

Auszug

aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses vom 10.08.2021

Top 4 Theaterparkplatz - Bebauungskonzept Medac hier: Präsentation

Herr Burmester begrüßt die Gäste zu diesem Tagesordnungspunkt.

Frau Sinz führt in das Thema ein und erinnert an den 2018 begonnenen Prozess zur Entwicklung des Theaterparkplatzes mit Workshopgruppen und Begleitung durch eine Lenkungsgruppe. In der Mitteilungsvorlage MV/2020/046 wurde der Planungsausschuss im Juni 2020 über die Ergebnisse und den Sachstand informiert.

Die Gruppen stimmten hinsichtlich ihrer Wünsche bei einer Entwicklung des Grundstücks weitestgehend überein: Erhalt des Wedeler Theaters, Parkmöglichkeiten und Schaffung von Aufenthaltsqualität waren gewünscht; Büronutzung oder Dienstleistungen, Wohnen oder soziale Einrichtungen waren ebenso vorstellbar wie Gemeindesaal oder ein Kino. Die Firma Medac wurde bereits damals in allen Gruppen als potenzielle Nutzerin von Büroräumen benannt. Die Höhe eines zukünftigen Gebäudes sollte von der Art der Nutzung abhängen, aber es war eine höhere Dichte als die umliegenden Gebäude vorstellbar.

Der nun vorliegende Vorschlag der Firma Medac wird von der Verwaltung -auch in der hohen Dichte- ausdrücklich begrüßt.

Herr Hans blickt auf die Entwicklungsgeschichte der Firma Medac in Wedel zurück und bekräftigt die Absicht der Geschäftsleitung, den zentralen Standort in Wedel halten zu wollen.

Durch die positive Entwicklung der Firma in den letzten Jahren sind die Mitarbeiter*innen jedoch auf derzeit 7 Standorte in Wedel verteilt. Zusätzlich wird mit einem weiteren Wachstum in den nächsten Jahren gerechnet. Trotz der durch Corona forcierten rasanten Entwicklung der Home-Office-Möglichkeiten und der Digitalisierung ist es für die Firma essentiell, Büro-Arbeitsplätze in der Nähe der anderen Standorte im Bereich Rosengarten zu konzentrieren.

Herr Bösch vom Architekturbüro PSP erläutert die Schwierigkeiten bei der Überplanung des Grundstücks. Bei einer Größe von 3.800 qm dürften 2.500 qm versiegelt werden, nach jetzigem Baurecht wären 4.500 qm Bruttogeschossfläche zulässig. Dies wäre für die Firma Medac nicht ausreichend, daher müsste das Baurecht angepasst werden.

Um die jetzige ungeordnete Platzsituation städtebaulich aufzuwerten sei die Idee entstanden, die überbaute Grundfläche weitestgehend zu minimieren und so Raum für mehr Aufenthaltsqualität und Fußwegeverbindungen zu schaffen. Dies bedeute jedoch im Umkehrschluss, dass die benötigte Bruttogeschossfläche über die Höhe des Gebäudes erreicht werden muss.

In der vorliegenden Planung ist nun das Erdgeschoss mit einer Grundfläche von lediglich 800 qm vorgesehen. Ähnlich wie das Ärztehaus soll sich das Gebäude noch oben verjüngen, um die Höhe visuell weniger prägnant wirken zu lassen. Verschiedene Ausrichtungen und Rücksprünge der Fassade lockern das Gebäude zusätzlich auf. Vor dem Erdgeschoss wird durch die Gebäudeform ein ansprechender öffentlicher Platz geschaffen, ein Café-Betrieb im Inneren könnte in Teilen für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

Die Tiefgarage wird mit ca. 4 Geschossen geplant, um die benötigten Parkplätze für die Stadt (69 Stellplätze für das Ärztehaus und das Theater) und für die Mitarbeitenden vorzuhalten, insgesamt derzeit über 200 Stellplätze.

Der Bau würde durch ein externes Institut begleitet, um höchste Standards und Zertifizierungen für Nachhaltigkeit sicherzustellen. In Rahmen der dafür notwendigen Gutachten würden auch weitere Themen, wie z.B. Verschattungen in den Blick genommen.

Herr Burmester dankt für die Projektvorstellung und eröffnet die Aussprache.

