

Protokollauszug

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Planung vom 20.04.2022

TOP 7. Vorstellung der geplanten Bebauung im Bereich Am Schwanensee/ Gänsemarkt
zur Kenntnis genommen
VO/RV/2022/2505

Beratungsverlauf:

Herr Homeyer führt in den Tagesordnungspunkt ein und erläutert kurz die Historie der Planung zum Gänsemarktquartier und der Entstehung der 1. Änderung des B-Planes 7c.

Herr Hans-Christian Mergel und Georg Bosch, H-Projektierung GbR Neumünster stellen anhand der dem Protokoll beigefügten Präsentation ausführlich ihre Planung zur Nahverdichtung im Quartier vor.

Geplant ist hochwertiges und nachhaltiges Wohnen über je 2 Etagen in der Innenstadt mit einer Tiefgarage (56 Parkplätze) für je 1 Stellplatz pro Wohnung. Die Tiefgarage beherbergt außerdem die umfangreiche Technik der gesamten Wohnanlage.

Benötigt wird allerdings eine größere Tiefgarage, als die Festsetzungen des B-Planes Nr. 7 c vorgeben, dafür würde ein begrünter Innenhof mit Aufenthaltsflächen entstehen.

Herr Peter Lindemann, erläutert die Technik im Gebäudekomplex. Sämtliche Wohnungen werden mit moderner Fußbodenheizung und einer dezentralen Lüftung ausgestattet. Geheizt wird durch Wärmepumpentechnik mit einer Pellet-Heizanlage, kein Öl oder Gas.

Durch die Tiefgarage sind die Gebäude unterirdisch verbunden. Zum 20.04.2022 soll es neue Fördermöglichkeiten für nachhaltiges Bauen geben (KfW 40 nh und KfW 40+).

Es schließt sich eine Diskussion zu folgenden Punkten an:

- die Fassade besteht nur aus einem Material
- Verklotzung vermeiden
- Wichtig für das Projekt, dass die Autos in der Tiefgarage untergebracht werden
- Frage nach Ver- und Entsorgung von Müll

Stadt Plön

- es gibt zwei zentrale Müllsammelstellen

- die Tiefgarage hat eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt, Mittig vom Schwanensee
- Irritation, dass das als Handwerkerviertel geplante Quartier nur 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss von Gebäude 4 und 5 beinhaltet. Andere Wohneinheiten können laut dem Investor von Wohnnutzung zu Gewerbe umgenutzt werden.
- Laut Herrn Homeyer muss in einem Mischgebiet, die Wohn- und Gewerbenutzung gemischt werden, eine reine Wohnnutzung ist nicht zulässig
- Bgm. Winter erläutert, dass der Investor dafür zu sorgen hat, dass sich Gewerbebetriebe ansiedeln, nicht die Verwaltung
- die Kleinteiligkeit, wie der B-Plan vorsieht, wird nicht erkannt. Hier wird ein massiver Riegel vorgestellt und wirkt monoton. Dies widerspricht dem was gewollt war
- Nachfrage zu den Befreiungen von den Festsetzungen zum B-Plan. Laut Frau Schulz sind die Befreiungen grundsätzlich möglich. Diese werden im Zuge des Bauantragsverfahrens dem Ausschuss zur Entscheidung auf Befreiung von den Festsetzungen vorgestellt.
- Diskussion zum Gewerbe im Quartier; als der B-Plan aufgestellt wurde, gab es noch wenig Internethandel oder keine Finanzkrise. Gewerbe an diesem Standort anzusiedeln wird schwer
- Herr Mergel möchte das Quartier in einem Zuge errichten. Es wird mit einer Bauzeit von 24 – 28 Monaten gerechnet
- Sternstunde für Plön, ist energetisch sehr positiv und nachhaltig
- bei Gewerbebetrieben wurde damals nicht an einen Maler oder Tischler gedacht, sondern z.B. an ein Atelier, eine Suppenküche, Boutique o.ä.
- Handel eher in die Fußgängerzone, nicht zerfasern.

Herr Mergel verspricht, dass er es richtig machen möchte und auch Gewerbebetriebe ansiedeln wird.

Ausschussvorsitzender Melzer bedankt sich für die Vorstellung des Projektes und sieht dem gemeinsamen Weg positiv entgegen.

Ein Beschluss wird nicht gefasst, da es sich beim dem Tagesordnungspunkt um die Vorstellung des Projektes handelt.

Stadt Plön

TOP

[Siehe Anlage.](#)

