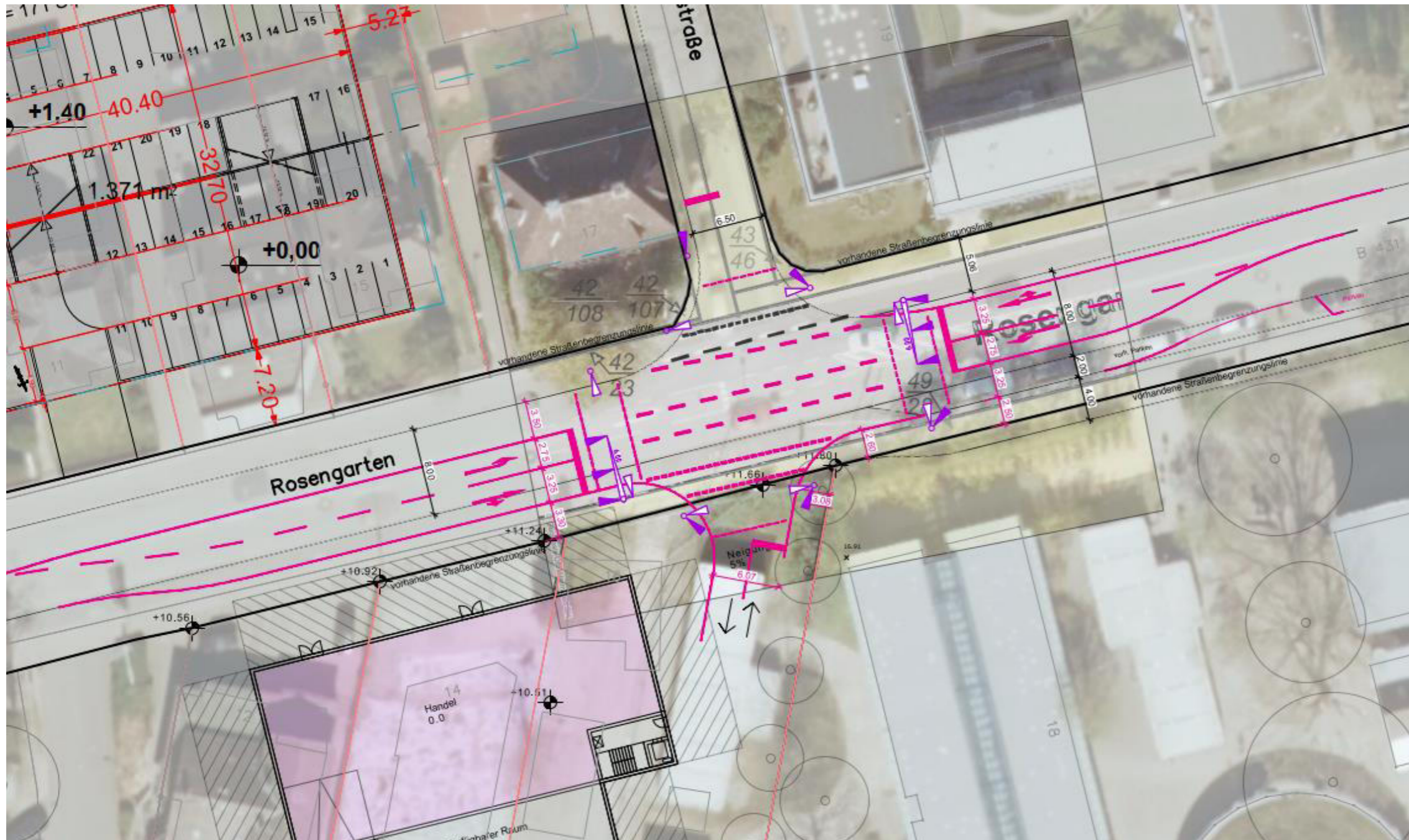
\* Die Werte basieren auf den Verkehrsmodell der Stadt Wedel



