

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses vom 01.07.2025

Top 4 Präsentation Sachstand Bebauungsplan Nr. 28 „Gesamtschule“, 2. Änderung „ehemaliges J.-D. Möller Areal“

Der Vorsitzende führt in den Tagesordnungspunkt ein und begrüßt die Gäste. Anschließend stellen Herr Rathje und Herr von Frajer den aktuellen Planungsstand anhand einer Präsentation vor. Die Präsentation ist als Anlage zur Sitzung im Bürgerinformationssystem hinterlegt. Die SPD-Fraktion fragt nach, wie sich die Tiefgaragenzufahrten auf die Anzahl der Fahrten in der Straße „Am Hoophof“ auswirken. Herr Rahtje erklärt, dass die angenommenen Zahlen noch grob kalkuliert seien und noch nicht genau geschätzt werden können.

Die WSI-Fraktion weist bezüglich des neuen Standortes des Parkhauses an der B431 darauf hin, dass gegenüber ja derzeit bereits ein Parkhaus gebaut wird, dass zusätzliche Ein- und Ausfahrten in dem Bereich verursachen wird. Zudem wäre es gut, wenn dies bei der optischen Gestaltung berücksichtigt werden könnte. Herr Frajer bestätigt, dass dies bekannt ist und in den kalkulierten Fahrten für den neuen Kreuzungsbereich zu berücksichtigt wird. Zugleich würde für eine gute Anbindung an die B431 gesorgt.

Der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen kommen Zweifel bezüglich der Aussage, dass Sattelzüge im ZOB-Bereich wenden könnten, der viel von älteren Menschen und Kindern frequentiert ist. Herr Frajer erläutert, dass es sich lediglich um eine Eventualität handelt, die nachgewiesen werden muss bei der Verkehrsplanung. Bisher besteht keine Notwendigkeit für Sattelzüge in der Theaterstraße, diese wird auch zukünftig nicht gesehen.

Die CDU-Fraktion fragt nach, ob dann auch die Kreuzung „Am Mühlenweg“ neu geordnet werden müsste, insbesondere hinsichtlich der parkenden Fahrzeuge. Herr Frajer ist der Ansicht, dass der Verkehrsabfluss, der bisher über die Fußgängerampel erfolgt, auch weiterhin funktionieren wird. Allerdings werden bei der Prüfung des Verkehrsflusses die parkenden Fahrzeuge nicht berücksichtigt. Die CDU-Fraktion bittet darum, dies in der weiteren Planung im Blick zu behalten.

Die SPD-Fraktion berichtet von Befürchtungen einiger Anwohnenden, bereits jetzt fahren dort zu schnelle Fahrzeuge. Herr Frajer weist darauf hin, dass dies den bereits bestehenden Verkehr betrifft, der meistens nicht durch die Anwohnenden (vorhandene oder neue) ausgelöst wird. Um Durchfahrten zu verhindern, könnte über eine Einbahnstraßenregelung nachgedacht werden.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen äußern Zweifel, ob die Gewerbeflächen in der Mitte des Gebietes ausgelastet sein werden, wenn es bereits in der Bahnhofstraße Leerstände gibt. Zudem löse das große Parkhaus keine Begeisterung aus, warum müsse so viel Parkraum geschaffen werden.

Herr Rathje erläutert, dass eine gewisse Anzahl Stellplätze für das Gewerbe und das Wohnen nachgewiesen werden müsse. Die genaue Anzahl können jedoch sicherlich diskutiert werden. Der ursprünglich geplante Standort des Parkhauses war besser, jedoch können die Erschließung dort nicht realisiert werden; zudem müsse es am Rande des Gebietes liegen. Auch wenn dort zwei Parkhäuser direkt vis-à-vis an der B431 entstünden, werde das architektonisch gut gelöst. Zumal das neue Parkhaus durch Quartierstreif, Fahrradgarage und Werkräume im Erdgeschoss ansprechend im Straßenraum wahrgenommen werden wird.

Die Gewerbeflächen seien derzeit nicht leicht zu vermarkten, jedoch wären es kleinere Flächen an einem sehr speziellen Standort.

Die SPD-Fraktion fragt nach den in der letzten Planung auch genannten kulturellen Einrichtungen, die dieses Mal nicht erwähnt wurden. Zwischenzeitlich sei auch die Idee von einem kleinen Programmkinos in einem der historischen Gebäude geäußert worden.

Herrn Rathje sind diese Ideen bekannt, jedoch würde dies voraussetzen, dass es interessierte Betreiber gibt. Derzeit sei der Markt für Kinobetreiber sehr schwer. Sollten sich Vereine oder

Initiativen finden, die Räume anmieten möchten, um dort eine kulturelle Einrichtung zu betreiben, spräche nichts dagegen, es müsse jedoch alles auch wirtschaftlich darstellbar sein. In dem geplanten urbanen Gebiet sei vieles möglich.

Die FDP-Fraktion sieht, dass die Kino-Idee vermutlich nicht aus planungsrechtlichen, sondern aus wirtschaftlichen Gründen nicht weiterverfolgt werden wird. Die Verkehrsproblematik sei sicherlich herausfordernd, jedoch war dies bei einer Planung in einer solchen Lage zu erwarten. Insgesamt gefällt die Planung sehr, man dankt den Investoren, dass dies in Wedel vorangebracht wird.

Auch die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen dankt und findet den ersten Eindruck gut. Allerdings wäre ein kulturelles Zentrum schön an diesem Standort. Es wird gefragt, ob die Elbschule Berücksichtigung findet.