Anlage 1 TOP 7 Präsentation Gänsemarkt

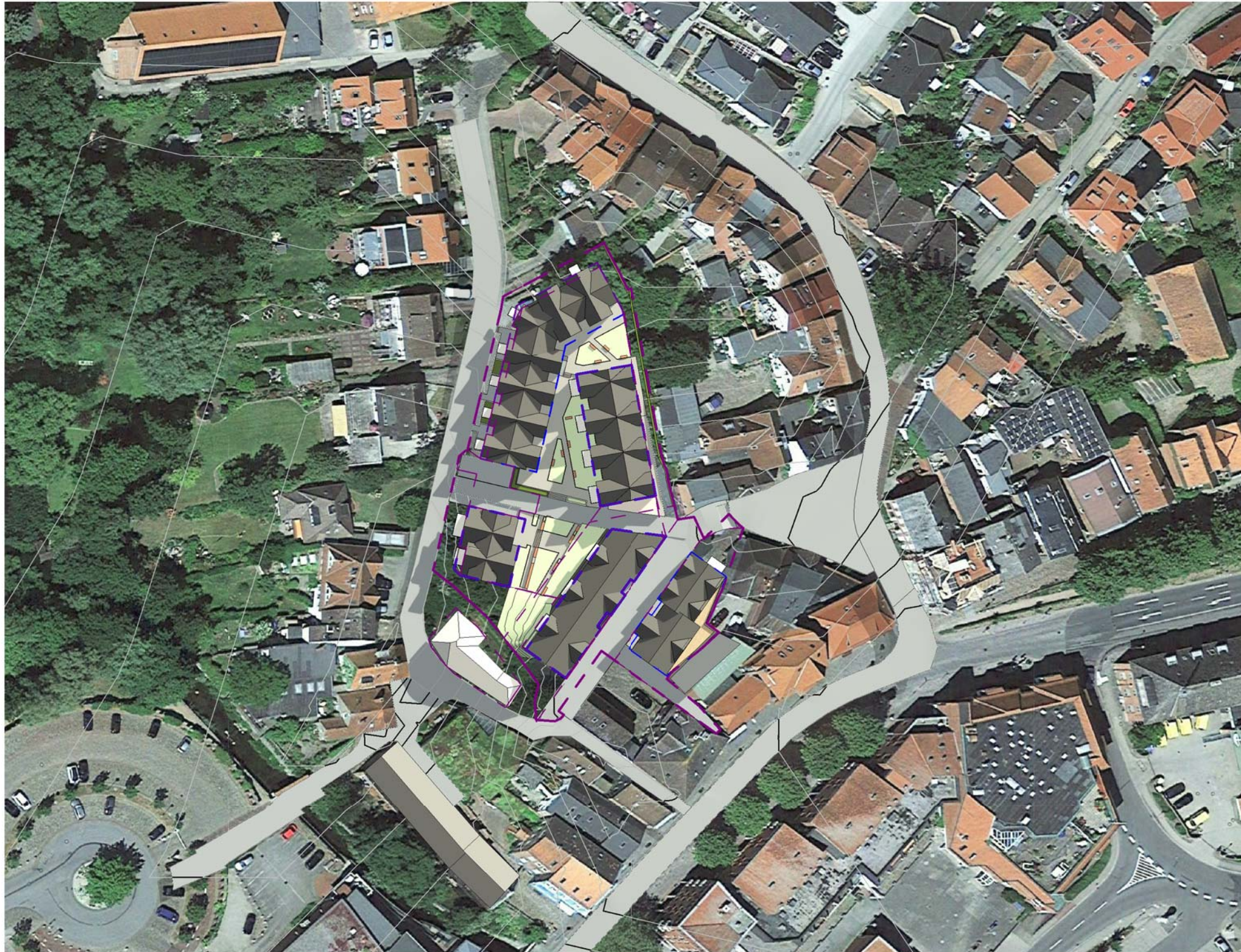


Bauherr: H-Projekt Gänsemarktviertel GmbH
Neubau Wohngebiet
MFH Gänsemarktviertel, PLÖN



13.04.2022.





- Grundstücksgröße: ca.3362 m²
- 5 Gebäude
- 40 Wohnungen
- 2 Gewerbe
- 56 Parkplätze 700 m²

Bauvorhaben: MFH Gänsemarktviertel, PLÖN		
Bauherr:		
H-Projekt Gänsemarktviertel GmbH		
Plön		

	BRUTTO	NETTO
TIEFGARAGE	1890.0	
KELLERGESCHOSS	235.0	
SOUTERRAIN	235.0	191.0
HAUS 3.1-3.2	513.0	308.5
HAUS 3.3	174.0	121.1
HAUS 3.4	156.8	114.4
HAUS 3.5	156.8	114.4
HAUS 3.6	156.8	114.4