# Potenziell prüfungsbedürftige Knotenpunkte



## Umgestaltung des Knotenpunktes B 431 (Rosengarten) / Theaterstraße

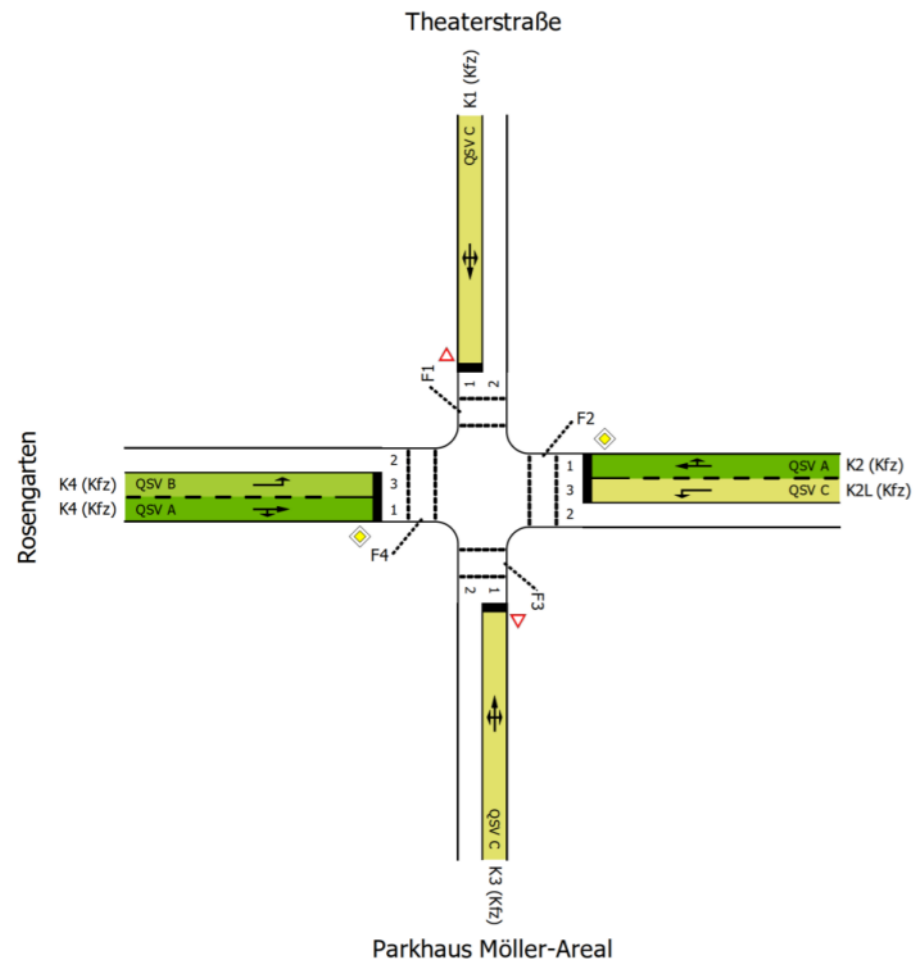


- Vollsignalisierung
- Leistungsfähig
- Koordinierbar mit Nachbarknotenpunkten
- Ein neuer, eigenständig signalisierter, Linksabbiegefahrstreifen in der östlichen Zufahrt
- Sattelzüge können nicht von Osten nach Norden abbiegen und müssten ausgenommen werden (Wendemöglichkeit z.B. am ZOB)
- Stellt zusätzliche gesicherte Querung für Fuß- und Radverkehr dar

