

Erster Stadtrat

05.11.2013

Beantwortung der Anfrage von Herrn Detlev Grube, Fraktionsvorsitzender Bündnis 90 / Die Grünen, aus dem Ausschuss Stadtentwicklung und Verkehr am 15.08.13

In der Sitzung des Ausschuss Stadtentwicklung und Verkehr am 15.08.13 stellte Herr Detlev Grube, Fraktionsvorsitzender Bündnis 90 / Die Grünen eine Anfrage mit 39 Fragen an die Verwaltung.

Die Beantwortung der Fragen durch die Verwaltung erfolgte in Abstimmung mit der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt (EGNO).

Fragen und Antworten sind nachfolgend in Tabellenform aufbereitet.

Nr.	Frage	Antwort
Sachverhalt: Die wachsende Stadt Norderstedt hat sich der Nachhaltigkeit verschrieben. Bei der Nutzung von Flächen für Gewerbenutzung entsteht dabei zwangsläufig ein Konflikt zwischen den Zielen des Flächenverbrauches und der Wirtschaftsförderung. Das Umweltbundesamt hat als Zielmarke einen Flächenverbrauch in Deutschland für das Jahr 2015 mit 55 Hektar pro Tag festgelegt. Der Nachhaltigkeitsrat fordert bis 2050 eine Reduktion auf null Hektar (vor allem durch Revitalisierung und Recycling von Flächen). Vor diesem Hintergrund frage ich die Verwaltung:	<u>Vorbemerkung:</u> Mit der Anfrage wird eines der zentralen Themen zur nachhaltigen baulichen Entwicklung der Stadt aufgegriffen. Die im BauGB verankerte Verpflichtung zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, zum Vorrang der baulichen Innenentwicklung und zum Bodenschutz wurde und wird von der Verwaltung unter Beachtung der anderen maßgeblichen Rechtsgrundlagen (z. B. Bundesnaturschutzgesetz) verantwortungsvoll in der Bauleitplanung wahrgenommen und Schritt für Schritt mit dem Ziel eines umfassenden Bodenmanagements weiterentwickelt. Dies erfolgt auch in enger Abstimmung mit der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt. Der sparsame und schonende Umgang mit dem nicht vermehrbaren Gut Grund und Boden stellt für die Stadt Norderstedt insbesondere vor dem Hintergrund des erheblichen Nachfragedrucks innerhalb der Metropolregion eine besondere Herausforderung dar. Die vielfältige Vernetzung der Flächeninanspruchnahme mit den anderen Belangen einer nachhaltigen baulichen Entwicklung wie beispielsweise Bodenschutz, Wasserkreislauf, Stadtklima, Artenvielfalt u.v.a. erfordert einen multifunktionalen Ansatz.	