HAUS 3.7-3.8	532.0	343.2
HAUS 3.9-3.11	1027.5	670.5
HAUS 4-5	842.0	556.0
HAUS 6	1035.0	605.0
Alle Gesamt	6953.9	3138.5

MFH Gänsemarktviertel, PLÖN



BAUGEBIET 3 (Gebäude 3)
Größe: 2327,55 m²

- Erdgeschoss 1031 m²
- Befestigte Flächen 831 m²

GRZ I = 0,442
GRZ II = 0,799

BAUGEBIET 5 (Gebäude 4,5)
Größe: 418,4 m²

- Erdgeschoss 274m²
- Befestigte Flächen 4,4m²

GRZ I = 0,655
GRZ II = 0,665

BAUGEBIET 6 (Gebäude 6)
Größe: 616,42 m²

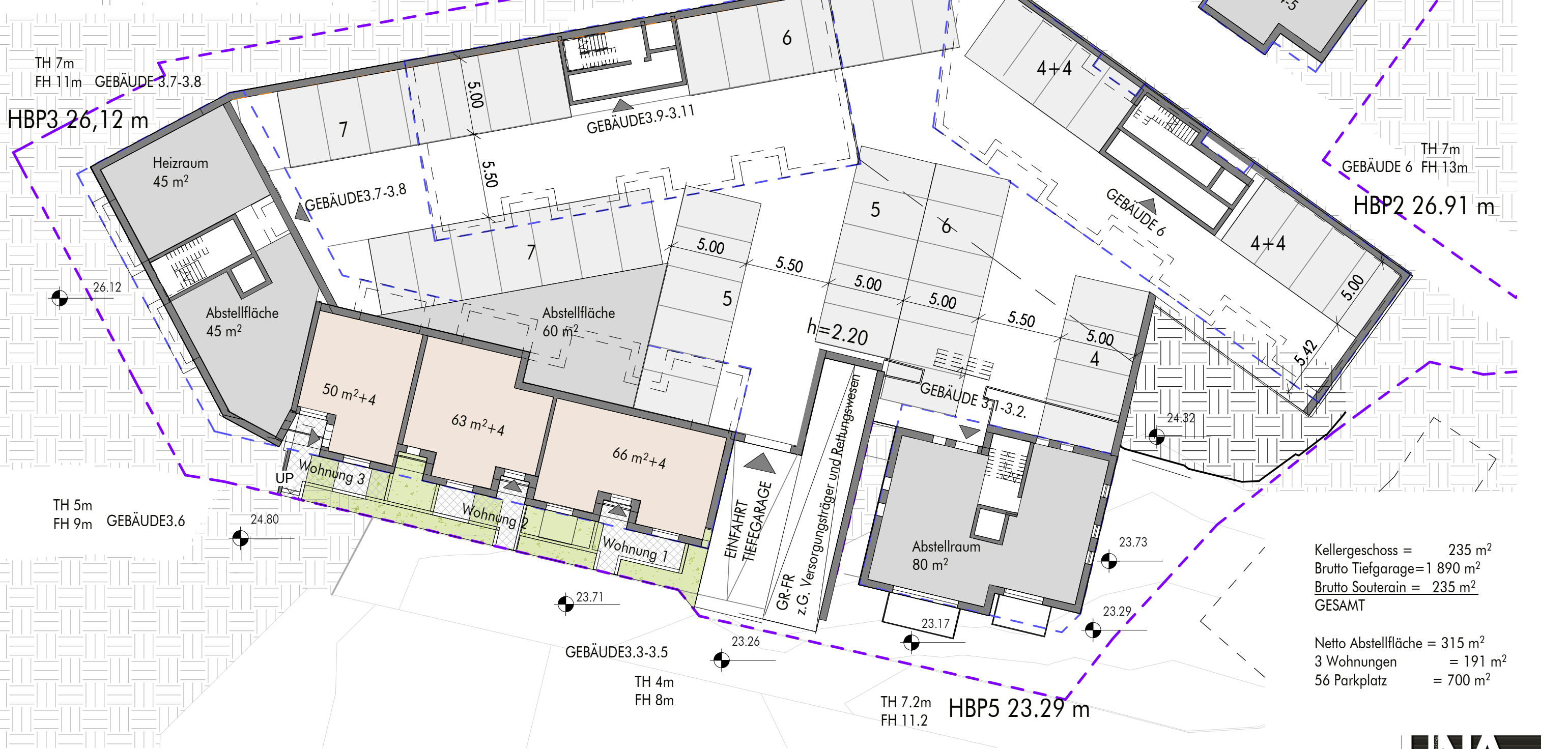
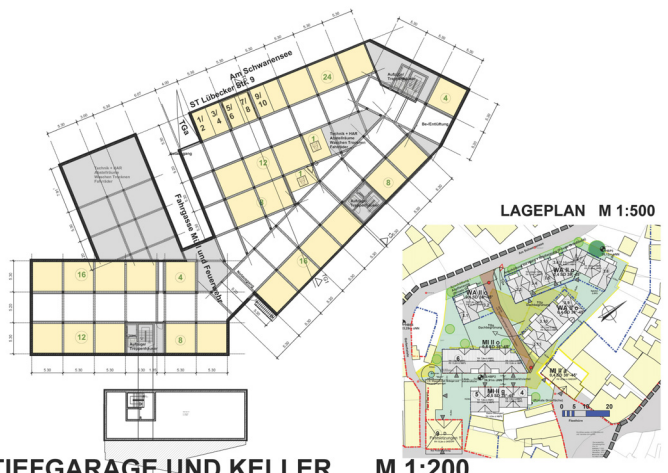
- Erdgeschoss 345 m²
- Befestigte Flächen 143 m²