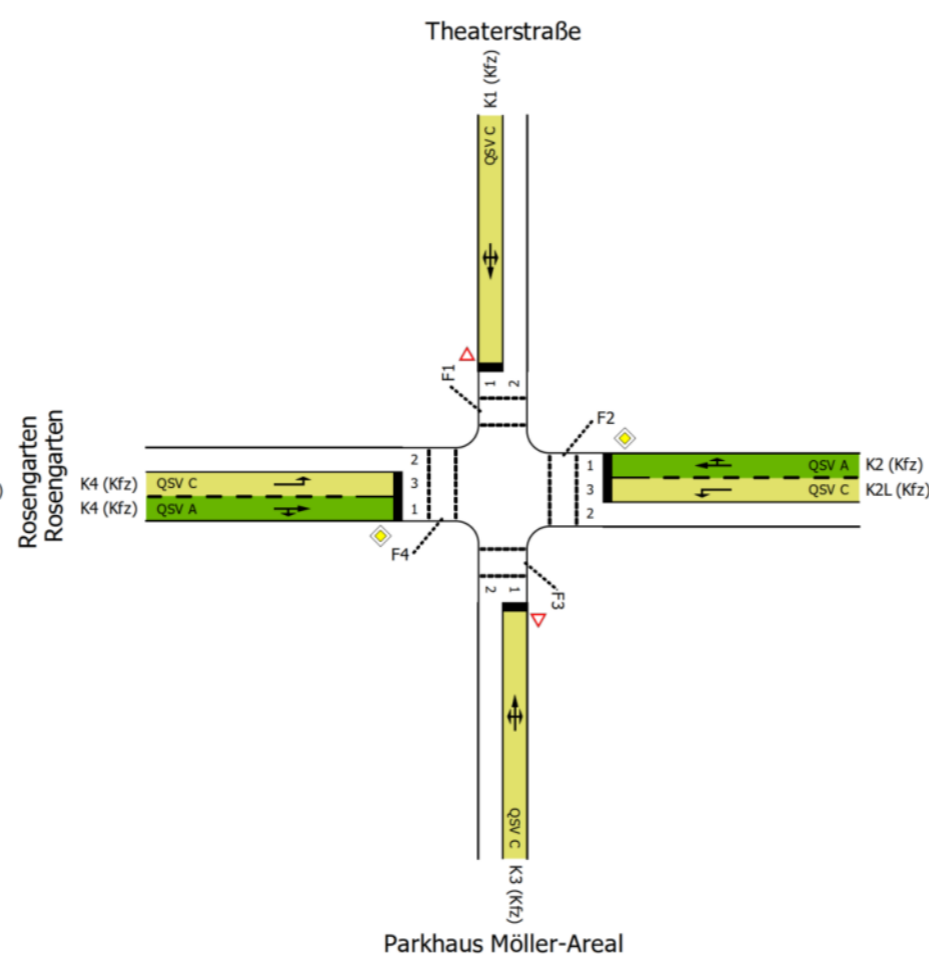
# Verkehrsqualität des Knotenpunktes B 431 (Rosengarten) / Theaterstraße

Verkehrsqualität:

## Morgenspitzenstunde



## Nachmittagsspitzenstunde

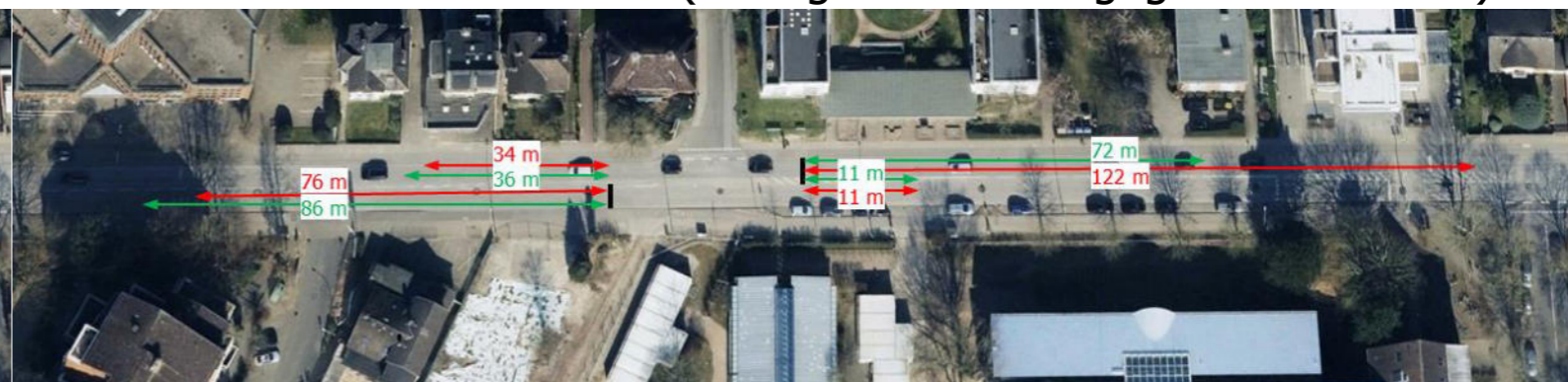


- Sehr gute Verkehrsqualität (QSV A) entlang der Hauptrichtung (B431 Rosengarten) mit Wartezeiten unter 12 Sekunden
- Mindestens befriedigende Verkehrsqualität (QSV C) auf allen anderen Fahrbeziehungen mit Wartezeiten unter 45 Sekunden
- Geringe Rückstauentwicklung durch separate Linksabbiegefahrstreifen und kurze Nebenrichtungsphasen

