



NORDERSTEDT

Zusammen. Zukunft. Leben.

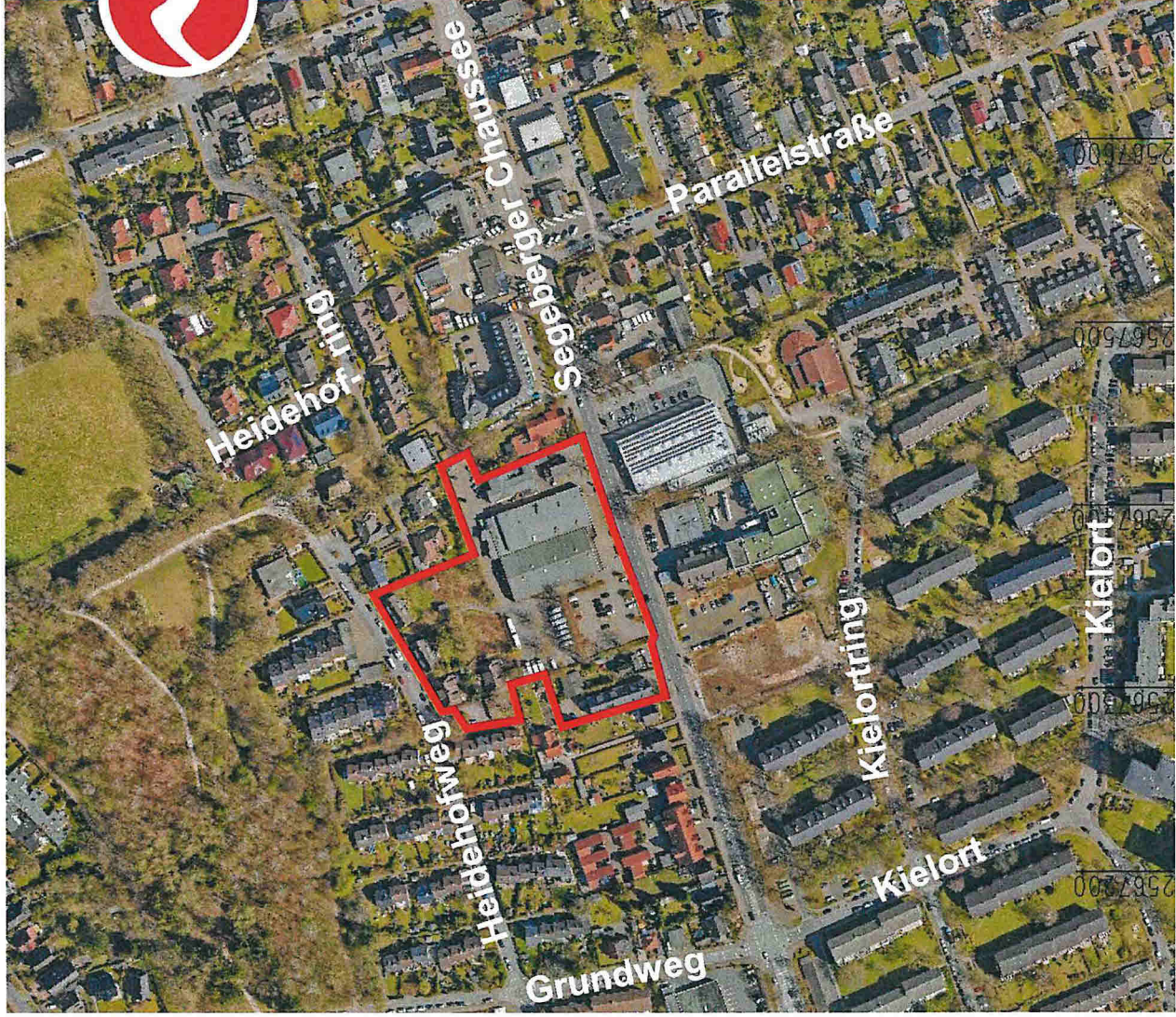
Ö8: BESPRECHUNGSPUNKT SKY MARKT SEGEBERGER CHAUSSEE

GEBIET: SEGEBERGER CHAUSSEE 113-125A UND