GRZ I = 0,559
GRZ II = 0,791

Legende:

- Grundstücksgrenze
- Baugrenze
- Tiefgarage projekt
- Tiefgarage B plan
- Baulinie
- Nachbarn
- Befestigte Flächen
- Grünfläche
- Wohnungen

MFH Gänsemarktviertel, PLÖN



Kellergeschoss = 235 m²
 Brutto Tiefgarage=1 890 m²
 Brutto Souterrain = 235 m²
 GESAMT

Netto Abstellfläche = 315 m²
 3 Wohnungen = 191 m²
 56 Parkplatz = 700 m²

MFH Gänsemarktviertel, PLÖN



Legende:

- Grundstücksgrenze
- Baugrenze
- Tiefgarage projekt
- Tiefgarage B plan
- Baulinie
- Nachbarn
- Befestigte Flächen
- Grünfläche
- Wohnungen

MFH Gänsemarktviertel, PLÖN



MFH Gänsemarktviertel, PLÖN

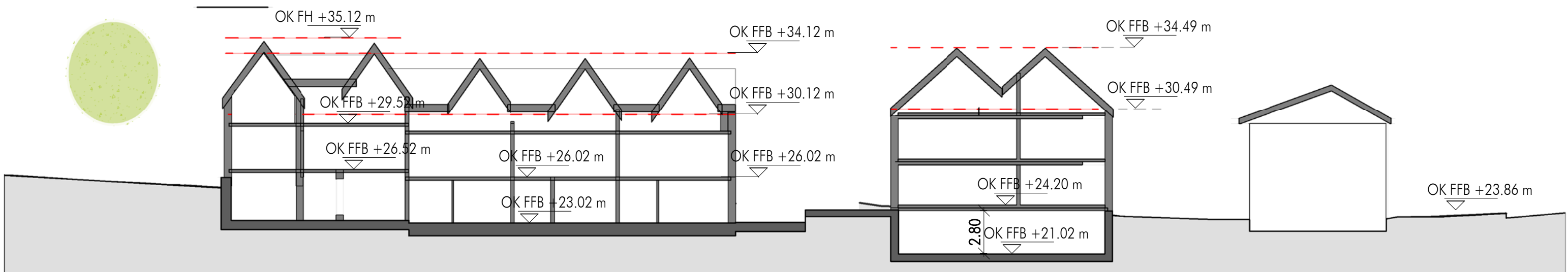


Strasse Ansicht 1:250

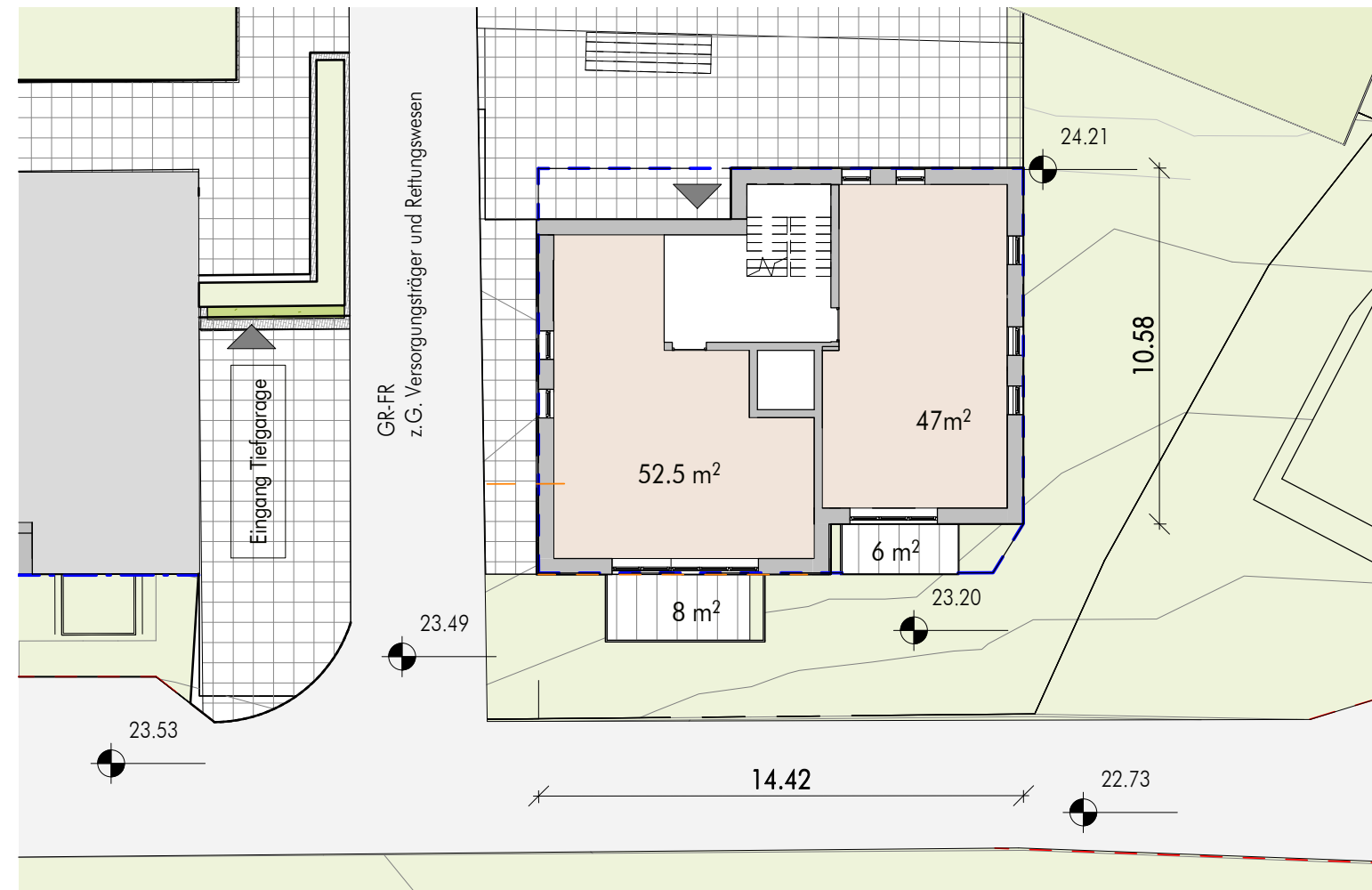
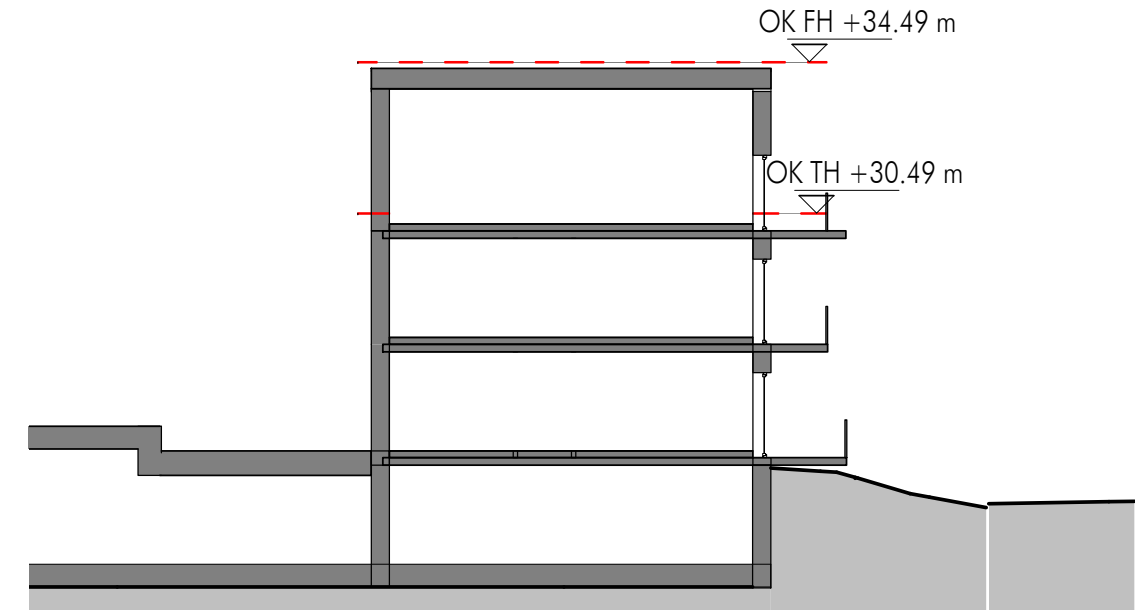