## Mittlerer Rückstau



## Erforderlicher Rückstauraum (95%ige Sicherheit gegen Überstauen)



**Umbau  
Gebäude 3/4/14 und 10**

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

mit Laubengangerschließung / Balkon



Bestand Gebäude 3/ 4/ 14  
Ansicht von Norden



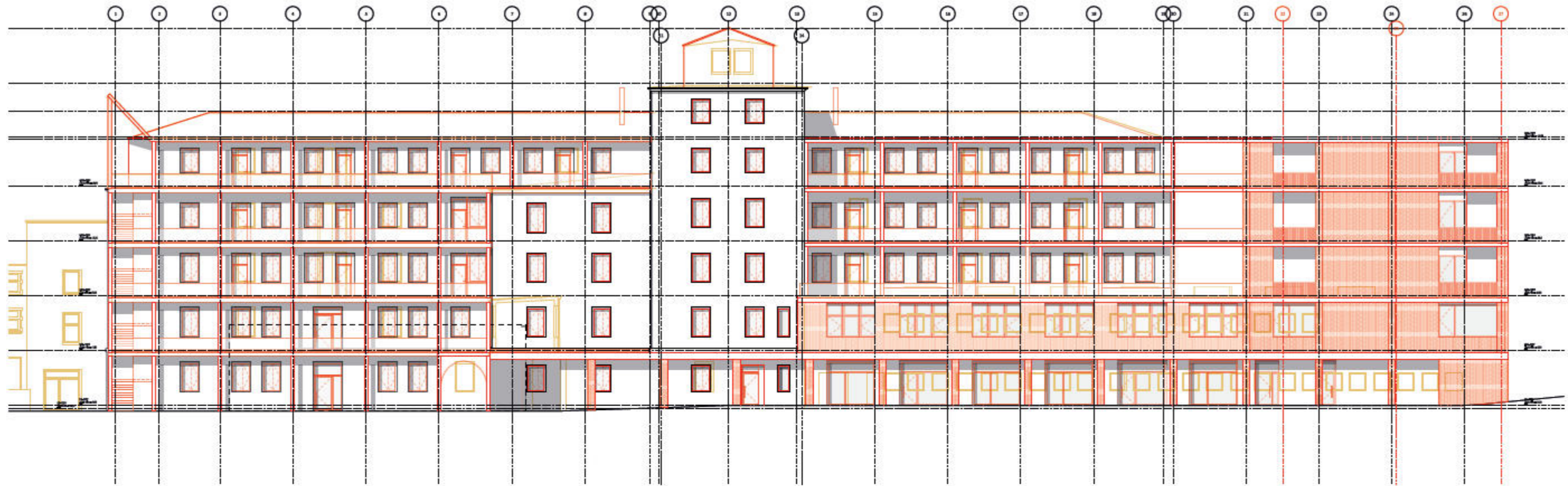
Umbau Gebäude 3/ 4/ 14 und 10  
Ansicht von Südwesten

## Umbau Gebäude 3/4/14 und 10

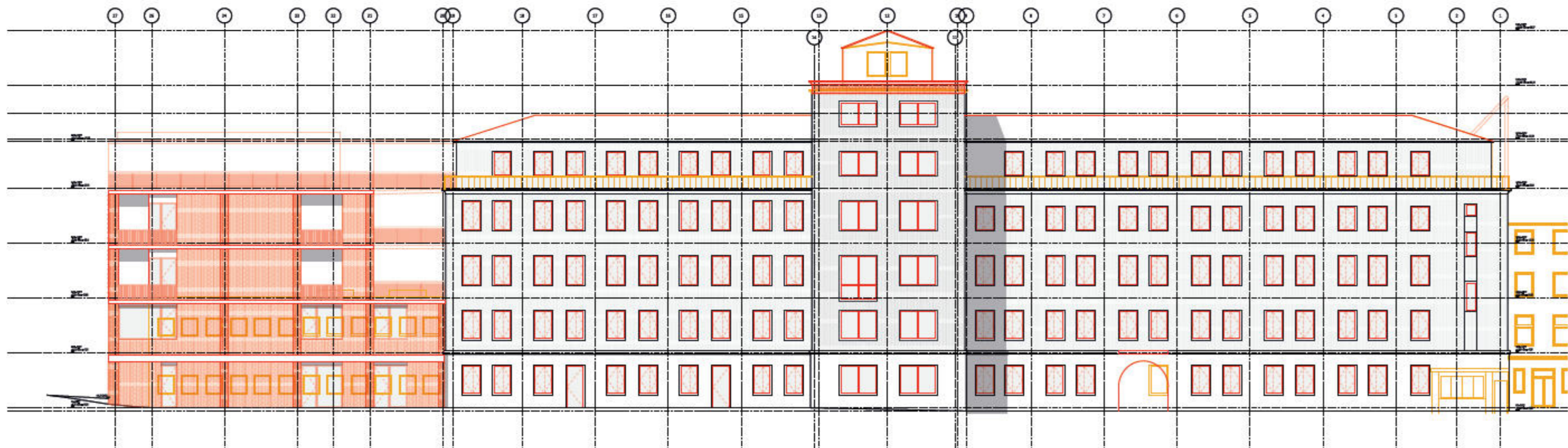
- Einreichung Bauantrag Juni/Juli 2025
- Umbauaktivitäten starten 2025

