

Seniorenheim statt Rosen am Bahnhof

Wohnanlage auf Rosen-Michel-Gelände geplant

Von Sabine Lohmann

AGATHENBURG/DOLLERN. Rolf Michel plant zusammen mit Tim Schulenburg den Bau einer Seniorenwohnanlage am Dollerner Bahnhof. Der DRK-Kreisverband Stade ist mit im Boot. Bis die sieben Häuser stehen, müssen aber noch Hürden genommen werden.

Rolf Michel (54) führt am Bahnhof Dollern auf Agathenburger Grund die Gärtnerei Rosen Michel in dritter Generation. Weil ihm ein Betriebsnachfolger fehlt – seine drei Kinder haben andere Interessen – und weil sich der Betrieb wegen der hohen Energiekosten nicht mehr rechnet, beschloss der Blumenhändler und Kioskbetreiber, die Gärtnerei aufzugeben. Die Idee: Die Fläche könnte für den Bau einer Seniorenwohnanlage mit bezahlbarem Wohnraum genutzt werden.

Auf die Idee hatte ihn Klaus Freienberg aus Agathenburg Ende 2019 gebracht. Der inzwischen verstorbene Ex-Ratsherr und Schatzmeister des DRK-Ortsvereins Agathenburg-Dollern stellte den Kontakt zum DRK-Kreisverband und zum Buxtehuder Unternehmen Schulenburg Architekten her. Seitdem wird – von der Corona-Pandemie ausgebremst – geplant.

Worum geht es? Das geplante Wohnbauprojekt „Rosenquartier“, Altländer Straße 21 bis 23, besteht aus sieben baugleichen

barrierefreien Wohnhäusern mit jeweils zwölf Mietwohnungen (84 Wohneinheiten) auf einer Fläche von rund 16 600 Quadratmetern. Bauherr ist die Rosenquartier GmbH aus Buxtehude, eine von Schulenburgs gegründete Gesellschaft, die die Wohnanlage zusammen mit Rolf Michel entwickeln, bauen und anschließend selbst verwalten will. Tim Schulenburg ist Miteigentümer und Geschäftsführer. Das Unternehmen hat sich einen Teil des Rosen-Michel-Streifens und das benachbarte Dreieck an der L 125 vertraglich gesichert.

Verschiedene Wohnformen sollen hier entstehen – an einer Stichstraße mit Wendehammer und 96 Parkplätzen, teils mit E-Ladestationen. In den hinteren beiden Häusern, die an das DRK als Betreiber vermietet werden, sind jeweils eine Wohngemeinschaft für Demenzzranke und eine für noch selbstständige Senioren vorgesehen – mit Therapie- und Gemeinschaftsgarten, einem großen Gemeinschaftsraum und einer Praxis, die von Ärzten und Physiotherapeuten abwechselnd genutzt werden könnte. In zwei Wohnhäusern ist sogenanntes Service-Wohnen möglich: Mieter könnten DRK-Leistungen dazubuchen. Ein Gebäude soll ein Boardinghouse mit Mikroapartments werden. Das erste der sieben Wohnhäuser (mit Grundstück) wird Rolf Michel gehören. Dort möchte er einen Dorfladen und Café mit Terrasse, Kiosk und Postfiliale betreiben.

Was sagen die Planer? Tim Schulenburg freut sich, das DRK



Die Planzeichnung von Schulenburg Architekten für das Rosen-Michel-Gelände am Bahnhof Dollern: eine Seniorenwohnanlage mit sieben baugleichen Wohnhäusern an einer Stichstraße mit Wendehammer. Foto: Google

für die Kooperation gewonnen zu haben. Und über den Rückenwind aus den beiden Räten. Rolf Michel ist begeistert von dem „tollen Projekt aus der Region für die Region“. Wegen des positiven Feedbacks ist er zuversichtlich, dass es realisiert werden kann. Seit März lässt er den größten Teil seiner Gewächshäuser abreißen, ein Teil bleibt bis zur Entscheidung stehen.

Was sagt die Politik? Die Gemeinderäte Agathenburg und Dollern unterstützen das Wohnbauprojekt. „Wir stehen voll dahinter“, sagt Agathenburgs Bürgermeister Stefan Heins (CDU). Er befürwortet das Projekt, „weil

Wohnraum für ältere Mitbürger in Dollern und Agathenburg dringend benötigt wird“. Auch Dollerns Bürgermeister Jan-Hinnerk Burfeind (CDU) spricht sich für das Bauprojekt aus: „Bisher mussten Ältere wegziehen, weil es in Dollern keine Senioreneinrichtungen gibt.“ Auch die Lage spreche dafür: Über die Autobahn und S-Bahn sei die Fläche gut zu erreichen. Sie liege nicht im Dorfzentrum, sei aber auch nicht weit vom Ortskern entfernt. Begrüßt wird auch der Gemeinschaftsraum, der von der Öffentlichkeit beispielsweise für eine Geburtstagsfeier, einen Beerdigungskaffee oder eine Ratssitzung genutzt werden könnte.

Was sagt die Verwaltung?

Skeptisch ist Horneburgs Samtgemeindebürgermeister Knut Willenbockel. Der Verwaltungschef ist „aus städtebaulicher Sicht“ dagegen. Er sei zwar „für ein solches Projekt, aber nicht an der geplanten Stelle“, weil „eine Wohnsied-

lung nicht im Sinne der Raumordnung ist“. Eine Wohnbebauung an der Stelle sei „nicht genehmigungsfähig“, meint er mit Blick auf den Landkreis Stade. Der hält sich bedeckt, denn eine offizielle Bauvoranfrage wurde noch nicht gestellt. Die Samtgemeinde hat sich im März mit dem Kreis-Planungsamt und dem Kreis-Naturschutzamt über Änderungswünsche für den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Horneburg abgestimmt. Bei der moorigen Fläche von Rosen Michel gebe es „raumordnerische Themen, aber auch Belange von Naturschutz und Immissionsschutz zu beachten und zu lösen“, teilte Daniel Beneke vom Landkreis mit.

Welche Hürden müssen nun genommen werden?

Das Raumordnungsprogramm sieht eine Entwicklung des Geländes nahe der Autobahnauffahrt als Gewerbeflächen vor. Der Gemeinderat Agathenburg möchte aber die landwirtschaftliche Fläche von Rosen Michel im F-Plan als Mischgebiet oder Urbanes Gebiet unwidmen. Die Samtgemeinde müsste nun den F-Plan in Abstimmung mit den Planern, der Gemeinde Agathenburg und dem Landkreis entsprechend ändern. Die Gemeinde ist für den Bebauungsplan zuständig.



Die Gewächshäuser von Rosen Michel am Bahnhof Dollern auf Agathenburger Grund werden abgerissen, geplant ist eine Seniorenwohnanlage. Fotos: Lohmann



Rolf Michel möchte Flächen verkaufen und investieren.