HEIDEHOFWEG 140-148

AUSSCHUSS FÜR STADTENTWICKLUNG UND VERKEHR

TEIL 1: DER BESTAND, DAS AKTUELLE PLANUNGSRECHT
UND DER GRUNDSATZBESCHLUSS VOM 04.02.2016

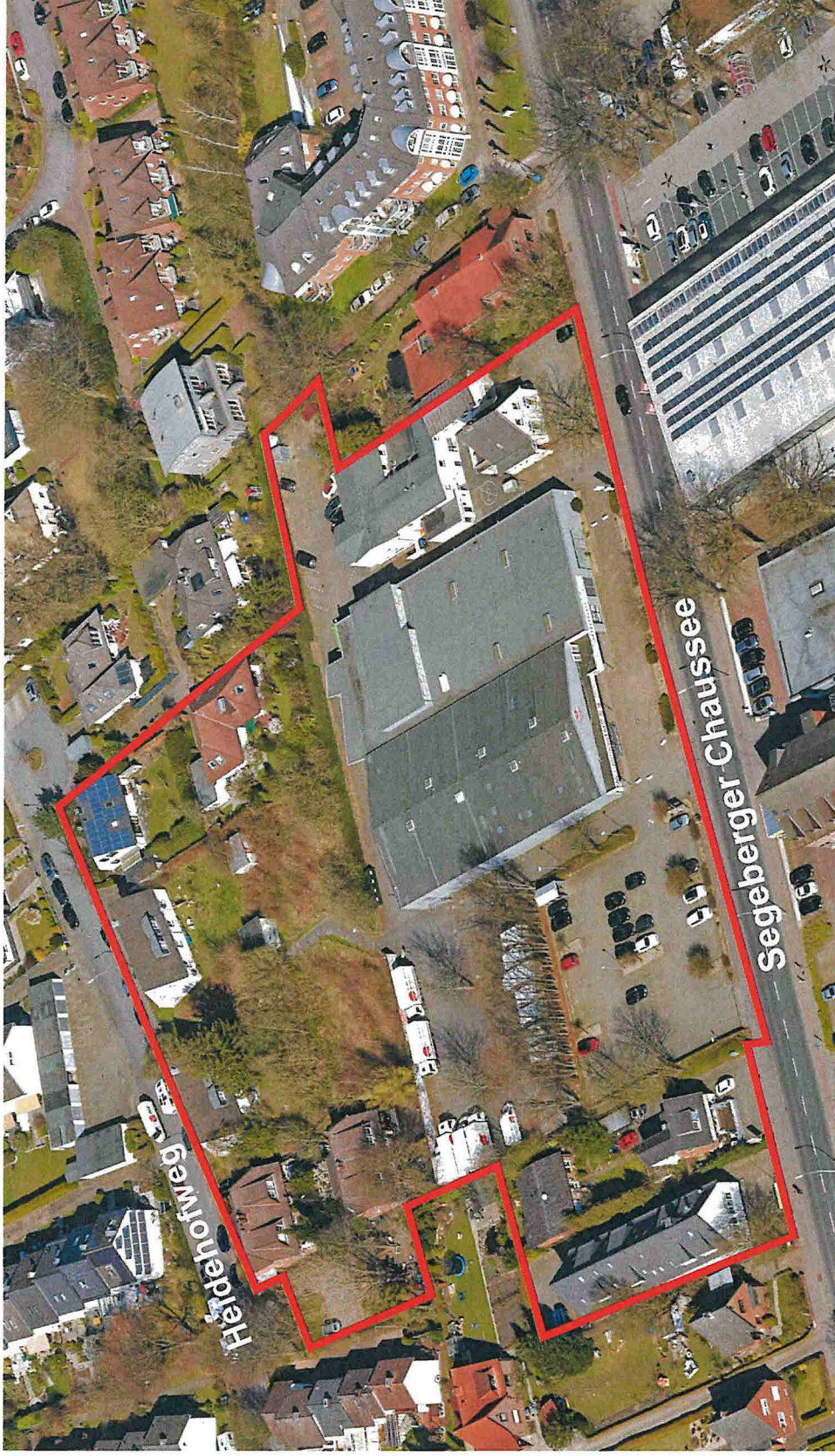