Nr.	Frage	Antwort
		<p>Entsprechend den hierarchischen Planungsebenen (Raumordnung, Landesplanung, Gesamtstadt (Flächennutzungsplan), Baugebiete (Bebauungspläne), werden die Planungsziele und -inhalte unterschiedlich differenziert und konkretisiert dargestellt bzw. festgesetzt. Die Bauleitpläne der Stadt sind den dabei den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen, die die Metropolregion Hamburg als Verdichtungsraum, mit Norderstedt als Mittelzentrum im Verdichtungsraum auf der Achse, als Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung und im Wohnungsbau ausweisen. Die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung sollen dort weiter verbessert werden, wobei unterschiedliche Flächenansprüche besonders sorgfältig aufeinander abzustimmen sind. Nutzung und Inanspruchnahme von Boden soll schonend und sparsam erfolgen.</p> <p>Die Vorbereitung und Steuerung der baulichen Entwicklung der Stadt beinhaltet nach dem Verständnis der Verwaltung insbesondere auch die Sicherung und Entwicklung von städtebaulichen Qualitäten. Dabei hatten in Norderstedt seit jeher neben der baulichen Nutzung auch Lage, Größe, Struktur Funktion und Ausgestaltung von Freiflächen zentrale Bedeutung (Stichwort: „Grünes Leitsystem“).</p> <p>Dazu erfolgte bereits im Stadtentwicklungsprogramm 2010 - STEP 2010 -, in den 1990-er Jahren als auch im Prozess der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes FNP 2020 (1998 -2008) durch eine auf den integrativen Ansatz ausgerichtete Projektstruktur (Stadtplanung, Landschaftsplanung, Verkehrsplanung, Umweltplanung), die Formulierung entsprechender Leitbilder und -ziele (vgl. <u>Anlage 2</u>). Im Ergebnis wurden dort die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt aufgezeigt (strategische Umweltprüfung) und abgewogener Planungskonzepte entwickelt, die auch immer an den Oberzielen einer Vermeidung, Minimierung bzw. Ausgleich der Flächeninanspruchnahme ausgerichtet sind (Stichworte: Innenentwicklung vor Außenentwicklung, an den ÖPNV-Haltepunkten ausgerichtetes Dichtekonzept, Nachverdichtung im Bestand, Einhaltung der regionalen Achsenbegrenzungen, Stadt der kurzen Wege, Ausweisung von Mischbauflächen, Zentrensystem, Ausweisung von Grün- und Freiräumen, grünes Leitsystem etc.).</p> <p>Mit der Aktualisierung des Stadt-Klimagutachtens für die Stadt Norderstedt liegt nunmehr auch eine aktuelle Datengrundlage, auch über den Grad der Bodenversiegelung, vor.</p> <p>Auch in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren für einzelne Baugebiete) werden die konkurrierenden Belange von Gewerbeentwicklung, Ausweisung von Wohngebieten, Verkehrsanlagen und Grün- und Freiflächen in ihren Auswirkungen auf die Umwelt transparent aufgezeigt (Umweltbericht) und wird über in integrativen Prozessen entwickelte Plankonzepte im Rahmen einer gerechten Abwägung entschieden. Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft (u.a. Bodenversiegelung) sind dabei zu minimieren oder auszugleichen.</p>

Nr.	Frage	Antwort
		<p>Den rechtlichen Rahmen geben dabei das BauGB und das Bundesnaturschutzgesetz vor. Soweit über sogenannte vorhabenbezogene Bebauungspläne und städtebauliche Verträge ggf. weitergehende Möglichkeiten zur Entwicklung möglichst nachhaltiger Konzepte bestehen, werden diese in Verhandlungen mit Grundeigentümern bzw. Investoren eingebracht.</p> <p>Außerhalb des planungsrechtlichen Rahmens dient die strategische Flächensicherung in Kooperation mit der Entwicklungsgesellschaft der frühzeitigen Sicherung stadtentwicklungspolitisch bedeutsamer Grundstücke in Norderstedt, mit dem Ziel, auf die weitere Verwendung, Nutzung und Gestaltung über das Planungsrecht hinaus Einfluss nehmen zu können. Dies beinhaltet Flächen für Wohnen, Gewerbe sowie Ausgleichs- und Ersatzflächen. Ferner steuert die EGNO im Rahmen der Wirtschaftsförderung und Beratung die gewerbliche Entwicklung im Rahmen der beschlossenen Zielsetzung und Konzepte und es werden die Möglichkeiten der Beratung von Bauherren und Investoren als wichtige Steuerungsmöglichkeiten genutzt.</p> <p>Auch in konkreten Baugenehmigungsverfahren wurden und werden im Einzelfall ggfs. die über die planungsrechtliche und naturschutzrechtliche Beurteilung und Beratung hinaus, die Anwendung der zur Verfügung stehenden Instrumente zur Sicherung der Planung (insbesondere notwendige Entscheidungen über Ausnahmen und Befreiungen, die Zurückstellung von Baugesuchen, der Erlass von Veränderungssperren) im Hinblick auf die Vereinbarkeit des Vorhabens mit städtebaulichen Zielsetzungen geprüft.</p>
1.	<p>Wie ist die aktuelle Haltung der Verwaltung hinsichtlich der Siedlungsentwicklung und des Flächenverbrauchs in Norderstedt?</p>	<p><u>Zu den Fragen 1-4 + 26:</u></p> <p>Für die Frage der Art und des Umfanges der Flächeninanspruchnahme im Norderstedter Stadtgebiet sind zum einen die rechtlichen Vorgaben von Bundes- und Landesgesetzen, wie z.B. das BauGB für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne oder die Vorgaben der Regionalplanung des Landes heranzuziehen. Zum anderen aber auch - im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde - die eigenen kommunalpolitischen Zielvorstellungen und Leitbilder, unter anderen ausgedrückt in den Zielen des STEP 2010 (1995), des FNP 2020 (2008) oder des ISEK (2009). Zugleich beschränkt der rechtsgültige Regionalplan mit den sog. Achsengrenzen die räumliche Ausdehnung des zusammenhängenden Siedlungsgebietes innerhalb des Stadtgebietes deutlich ein.</p> <p>Die einschlägigen Aussagen zur kommunalen Flächeninanspruchnahme sind dabei den §§ 1 und 1a des BauGB zu entnehmen:</p> <p>BauGB § 1 (5) Die Bauleitpläne sollen eine <i>nachhaltige städtebauliche Entwicklung</i>, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch <i>in Verantwortung gegenüber künftigen</i></p>