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

mit Laubengängerschließung / Balkon



Ansicht Süden



Ansicht Norden

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

mit Laubengangerschließung / Balkon

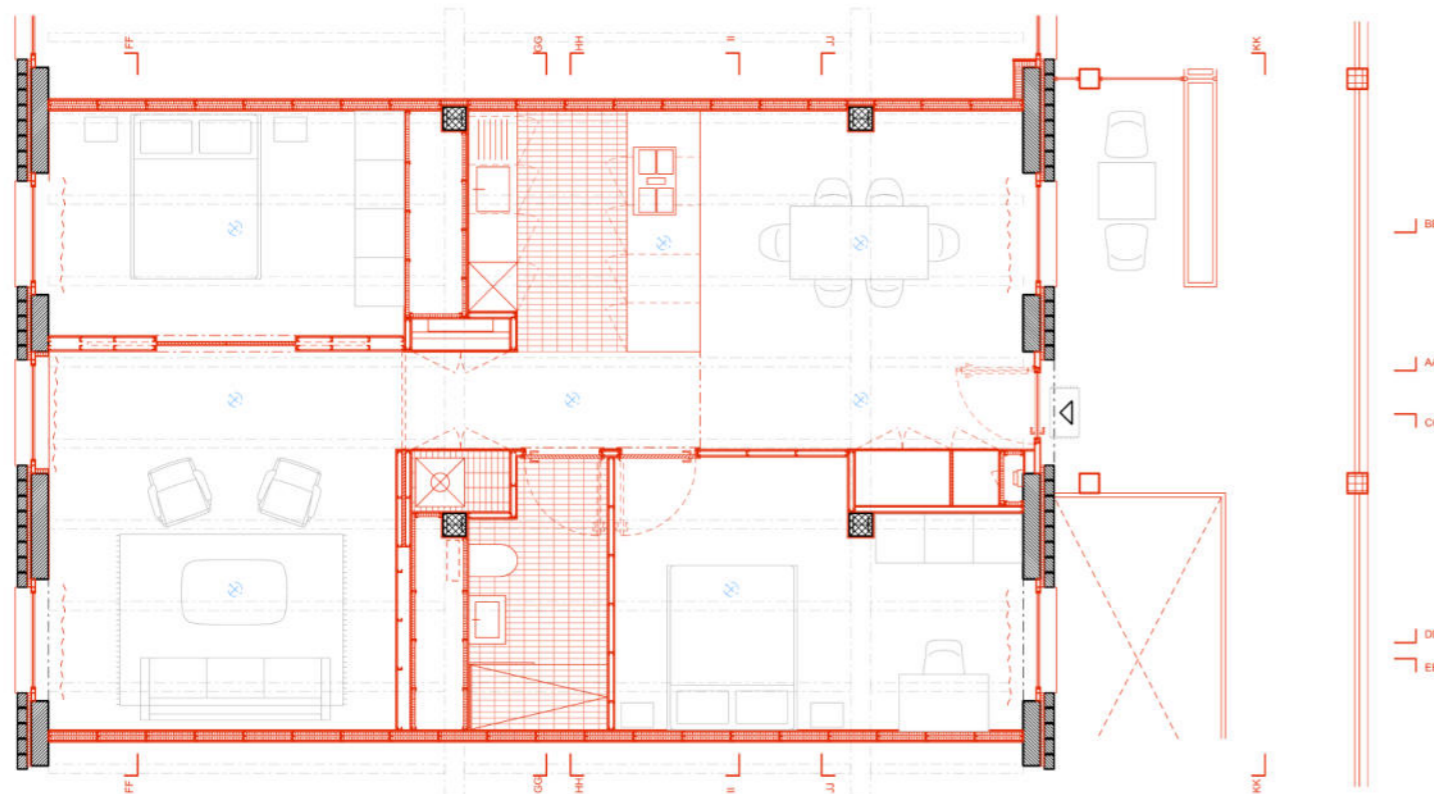
Laubengang / Balkone



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

mit Laubengangerschließung / Balkon

Musterwohnung





# Gebäude 10: Gastronomie

Quartiersplatz / Café



Vielen Dank !