Donnerstag, 4. März 2021



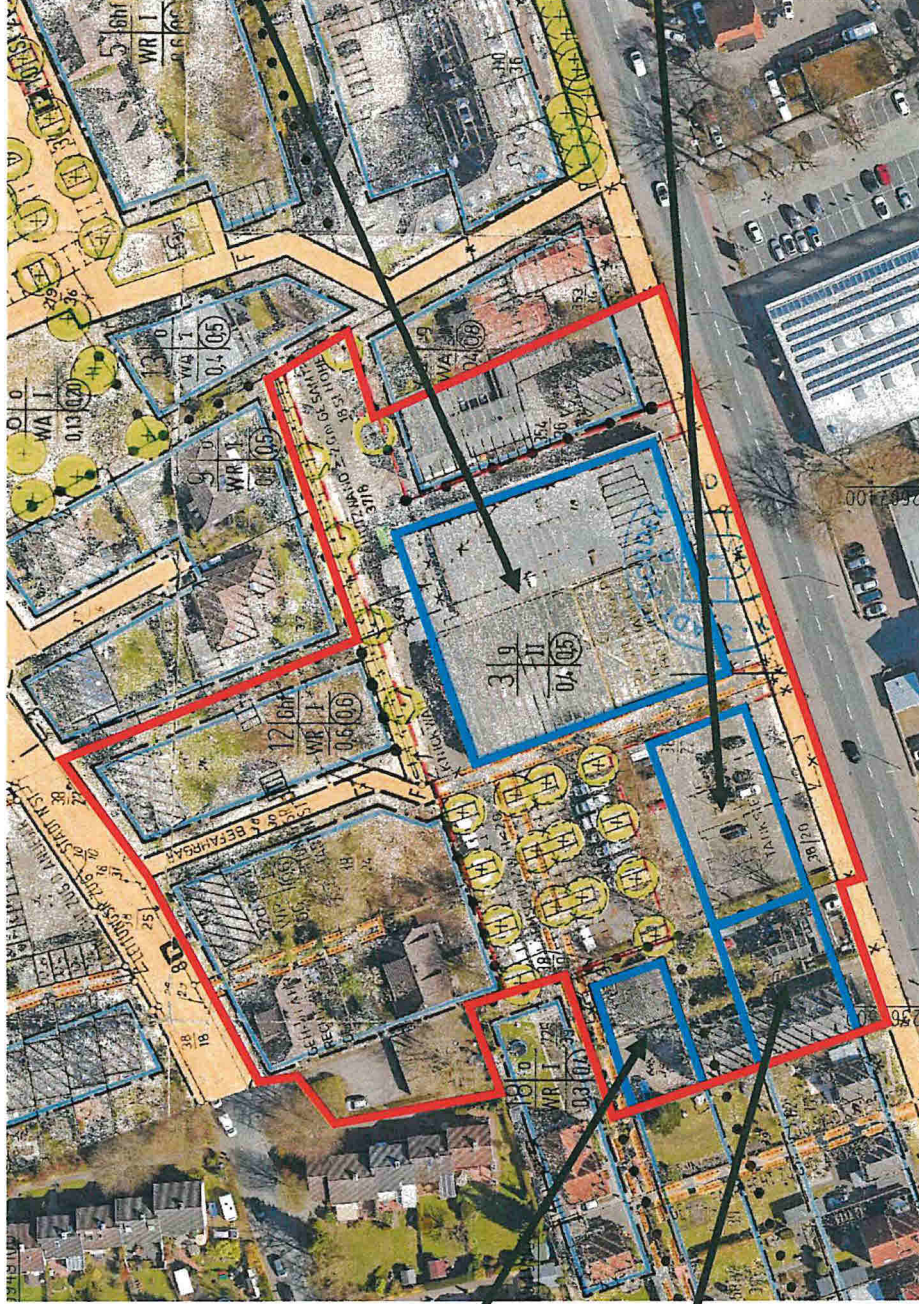
DIE FLÄCHE DES INVESTORS



DIE GEBÄUDE IM BESTAND



AKTUELLES PLANUNGSRECHT (B-PLAN NR. 126)



