

<u>öffentlich</u>	
Verantwortlich: Fachdienst Stadt- u. Landschaftsplanung	MITTEILUNGSVORLAGE

Geschäftszeichen 2-61/Ho	Datum 20.05.2020	MV/2020/046
-----------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Kenntnisnahme	09.06.2020

Sachstand Theaterplatz
Zusammenfassung des Verfahrens "Theaterplatz Wedel - Entwicklung
eines städtebaulichen Grobkonzeptes"

Fachdienstleitung	Leitung mitwirkender Fachbereiche	Fachbereichsleitung	Bürgermeister
i.V. Frau Hoppe -346		Frau Sinz -330	Niels Schmidt

Inhalt der Mitteilung:

Für die städtischen Grundstücke im Bereich der Theaterstraße gab es in der Vergangenheit eine Vielzahl von unterschiedlichen Anfragen zu einer möglichen Bebauung.

Um im Sinne städtischer Belange die Flächen zu entwickeln, schlug die Verwaltung Anfang 2018 der Politik vor, offensiv mit dieser Situation umzugehen und ein Büro zu beauftragen, welches Planungen zu diesen Flächen erarbeiten soll. Dies mit dem Ziel

- die Entwicklung eines städtebaulichen Grobkonzeptes
- mit Beteiligung der Bürger sowie
- daraus resultierende Vorgaben für einen Investorenwettbewerb.

Das im Frühjahr 2018 beauftragte Büro führte im August 2019 die 1. Lenkungsrunde durch. Dieses Gremium, bestehend aus Politik und Verwaltung, definierte die grundsätzlichen Ziele für die zukünftige Entwicklung der Flächen.

Im Januar 2019 folgte ein Workshop mit Bürgerinnen und Bürgern, die 2. Lenkungsrunde Ende Mai 2019.

Die Ergebnisse des Workshops wurden in der 2. Lenkungsrunde bewertet und zwei Vorzugsvarianten durch die politischen Vertreter ausgewählt.

Im Planungsausschuss am 13.08.2019 wurden die weiteren Verfahrensschritte vorgestellt:

- Klärung der Grundstücksangelegenheiten, -politische Befassung (hier wurden Zwischenstände mitgeteilt) sowie -Vorbereitung der Investorenausschreibung.

Zurzeit werden weitere Gespräche mit Eigentümern und Nachbarn geführt.

Mit dieser Mitteilungsvorlage werden die Ergebnisse des Workshops und der 2. Lenkungsrunde vorgestellt.

Anlage/n

- 1 Ergebnisse des Workshops Theaterplatz
- 2 Variante 2a und Variante 3
- 3 Theaterplatz Übersicht