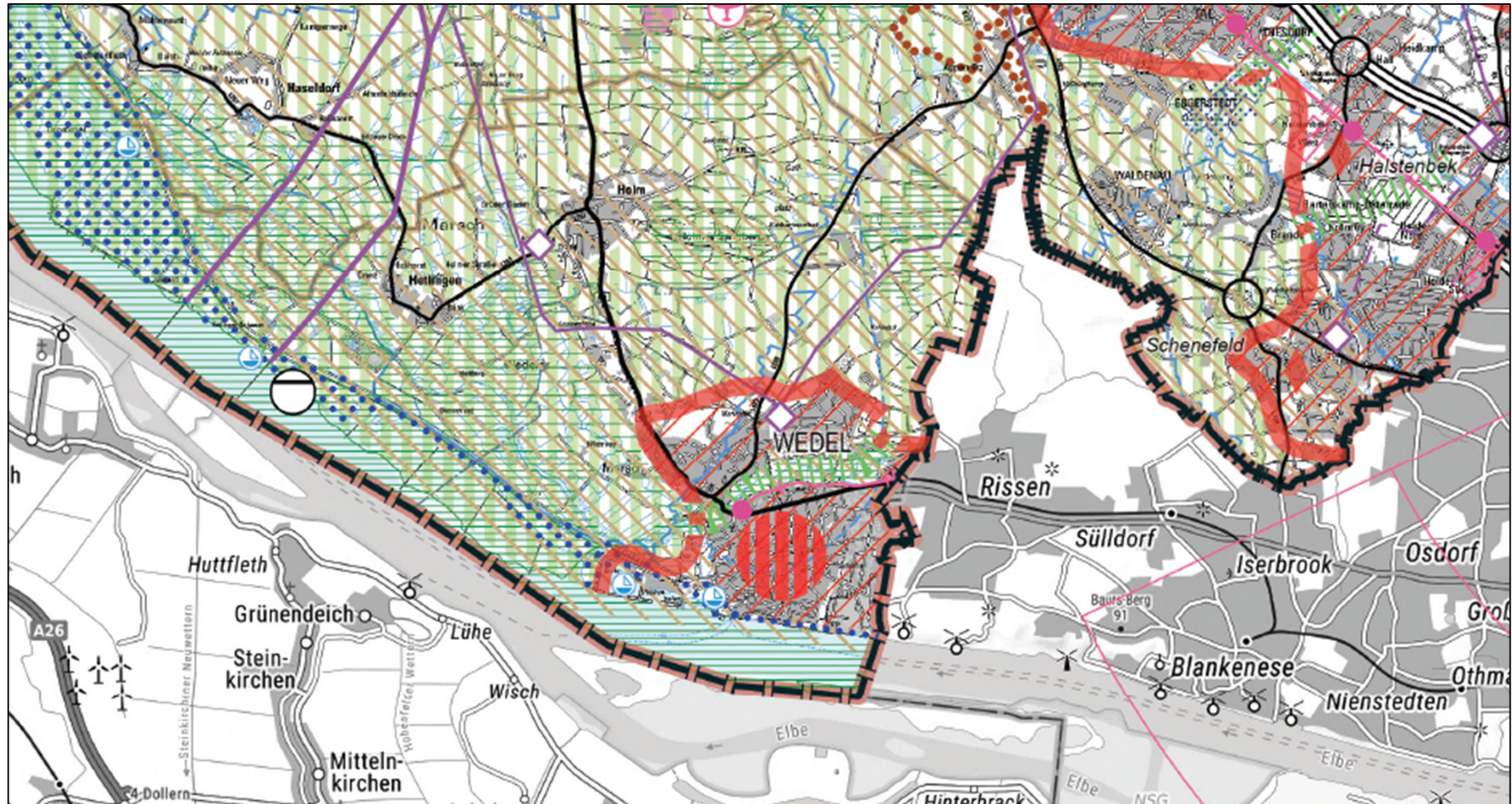




## Stellungnahme vom 12. September 2023:

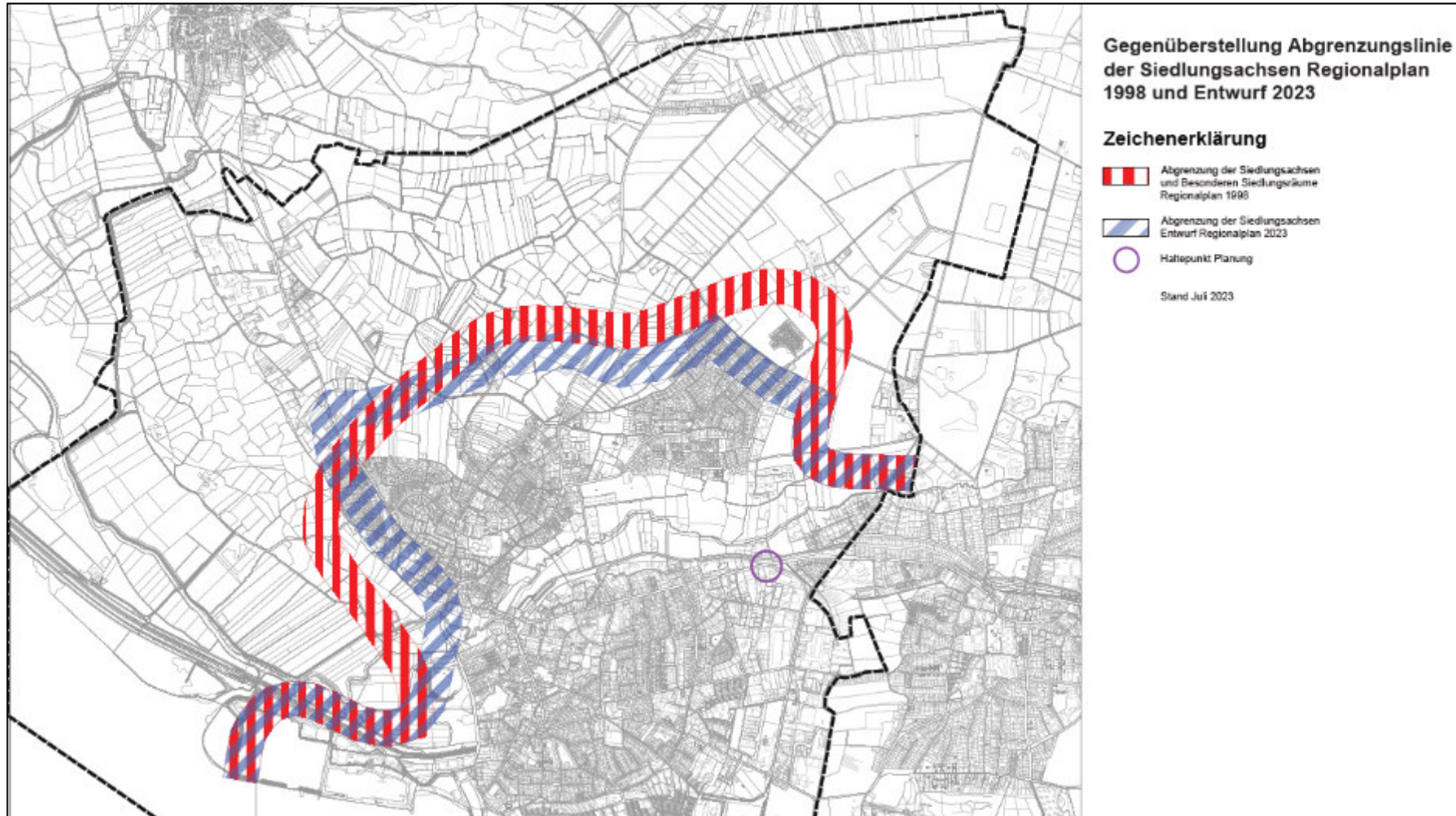
- Abgrenzung der Siedlungsachse
- Verlegung der Bundesstraße 431
- Angebotsverdichtung des S-Bahnverkehrs
- Errichtung von neuen Bike and Ride-Anlagen
- städtebauliche Sanierung der Wedeler Altstadt
- Verortung der Siedlungsentwicklung
- Nummerierungen der Landschaftsschutzgebiete
- Verortung von Überschwemmungsgebieten