WR	I
0,6	(0,6)
Ghf	

WA	II
0,4	(0,8)
g	

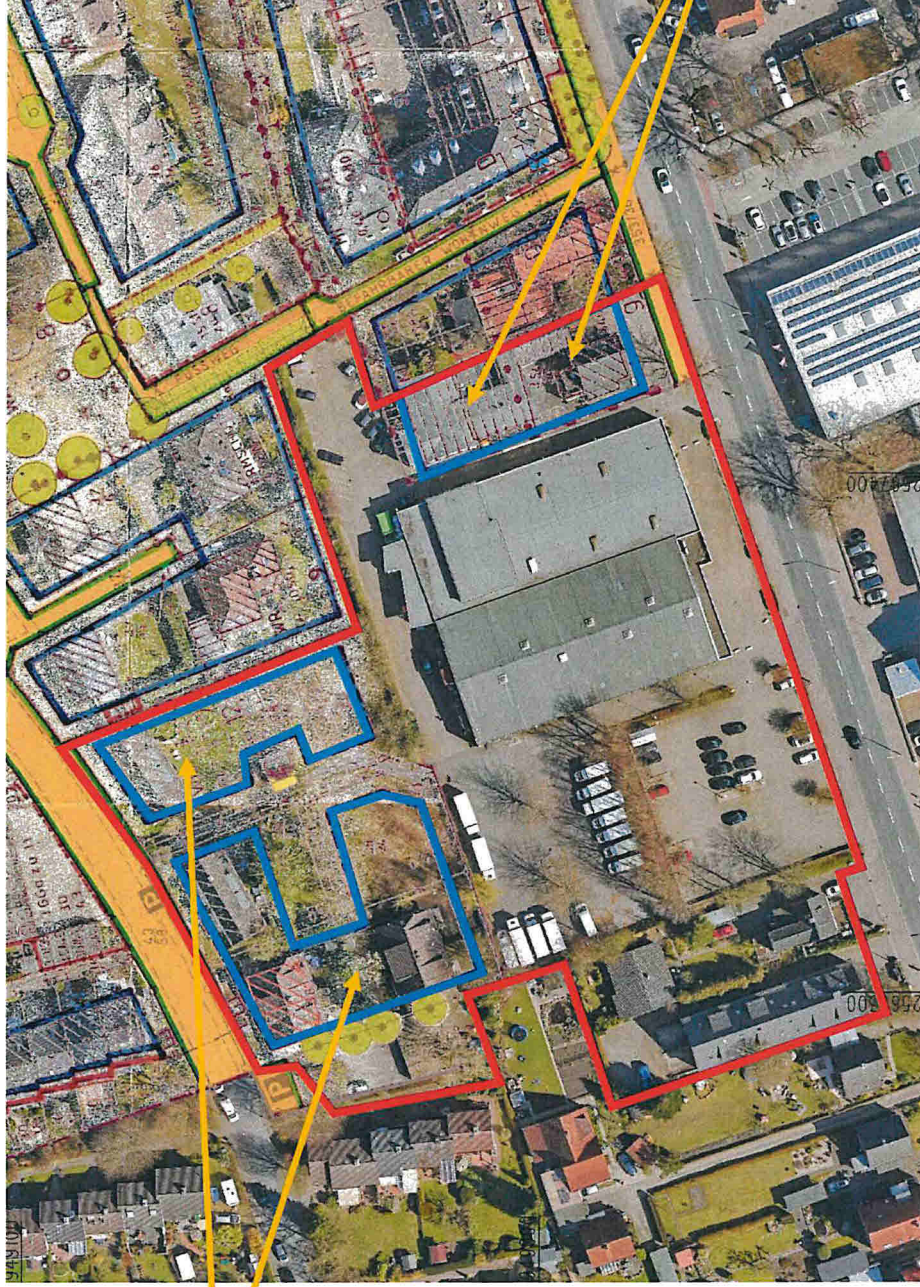
SO	II
0,4	(0,5)
g	

Zweckbestimmung:
„Großflächiger
Einzelhandel“

SO	II
0,4	(0,5)
g	

Zweckbestimmung:
„Tankstelle“

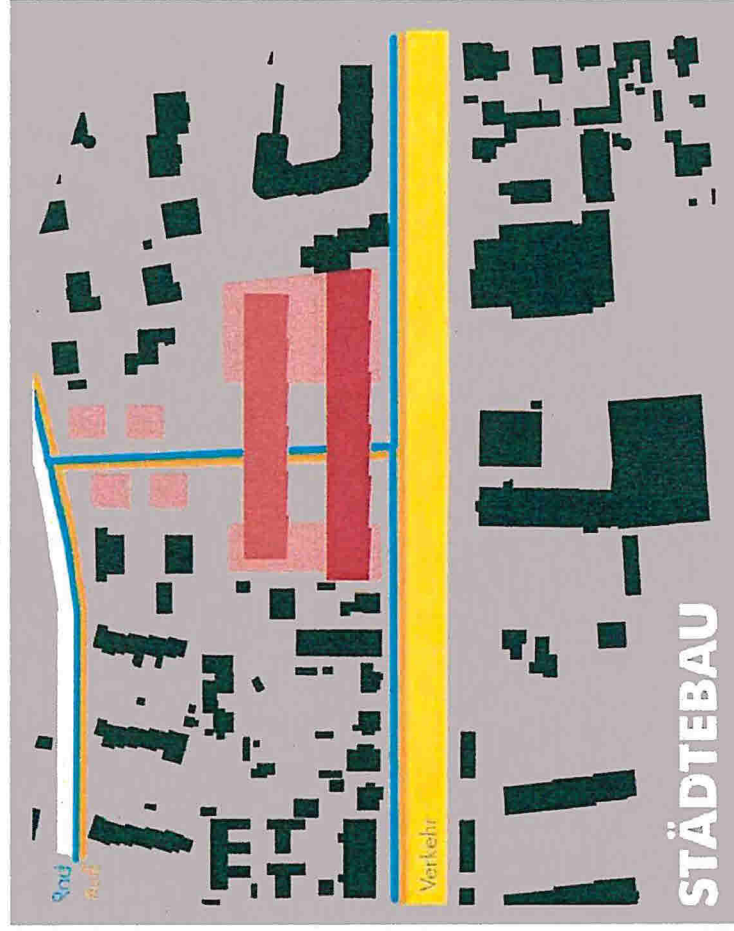
AKTUELLES PLANUNGSRECHT (B-PPLAN NR. 126, 1.Ä.+E.)