Ergebnisse des Workshops Theaterplatz vom 26.01.2019

Themenbereiche	Zusammenfassung Ergebnis Workshop (WS) und Verwaltungsempfehlung (Vw)	
Theater/ Theatervorplatz	WS:	Das alte Theatergebäude soll erhalten und saniert werden, der Vorplatz als grüner Ort der Begegnung gestaltet werden. Dies favorisierte der überwiegende Teil der Gruppen, zwei Gruppen favorisierten den Theaterbetrieb in einem Neubau.
	Vw:	Das alte Theatergebäude prägt den Ort und soll erhalten und behutsam saniert werden. Der Vorplatz sollte so gestaltet werden, dass die Wahrnehmbarkeit dieses Gebäudes erhöht und die Aufenthaltsqualität auch durch Gastronomie verbessert wird. Hierbei können vorerst nur die städtischen Grundstücke überplant werden, da nach den Gesprächen mit den anliegenden Grundstückseigentümern kurz- und mittelfristig keine Erweiterung der Fläche möglich ist.
Nutzungen	WS:	Parkhaus, Büronutzungen und Dienstleistungen werden von allen Gruppen in unterschiedlicher Ausprägung favorisiert. Überwiegend wird auch Wohnnutzung befürwortet. Zudem sind eine Kita und Senioreneinrichtungen, Kino und Veranstaltungsräume vorstellbar, ebenso wie eine Verlegung von städtischen Einrichtungen (Stadtbücherei, VHS). Mehrheitlich wird die vornehmliche Nutzung durch die Medac befürwortet.
	Vw:	Wie im Workshop herausgearbeitet sind Parkhaus, Büronutzungen und Dienstleistungen prioritär anzusiedeln. Die Firma Medac ist einzubinden. Eine Wohnnutzung ist möglich, sollte aber untergeordnet sein. Ein auf die Wedeler Bevölkerung zugeschnittenes Kino ist wünschenswert. Eine Kita ist schwierig, weil genehmigungsrelevante Kriterien wie Frei- und Spielfläche nicht erfüllbar sind; kommunale Einrichtungen, Veranstaltungsräume und die Auslagerung von städtischen Einrichtungen sind auf Grund des begrenzten Flächenangebots schwierig, kann aber abgefragt werden.
GRZ und GFZ/ Geschossigkeit	WS:	Anhängig von den Nutzungsideen sind die Baustrukturen unterschiedlich dargestellt, sowohl in der Anzahl der Gebäude als auch in der Geschossigkeit.
	Vw:	Auf Grund der zentralen Lage direkt an der S-Bahn ist die Ausweisung als urbanes Gebiet (max. 0,8 GRZ und max. 3,0 GFZ) sinnvoll. Die Höhenentwicklung des Gebäudes orientiert sich an der umliegenden Bebauung, d.h. sie sollte sechs Geschosse nicht überschreiten.
Freifläche	WS:	Alle Beteiligten des Workshops wünschen sich ein grünes Erscheinungsbild des Platzes und gerne eine Aufwertung des Theatervorplatzes mit Aufenthaltsmöglichkeit.
	Vw:	Da augenblicklich keine Erweiterungsmöglichkeit der überplanbaren Fläche besteht, ist die Umsetzung eines Freiraumkonzeptes vor dem Theater nicht absehbar. Eine Dach- und Wandflächen der neu entstehenden Gebäude ist wünschenswert.
Parkraum	WS:	Gewünscht wurden zwischen 100 und 300 Parkplätze, fast alle Gruppen wünschen sich auch Stellplätze für Fahrräder oder ein Fahrradparkhaus für Bike & Ride.
	Vw:	30 Stellplätze bleiben im öffentlichen Raum erhalten. Vertraglich an das Ärztehaus gebunden sind 80 Stellplätze, die im Neubau herzustellen sind. Darüber hinaus muss eine der zukünftigen Nutzung entsprechende angemessene Anzahl von Stellplätzen nachgewiesen werden. Eine ausreichende Anzahl von Fahrradstellplätzen ist zu berücksichtigen, möglichst über den Bedarf für die künftige Nutzung hinaus.

Themenbereiche	Zusammenfassung Ergebnis Workshop (WS) und Verwaltungsempfehlung (Vw)	
Zugang Bahnhof	WS:	Die meisten Gruppen wünschen sich einen Zugang zum S-Bahnhof oder zum Bahnsteig.
	Vw:	Die Gespräche mit den entsprechenden Grundstückseigentümern haben ergeben, dass kurz- und mittelfristig keine Verfügbarkeit der entsprechenden Flächen für einen Durchgang zum S-Bahnhof besteht. Insofern kann diese Planung vorerst nicht weiter verfolgt werden. Ein Treppenübergang auf den Bahnsteig wird die DB voraussichtlich aus Sicherheitsgründen nicht genehmigen. Der derzeit im B-Plan vorgesehene Treppenübergang wird jedoch vorsorglich beibehalten.
Barrierefreiheit	WS:	Die barrierefreie Nutzung aller Konzepte wurde von mehreren Gruppen als Kriterium benannt.
	Vw:	Barrierefreiheit ist bei einem Neubau heutzutage selbstverständlich und wird in der Ausschreibung berücksichtigt.
Erschließung	WS:	Es wurden von einigen Gruppen Vorschläge für die mögliche Erschließung gemacht. Meistens wurde die ausschließliche Zufahrt für PKWs über die Theaterstraße gewünscht, eine Gruppe hat durch eine Verlagerung des S-Bahnhofes nach Norden auch eine Erschließung über den ZOB geplant, während eine andere Gruppe die Theaterstraße zukünftig als Shared Space sieht.
	Vw:	Mit Vorliegen des Nutzungskonzeptes ist auch ein Verkehrskonzept für die Erschließung des gesamten Areals zu erstellen.
Umwelt	WS:	Es gibt Vorschläge zum Einsatz von Solaranlagen, Blockheizkraftwerken, bevorzugtem Parken von Car-Sharing-PKWs, Entwässerung, Erhalt von Bäumen, Begrünung und Lärmschutz.
	Vw:	Die Berücksichtigung von Umweltaspekten wird Bestandteil der Ausschreibung.

