

Der Standpunkt des Rates der Stadt Wedel:

Wedel benötigt dringend Wohnraum.

Das Entwicklungsgebiet Wedel Nord schafft ein vielfältiges Wohnungsangebot für alle, einschließlich öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

Zudem sind Flächen für Schule, Kindertagesstätte und Seniorencampus vorgesehen.

Begründung:

Wohnungsbau

- Das gesamte Entwicklungsgebiet Wedel Nord ist in **zwei Bauabschnitte** unterteilt.
- Im **1. Bauabschnitt** entstehen auf ca. 22 ha **560 Wohneinheiten, davon 192 öffentlich gefördert.**
- Der 2. Bauabschnitt (ca. 21 ha) wird erst nach intensiver Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Wedel und bei weiterem notwendigen Wohnraumbedarf planerisch begonnen.

Verkehr

- Das Entwicklungsgebiet Wedel Nord wird durch eine neu zu schaffende **Busanbindung** an das bestehende ÖPNV-Netz angeschlossen.
- Das Entwicklungsgebiet Wedel Nord wird durch ein durchgehendes **grünes Rad- und Fußwegenetz** engmaschig an die bestehende Umgebung angebunden.
- Für das Entwicklungsgebiet Wedel Nord liegt ein gut **durchdachtes Mobilitätskonzept** vor (Stellplätze und Ladestationen für E- und Lasten-Bikes, Sharing-Station für E-Fahrzeuge und Co-Working-Flächen).
- Der **zusätzliche Pkw-Verkehr** durch den 1. Bauabschnitt wird **nachweislich im bestehenden Straßennetz aufgenommen.** Die geplante Erschließungsstraße Wedel Nord wird im neu zu gestaltenden Bereich Pinneberger Straße/Steinberg/Flerrentwiete angebunden.
- Vor der Realisierung des 2. Bauabschnitts sind umfangreiche verkehrliche Maßnahmen erforderlich.

öffentliche Grünfläche

- Im Entwicklungsgebiet Wedel Nord entstehen **großzügige öffentliche Grünzüge** auf ca. 10 ha mit einer **hohen Aufenthaltsqualität** für alle.

Positive Aspekte für die Wedeler Bevölkerung

Die Schaffung von neuem Wohnraum auch für zukünftige Generationen, insbesondere von öffentlich geförderten Wohnungsbau, hat einen positiven Einfluss auf den Wohnungsmarkt von Wedel. Der hohen Nachfrage wird entgegengewirkt und die Mietpreise werden stabilisiert. Damit wird vielen Wedelern die Wohnungssuche erleichtert, zugleich wird Wedel auf Grund seiner Lage im Hamburger Speckgürtel weiterhin attraktiv für Zuziehende bleiben. Durch diese Zuzüge entsteht mehr Kaufkraft, die den Einzelhandel und das lokale Gewerbe stärkt.

Seit Jahren sinkt aufgrund von Überalterung der Bevölkerung in der Stadt Wedel die Einkommenssteuer. Dieser Entwicklung kann durch die Schaffung von Wohnraum für junge Menschen und Familien entgegengewirkt werden.

Im Entwicklungsgebiet Wedel Nord sind bereits im 1. Bauabschnitt zwei Flächen für Kindertagesstätten vorgesehen. Eine Kindertagesstätte deckt den ausgelösten Bedarf durch Wedel Nord selbst. Die zweite kann helfen, den darüberhinausgehenden Bedarf aus dem Stadtgebiet abzudecken.

Weiterhin ist eine Fläche für einen neuen Schulstandort im 2. Bauabschnitt vorgesehen. Für den Schulstandort wurde am 22.12.2022 der Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren gefasst. Zunächst soll der Schulentwicklungsplan abgewartet werden um zu ermitteln, welcher Bedarf für ganz Wedel tatsächlich besteht. Die reservierte Fläche ist groß genug, um verschiedene Schulformen zu realisieren, von der Grundschule bis zur weiterführenden Schule mit Sportanlage. Auf diese Weise könnte der zusätzliche Bedarf des gesamten Stadtgebietes gedeckt werden.