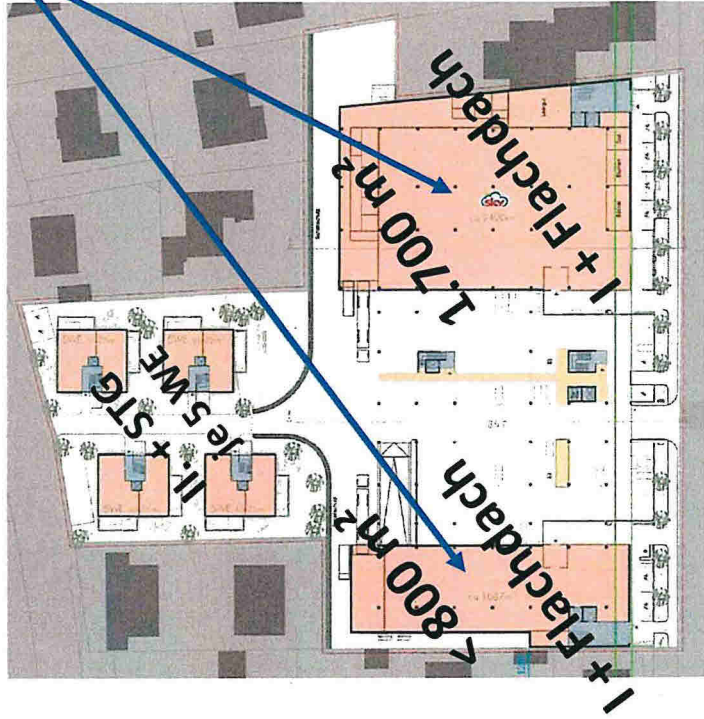
WR	I
0,4	(0,5)
	ED

MI	II
0,4	(0,8)
	g

GRUNDSATZBESCHLUSS 04.02.2016

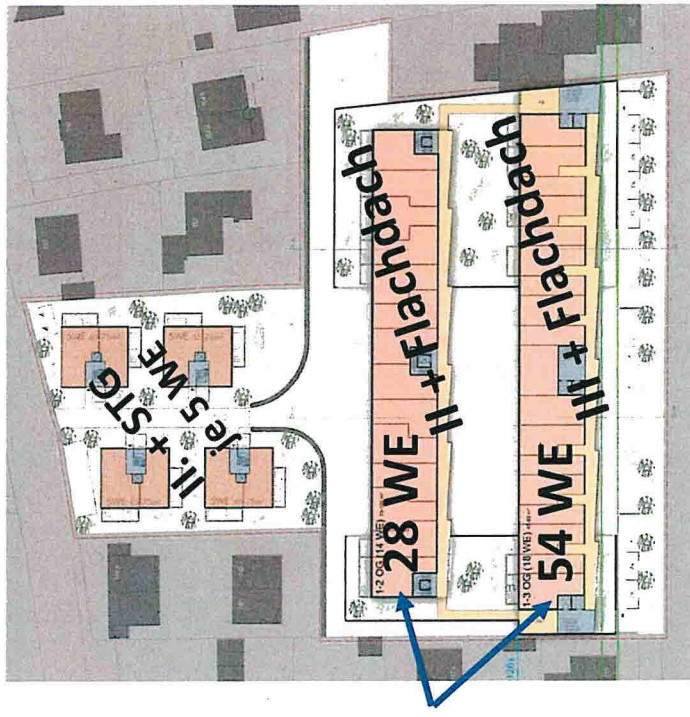


GRUNDSATZBESCHLUSS 04.02.2016



EG

- 2 Einzelhandelseinheiten mit 1.700 m² und < 800 m² Netto-Verkaufsfläche
 - große Tiefgarage
 - 20 WE in 4 MFH
 - 82 WE in zwei Gebäuderiegeln die lärmschützend wirken
- ➔ **102 WE insgesamt**
(30% sozial gefördert)



1. OG



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Fachbereich Planung
Marwitz



NORDERSTEDT

Zusammen. Zukunft. Leben.