Weiterverfolgt wird:

Variante 2a



- BGF gesamt 7.470 m²
- Nutzungen: Parken: 3.600 m²; Gewerbe: 2.070 m²; Wohnen: 1.800 m²
- Anzahl Geschosse: I bis IV
- Anzahl Stellplätze: 170 Stellplätze (140 Stellplätze im Parkhaus, Erhalt 30 ebenerdige Stellplätze im Bestand)
- Einbeziehung privater Grundstücke: ja (ca. 650 m² Grundstücksfläche)

Variante 3



- BGF gesamt 7.890 m²
- Nutzungen: Parken: 2.000 m²; Gewerbe: 2.400 m²; Wohnen: 3.490 m²
- Anzahl Geschosse: I bis IV
- Anzahl Stellplätze: 140 Stellplätze (ca. 85 ebenerdige Stellplätze im UG am Theaterplatz, Erhalt 30 ebenerdige Stellplätze im Bestand, ggf. + 25 Stellplätze für Wohnnutzung)
- Einbeziehung privater Grundstücke: ja (ca. 650 m² Grundstücksfläche)

Katalogisierung der Gruppen-Ergebnisse aus dem Workshop

Gruppe	Büro	Dienstl.	Nutzung Kultur	städt./soziale Einricht.	Wohnen
A	nur Medac	Café	Veranstaltungen für alle	soziales "Zentrum mit Herz"	Ja
B	Nein	Nein	Kino, Freilichtbühne	soziale Einrichtungen	Nein
C	Nein	Nein	Kino	Stabü, VHS	Ja, "Preis-Mix"
D	Ja, z.B. Medac	k.A.	Mehrzwecknutzung	Stadtteilzentrum	Ja, + betr. Wohnen
E	k.A.	Gastronomie, Café	Mehrzwecknutzung (Kino)	Kita, Tagespflege	Ja
F	Ja	Läden, Café	Kino	Kita	Ja
G	k.A.	k.A.	Sommertheater	Begegnungshaus	k.A.
H	Ja	nur Theatergastro.	keine Begegnungsstätte	Ja	Ja

Gruppe	Theater	Freifläche	Parkraum	Gebäude/Geschossigkeit
A	Erhalten und Aufwerten	Viel Grünfläche	max. 100 Parkplätze	2 Gebäude 3-geschossig
B	Erhalten und Aufwerten	Parkhaus begrünen	150 Parkplätze	2 Gebäude 3-geschossig
C	Im Neubau	nur Parkplatzfläche	165 Parkplätze	mehrere Gebäude
D	Im Neubau	nur Parkplatzfläche	Ja, nur Mindest.	2-3 Gebäude, 4-5-geschossig
E	Erhalten und Aufwerten	grüne Oase	150 Parkplätze	1 Gebäude 3-geschossig
F	Erhalten oder Neubau	Viel Grünfläche	300 Parkplätze	2 Gebäude 1-3-geschossig
G	Erhalten und Aufwerten	viel Freifläche	170 Parkplätze	2-3 Gebäude
H	Erhalten	begrünte Wände	mind. 225 Parkplätze	1 Gebäude mind. 4-geschossig