B E R I C H T S V O R L A G E

			Vorlage-Nr. M 03/0443	
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			**Datum: 24.10.2003**	
Bearb.	**:Herr Röll**	**Tel.:**	**öffentlich**	**nicht öffentlich**
AZ.	**:**		**X**	

Beratungsfolge **Sitzungstermin**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr **06.11.2003**

LDC Norderstedt, hier: Stand der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Marktpotenzialanalyse Metroplan, a) Vortrag zum Ergebnis der Marktpotenzialanalyse, b) Stand der Bauleitplanung

Sachstand:
Nach Auflösung der GbR Köllmann AG/ Entwicklungsgesellschaft Norderstedt (EGNo) im Juni 2002 erfolgte eine ausführliche Information der Fraktionen über den Stand des LDC-Projektes und der Erforderlichkeit des Ausbaus der Niendorfer Straße zuletzt im August und September vergangenen Jahres. Der Ausschuss für Planung Bau und Verkehr wurde am 05.09.2002 unterrichtet.
Die Übernahme der Flächenanteile der Köllmann AG durch die EGNo spiegelten seinerzeit die Entscheidung der Stadt Norderstedt wider, das Ende der neunziger Jahre ehrgeizig begonnene Projekt eines logistikorientierten Zentrums in Eigenregie weiterzuführen und dafür auch die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.
Bereits 2002 zeichnete sich allerdings ab, dass ein rein auf klassische Logistik orientiertes Projekt der aktuellen Wirtschaftlage nicht mehr gerecht werden würde. Aus zeitlichen Zwängen wurde deshalb entschieden, die Bauleitplanung einschließlich der integrierten Fachplanungen weiterzuführen und gleichzeitig eine Überprüfung der aktuellen Marktlage durchführen zu lassen.
Die Ergebnisse der infolge beauftragten Marktpotenzialanalyse und eines Vermarktungskonzeptes des Consultingunternehmens "Metroplan Logistik" liegen jetzt abschließend vor. Bereits die Zwischenergebnisse der Marktpotenzialanalyse wurden kontinuierlich in die Bauleitplanung eingesteuert (Bebauungsplan Nr. 245– Norderstedt-und 40.FNP-Änderung), so dass zeitnah mit dem Abschluss der Untersuchungen zur Marktlage auch die Bauleitplanung den Stand erhalten hat, dass die Verwaltung dem AStUV den B-Plan Entwurf zum Offenlagebeschluss vorlegen kann.
Diese Ergebnisse und die wesentlichen Ergebnisstände der Fachplanungen (Verkehrsplanung, Grünraumplanung, Umweltverträglichkeitsprüfung) sollen dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 06.11.2003 vorgestellt und diskutiert werden. In der Sitzung am 20.11.2003 kann dann ein Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne und des Grünordnungsplanes gefasst werden.
Ergänzender Vorschlag der Verwaltung:
Der Bebauungsplan für das LDC steht im Spannungsfeld zwischen Planungssicherheit und einer schnellen Anpassungsfähigkeit an Nutzerinteressen.
Daher beinhaltet er Zielsetzungen für die Entwicklung der gewerblich nutzbaren Flächen und die Gewährleistung ausreichender Spielräume, um auf veränderte Marktlagen und auf z.Zt. nicht erkennbare Nutzungsanforderungen reagieren zu können.
Um die Festsetzungsdichte flexibel zu halten und trotzdem eine kommunale Steuerung der Entwicklung und Vermarktung zu gewährleisten, schlägt die Verwaltung vor,
dass die Steuerung der konkreten Gewerbeentwicklung durch ein Beratungsgremium bestehend aus Vertretern der Politik, der Verwaltung, der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt und professionellen Vermarktern begleitet werden soll.
Dabei sind die Ergebnisse des Vermarktungskonzeptes zur Steuerung der Gewerbeentwicklung heranzuziehen

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

Zur Erinnerung und Transparenz der zwischen September 2002 und heute getätigten projektbezogen Aktivitäten ist als Anlage eine Chronologie des LDC-Projektes beigefügt.

Anlage(n)

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