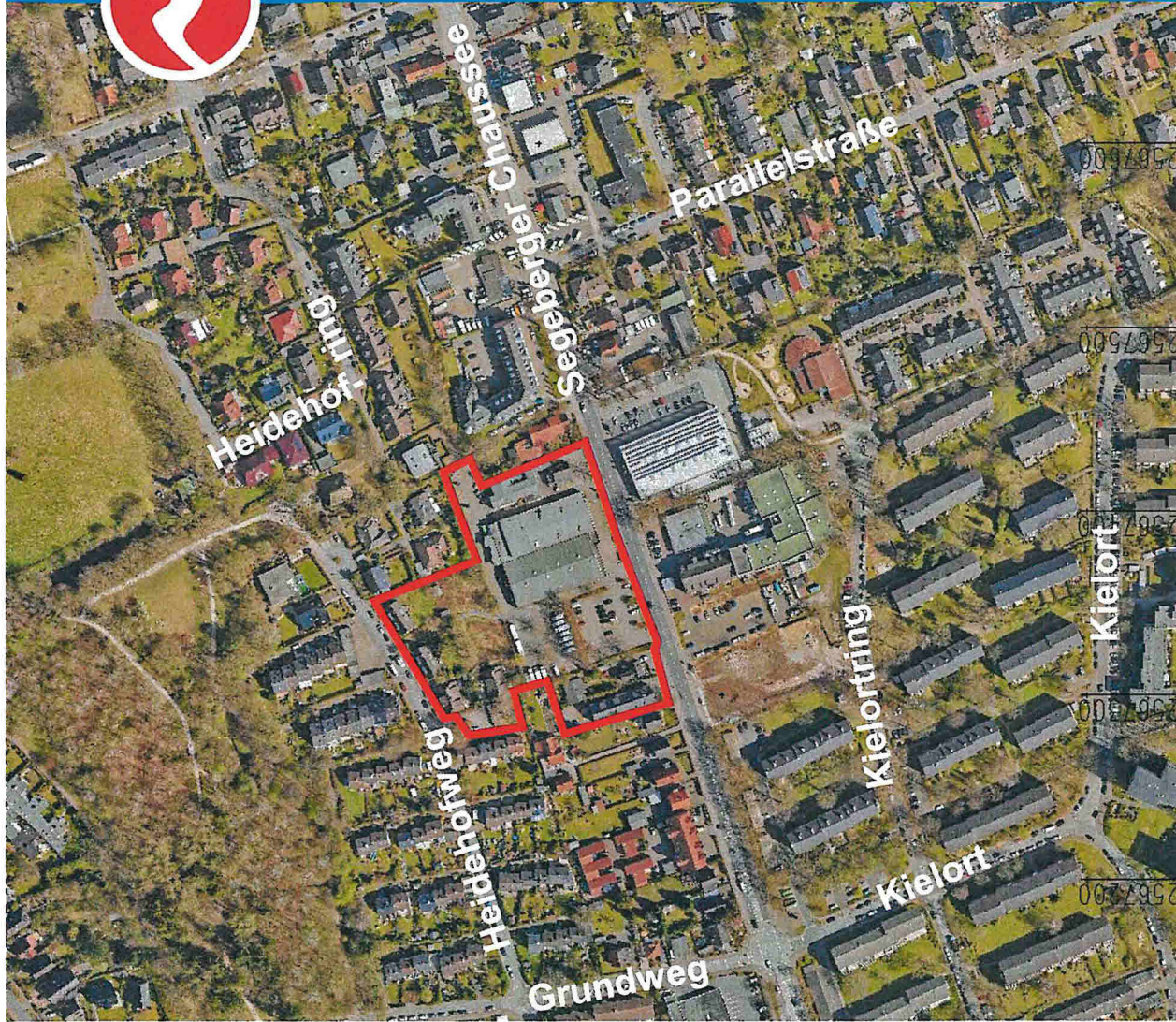
Ö8: BESPRECHUNGSPUNKT SKY MARKT SEGEBERGER CHAUSSEE

GEBIET: SEGEBERGER CHAUSSEE 113-125A UND
HEIDEHOFWEG 140-148

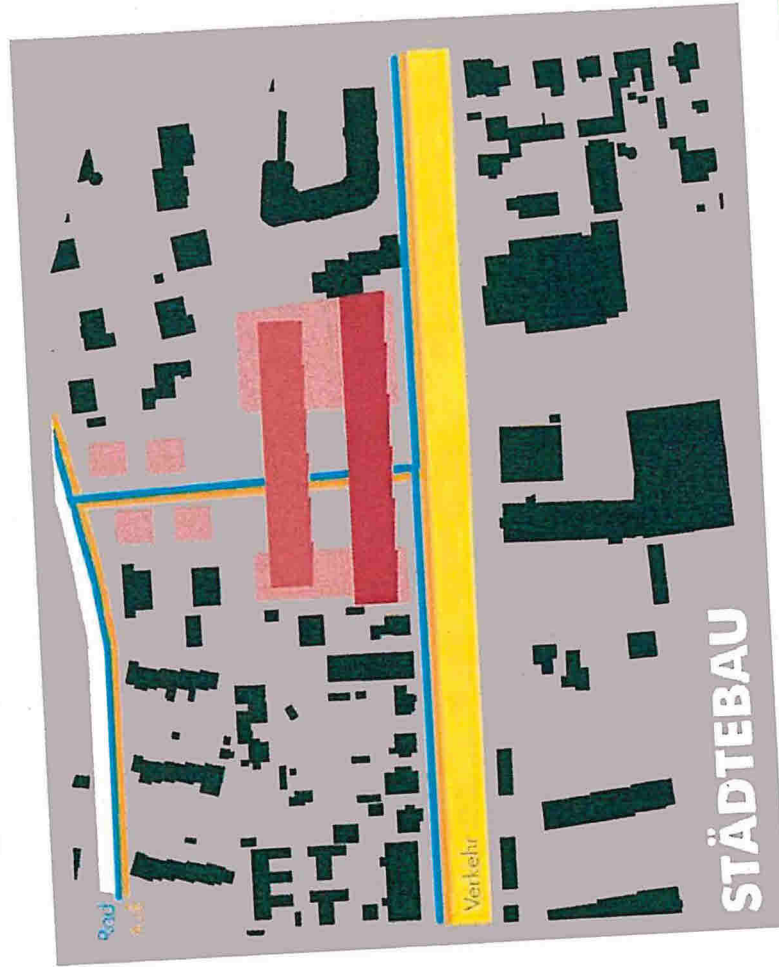
AUSSCHUSS FÜR STADTENTWICKLUNG UND VERKEHR

TEIL 2: DER GRUNDSATZBESCHLUSS (04.02.2016) UND DAS
ÜBERARBEITETE KONZEPT (08.01.2021) IM VERGLEICH
SOWIE DIE OFFENEN THEMEN

Donnerstag, 4. März 2021



DIE KONZEPTE IM VERGLEICH – SCHWARZPLÄNE



Grundsatzbeschluss 04.02.2016
mit 102 WE



Konzept 01.08.2021
mit 96 WE



Überarbeitung

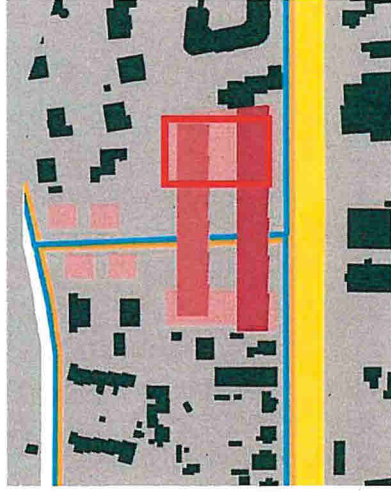
DIE OFFENEN THEMEN



Konzept 01.08.2021

- Großflächiger Einzelhandelsstandort mit mehr als 30 % größerer **Netto-Verkaufsfläche** geplant
- Zufahrtsregelung des Marktplatzes ist quasi ein Kreisverkehr
- 30 % geförderter Wohnungsbau
- **Mittelteil der Zufahrt**

DIE GEPLANTE EINZELHANDELSGRÖßE



Grundsatzbeschluss 04.02.2016



Konzept 01.08.2021

1. Großflächiger Einzelhandelsstandort mit mehr als 30 % größerer Netto-Verkaufsfläche geplant
 - 1.700 m² -> 2.250 m² (genaue Größe „unscharf“ vom Investor bestimmt)
 - Gutachten (Auswirkungsanalyse) liegt aktuell nicht vor
 - Gutachten für Konzept 2016 mit positivem Fazit

