

B E S C H L U S S V O R L A G E

			Vorlage-Nr.: B 01/0269	
69 - Amt Stadt als Lebensraum			Datum: 01.06.2001	
Bearb.	: Herr Röhl	Tel.:	öffentlich	nicht öffentlich
Az.	: ti		X	

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr
Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr

21.06.2001
28.06.2001

Bebauungsplan 245 - Norderstedt - Gebiet: Ohewiesen, Niendorfer Straße, zwischen Ohechaussee und Flughafen Fuhlsbüttel; hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird für den Bereich Ohewiesen, Niendorfer Straße, zwischen Ohechaussee und Flughafen Fuhlsbüttel der Bebauungsplan Nr. 245 – Norderstedt – aufgestellt.

Planungsziele sind:

- Sicherung von gewerblichen Bauflächen für ein Logistik- und Distributionszentrum
- Sicherung von Flächen für ein Zollamt
- Sicherung schützenswerter Biotop- bzw. Landschaftsräume
- Sicherung der erschließungstechnischen Voraussetzungen für die gewerblichen Bauflächen
- Sicherung der erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen für den Ausbau des Kreuzungspunktes Ohechaussee/Niendorfer Straße
- Sicherung eines Teilstücks einer innerörtlichen Wegeverbindung Garstedter Feldmark/ Tarpenbekniederung

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

Sachverhalt

1. Wesentliche Verfahrensschritte

Die Konzeptidee eines Logistik- und Distributionszentrums (LDZ) im Südwesten der Stadt Norderstedt basierte auf einem im AK Wirtschaft und Verkehr von Norderstedt Marketing erarbeiteten Wirtschaftsentwicklungskonzept und wurde dem Hauptausschuss in seiner Sitzung am 01.11.1999 vorgestellt. Unter dem Gesichtspunkt der mit der Realisierung des Projektes für die Stadt verbundenen Chancen einer nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung wurde die Abweichung von den Inhalten des Empfehlungskonzeptes des STEP 2010 vertretbar gehalten.

Den Beschluss zur Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 20.06.2000 gefasst (s. Vorlage B 00/0219).

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------

Etwa zeitgleich gründete sich die GbR-LDZ, bestehend mit paritätischen Anteilen aus der Köllmann AG und der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt, mit dem Ziel, das Projekt zu entwickeln und den Grunderwerb zu tätigen.

Im Rahmen einer im Sommer 2000 gestarteten sog. Denkphase für die Konzeptentwicklung mit Branchenkennern, IT-Spezialisten und potenziellen Schlüsselkunden für das Projektareal wurden Anforderungsprofile für die einzelnen Nutzungsbausteine, deren Wechselbeziehung und eine erste qualitative Einschätzung zur Beurteilung potenzieller Branchen erarbeitet. Teilergebnis war auch die Gründung eines Arbeitskreises mit Vertretern der Flughafengesellschaft, der sich mit den spezifischen Anforderungen an ein Luftfrachtzentrum unter Einbindung potenzieller Schlüsselkunden befasst.

Zwischenzeitlich ist auch die Vergabe aller Aufträge für die erforderlichen Fachgutachten erteilt.

Der Grunderwerb durch die GbR ist mit Ausnahme weniger Grundstücke nahezu abgeschlossen.

Auf planungsrechtlicher Ebene wurde zwischenzeitlich von der ursprünglichen Absicht, das Projekt aus den Zielen des geänderten FNP im Parallelverfahren durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB durchzuführen, Abstand genommen. Grund ist zum einen die derzeit nicht abschließend gelöste Grunderwerbsfrage, aber auch die Zweckmäßigkeit des rechtlichen Instruments bei der Größe des Projektareals. Ersatzweise soll jetzt ein förmliches Bebauungsplanverfahren in Kombination mit einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB sowie mit einem Erschließungsvertrag durchgeführt werden. Der Grünordnungsplan wird integraler Bestandteil des Bebauungsplanes sein, sodass dafür ein gesonderter Aufstellungsbeschluss nicht erforderlich ist.

Ferner wird festgestellt, dass der noch im Juni 2000 gesetzte Zeithorizont für den Abschluss aller Planverfahren für Dezember 2001 nicht gehalten werden kann, da der Zeitaufwand für die vorgenannten Arbeitsphasen und die Einbindung des Projekts u. a. auch mit externen Schnittstellen höher war als angenommen. Beabsichtigt ist nunmehr, einen Verfahrensstand nach § 33 BauGB für April 2002 zu erreichen.

2. Projektbeschreibung

Am Stadtrand Norderstedts soll angrenzend an den Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel, zwischen Niendorfer Straße und Ohechaussee ein Logistik- und Distributionszentrum entstehen, welches neuen und heute schon in Norderstedt ansässigen Unternehmen die Möglichkeit bieten soll, an einem verkehrsgünstig gelegenen, zentralisierten Standort ihre flughafenbezogenen Distributions- und Logistikdienstleistungen anzubieten.