Nr.	Frage	Antwort
		<p>Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.</p> <p>§ 1a (2) <i>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversteigerungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</i></p> <p>Vom FNP 1984 zum STEP 2010 (1995)</p> <p>Nachdem der FNP 1984, der in diversen Teilgenehmigungen bereits zuvor schon Grundlage für die weitere Siedlungsentwicklung war, zusehends seine Steuerungsfunktion verlor und mit der Deutschen Einheit 1990 ein zunehmender Wachstumsdruck auf die Metropolregion Hamburg entstand, hat sich die Stadt Norderstedt mit dem STEP 2010 strategisch neu ausgerichtet und in einem integrierten Prozess von Stadt-, Landschafts- und Verkehrsplanung unter Beteiligung der Öffentlichkeit in den Jahren 1993-1995 die wesentlichen Grundlagen für eine spätere Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gelegt.</p> <p>Mit Hilfe der Szenariotechnik wurden 3 mögliche Entwicklungsszenarien ausgearbeitet, um das von der prozessbegleitenden Lenkungsgruppe von Politik und Verwaltung festgelegte Wachstumsziel von 80.000 EW möglichst umweltverträglich und verkehrsverträglich zu gestalten:</p> <p>Szenario A - Reserveaktivierung B-Pläne / Nachverdichtung + Baulücken im Bestand Szenario B - Entwicklung zur Bandstadt => Innenentwicklung vor Außenentwicklung Szenario C - Entwicklung zur polyzentrischen Stadt => Inanspruchnahme der freien Landschaft</p> <p>Dabei wurden unter zuvor definierten Qualitäts- und Zielkriterien alle in Frage kommenden Flächen einer differenzierten Verträglichkeitsprüfung unterzogen und auf der Grundlage insbesondere der landschaftsplanerischen, d.h. umweltverträglichsten Eignungsprüfung ein Konzeptvorschlag für die Siedlungsentwicklung erarbeitet. Dabei wurden überwiegend Flächen der 5-stufigen Prüfkategorien</p>

