

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 19/0214
601 - Fachbereich Planung			Datum: 26.04.2019
Bearb.:	Ahrens, Filip	Tel.: -209	öffentlich
Az.:	wi		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	16.05.2019	Entscheidung

**Bebauungskonzept "Plambeck Campus" und angrenzende Wohnbebauung
Ochsenzoller Straße
hier: Grundsatzbeschluss**

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt ein Bebauungsplanverfahren für die in Anlage 1 dargestellten Flächen einzuleiten.
Das Bebauungskonzept des "Plambeck Campus" (Anlage 2) wird in den Bebauungsplan integriert.

Sachverhalt

Das Wohnungsbauunternehmen Plambeck hat der Verwaltung ein Bebauungskonzept für die Flurstücke 1351, 1353 und 1358, der Gemarkung Garstedt, Flur 15 an der Ochsenzoller Straße 128-134 vorgelegt. Die Flächen sind im Besitz des Investors und derzeit nicht bebaut.

Die städtebauliche Konzeption der Fa. Plambeck sieht für die genannten Flurstücke die Errichtung eines Gebäuderiegels mit ca. 75 m Länge vor. In dem Gebäude sollen unter dem Namen "Plambeck Campus" neben der Unternehmenszentrale der Fa. Plambeck weitere Unternehmen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft untergebracht werden. Zudem soll ein Gründerzentrum für Unternehmen der digitalen Transformation der Immobilienbranche (sog. PropTech-Firmen) integriert werden. Das Gebäudekonzept sieht gemeinsame Sozial-, Event-, und Konferenzbereiche vor. Die Arbeitsplätze sind überwiegend als Coworking Spaces angelegt.

Zusätzlich sollen Veranstaltungsflächen und Seminarräume für Vereine und Bildungseinrichtungen aus Norderstedt entstehen.

Zudem ist eine Anlaufstelle für das soziale Quartiersmanagement der in Garstedt liegenden Wohnquartiere der Fa. Plambeck geplant.

Im Erdgeschoss soll ein Café das Angebot ergänzen.

Das Gebäude des "Plambeck Campus" soll als Schlusspunkt der Berliner Allee einen städtebaulichen Akzent bilden. Es ist als 4-geschossiger Riegelbau mit Staffelgeschoss geplant, dessen Fassade zur Ochsenzoller Straße durch Vor- und Rücksprünge gegliedert wird. Durch eine variierende Ausrichtung des Staffelgeschosses erfolgt zudem eine Gliederung der Gebäudehöhe.

Der Riegelbau übernimmt zudem eine Schallschutzfunktion für die rückwärtig gelegene Wohnbebauung.

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

Die fußläufige Wegeverbindung von der Ochsenzoller Straße zur Tannenhofstraße, welche bereits durch das rückwärtige Wohnquartier verläuft, soll im Zuge des Neubaus final fertig gestellt werden.

Die im geltenden FNP 2020 dargestellte Verkehrsverbindung für den motorisierten Verkehr zwischen der Ochsenzoller Straße und der Tannenhofstraße kann nicht mehr realisiert werden. Daher schlägt die Verwaltung vor, parallel zum Bebauungsplanverfahren ein FNP-Änderungsverfahren durchzuführen und die entsprechende Darstellung aus dem FNP herauszunehmen.

Die erforderlichen Stellplätze für den "Plambeck Campus" werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Aus Sicht der Verwaltung ist die von der Fa. Plambeck dargestellte Konzeption dazu geeignet in ein Bebauungsplanverfahren einzusteigen.

Da ein Gebäude wie der "Plambeck Campus" aus städtebaulicher Sicht zusammen mit seiner Umgebung zu betrachten ist, will die Verwaltung die vorliegende Konzeption zum Anlass nehmen, den gesamten Straßenabschnitt südlich der Ochsenzoller Straße zwischen Tannenhofstraße und Krummer Weg städtebaulich neu zu ordnen. Daher wird vorgeschlagen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie in Anlage 1 dargestellt zu fassen.

Ziel der Verwaltung ist es, den dargestellten Abschnitt des südlichen Straßenraumes der Ochsenzoller Straße mit der derzeit bestehende kleinteiligen Bebauung städtebaulich neu zu gliedern und zu ordnen, um so einen magistralen Charakter entlang der Ochsenzoller Straße zu schaffen, in dem sich das "Plambeck Campus" Gebäude harmonisch einfügt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Bebauungskonzept "Plambeck Campus"