Strasse Ansicht 1:250

MFH Gänsemarktviertel, PLÖN



MFH Gänsemarktviertel, PLÖN



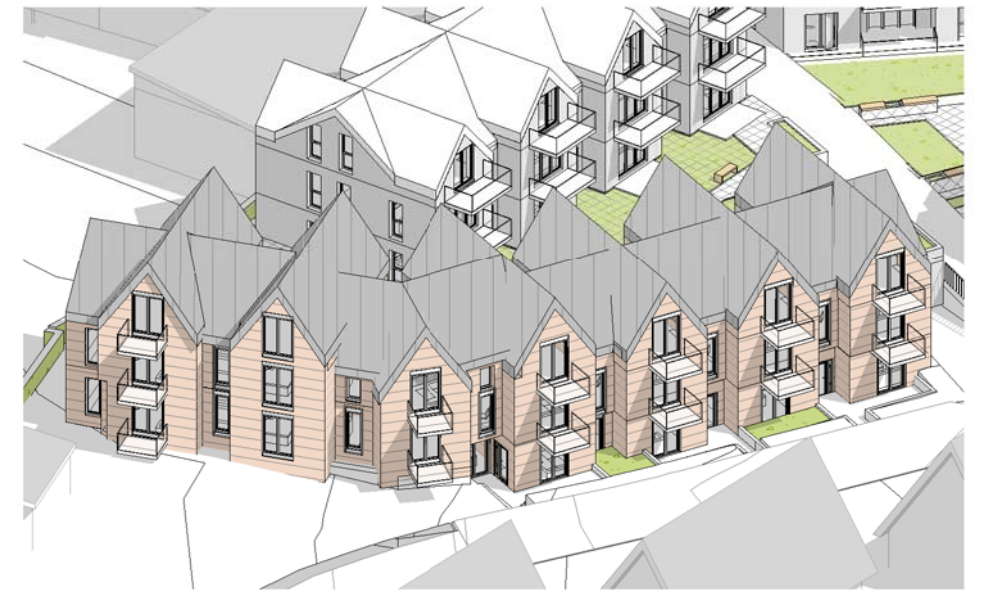
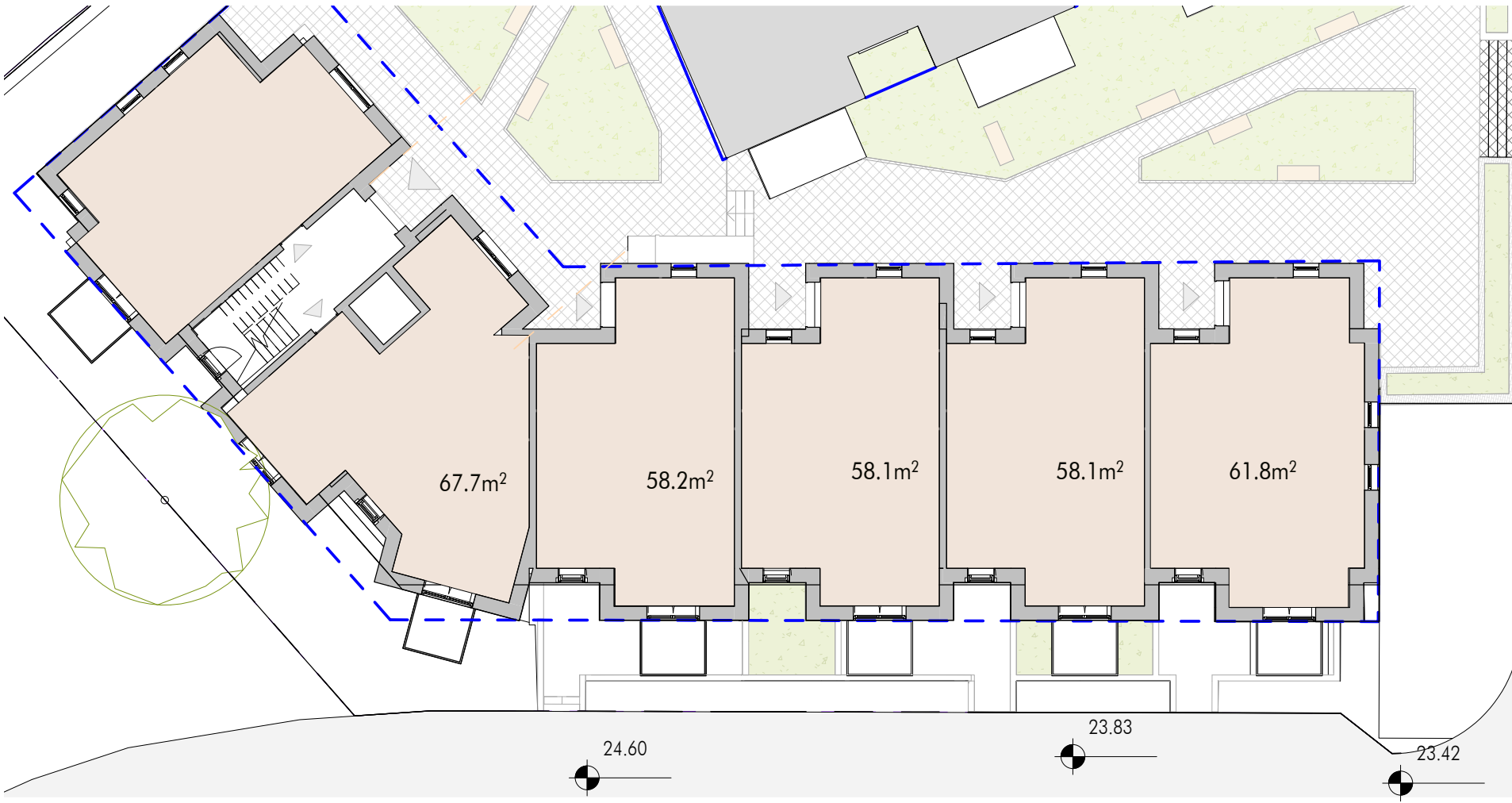
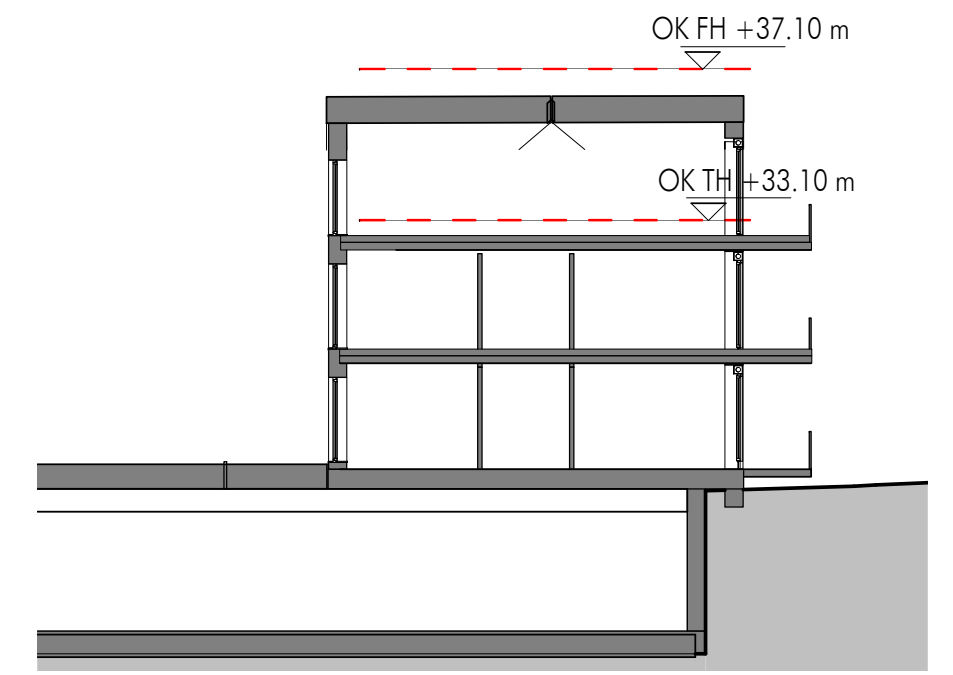
	BRUTTO	NETTO
ERDGESCHOSS	171 m ²	106.5 m ²
OBERGESCHOSS	171 m ²	110.5 m ²
DACHGESCHOSS	171 m ²	98.5 m ²
GESAMT GEBÄUDE 3.1-3.2	513 m²	308.5 m²