Zudem entsteht im Entwicklungsgebiet Wedel Nord - ebenfalls im 1. Bauabschnitt - ein Senioren-campus, der das Angebot in Wedel hervorragend ergänzen wird. Es wird immer schwerer, in Wedel einen Heimplatz für pflegebedürftige Menschen zu finden, da das bestehende Angebot viel zu gering ist. Zudem können altengerechte, barrierefreie Seniorenwohnungen in Wedel Nord freiwerdende Wohnungen in anderen Stadtteilen in den Wohnungsmarkt bringen.



Darstellung des Rahmenplans, rechts 1. Bauabschnitt, links 2. Bauabschnitt

Dringend benötigter Wohnraum

Aufgrund der attraktiven Lage ist die Stadt Wedel ein erstklassiger Wohnort, der verschiedenste Bevölkerungsgruppen anzieht. Diese nicht beeinflussbaren Wachstumsraten und auch der Zuzug von Flüchtlingen hat zur Folge, dass der Wohnraum knapp ist. Der Wohnungsmarkt in Wedel hat wenig Leerstand bei großer Nachfrage.

Das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein (MIKWS) hat die Stadt Wedel in die Gebietskulisse der angespannten Wohnungsmärkte aufgenommen. Aus allen Daten und Trends hat eine detaillierte Studie bereits 2016 einen zusätzlichen



Darstellung des Rahmenplans, 1. Bauabschnitt

Wohnungsbedarf von ca. 2.600 Wohnungen bis 2030 errechnet. Sie hat erläutert, dass dieser Bedarf durch innerstädtische Verdichtung nicht gedeckt werden kann. Mit dem Entwicklungsgebiet Wedel Nord soll der Druck auf dem Wohnungsmarkt gemindert werden. Es wird einen breiten Wohnungsmix für alle Bevölkerungsschichten geben - der Traum vom Eigenheim für junge Familien, kleine Wohnungen für Single, altengerechte Wohnformen für Senioren und öffentlich geförderte Wohnungen.

Das Entwicklungsgebiet Wedel Nord teilt sich in zwei Bauabschnitte auf, derzeit wird der 1. Bauabschnitt geplant. Nach dessen Fertigstellung ist die Entwicklung des Wohnungsmarktes abzuwarten und eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, bevor die Planungen für einen 2. Bauabschnitt beginnen könnten.

Bezahlbares Wohnen ist eine der drängendsten sozialen Fragen unserer Zeit. Die Ausgaben fürs Wohnen sind für viele Menschen inzwischen eine erhebliche finanzielle Belastung.

Im ersten Bauabschnitt werden 560 Wohneinheiten entstehen, die sich wie folgt aufteilen:

- 441 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, davon 192 öffentlich gefördert
- 30 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern
- 40 Wohneinheiten in Doppelhäusern
- 49 Wohneinheiten in Reihenhäusern

Die 192 öffentlich geförderten Wohnungen entsprechen 34,3 % aller Wohneinheiten im ersten Bauabschnitt und 43,5 % aller Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Die Zweckbindung beträgt 35 Jahre. Im Geschosswohnungsbau werden ca. 75 % der Wohneinheiten als Mietwohnungen erstellt, ca. 25% als Eigentumswohnungen.

Verkehrliche Situation

Natürlich wird durch ein Neubaugebiet ein Mehrverkehr ausgelöst, besonders in Stoßzeiten. Für den 1. Bauabschnitt ist 2020 ein Verkehrskonzept erstellt worden. Dabei war das erklärte Ziel, die zusätzliche Belastung der bestehenden Straßen zu prüfen und gegebenenfalls Maßnahmen aufzuzeigen, um diese so gering wie möglich zu halten.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass dieser zusätzliche Verkehr auf dem vorhandenen Straßennetz abgewickelt werden kann, auch ohne Berücksichtigung neuer Mobilitätsangebote.

