

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 19/0107
601 - Fachbereich Planung			Datum: 19.02.2019
Bearb.:	Helterhoff, Mario	Tel.:-208	öffentlich
Az.:	/Hom		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	07.03.2019	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 8 Glashütte, 9. Änderung "Glashütte Markt zwischen Segeberger Chaussee und Mittelstraße" , Gebiet: Östlich Busbahnhof Glashütte Markt, Südöstlich Segeberger Chaussee, Nordwestlich Mittelstraße
Hier: Grundsatzbeschluss zum Vorhaben**

Beschlussvorschlag

Das vom Investor vorgelegte Bebauungskonzept wird gebilligt und die Verwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne den Bebauungsplan weiter zu entwickeln.

Sachverhalt

Am 03.05.2018 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr einen Bebauungsplan Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Gegenüber der von der Verwaltung vorgelegten 4-geschossigen Konzeption wurde im Ausschuss eine 5-Geschossigkeit beschlossen.

Anhand dieser Vorentwurfsplanung wurde die frühzeitige Beteiligung durchgeführt und am 21.11.2018 dem Ausschuss die Ergebnisse vorgestellt.

Zwischenzeitlich hat sich ein Investor gefunden, der ein Entwicklungsinteresse an dieser Fläche hat. Der Investor hat in Anlehnung an den Bebauungsplanvorentwurf eine Bebauungskonzeption ausgearbeitet, siehe hierzu die Anlagen dieser Vorlage.

Es handelt sich um einen gemischt genutzten Gebäuderiegel, der die gewünschte lärmabschirmende und geschlossene Bauweise entlang der Segeberger Chaussee herstellt. Die Erdgeschosszone soll gewerbliche Einheiten, wie Dienstleistungen und Läden aufnehmen. Auch die Verlagerung der städtischen sozialen Einrichtung Familienzentrum, die derzeit noch in Containern untergebracht ist, in die Erdgeschosszone ist möglich. In den Obergeschossen sollen ca. 86 Wohnungen entstehen, hiervon 30% sozial gefördert. Im zentralen Bereich des Riegels ist aus Investorensicht ein Hotel denkbar.

Der Riegel soll 5 Geschosse hoch werden, eine vertikale Untergliederung des ca. 150 m langen Riegels wird durch 6-geschossige Kuben und eine weitere Akzentuierung mittig durch einen 7-geschossigen Baukörper erreicht. Dieser ist für die Hotelnutzung vorgesehen.

Die Erdgeschosszonen können von der Mittelstraße und von der Segeberger Chaussee erschlossen werden. Aufgrund des Kreuzungsbereiches ist eine Zufahrt von der Tangstedter

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

Landstraße aus voraussichtlich nicht möglich. Die Tiefgaragenzufahrt für den Riegel erfolgt von der Mittelstraße aus.

Der Investor hat Zugriff auf alle für dieses Vorhaben erforderlichen bisher in Privatbesitz befindlichen Grundstücke. Die ebenfalls überplante städtische Fläche (derzeit Container Familienzentrum) soll aus Sicht der Verwaltung im Zuge dieses Verfahrens an den Investor veräußert werden, um die städtebauliche Konzeption in Gänze umsetzen zu können.

Aus Sicht der Verwaltung stellen die vorgelegten Unterlagen eine architektonisch und städtebaulich gelungene Bebauungskonzeption dar. Die Aufgliederung des Baukörpers mit Brüchen in der Kubatur, unterschiedlichen Höhen und den vorgesehenen Dachformen sowie der Materialwahl ermöglicht die Umsetzung des städtebaulichen Ziels einer lärmabschirmenden Bebauung, ohne die volle Wirkung eines langen Riegels zu entfalten. Auch hinsichtlich des Nutzungskonzeptes scheint die Konzeption geeignet, das weitere Planverfahren in diese Richtung fortzusetzen.

Anlagen:

Bebauungskonzept