Bauherr: H-Projekt Gänsemarktviertel GmbH

GEBÄUDE 3.1-3.2- 1 : 200



MFH Gänsemarktviertel, PLÖN



	BRUTTO	NETTO
ERDGESCHOSS	521 m ²	381.8 m ²
OBERGESCHOSS	521 m ²	351.3 m ²
DACHGESCHOSS	135 m ²	75 m ²

GESAMT GEBÄUDE 3.1-3.2 1177 m² 807.1 m²

Bauherr: H-Projekt Gänsemarktviertel GmbH

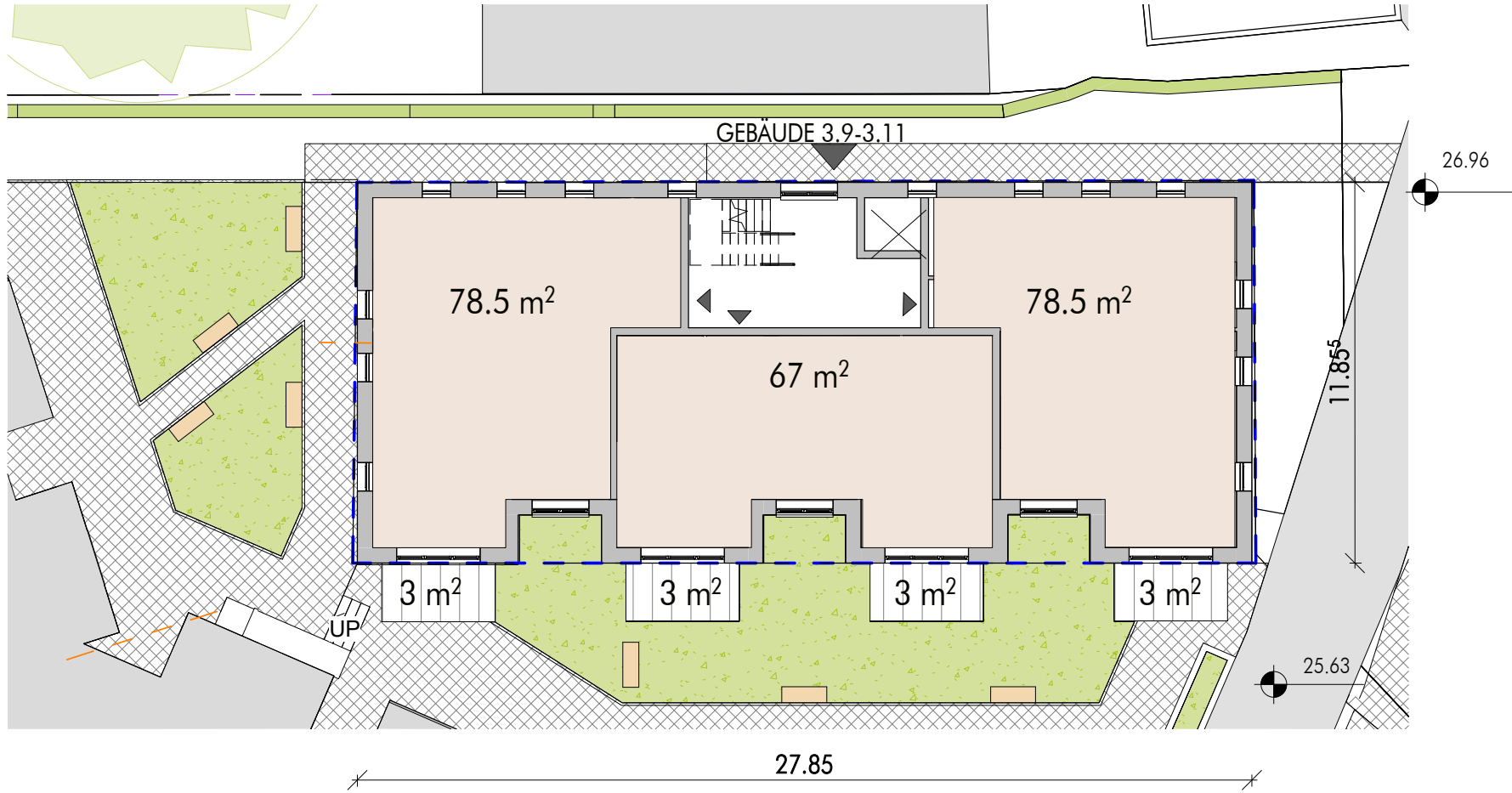
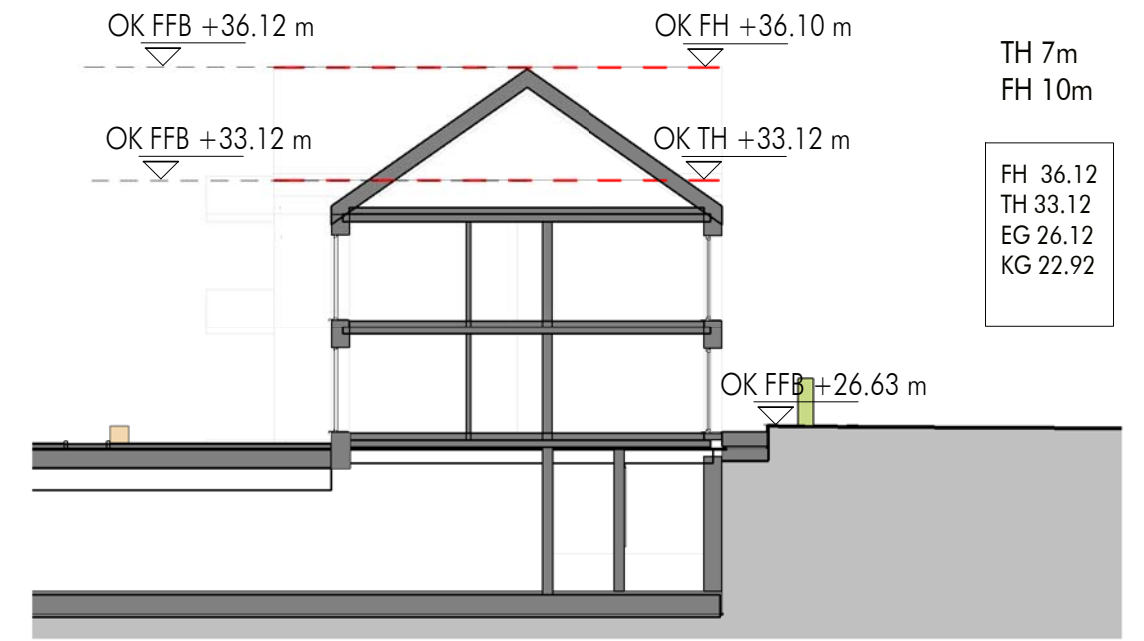
GEBÄUDE 3.3-3.8 1 : 200



MFH Gänsemarktviertel, PLÖN



HBP3 26,12 m



	BRUTTO	NETTO
ERDGESCHOSS	342.5 m ²	236 m ²
OBERGESCHOSS	342.5 m ²	236 m ²
DACHGESCHOSS	342.5 m ²	185.5 m ²
GESAMT GEBÄUDE 3.9-3.11	1027.5 m²	670.5 m²