Um die Belastung der angrenzenden Wohngebiete zu mindern, wird der Verkehr über eine neue Straße am nördlichen Rand in das Gebiet hinein- und herausgeführt. Diese wird über einen Kreisverkehr oder mit einer Ampelanlage an die Pinneberger Straße in Höhe Marienhof / Flerrentwiete angebunden. Zudem wird die Nutzung von möglichen Ausweichrouten durch Geschwindigkeitsreduzierungen, Änderungen von Vorfahrtregelungen und Sackgassenbildung verhindert oder erschwert.

Alle anderen relevanten Kreuzungsbereiche sind in der Lage, das Verkehrsaufkommen des 1. Bauabschnittes zu bewältigen.



Zusätzlich haben die Verkehrsplaner ein Mobilitätskonzept entwickelt. Dieses soll helfen, das berechnete Verkehrsaufkommen aus Wedel Nord zu reduzieren. Es wird immer wichtiger, gute Alternativen zum eigenen PKW anzubieten und attraktive Mobilitätsangebote zu schaffen, um einen Verzicht auf das eigene Auto bzw. Zweitauto zu erwirken. Es wird E-Ladestationen, Stellplätze für Lastenfahräder, eine Sharingstation und ein Co-Working-Angebot geben. Zudem wird das Ent-

wicklungsgebiet Wedel Nord durch eine Buslinie an das bestehende ÖPNV-Netz angebunden.

Bei einer späteren Realisierung des 2. Bauabschnittes wird ein aktualisiertes Verkehrsgutachten zu erstellen sein. Bereits heute ist deutlich, dass weitere bauliche Maßnahmen erforderlich werden, z.B. Um- und Ausbauten von Kreuzungen, intelligente Ampelsysteme, Fortführung der geplanten nördlichen Straße des 1. Bauabschnittes bis zur Holmer Straße.

Ein grünes Wohngebiet

Die Planungen des neuen Stadtteils beinhalten einen hohen Grünflächenanteil. Durch großzügige öffentliche Grünzüge wird das Gebiet in einzelne Wohnquartiere eingeteilt. Die systematisch angelegten Grünzüge werden mit einer klimaangepassten Bepflanzung mit Bäumen und Gehölzen, Blühwiesen usw. ausgestattet und bieten eine hohe Aufenthaltsqualität, die noch durch Spiel- und Bewegungsflächen ergänzt wird. Innerhalb dieser Grünzüge liegen ausgezeichnete Rad- und Fußwegeverbindungen, welche an das bestehende Netz angeschlossen werden sollen. Im Entwick-



lungsgebiet Wedel Nord wird das Regenwasser nicht unmittelbar in die Kanalisation geleitet, sondern zunächst in einem System offener Gräben und Regenrückhalteflächen aufgefangen. Das reguliert den Wasserabfluss und hat dadurch, dass das Regenwasser in der Fläche bleibt, zusätzlich positiven Einfluss auf Flora und Fauna sowie das Kleinklima. Dieses ökofreundliche Entwässerungssystem wird in Zusammenarbeit mit der Stadtentwässerung entwickelt.

Das gesamte Entwicklungsgebiet Wedel Nord ist 53 ha groß. Die 53 ha teilen sich wie folgt auf: ca. 9,8 ha Bestandsbebauung (Bündtwiete/ Steinberg), ca. 9,7 ha werden als öffentliche Grünzüge mit Regenrückhalteflächen hergestellt, ca. 2,5 ha sind für Kitas und Schule vorgesehen, ca. 25 ha für die Neubebauung und ca. 6 ha für Verkehrsflächen (inklusive Bestandsstraßen).

Von den Wohnbauflächen werden maximal 50 % versiegelt, die restlichen Flächen werden gärtnerisch angelegt und sorgen so für mehr Artenvielfalt. Die Energieversorgung soll mit lokalen Partnern (Stadtwerke Wedel) mit dem Ziel erfolgen, eine möglichst CO₂-arme Energieversorgung zu ermöglichen und einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende zu leisten.