

Wohnbauliche Entwicklung Wedel Nord

Erläuterungsbericht zur Präsentation am 12.04.2016 im Planungsausschuss

1. Wohnungsbedarf

Ausgangspunkt der Planung ist der Wettbewerbsentwurf mit ca. 900 Wohneinheiten und 34% Anteil Geschosswohnungsbau. In den letzten Monaten wurden Varianten erarbeitet zu der Fragestellung: Wie viele Wohneinheiten sind angemessen und wieviel Geschosswohnungsbau ist möglich, ohne dass der Entwurf seine Qualitäten verliert. Die Veranlassung für diese Fragestellung ist die veränderte Situation auf dem Wohnungsmarkt. Heute gibt es einen großen Bedarf nach erschwinglichen Mietwohnungen - verbunden mit einer Wiederbelebung des geförderten Wohnungsbaus. Entwickelt wurde daher die Variante 2 mit 1.300 WE.

Die Grundzüge des Entwurfes, die räumlichen Qualitäten und die Flächenkennwerte bleiben bei allen Planungs-Varianten gleich: Das betrifft vor allem die Grünzüge, die das Wohngebiet gliedern und mit seiner Umgebung vernetzen. Auch die Summe des Nettowohnbaulandes bleibt konstant.

Es gibt 4 Typen von Baufeldern mit unterschiedlichen Haustypen und mit unterschiedlicher Dichte. Die 3-4 geschossigen Mietwohnungsfelder (Typ A) liegen an den Grünzügen, damit die Familien, die keinen eigenen Garten haben, unmittelbaren Zugang zu den öffentlichen Freianlagen und Spielflächen erhalten. Zusammen mit den Reihenhaushöfen (Typ B) bilden sie einen baulich verdichteten Rand. In der Mitte der Quartiere liegen die bunt gemischten Wohnhöfe mit 2-geschossiger Bebauung (Typ C). Zusätzlich gibt es Übergangsgebiete zum Bestand, die sich mit Einzel- und Doppelhäusern ihrer Umgebung anpassen (Typ 4). Die Entwurfsvarianten arbeiten alle mit denselben Haus-Typen, allerdings sind in der Variante 2 mit ca. 1.300 Wohnungen im Randbereich mehr Geschosswohnungen anstelle von verdichteten Reihenhäusern angeordnet.

Für die Weiterentwicklung des Entwurfes sind Entscheidungen erforderlich. Neben der Festlegung zur Bruttogeschossfläche und zur Wohnungsanzahl sollte auch der Umfang einer stationären Einrichtung für Senioren und Hilfsbedürftige in zentraler Lage im Quartier definiert werden.

Bei der Entscheidung zur Anzahl der Wohneinheiten ist zu berücksichtigen, dass sich das Quartier erst über die Jahre füllen wird. Es wird also zunächst nur ein Potential für zusätzliche Wohnungen geschaffen. Die Realisierung erfolgt dann in den Schritten, die durch die tatsächliche Nachfrage gesteuert werden.

2. Verkehr

Als verkehrsplanerische Wettbewerbsvorgabe wurde eine Verteilung der neu entstehenden Verkehre festgelegt. Um die Altstadt von Wedel nicht übermäßig zu belasten sollen 60 % der Verkehre über die Pinneberger Straße und maximal 30 % über die B 431 Holmer Straße abgewickelt werden. Auf dieser Grundlage wurden 8 Varianten vom Stadt- und Verkehrsplanerbüro ARGUS, Hamburg entwickelt. In der AG Wedel Nord, die sich aus Vertretern der Politik, der Verwaltung und der beauftragten Planer zusammensetzt, wurden 3 Varianten favorisiert, die in der Sitzung des Planungsausschusses am 12.04.2016 vorgestellt wurden.

Vor- und Nachteile der drei ausgewählten Varianten können der im Ausschuss vorgestellten Präsentation entnommen werden.

Ebenso wurden zum Öffentlichen Personennahverkehr bzw. Buserschließung mögliche Linienverläufe aufgezeigt, die noch diskutiert und mit der Verkehrsgesellschaft abgestimmt werden müssen.

Letztlich steht das Verkehrsaufkommen – sowohl des motorisierten Individualverkehrs (MIV) als auch des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) - in engem Zusammenhang mit dem Nutzungskonzept des Gebietes. Hier sind zu nennen: Zahl der Wohneinheiten, Anteil Seniorenwohnen, autofreies Wohnen, Mobilitätskonzepte u.a.