Das LDZ soll sich in seinem Profil deutlich von konventionellen Güterverteilzentren unterscheiden, da neben einer Bereitstellung von Flächen und unterschiedlichen, flexiblen Gebäudetypen eine umfangreiche Infrastruktur zur Verfügung gestellt wird. Das Gesamtkonzept bietet neben der Integration der unterschiedlicher Verkehrsträger, die Bündelung von Zielkunden innerhalb von Warenwirtschaftsketten und die Bereitstellung innovativer logistischer Dienstleistungen für Industrie, Handel und Logistikdienstleister. Die physische wie informations-technische Bündelung an einem Standort, unterstützt durch eines der modernsten Glasfasernetze in Europa, ermöglicht den Kunden die Einsparung von Zeit, Transport- und Lagerhaltungskosten.

Die Verringerung der Transportzeiten durch die Nähe von Absatzmärkten (Ballungsraum HH) sowie zu Beschaffungsquellen (Flughafen und Überseehafen HH), attraktive Mietkonditionen, der 24-h-Betrieb sowie die sehr gute Verkehrsanbindung zählen zu den Alleinstellungsmerkmalen des LDZ. Hohe Wirtschaftlichkeit und Funktionalität wird dabei durch eine frühzeitige Zusammenarbeit zwischen Investoren, Nutzern und Fachingenieuren gewährleistet.

3. Bebauungsplan (Variante 1 und 2)

Grundlage für den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung sollen zwei Planvarianten sein, die sich im Wesentlichen nur hinsichtlich der Erschließung unterscheiden.

Das Projektareal mit einer Flächengröße von ca. 36 ha schöpft den Spielraum der im Regionalplan für Planungsraum I (Stand 1998) dargestellten Siedlungsflächen voll aus.

Für das geplante LDZ mit mehreren Branchenquartieren wird generell Sondergebiet festgesetzt. Die Art der Nutzung wird durch textliche Festsetzungen als Positivliste festgeschrieben. Das Maß der Nutzung mit einer GRZ von 0,8 und einer an den Restriktionen des Flughafens orientierten maximalen Höhenentwicklung soll den zukünftigen Projektkunden ein hohes Maß an Flexibilität für die Stellung der Gebäude und der sekundären Grundstückserschließung ermöglichen. Die durch Baugrenzen definierten Baufenster berücksichtigen im Wesentlichen den im Plangebiet unbedingt erhaltenswerten Grünbestand bzw. die zu erhaltenden Anlagen für die Oberflächenentwässerung.

Unbeachtlich der eigentumsrechtlichen Situation sind alle zusammenhängenden Grundstücke südlich

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in

Ohechaussee, westlich Niendorfer Straße planungsrechtlich als Sondergebiet festgesetzt. In den Bebauungsplanvarianten 1 und 2 (s. Anlage 1 und 2) wird der Möglichkeit, neben der GbR als Grundeigentümer noch Privateigentümer südlich der Ohechaussee vorzufinden, durch eine öffentliche Erschließung im rückwärtigen Grundstücksbereich entsprochen. Städtebaulich sind gerade Grundstücke unmittelbar südlich der Ohechaussee wegen ihrer exponierten Lage von besonderer Bedeutung und im weiteren Verfahren durch baugestalterische Auflagen (z. B. im städtebaulichen Vertrag) zu bestimmen.

3.1 Erschließung

Die Anbindung des Sondergebietes an das äußere Straßennetz erfolgt ausschließlich durch zwei neu zu schaffende Knotenpunkte. Die Lage der Anbindungsknoten ist so gewählt, dass eine Überschneidung des an- und ausfahrenden Verkehrs mit dem Rückstaubereich des Knotenpunktes Ohechaussee/Niendorfer Straße ausgeschlossen werden kann. Für die Herstellung der beiden Anbindungspunkte ist eine entsprechende Neugestaltung bzw. Querschnittsaufweitung der Ohechaussee bzw. der Niendorfer Straße erforderlich.

Der Kreuzungspunkt Ohechaussee/Niendorfer Straße bedarf nach derzeitigem Erkenntnisstand schon bei gegebener Belastung einer Umgestaltung, um die Leistungskapazität zu erhöhen. Diese Notwendigkeit wird sich mit Realisierung des LDZ-Projektes verschärfen. Auf Empfehlung des Straßenbauamtes Itzehoe ist die Kreuzung Bestandteil des Bebauungsplanes geworden. Eine Entscheidung über die letztendliche Ausgestaltung des Kreuzungspunktes muss dem weiteren Verfahren vorbehalten bleiben. Seitens der Stadt wird der Ausbau des Knotens als Kreislösung präferiert.