Bauherr: H-Projekt Gänsemarktviertel GmbH

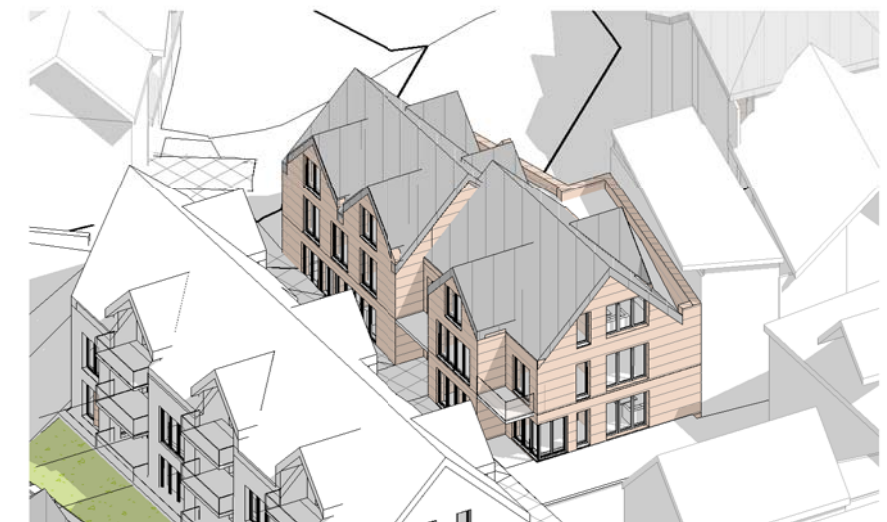
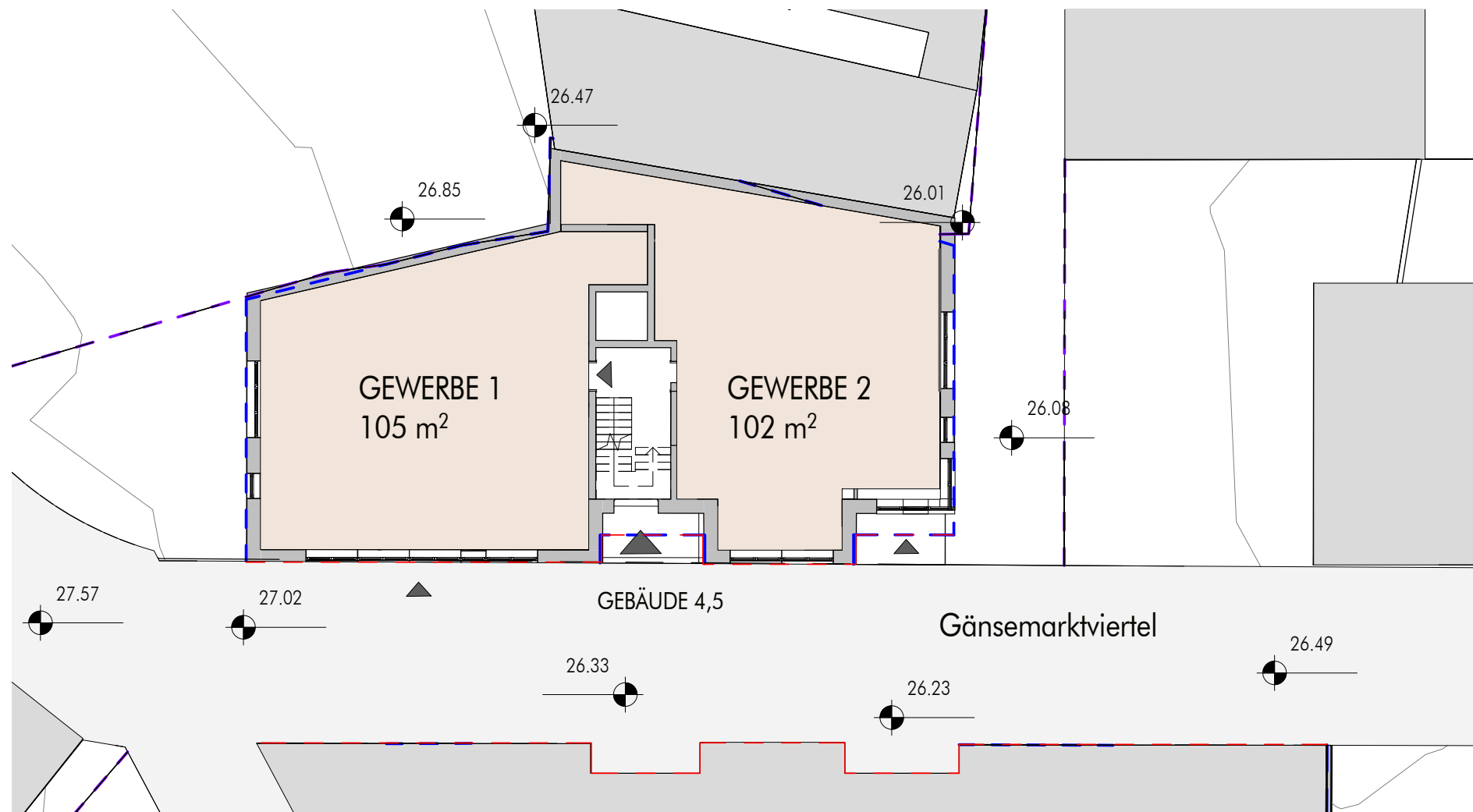
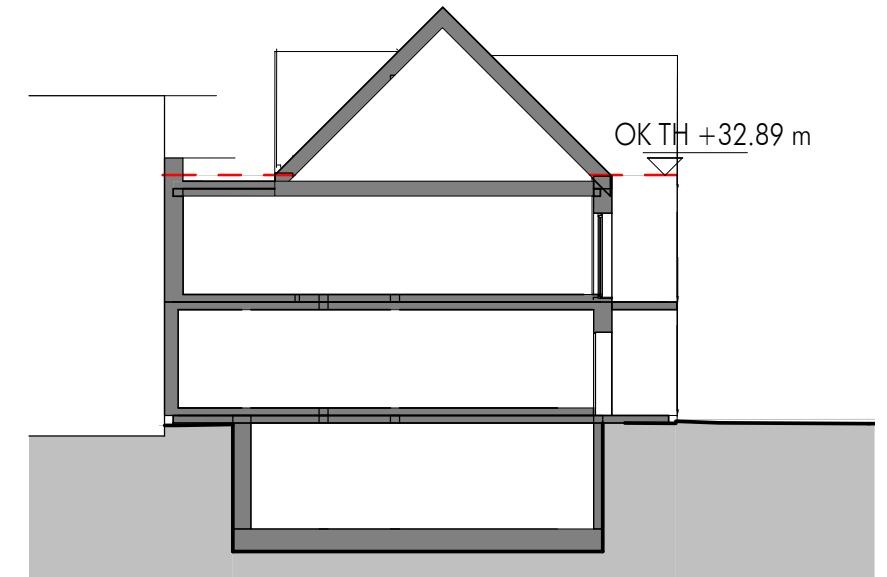
GEBÄUDE 3.9-3.11 1 : 200



MFH Gänsemarktviertel, PLÖN



OK FH +39.89 m



	BRUTTO	NETTO
ERDGESCHOSS	274 m ²	207 m ²
OBERGESCHOSS	284 m ²	212 m ²
DACHGESCHOSS	274 m ²	137 m ²
GESAMT GEBÄUDE 3.1-3.2	842 m²	556 m²

