

Auszug

aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses vom 06.12.2022

**Top 10 Bebauungsplan Nr. 30 "Rosengarten", 4. Änderung "Teilbereich Mitte"; hier:
Verfahrenswechsel, Entwurfsbeschluss und Beschluss über die Beteiligung der
Öffentlichkeit (§ 3(2) BauGB) und der Behörden (§ 4(2) BauGB)
BV/2022/106**

Der Vorsitzende begrüßt die Gäste zu diesem Tagesordnungspunkt, anschließend erläutert Frau Sinz, dass durch die an das Plangebiet angrenzende Wedeler Au ein Umweltbericht und somit ein Verfahrenswechsel notwendig wurde.

Herr Wuttke fragt nach Abweichungen zur bisher vorgestellten Planung, da er gehört habe, dass sich beispielsweise an der Tiefgarage etwas verändere. Nicht nur das Ärztehaus benötige die grundbuchlich abgesicherten Parkplätze, insgesamt wäre es für Wedel nicht gut, wenn zukünftig Parkplätze wegfielen. Notfalls müsse eine oberirdische Alternative geschaffen werden.

Herr Schindler erläutert, dass im Gegensatz zu den bisher vorgesehenen vier unterirdischen Stockwerken auf Grund der gestiegenen Baukosten gerade im Bereich der Tiefgarage nun lediglich zwei Etagen vorgesehen sind. Mit den Vertretern des Ärztehauses sei man in guten, einvernehmlichen Gesprächen. Die Parkplatzanforderungen würden in jedem Fall erfüllt und oberirdisch in der Nähe in Form eines Parkhauses realisiert, auch die Medac benötige Parkplätze. Die Planung des restlichen Baukörpers bleibe unverändert.

Die FDP-Fraktion bittet um nähere Informationen, sobald dies öffentlich besprochen werden kann, ohne Vertragsverhandlungen zu gefährden.

Die SPD-Fraktion bittet darum, das wichtige Thema der Parkplätze in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen. Möglicherweise könnte auch nochmals versucht werden, einen Weg zur Anbindung des Bahnhofes zu finden. Nachdem die Brückenlösung auf Grund der Kosten und der ablehnenden Haltung der Bahn von der Verwaltung verworfen worden sei, könnte eventuell mit der Medac über eine Lösung im Bereich des Haltepuffers gesprochen werden.

Nach einer Bestätigung der Verwaltung, dass eine zukünftige Lösung des Zugangs zum Bahnsteig durch die geplante Bebauung des Areals nicht verhindert wird, bittet Fraktion Die Linke darum, den öffentlichen Zutritt zum Gebäude weiterhin mitzudenken. Von einer Dachterrasse wäre ein toller Blick über Wedel möglich.

Herr Schindler macht darauf aufmerksam, dass die Firma im pharmazeutischen Bereich tätig ist und durch die notwendigen Zertifizierungen es fast unmöglich sein wird, die Öffentlichkeit im Gebäude zuzulassen.

Herr Wuttke erinnert an die Überlegungen, im Erdgeschossbereich möglicherweise eine öffentliche Nutzung mit gastronomischen Charakter zu realisieren und fragt nach der Zeitschiene für das Gesamtprojekt.

Herr Schindler erläutert, dass eine professionelle Essenszubereitung über das Dach des Gebäudes entlüften müsste, was bei der Gebäudehöhe nicht zu einem vertretbaren Kostenaufwand umsetzbar sein wird, daher wird auch die eigentlich von der Medac gewünschte Kantine vermutlich nicht realisiert werden können. Geplant ist nun ein Cafeteria-Bereich für Mitarbeitende, ob dieser öffentlich zugänglich sein dürfte, wird noch geprüft.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen bittet darum, ebenfalls die zusätzlichen Verkehrsflüsse zu berücksichtigen, auch wenn das Verkehrsgutachten diese würde die Theaterstraße als unproblematisch erachtet.

Herr Schindler bestätigt, dass derzeit auf die positive Einschätzung des Verkehrsgutachtens vertraut wird. Zudem wird jedoch auch die Umplanung der Parkplatzsituation eine Entspannung in der Theaterstraße herbeiführen.

Beschluss:

Der Planungsausschuss beschließt,

1. den Wechsel des Bebauungsplanverfahrens vom beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in ein Vollverfahren nach § 2 BauGB (mit Umweltbericht einschließlich Eingriff-/Ausgleichsregelung),
2. den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 "Rosengarten", 4. Änderung „Teilbereich Mitte“,
3. die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und
4. die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

13 Ja / 0 Nein / 0 Enthaltung

	Ja	Nein	Enthaltung
Gesamt:	13	0	0
CDU-Fraktion	4	0	0
SPD-Fraktion	3	0	0
Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen	2	0	0
FDP-Fraktion	2	0	0
WSI-Fraktion	1	0	0
Fraktion Die Linke	1	0	0