

# Neu Wulmstorf wird urban: 210 neue Wohnungen

von Claudia Michaelis

NEU WULMSTORF. Der Bauboom in Neu Wulmstorf hält unvermindert an. Nach den Lessinghöfen mit 400 Wohnungen an der B 73 plant die Gemeinde jetzt das nächste neue Viertel am Bahnhof. Die Nottensdorfer HBI will dort ein urbanes Quartier mit 210 Wohnungen realisieren.

Bereits im Mai 2015 hatte die Gemeinde die Überplanung des von alten Gewerbebauten geprägten Karrees zwischen Bahnhof, dem neuen Parkhaus, dem Nahversorgungszentrum und den angrenzenden Wohnhäusern an der Bahnhofstraße angeschoben. Die drei Neu Wulmstorfer Geschäftsleute Mathias Süchting, Chef des Toyota-Autohauses S&K, der Gastronom Thomas Hauschild und Adam Lubojanski, früherer Wirt des polnischen Restaurants „Polonia“, hatten das Gelände gekauft und wollten dort zunächst gemeinsam ein Quartier schaffen, das das von den Gleisen abgetrennte nördliche Teilstück der Bahnhofstraße wieder in die Ortsmitte integriert.

Jetzt kommt Bewegung in die Sache. Das Trio hat mittlerweile seine eigenen Pläne aufgegeben und die knapp zwei Hektar große Fläche an die HBI Hausbau-Immobilien-gesellschaft aus Nottensdorf übertragen, die das Gesamtprojekt nun als Investor aus einer Hand realisieren wird.

Sie hätten festgestellt, dass ihre Interessen sehr unterschiedlich seien und deshalb beschlossen, das Gelände an jemanden abzugeben, der sich damit auskennt, begründet Mathias Süchting den Entschluss der Noch-Eigentümer. Die Hamburger Planungsbüros WRS Architekten und KBNK Architekten haben bereits ein Konzept für die künftige Bebauung des Areals erarbeitet, das im Bau- und Planungsausschuss auf einhellig positive Resonanz der Fraktionen stieß. Auf dem L-förmigen Gelände, das in der südwestlichen Ecke direkt an das neue P&R-Parkdeck grenzt, sehen die Planer ein „urbanes Quartier“ mit einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe vor. Zu den Außenseiten hin rahmen viergeschossige Gebäude das Viertel und schirmen die dreigeschossigen Wohnhäuser im grünen Innenbereich vom Umgebungslärm ab.



**So sieht das städtebauliche Konzept für das Viertel aus der Feder des Hamburger Architekturbüros KBNK aus: Zur Bahnlinie hin (vorn) schirmt ein viergeschossiger Gewerbeblock die inneren Wohnhäuser vom Bahnlärm ab. An den Außenseiten zur Bahnhofstraße (rechts) und zum Nahversorgungszentrum Wulmstorfer Wiesen (oben im Bild) ist eine viergeschossige Bebauung geplant, im Innenbereich dreigeschossige Bauten. Die Flachdächer sollen komplett begrünt werden. An der Südwestseite grenzt das Quartier an das neue Parkdeck (im Bild weiß).**

# Neu Wulmstorf wird urban: 210 neue Wohnungen

von Claudia Michaelis

210 Wohnungen sind geplant, davon sollen mindestens acht Prozent für preisgünstiges Wohnen vorgehalten werden. Zur Bahnseite hin wird ein viergeschossiges Gewerbegebäude entstehen, da Wohnen dort wegen des Bahnlärms nicht möglich ist. In den Gewerbebau sollen unten eine Kita und eine andere öffentliche Einrichtung einziehen, darüber Büros oder Ärzte. In den anderen außenliegenden Gebäuden sind Geschäfte, Gastronomie oder auch Beherbergungsbetriebe möglich. Zwischen fünf und 15 Metern liegen die Gebäudehöhen. Unter dem Quartier wird es eine Tiefgarage für die Bewohner geben, dabei ist für jede Wohnung nur ein Stellplatz geplant – aus Sicht der Planer und der HBI ist das ausreichend, weil in die kleineren Wohnungen im Zentrum mit direktem S-Bahnanschluss Menschen mit nur einem oder gar keinem Auto ziehen werden.

Für die Flachdächer der Gebäude haben sich die Planer nicht zuletzt zur Lösung des Regenwasserproblems als Clou begrünte Dächer ausgedacht. Auch im Innenbereich, der autofrei sein wird, soll es viel Grün und keine versiegelten Flächen geben.

## Einhellige Zustimmung

Bei der Politik im Planungsausschuss fand das Konzept einhellige Zustimmung, der Ausschuss empfahl einstimmig, den Bebauungsplan zu billigen und das Verfahren weiterzuführen. „Wir brauchen und wollen Wohnraum, auch in der Menge wie angedacht, und es passt auch architektonisch“, stellte CDU-Fraktionschef Malte Kanebley fest. Skeptisch sieht er allerdings die vergleichsweise geringe Zahl der Parkplätze. Wichtig sei deshalb, dass am Ende gesichert sei, dass die Parkplätze auch wirklich den Bewohnern zur Verfügung stehen und diese nicht am Ende ihre Stellplätze vermieten und selbst stattdessen das kostenlose Parkdeck nebenan belegen, mahnte Kanebley.

Dass das Parkdeck, das ausschließlich zur Nutzung für Bahnpendler gedacht ist, nicht von Anwohnern zugeparkt wird, ließe sich notfalls ordnungspolitisch durch Kontrollen regeln, weiß Thomas Saunus, Fachbereichsleiter Immobilien.

Den Grünen gefällt vor allem das Konzept der begrünten Dächer, die UWG begrüßt, dass es mit der Entwicklung im Norden nun weitergeht, nur FDP-Ratscherr Peter Kurland hätte sich zur Schaffung von noch mehr Wohnraum eine noch höhere, fünfstöckige Bebauung gewünscht – und erntete den Unmut der anwesenden Anwohner der Einfamilienhäuser auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße.

„Das sieht alles gut aus“, befand SPD-Fraktionschef Tobias Handtke. Er hat nur eine Sorge, und die betrifft den möglichen Handel im neuen Quartier. Dort dürfe nichts entstehen, was das Angebot im angrenzenden Nahversorgungszentrum Wulmstorfer Wiesen derart ergänzt, dass die Bewohner dort am Ende eine Rundumversorgung haben und nicht mehr in die Bahnhofstraße kommen. Handtke: „Es darf kein solitäres Einkaufsvergnügen nördlich der Bahn entstehen.“