

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 16/0025</b>
<b>601 - Fachbereich Planung</b>			<b>Datum: 21.01.2016</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Helterhoff, Mario</b>	<b>Tel.: -208</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>04.02.2016</b>	<b>Entscheidung</b>

**Neuerrichtung des Sky-Marktes Segeberger Chaussee sowie Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern  
hier: Grundsatzbeschluss**

## Beschlussvorschlag

Das vorgelegte Bebauungskonzept zur Neuerrichtung des Sky-Einkaufsmarktes sowie die Errichtung von Wohn- und Geschäftsgebäuden soll als Basis der weiteren Projektentwicklung zugrunde gelegt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 in diesem Sinne durchzuführen und ein entsprechendes Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...

## Sachverhalt

Die Immobilie des Sky-Einkaufsmarktes in der Segeberger Chaussee weist erheblichen Erneuerungsbedarf auf. Aus Sicht des Eigentümers und des Betreibers erscheint eine Instandsetzung der bestehenden Immobilie nicht sinnvoll. Aus diesem Grund wird ein vollständiger Abriss und anschließender Neubau einer zeitgemäßen Handelsimmobilie in Betracht gezogen.

Der Eigentümer der Fläche erwägt im Zuge dessen den Einzelhandelsstandort auszubauen und um weitere Nutzungen zu ergänzen. Neben der vorgesehenen Neuerrichtung des Sky-Marktes, die keine Erweiterung der heutigen Verkaufsfläche (ca. 1.700 m<sup>2</sup>) beinhaltet, ist ergänzend vorgesehen, eine weitere Einzelhandelseinheit auf der Fläche zu integrieren, deren Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit (weniger 800 m<sup>2</sup>) bleiben soll.

Außerdem ist die Errichtung von einem gemischt genutzten Gebäuderiegel entlang der Segeberger Chaussee (Wohnen, Büros und Dienstleistungen) sowie weiteren Mehrfamilienhäusern angedacht. Auch ein Anteil sozial geförderter Wohnungen ist beabsichtigt.

Hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungen handelt es sich im Bereich Einzelhandel zum einen um den Erhalt/die Erneuerung des Vollsortiment-Einkaufsmarktes Sky sowie um eine

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister
-------------------	-----------------------	---------------	--	---------------------	-------------------

Erweiterung der Verkaufsfläche für noch nicht abschließend feststehende Einzelhandelsnutzung. Denkbar und aufgrund der bisher nicht vorhandenen Verfügbarkeit von entsprechenden Sortimenten in Harksheide-Süd und Glashütte wäre ein Drogeriemarkt zu begrüßen. Im Zusammenhang mit der kürzlich durchgeführten Erneuerung des gegenüber liegenden REWE-Marktes wäre dies ein weiterer wichtiger Baustein zur Attraktivierung dieses Einkaufsbereiches.

Mit Blick auf die Einzelhandelszentren der Stadt Norderstedt handelt es sich zwar nicht um einen zentralen Versorgungsbereich, der vergleichbar wäre mit z. B. Norderstedt-Mitte oder dem Herold Center, sehr wohl aber um eine bereits vorhandene Einzelhandelsagglomeration, die attraktiviert werden soll.

In Bezug auf die vorgesehene Nutzung des zur Straße orientierten Gebäuderiegels sind im unteren Bereich Dienstleistungen und Büros Teil des Projektes. Außerdem sollen in den beiden Riegeln Wohneinheiten geschaffen werden, die auch sozial geförderte Wohnungen beinhalten. Des Weiteren sind im hinteren Bereich zum Heidehofweg orientiert Wohngebäude vorgesehen.

Aus Sicht der Stadtplanung ist die vorgesehene Erneuerung zu begrüßen. So wird die bestehende Einzelhandelsimmobilie nicht einfach nur durch einen modernen Neubau ersetzt, sondern darüber hinaus eine der Segeberger Chaussee als Haupteinfallstraße entsprechende städtebauliche Verdichtung angestrebt. Insbesondere eine zum Straßenraum orientierte mehrgeschossige Bebauung ist gegenüber dem derzeitigen Erscheinungsbild (eingeschossiger Flachbau mit benachbarter Stellplatzanlage) deutlich besser in der Lage, dem Straßenraum einen städtebaulichen Rahmen zu geben. Dies kann nur durch die in den Plänen vorgesehene Unterbringung von Stellplätzen in einer großen Tiefgarage gewährleistet werden.

Auch ist diese geschlossene Bebauung in der Lage, eine den Lärm abschirmende Wirkung zu erzeugen, womit eine Beruhigung der hinterliegenden reinen Wohngebiete des Heidehofwegs einhergeht. Die Herstellung einer geschlossenen Bebauung entlang der Magistralen und in diesem Fall der Segeberger Chaussee ist nicht nur Inhalt und Ziel der aktuellen Lärmaktionsplanung, sondern auch Bestandteil von Bebauungsplänen. Der Bebauungsplan Nr. 126 setzt westlich und östlich bereits eine geschlossene Bebauung fest und auch der östlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 121 verfolgt dieses Planungsziel.

Die in der Anlage einsehbaren Projektskizzen stellen nach erster Vorprüfung der zuständigen Fachdienststellen eine aus Sicht der Verwaltung realisierbare Neubebauung dar und sind somit geeignet, ein Verfahren in diesem Sinne einzuleiten.

Das heutige Baurecht an diesem Standort wird durch den Bebauungsplan Nr. 126 vorgegeben und ermöglicht in einem festgesetzten Sondergebiet den vorhandenen großflächigen Einzelhandel, nicht aber die mit diesem Projekt beabsichtigten Ergänzungen (weiteres Einzelhandelsgebäude, Wohn- und Dienstleistungsriegel).

Zum weiteren Verfahren:

Die vorliegende Planung wird vorbehaltlich dieser Grundsatzbeschlussfassung als Basis für die erforderliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 genommen. Es ist noch nicht abschließend geklärt, ob es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handeln wird, oder ob ein weitreichendes Planungserfordernis eher Anlass zu einem Angebotsbebauungsplan in Kombination mit einem städtebaulichen Vertrag gibt. In jedem Fall wird diesem Ausschuss in einer der nächsten Sitzungen eine Vorlage mit dem Ziel des Aufstellungsbeschlusses für eine Bebauungsplanänderung und des Beschlusses von Unterlagen für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und den Trägern öffentliche Belange vorgelegt.

**Anlage:**

Bebauungsvorschlag für das Grundstück des Sky Marktes Segeberger Chaussee Nr. 117 - 125