Bauherr: H-Projekt Gänsemarktviertel GmbH

GEBÄUDE 4,5 1 : 200

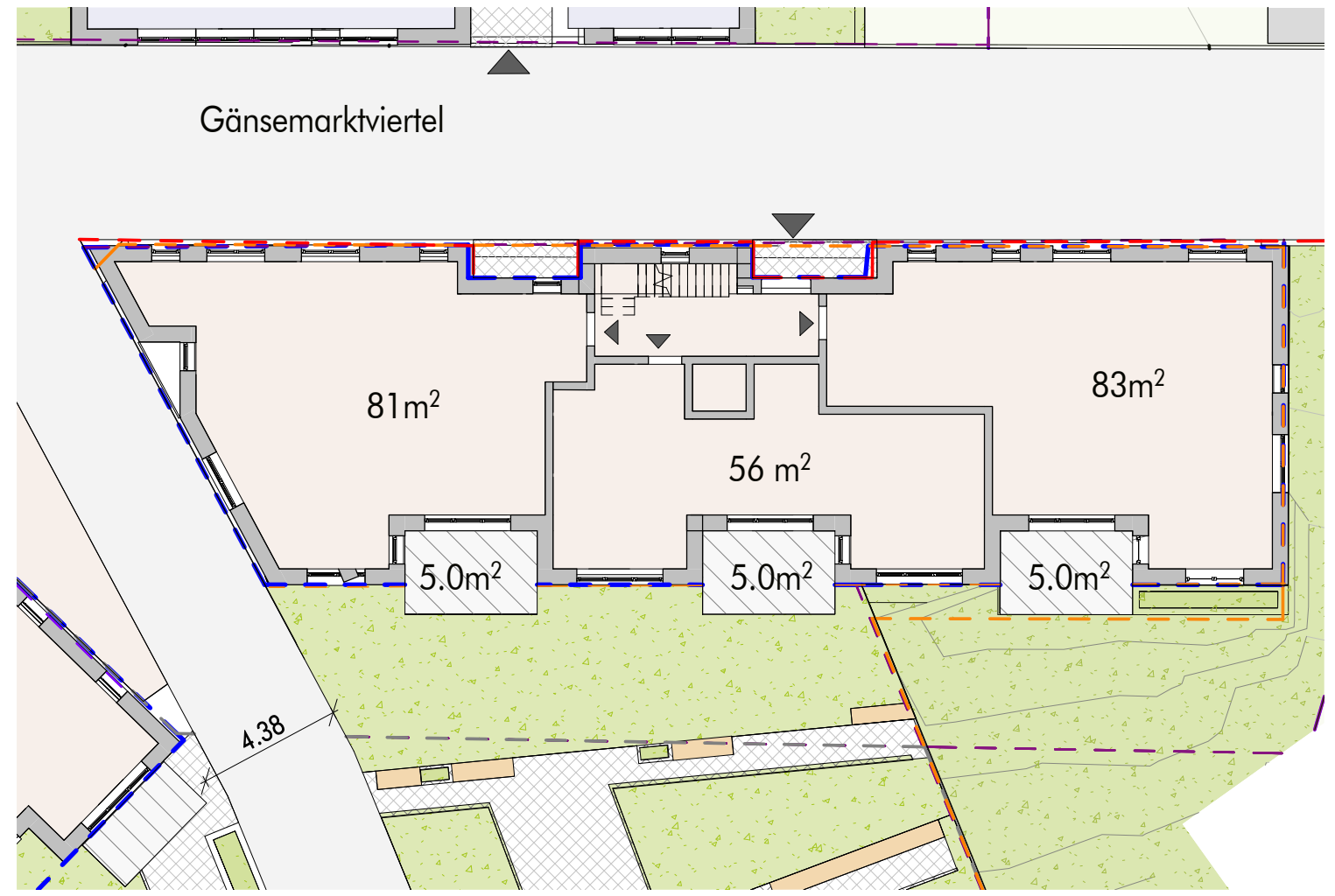
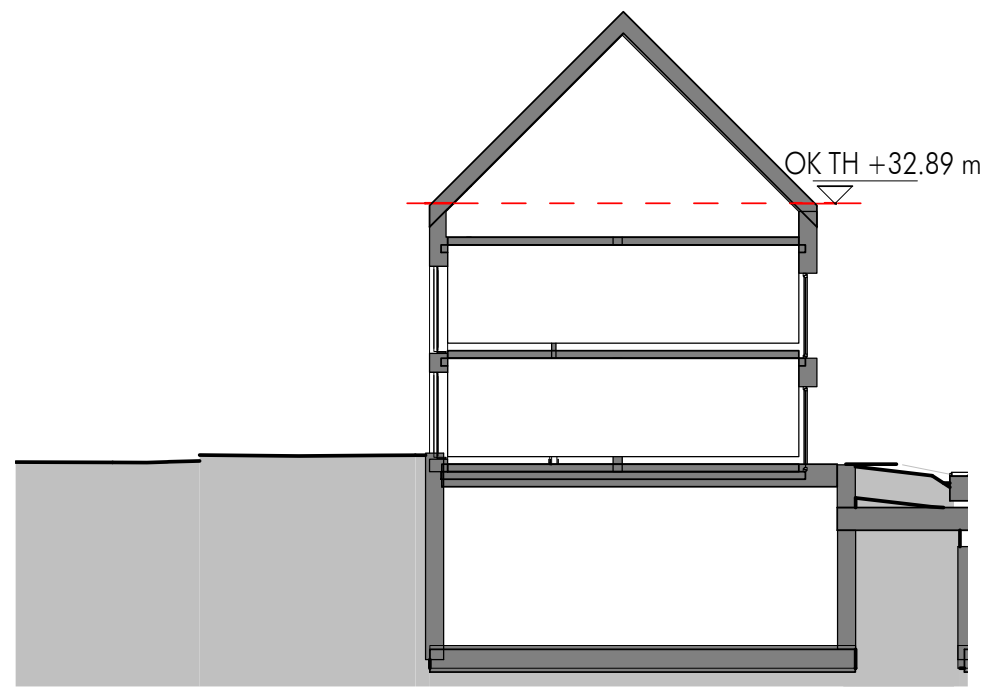


MFH Gänsemarktviertel, PLÖN



OK FH +39.89 m

OK FH +39.89 m



	BRUTTO	NETTO
ERDGESCHOSS	345 m ²	235 m ²
OBERGESCHOSS	345 m ²	235 m ²
DACHGESCHOSS	345 m ²	135 m ²
GESAMT GEBÄUDE 3.1-3.2	1035 m²	605 m²

Bauherr: H-Projekt Gänsemarktviertel GmbH

GEBÄUDE 6 1 : 200





MFH Gänsemarktviertel, PLÖN





MFH Gänsemarktviertel, PLÖN