Rückrad der inneren Erschließung soll eine überwiegend als Privatstraße (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) peripher geführte Straße sein. Die Anbindung im Westen an eine Bundesstraße (B 432) macht es erforderlich, dass ein dort unmittelbar angebundener Teilbereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert ist. Eine Entscheidung über die Tragfähigkeit entweder der Planungsvariante 1 oder der Planungsvariante 2 für das weitere Verfahren muss davon abhängig gemacht werden, ob alle Grundstücke in das Eigentum der GbR gebracht werden können.

Weiterreichende Festsetzungen über ein sekundäres Erschließungsnetz soll im Interesse einer hohen Flexibilität für die späteren Kunden nicht getroffen werden.

4. Grünplanerische Belange

Über das Projektareal hinaus erfasst der Bebauungsplan Flächen, die aus grünplanerischer Sicht von hoher Bedeutung sind. Im Südwesten des Plangebietes werden bis zur Plangebietsgrenze des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 242 – Norderstedt – die § 15 a-Flächen beidseitig der alten Niendorfer Straße als auch zwischen der Startbahn und dem in Ost-West-Richtung verlaufendem Redder erfasst und planungsrechtlich geschützt. Vor dem Hintergrund einer mit Priorität verfolgten Anbindung des Projektes an den Flughafen Fuhlsbüttel muss allerdings ein Landschaftsdreieck mit § 15 a-Status nördlich des heutigen Hundeübungsplatzes überplant werden. Hier soll die Luftfracht als tragender, integraler Bestandteil eine zusammenhängende Siedlungsfläche direkt am Flughafengelände erhalten. Andere Möglichkeiten, das Flughafengelände vom Projektareal direkt zu erreichen, bestehen nicht. Der Bebauungsplan sichert im weiteren Grünflächen westlich des LDZ und erhaltenswerte landschaftsprägende Elemente – wie Bäume, Redder (mit Weiterbearbeitung des GOP wird dies im Bebauungsplan seinen Niederschlag finden).

4.1 Ausgleich und Ersatz

Ausgleichflächen werden nicht wie ursprünglich angenommen im Plangebiet, sondern außerhalb des Plangebietes in einem zusammenhängenden Areal westlich der Ohechaussee in unmittelbarer Nähe des dort schon vorhandenen Rückhaltebeckens geschaffen. Hier befinden sich geeignete, zusammenhängende Flächen im Eigentum der Stadt Norderstedt, die ggf. durch weitere Zukäufe zu arrondieren sind. Ausgleichsmaßnahmen etwa auf den Plangebiet enthaltenen Grünflächen unmittelbar östlich der Ohechaussee sind wegen der Restriktionen des Flughafens ungeeignet.

Aufseiten der GbR finden Überlegungen statt, die ein Ausgleichsprojekt mit einem für das Stadtgebiet Beispiel setzenden Charakter vorsehen und Qualitäten für den Naturraum mit Naherholungsfunktionen verbinden sollen. Dazu soll eine Arbeitsgruppe aus maßgeblichen Vertretern der Politik unter Einbindung der entscheidungstragenden Verwaltungsinstanzen gebildet werden.

5. Entwässerungskonzept

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in

Konkrete Aussagen zur Oberflächenentwässerung können gegenwärtig noch nicht getroffen werden. Voraussichtlich wird der überwiegende Teil des Oberflächenwassers nach Westen abzuführen sein unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Grabenläufe. Ferner muss Ersatz geschaffen werden für das früher im Bebauungsplan Nr. 214

– Norderstedt – geplante Rückhaltebecken südlich des Redders, das Rückhaltekapazitäten für das Gewerbegebiet östlich Niendorfer Straße bringen sollte.

Aus topographischen Gründen muss über eine Ersatzmaßnahme außerhalb des Plangebietes ggf. an der Tarpenbek nachgedacht werden. Rückhaltungsmöglichkeiten im Plangebiet selbst sind aus flugsicherheits-technischen Gründen (Vogelschlag durch Wasservögel) nicht möglich.

6. Boden, Wasser, Baugrund

Das Ergebnis der gutachterlichen Prüfung liegt vor und wird im weiteren Verfahren eingearbeitet. Bereits jetzt kann festgestellt werden, dass bei den durchgängig hoch anstehenden Grundwasserständen auch unter Berücksichtigung eventueller Auffüllungen des Geländes Eingriffe in den Grundwasserspiegel durch Gründungsteile der Gebäude in begrenztem Umfang unvermeidbar sind.