# Regionalplan für den Planungsraum III (2. Entwurf)



Originalmaßstab 1 : 100.000

## Abgrenzung der Siedlungsachse



**Gibt es Fragen oder Anmerkungen?**

## Sachstand Potenzialanalyse (ehemals „Rahmenkonzept“) für Solar-Freiflächenanlagen im Außenbereich der Stadt Wedel

### 16.05.2025:

Versendung von 34 Briefen an die Flächeneigentümer\*innen im sogenannten Eignungsraum. Von einem Brief ist bekannt, dass er nicht zugestellt wurde - die Einladung wurde am 27.05.2025 per E-Mail nachgesandt. 3 Briefe kamen als „nicht zustellbar“ zurück.

### 27.05.2025:

Pressemitteilung, Bekanntgabe auf [www.wedel.de](http://www.wedel.de), Aushang im Infokasten des Rathauses

### Resonanz vorab:

Es gab einige Anrufe:

- zur Klärung von Fragen
- um klarzustellen, dass kein Interesse besteht
- um Verärgerung über die „Planung“ der Stadt zum Ausdruck zu bringen

### Veranstaltungsabend am 03.06.2025 mit insgesamt 27 Teilnehmer\*innen

Kurzpräsentation zur Erstellung des Rahmenkonzeptes, insbesondere zu Anlass und Vorgehen - die wichtigsten Punkte:

Das Rahmenkonzept stellt keine Planung dar, es ist lediglich eine Kartierung der planerischen Rahmenbedingungen (der Hürden) im Außenbereich der Stadt Wedel. Es besteht keine Verpflichtung zur Umsetzung. Bei Interesse ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich.

Die Stimmung war gemischt:

Neben Eigentümern/Eigentümerinnen waren auch weitere interessierte Personen anwesend wie etwa aus Politik oder vom NABU Wedel. Die meisten Zuhörer\*innen haben verstanden, worum es bei dem Rahmenkonzept geht. Es gab allerdings auch besorgte Stimmen, z.B. zum Thema Enteignung oder hinsichtlich der Realisierbarkeit/ Wirtschaftlichkeit. Die Diskussion entfernte sich teilweise vom eigentlichen Kernthema des Abends.

Eingangs wurden der Verwaltung Unterlagen überreicht, die eine Zusammenfassung von Argumenten gegen die Nutzung von Photovoltaik und prinzipiell erneuerbaren Energien beinhalten. Die Quellen dieser Aussagen sind sorgsam zu prüfen! Es wurde außerdem zum Start einer Unterschriftenaktion gegen Photovoltaik in Wedel aufgerufen, worauf niemand der Anwesenden eingegangen ist.

Im Anschluss an Präsentation und Fragerunde haben noch Gespräche einzelner Teilnehmer\*innen mit der Verwaltung stattgefunden. Fragen konnten geklärt werden und Projektideen hinsichtlich möglicher PV-Installation wurden zum Ausdruck gebracht. Diese werden weiter betrachtet und mit den Eigentümern/Eigentümerinnen besprochen. Wenn sich die Ideen konkretisieren, wird die Verwaltung berichten.

Aufgrund der Arbeitsergebnisse, der eingegangenen Stellungnahmen und der Rückmeldungen während der Veranstaltung hat die Verwaltung entschieden, den bisherigen Begriff „Rahmenkonzept“ in Potentialanalyse zu ändern. Die Begrifflichkeit „Rahmenkonzept“ suggeriert eine „Planung“, die so nicht erfolgt ist. Vielmehr werden Möglichkeiten (Potenziale) für eine zukünftige Planung aufgezeigt.

Als nächster Schritt soll die Potenzialanalyse nach der Sommerpause der Politik abschließend zur Information vorgelegt werden. Bis dahin wird die Abwägung der Rückmeldungen der Nachbarn, des Kreises, der Landesplanung, der Eigentümer, etc. eingearbeitet. Die weiteren Schritte der Eigentümer\*innen bleiben abzuwarten.

Wedel, den 27.06.2025; Stadt- und Landschaftsplanung / NG