Nr.	Frage	Antwort
		<p>von 1 und von 2 sowie teilweise von 3 in Anspruch genommen. Umweltunverträgliche Flächen der Stufe 4 und 5 wurden dafür nicht in Anspruch genommen.</p> <p>Das abschließende Votum der Lenkungsgruppe für ein integriertes Empfehlungskonzept STEP 2010 enthielt im Wesentlichen das Szenario A in Verbindung mit den umweltverträglichsten Flächen des Szenario B - sowie insbesondere für den Bereich Glashütte - auch Teilflächen aus dem Szenario C.</p> <p>Somit wurde zugleich dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung in einem auch andernorts bereits zuvor formulierten Verhältnis von > 3: 1 in Norderstedt gefolgt.</p> <p>Das dafür zu Grunde gelegte Flächengerüst für das damalige Wachstumsziel von + 9.000 EW auf dann 80.000 EW und ca. + 4.000 WE umfasste bereits alle im späteren FNP 2020 im Jahre 2008 dargestellten wesentlichen Wohnbau- und Gewerbeflächen.</p> <p>In diesen ca. 4.000 WE, die im Übrigen als Neubaubedarf auch im Wohnungsmarktkonzept von 2009 unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft bestätigt wurden, sind durch Nachverdichtung und Aufstockung ca. 300 WE und durch Baulückenschließung ca. 200 WE enthalten</p> <p><u>Wohnen:</u> Garstedter Dreieck, Mühlenweg/Harckesheyde, Harkshörner Weg-westlich Ulzburger Straße, Arrondierung Glashütte - u.a. zur politisch gewollten Stärkung der Infrastruktur Glashüttes</p> <p><u>Anmerkung:</u> Die Wohnbauflächen Garstedt West und Meesensee mit jeweils ca. 500 WE waren zuvor im laufenden Planungsprozess aufgegeben worden.</p> <p><u>Gewerbe:</u> nördlich und südlich der Quickborner Straße (heute: Frederikspark), Niendorfer Straße 200 (heute: Südportal - Nordport Towers) westlich der Niendorfer Straße /südlich der Ohechaussee (heute: Nordport) Norderweiterung des GE-Gebietes Glashütte</p> <p>Vom Stadtentwicklungsprogramm - STEP 2010 zum Flächennutzungsplan FNP 2020 (2008):</p> <p>Die wesentlichen Prämissen und Ziele des STEP 2010 konnten dann in die Flächendarstellungen des FNP 2020 überführt werden (vgl. Abschnitt 6 unter: www.norderstedt-2020.de und Anlage 2: Leitziele FNP 2020).</p>

Nr.	Frage	Antwort
		<p>Auswahl der wesentlichen Ziele des 2008 von den politischen Gremien beschlossenen FNP 2020 :</p> <p>Wachsende Stadt (75- 79.000 EW und ca. 39- 40.000 Arbeitsplätze) Gleichklang einer Stadt im Grünen (Wohnen, Arbeiten, Freizeit + Erholung, Natur und Landschaft) Binnenentwicklung und Flächenrecycling Stadt der kurzen Wege</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Stärkung der Siedlungsachse ⇒ Orientierung am ÖPNV-Dichtemodell ⇒ Stärkung der Stadtteilzentren, v.a. NoMi und Garstedt <p>Differenzierte Wohn- und Gewerbegebietsstandorte</p> <p>Insgesamt sind die mit der FNP-Darstellung verbundenen Flächeninanspruchnahmen in Tabelle 58 in Abschnitt 11 (Flächenbilanzen) der Begründung zum FNP 2020 (www.norderstedt-2020.de) zu entnehmen. So steigt beispielsweise der Anteil des Flächenverbrauchs für Wohnbauflächen von 17,9 % im FNP 1984 auf 21,5 % im FNP 2020 und die gewerblichen Bauflächen von 7,3 % auf 8,2 % der Gesamtfläche Norderstedts (ca. 475 ha).</p> <p>Nimmt man hingegen alle Freiflächen zusammen (Grün- und Biotopflächen, Wasserflächen, Landwirtschaft und Wald) so sind ca. 60 % des Stadtgebietes „unversiegelt“ und ca. 40 % „bebaut“. Addiert man die in den Siedlungs- und Verkehrsflächen enthaltenen Flächen der Gärten und des Straßenbegleitgrüns hinzu, so sind deutlich über 2/3 des Stadtgebietes als nicht überbaut einzustufen. Bezüglich des Versiegelungsgrad wird auf die detaillierteren Ausführungen bei der Beantwortung der 14 Frage hingewiesen.</p> <p>In absoluten Zahlen sind demnach von den insgesamt 5.810 ha des FNP 2020 wiederum 2.351 ha als Siedlungs- und Verkehrsflächen einzustufen. Dem stehen 3.459 ha an „Freiflächen“ gegenüber.</p> <p>Die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen (v.a. Nordport, Friedrichsgabe-Nord, nördliche GE-Erweiterung Glashütte) steht im Kontext des angestrebten FNP-Leitbildes, u.a. einen „Gleichklang von Wohnen und Arbeiten“ anzustreben. D.h. bei einem Einwohnerzugewinn sollten auch in entsprechendem Maße Flächen für die korrespondierenden Arbeitsplatzentwicklungen zur Verfügung stehen, um die bisherige Erwerbsquote (Arbeitsplätze/EW) bei ca. 50 % zu halten (vgl. Kap. 5.2.1 und 7.2.1 der Begründung zum FNP 2020).</p> <p>Norderstedt übernimmt zudem als „Mittelzentrum im Ordnungsraum“ des Hamburger Umlandes zusätzliche Aufgaben und Verantwortung auch im Bereich von Wirtschaft und Beschäftigung gemäß dieser zentralörtlichen Einstufung für einen Einzugsbereich von ca. 160.000 Menschen.</p>