7. Verkehrsuntersuchung

Nach ersten Trendaussagen muss planungsbedingt bei einer Annahme von ca. 1.500 bis 2.000 Beschäftigten von einer Verkehrszunahme mit ca. 5.000 Fahrbewegungen im äußeren Straßennetz ausgegangen werden. Davon entfallen nach derzeitiger Datenlage etwa 1.300 Fahrten auf den Lieferverkehr (Schwerverkehr), 3.000 Fahrten auf den Beschäftigtenverkehr (Pkw) und etwa 700 Fahrten auf den Besucherverkehr.

8. Lärmgutachten

Ein Ergebnis des Lärmgutachtens liegt derzeit noch nicht vor. Untersucht wird unter der Annahme eines 24-Stunden-Betriebes des LDZ. Erfahrungsgemäß wird zumindest zur Ohechaussee eine Zonierung mit Eingrenzung der flächenbezogenen Schallleistungspegel erforderlich werden.

9. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Alle umweltrelevanten Belange werden im Zuge einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach geltendem EU-Recht abgearbeitet. Ein Scoping-Termin mit den Trägern öffentlicher Belange und den maßgeblichen Vertretern der Hamburger Behörden hat am 16.10.2000 stattgefunden. Die dort gemachten Anregungen wurden aufgegriffen und sind Gegenstand des Weiteren Verfahrens.

10. Schienenanbindung

Im Gespräch mit Vertretern der AKN und der Flughafengesellschaft wurden Trassenvarianten für eine leistungsfähige Schienenanbindung des Flughafens Fuhlbüttel an Schleswig-Holstein (Hasloh) erörtert. Dabei wurde der Option auf Anbindung des Projektareals LDZ besondere Bedeutung beigemessen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind allerdings konkrete Ergebnisse noch nicht nennbar. Die Möglichkeit einer Schienenanbindung wird auch bei zeitlich vorgezogener Realisierung des Projektes LDZ nicht verbaut, da bereits jetzt absehbar ist, dass eine Trassierung im sicherheitsrelevanten Bereich des Flughafens nur in Tieflage möglich wird.

11. Verhandlungen mit wichtigen Entscheidungsträgern (Behörden und Externe)

11.1 Behörden

Landesplanung

In Abstimmung mit der Landesplanung (u. a. in einem gemeinsamen Ortstermin mit Vertretern der Landesplanung und des Kreises Segeberg) wurde die im Regionalplan für den Planungsraum I, Stand 1998, dargestellte Siedlungsfläche durch Schriftwechsel und durch ein gemeinsames Gespräch genau bestimmt. Im Ergebnis hat sich das Projektareal durch Erweiterung des Siedlungsraumes nach Westen vergrößert. Der Aufstellungsbeschluss zur 40. Änderung des FNP wird entsprechend ergänzt (s. Vorlage B 01/0263).

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------

Straßenbauamt Itzehoe

In einem gemeinsamen Gespräch mit dem Straßenbauamt Itzehoe wurden die Modalitäten für die Anbindung des Projektareals an eine Bundesstraße definiert. Die Ergebnisse sind unter Punkt Erschließung im Wesentlichen dargestellt.

Stand der Gespräche mit der Flughafengesellschaft (FHG)

Als Ergebnis der bislang geführten Gespräche beabsichtigt der Flughafen Hamburg in Zusammenarbeit mit den Initiatoren des LDZ Norderstedt sein Leistungsspektrum als Logistikstandort für die Metropolregion Hamburg zu erweitern.

Unter dem Projektnamen "Eclipse" werden zukunftsorientierte Logistikdienstleistungen definiert und Konzepte unter Einbindung der an der Logistikkette beteiligten Unternehmen entwickelt. Teilnehmer an dieser Projektgruppe sind u. a. Vertreter der FHG, der Hochtief Airport, der LDZ GbR und der Stadt Norderstedt sowie Vertreter des Arbeitskreises Luftfracht (Lufthansa-Cargo, LHU und Verein Hamburger Spediteure).

Ende Juni 2001 sollen entsprechende Entscheidungsvorlagen und Empfehlungen vorliegen.

Stand der Abstimmung mit der FHH

Die Behörden der Stadt Hamburg wurden in einem ersten Schritt über den Scoping-Termin informiert.

Nach Absprache mit der Oberfinanzdirektion Hamburg (OFD) hat der Zoll Interesse an der Errichtung eines kombinierten Grenz- und Binnenzollamtes im LDZ gezeigt. Eine Konkretisierung der Überlegungen ist derzeit in Bearbeitung. Die Hamburger Wirtschaftsbehörde ist über den Zoll über das Vorhaben informiert. Der Zoll selbst ist durch seine Beteiligung im AK Eclipse mit dem Flughafen Hamburg in die Planungsüberlegungen eingebunden. Der jetzige Verfahrensstand erlaubt aus Sicht der Verwaltung einer Intensivierung der Kooperation.

Anlage(n)

1. Bebauungsplan-Entwurf; Variante 1
2. Bebauungsplan-Entwurf; Variante 2

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------