Die SPD-Fraktion bedauert, dass die ursprüngliche Planung, eine eigene Idee der Stadt für die Entwicklung des Theaterplatzes zu entwickeln, nicht umgesetzt werden konnte. Die Bemühungen, der Firma Medac in Wedel zu halten, werden ausdrücklich unterstützt. Die Höhe des geplanten Gebäudes würde vermutlich viele Menschen verunsichern, aber angesichts der geringen verfügbaren innerstädtischen Flächen wäre ein solches Gebäude vorstellbar. Es wird angeregt zu prüfen, ob eine Überplanung des Theatergrundstücks vorstellbar ist, wenn eine adäquate Ersatzlösung im Neubau vorgesehen werden könnte.

Die FDP-Fraktion sieht ein begrüßenswertes, dominantes Projekt mit spannender Architektur in bester Lage mit Anbindung an den ÖPNV und Einkaufsmöglichkeiten. Es müssten noch Lösungen für die Verkehrssituation, insbesondere die Parkplatzsituation während der Bauphase gefunden werden. Es sei immer eine Aufwertung des Platzes gewünscht worden, von der auch das Theater profitieren würde, allerdings sei der Verbleib im Bestandgebäude immer gesetzt gewesen.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen bittet um Informationen, ob es auch eine teilweise öffentliche Nutzung des Gebäudes geben kann, beispielsweise für einen Gemeindesaal mit Filmvorführmöglichkeiten. Auch der vielfach diskutierte Übergang zum Bahnsteig sollte in die Überlegungen einbezogen werden.

Herr Bösch erläutert, dass derzeit die öffentliche Nutzung des Geländes um das Gebäude herum geplant ist, im Gebäude über einen Teilbereich des Erdgeschosses mit z.B. Gastronomie ist das jedoch vorstellbar. Aus städtebaulicher Sicht wäre es ideal, den Bereich des Theaters mit zu überplanen, um das gesamte Areal aufzuwerten. In jedem Fall wird auch der Bereich des Transformatorenhauses in die Planung mit einbezogen.

Herr Hans ergänzt, dass Aussagen zur Nutzung erst getroffen werden können, wenn die fertige Planung für das Gebäude vorliegt und die zukünftige Entwicklung und der Flächenbedarf der Medac konkretisiert werden kann. Ausschließen würde er weitere Nutzungen nicht.

Die CDU-Fraktion hat keine Bedenken gegen ein Hochhaus in dieser Lage, die Medac ist ein wichtiger Partner für Wedel und der geplante Bau sei sehr ansprechend.

Die Fraktion Die Linke schätzt die Kooperation zwischen der Stadt Wedel und der Medac, die Planung müsse jedoch erst in der Fraktion besprochen werden. Wünschenswert wäre eine Möglichkeit, Räume in dem Gebäude abends für Veranstaltungen zu nutzen.

Herr Schmidt bekräftigt die Aussage, dass die Firma Medac ein verlässlicher Partner der Stadt Wedel ist und ist froh, dass sich eine gute Lösung für beide Seiten an diesem Standort abzeichnet. Bezüglich der Frage der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen zu der Anbindung an den S-Bahnhof bestätigt er, dass die Stadt weiterhin in Gesprächen ist, einen Übergang zum Bahnsteig oder einen Durchgang zum Bahnhof herzustellen. Durch die Vielzahl an Ansprechpartnern gestalten sich diese Abstimmungen jedoch schwierig.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen fragt nach den Höhen der umliegenden Gebäude.

Herr Bösch erläutert, dass das nebenstehende Ärztehaus 7 Stockwerke plus Technikraum hat und somit ca. 35m Höhe aufweist. Der Wasserturm der Firma ID Möller hat ca. 39 m Höhe, allerdings liegt das Gelände höher als der Theaterplatz.

Frau Sinz erklärt, dass der Bau in der derzeitigen Planung das höchste Gebäude Wedels werden würde. Derzeit gibt es in Wedel ca. 25 Hochhäuser (über 25 m Höhe), die höchsten sind in der Feldstraße mit 38 m und am Hans-Böckler-Platz mit 37 m.

Herr Burmester dankt für die Präsentation und die Erläuterungen und bittet darum, die Präsentation zeitnah den Mitgliedern des Planungsausschusses für die Beratungen in den Fraktionen zur Verfügung zu stellen. Wünschenswert wäre ein zügiges Verfahren.

Herr Schmidt ergänzt, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden würde, der Aufstellungsbeschluss sollte so schnellstmöglich gefasst werden.