Nr.	Frage	Antwort
		<p>„Norderstedt verfügt über ein aktuell vermarktbare Flächenpotenzial in der Größenordnung von 42 ha. Die „freien Flächen“ beziehen sich hauptsächlich auf die Gebiete Nordport (ca. 10 ha) in unmittelbarer Nachbarschaft zum Flughafen Hamburg und den Standort Frederikspark (ca. 32 ha) an der A7-Anschlussstelle Quickborn/Norderstedt. Im Zeitraum 2003 bis einschließlich 2010 wurden in Norderstedt jährlich rund 3,5 ha an Gewerbeflächen veräußert. Im Abgleich mit dem aktuell vermarktbareren Flächen ergibt sich eine rechnerische Reichweite von rd. 12 Jahren. Durchschnittlich wurden im Referenzzeitraum 2,1 Kauffälle bzw. Ansiedlungsfälle registriert.“ (aus: Fachbeitrag Gewerbeflächen REK A 7-Süd, Stand September 2012)</p> <p>Mit der Inwertsetzung als gewerbliche Bauflächen ehemaliger Altlastenflächen wie im Südportal und in weiten Bereichen von Friedrichsgabe-Nord sind zudem Sicherungs- und Sanierungsaufgaben ermöglicht und notwendig geworden, die ansonsten in dem gebotenen Umfang oder in zeitlicher Priorisierung so oftmals nicht nachgekommen worden wäre. Insoweit leisten diese Projekte zugleich einen hervorragenden Beitrag zum Flächenrecycling und dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB.</p> <p>Dies gilt im Übrigen auch in ähnlichem Maße für Wohnbaustandorte auf Altlastenstandorten wie beispielsweise in Friedrichsgabe-Nord oder am Flensburger Hagen</p> <p>Integriertes Stadtentwicklungskonzept - ISEK 2030 (2009)</p> <p>Dem Charakter nach und in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang zum neuen FNP aus 2008 hat das ISEK die FNP-Leitlinien weiter ausdifferenziert und vertieft sowie mögliche Schwerpunktprojekte identifiziert, die nicht unbedingt zwingend einen direkten Flächenbezug wie der FNP aufweisen müssen: Grüne Magistralen, Quartiersentwicklung Glashütte und Segeberger Chaussee, Bildungs offensive, Wirtschaftsoffensive, Pilotprojekt Quartier im Wandel, etc.</p> <p>Die dabei von einer Lenkungsgruppe aus Verwaltung und Politik verantworteten gesamtstädtischen Leitziele enthalten u.a. folgende Eckpunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklungsgleichklang, • Wirtschaftsstandort, • Wachsende Stadt und demographischer Wandel, • Zentrenentwicklung, • hohe Standards im Bildungs-, Sozial- und Kulturbereich, • Identifikation mit ihrer Stadt, • Energiesektor.