Herr Rathje bestätigt, dass die Schule im langfristigen Nutzungskonzept nicht vorgesehen ist, sie nutze derzeit lediglich temporär einen Teil des Geländes. Diesbezüglich sei man auch in intensiven Gesprächen.

Der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen gefallen die zwei Parkhäuser direkt gegenüber nicht, es wäre wünschenswert, dies aufzulockern. Vielleicht wäre eine Begrünung des Parkhauses vorstellbar, auch ein Fahrradverleih und Stellplätze für lokale Carsharing-Initiativen wären großartig. Herr Rathje kann sich dies im Parkhaus gegen eine entsprechende Miete durchaus vorstellen, vielleicht kann dort Carsharing auch durch einen Verein oder eine Genossenschaft betrieben werden. Bezüglich der Begrünung ist vielleicht eine bodengebundene Bepflanzung auf der Südseite vorstellbar, das kann gerne geprüft werden.

Frau Straumann berichtet, dass die Eigentümer das Thema bereits intensiv diskutiert haben und selber kein Car- oder Bikesharing betreiben werden. Sofern es jedoch dafür Betreiber gibt, kann dies im Parkhaus sicherlich berücksichtigt werden. Der gleiche Sachverhalt betrifft die Idee eines Kinos, sofern ein Betreiber Interesse hat, kann er gerne auf den Bauträger zukommen, die Verwaltung würde den Kontakt vermitteln. Es seien noch nicht alle Gebäude durchgeplant, insofern sei man prinzipiell flexibel; alle Ideen müssen jedoch auch wirtschaftlich betrachtet werden.

Die CDU-Fraktion dankt für die Präsentation, die Planung sei sehr ansprechend und man freue sich, dass zukünftig dort Wohnungen und Gewerbeflächen, vielleicht auch Raum für Ärzte, zur Verfügung stünden.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen wird den Kontakt der Carsharing-initiative über die Verwaltung übermitteln und fragt nach der geplanten Zimmerverteilung der Wohnungen und den Eigentumsverhältnissen des Eckgrundstücks am Rosengarten. Zudem bleibe die Frage nach einem Kulturzentrum offen, vielleicht könne über ein autoarmes Quartier auf das Parkhaus verzichtet werden, besonders in dieser Lage.

Herr Rathje, Frau Straumann und Herr Lovey erläutern, dass noch nicht alle Gebäude durchgeplant sind, jedoch ein gesunder Mix zwischen kleinen und großen Wohnungen angedacht ist. Die Bauzeit wird vermutlich fünf bis 10 Jahre betragen, daher wolle man flexibel bleiben. In den Gebäuden 3, 4 und 14 sind derzeit ca. 39 Wohnungen mit meistens 2-3 Zimmern vorgesehen. Das einzelne Eck-Flurstück gehört jetzt dem Bauherrn und wird in den Bebauungsplan einbezogen. Das Parkhaus sei notwendig und für die Erschließung auch an der vorgesehenen Stelle. Es sei utopisch anzunehmen, dass die neuen Bewohner*innen kein Auto haben werden. Vielmehr würde dann in den Mühlenweg ausgewichen, das könne nicht gewollt sein. Der Wunsch nach Kultureinrichtungen sei von Seiten der Stadt und der Bevölkerung an den Bauherrn herangetragen worden. Das Technikon bleibt Teil des Konzepts, jedoch müsse im Rahmen der Interessenabwägung weitere Kulturansiedlung auch wirtschaftlich sein. Vielleicht sei eine Verbindung mit dem geplanten Café vorstellbar.

Die CDU-Fraktion dankt dem Bauherrn und seiner Familie für das Engagement und die Treue zur Stadt Wedel, auch für die Unterstützung des Technikons. Man freue sich, dass der erste Bauantrag bald gestellt werde und es vorangehe. Ein autofreies oder autoarmes Quartier sei ein hehres Ziel, keiner wünsche sich mehr Fahrzeuge. Jedoch zeige die Erfahrung, dass bei zu wenig Parkplätzen in die Umgebung ausgewichen werde. Da sei ein Parkhaus am Rande des Quartiers an der B431 die beste Lösung und Sorge für Ruhe im Wohnquartier.

Die WSI-Fraktion findet die Idee eines Sportplatzes auf dem Dach des Parkhauses spannend, das werde junge Menschen ansprechen, auch die Werkstatt wäre eine Bereicherung für das Quartier. Es würde dringend benötigter Wohnraum für Wedeler Unternehmen wie z.B. die Medac geschaffen. Möglicherweise könnten die zwei Parkhäuser optisch miteinander abgestimmt

werden. Nicht ausschlaggebend für das tolle Quartier, aber es wäre schön zu erfahren, ob die angedachte Skylounge im Turm realisierbar sein wird.

Frau Straumann berichtet, dass die Idee eines besonderen Projekts im Turm noch im Raum stehe, jedoch in Wedel eigentlich kein Bedarf für eine Skylounge sei. Bezüglich des Parkhauses stehe man in Kontakt mit der Medac, man wolle zusammen im Sinne Wedels planen.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen fragt, ob ein Quartiersmanagement vorgesehen ist.

Frau Fisauli-Aalto verneint dies, jedoch könne man das prüfen und nach Fördermöglichkeiten schauen.

Die CDU-Fraktion bekräftigt nochmal ihre positive Sicht auf den neuen Standort des Parkhauses und erinnert daran, dass zuvor an dieser Stelle geförderte Wohnungen entstehen sollten.

Diese rücken nun mehr in das Gebiet, das Parkhaus schaffe zusätzliche Abgrenzung zum Verkehrslärm der B431 für die dahinterliegende Bebauung.

Der Vorsitzende verabschiedet die Gäste und schließt den Tagesordnungspunkt.