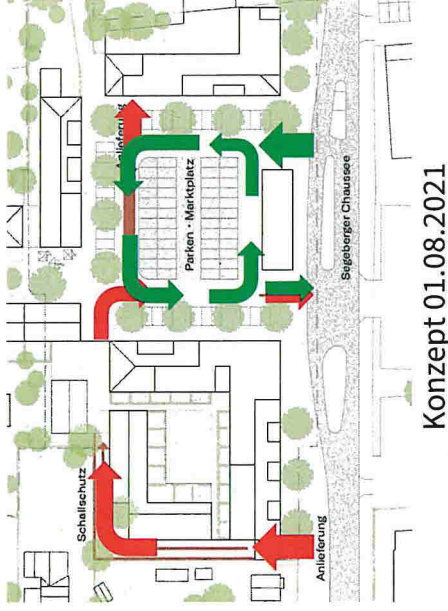


**Thema: Größe des Einzelhandelsstandortes und
Notwendigkeit eines Gutachtens**

DIE GEPLANTE ZUFAHRTSREGELUNG



2. Zufahrtsregelung für den Marktplatz ist quasi ein Kreisverkehr



- Marktplatz mit einer reinen Zufahrt und reiner reinen Ausfahrt
- Anlieferung separat im westl. Bereich, jedoch wird die Ausfahrt des Marktplatzes mitgenutzt



Thema: LKW-Verkehr auf dem Marktplatz und Anlieferung allgemein

DER GEPLANTE ANTEIL AN GEFÖRDERTEM WOHNUNGSBAU



Grundsatzbeschluss 04.02.2016



Konzept 01.08.2021

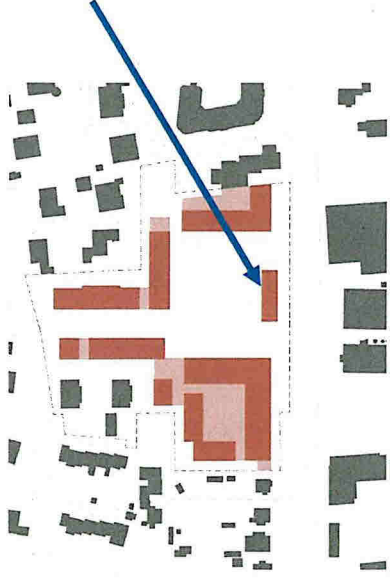
3. Investor strebt weiterhin 30% geförderter Wohnungsbau an
- Am 04.02.2016 wurde ein Grundsatzbeschluss mit 30% sozial geförderten Wohnungsbau gefasst
 - Seit 2019 werden 50 % politisch gefordert (A19/0576)



Thema: 30% Fortführung des Verfahrens und Fortentwicklung des städtebaulichen Konzeptes
oder

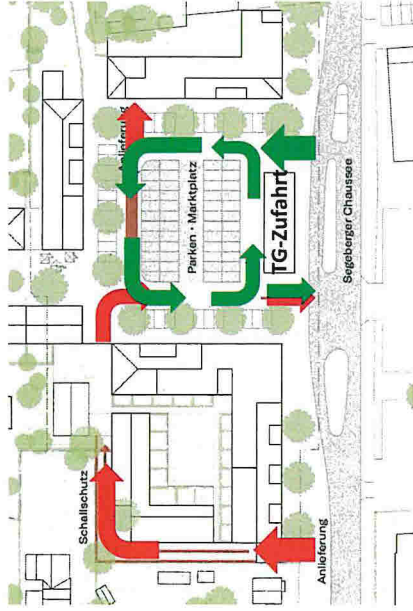
50% neues Verfahren aufgrund des neuen Konzeptes (jedoch gefährdet, laut Investor, mehr als 30% das Projekt)

DER GEPLANTE MITTELTEIL DER ZUFAHRT



4. Der Mittelteil der Zufahrt ist noch „unpräzise“

- TG-Zufahrt soll lärmschützend wirken
- Volumen und Gestaltung der TG Zufahrt ist noch offen
- Begrünte bauliche Anlage (Mooswand/ Holzwand mit Rankpflanzen/ sichtbare PV-Fläche oder ...)
- Risiko: Glasscheibe macht den Einzelhandel sichtbar oder für wird für Werbung genutzt



Konzept 01.08.2021

➔ **Thema: Lärmschutz und dessen städtebauliche Qualität**



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Fachbereich Planung
Marwitz