Nr.	Frage	Antwort
		<p>Bezogen auf den Aspekt des Norderstedter Flächenverbrauchs ist mit dem ISEK-Pilotprojekt „Quartier im Wandel“ eine strategische Antwort entwickelt worden, um den aktuell laufenden Generationswechsel insbesondere in den Einfamilienhausquartieren der 50er und 60er Jahre städtebaulich aktiv zu begleiten. In diesen relativ gering verdichteten Quartieren sind hohe Flächenpotentiale der Nachverdichtung in Form von Hinterlandbebauung, Aufstockung sowie Abriss und höherwertige Flächenausnutzung auf den Grundstücken enthalten. Diese Potentiale gilt es zu aktivieren in Hinblick auf die sozialen, baulichen und energetischen Aspekte des städtebaulichen und sozialen Transformationsprozesses als Teil des demographischen Wandels. Sie sind zugleich ein wesentlicher Teil der FNP-Zielaussagen und Leitbilder im Sinne des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden durch Flächenrecycling, Revitalisierung und Verdichtung, um die Ausweisung neuer Bauflächen auf der sog. „Grünen Wiese“ möglichst zu vermeiden.</p> <p><u>Zusammenfassung der Fragen 1-4 + 26:</u></p> <p>Den Rahmen und somit zugleich auch die Obergrenze der bisherigen und zukünftigen Siedlungsentwicklung und des damit verbundenen Flächenverbrauchs bildet der FNP 2020 aus dem Jahre 2008.</p> <p>Dies gilt im gleichen Maße auch für die Gewerbeflächenentwicklung, sowohl in räumlicher als auch zeitlicher Hinsicht, wenngleich die zeitliche Inanspruchnahme naturgemäß nur eingeschränkt prognostizierbar ist, da die jeweiligen Realisierungsschritte letztendlich auch von der Marktlage abhängig ist und den Einzelentscheidungen von Unternehmen unterliegt.</p> <p>Die bisherige bauleitplanerische Umsetzung des FNP 2020 seit 2008 weist dabei eine außerordentliche Dynamik aus, sowohl bei den gewerblichen Bauflächen als auch den Wohnbauflächen.</p> <p>Insgesamt haben dabei Flächenrecycling, Flächenrevitalisierung und Nachverdichtung sowohl für gewerbliche auch für Wohnbaunutzung einen hohen Stellenwert.</p> <p>Ausgehend vom Szenario A „Reservenaktivierung / Nachverdichtung“ des STEP 2010 (1995) wurde im Vorlauf des FNP 2020 (2008) ein „Nachdichtungskonzept“ aufgelegt mit den Potentialflächen für eine mögliche Nachverdichtung/Aufstockung im Wohnungsbestand, v.a. der 50er bis 70er Jahre. Die Kontingente von ca. 300 WE wurden so zum integralen Bestandteil des FNP 2020. (vgl. dort Seite 85, Abb. 13 Wohnbauflächen: Nachverdichtungsbereiche).</p>

Nr.	Frage	Antwort
		Trotz der im Allgemeinen großen Schwierigkeiten bei der operativen Umsetzung von Nachverdichtungen und Aufstockungen in den jeweiligen Bestandsgebieten (vgl. Pro und Contra seitens der Eigentümer, Erschließung und Verkehr, etc.) wurden seit 1.1.1984 ca. 1/3 aller B-Planverfahren mittelbar oder unmittelbar zum Zwecke der Nachverdichtung durchgeführt. Dies sind 64 von insgesamt 194 B-Planverfahren.
2.	Welchen Stellenwert haben Flächenrecycling, Flächenrevitalisierung und Nachverdichtung?	Vgl. Beantwortung zu Frage 1
3.	Welches Ziel hat sich die Verwaltung hinsichtlich der Entwicklung der Gewerbeflächen in den nächsten 20 Jahren gesetzt?	Vgl. Beantwortung zu Frage 1
4.	Wann rechnet die Verwaltung mit einem Ende der Möglichkeit, neue Gewerbeflächen in Norderstedt auszuweisen?	Vgl. Beantwortung zu Frage 1
5.	Welche Strategie hinsichtlich dieser Problematik setzt die Verwaltung entgegen?	Zur Sicherung eines ressourcenschonenden Umgangs mit dem knapper werdenden Gut Bauland ganz allgemein und insbesondere Gewerbefläche verfolgt die EGNO die Strategie einer verantwortungsvollen, auf qualitativen Faktoren gestützte Ansiedlungspolitik. Es wird unter Berücksichtigung der Einflussmöglichkeiten und Rahmenbedingungen nicht das Ziel einer möglichst schnellen, abschließlich betriebswirtschaftlich getriebenen Flächenentwicklung und Unternehmensansiedlung verfolgt sondern Wert darauf gelegt, dass angesiedelte Unternehmen qualitativen Kriterien wie z.B. Arbeitsplatzintensität oder Zugehörigkeit zu einer Zukunftsbranche genügen und sich funktional und städtebaulich in das gegebene Umfeld einfügen. Daneben erhält das zweite Standbein der Unternehmensansiedlung bzw. -pflege, die Revitalisierung von Gewerbegebieten zunehmende Bedeutung. Hierbei wird u.a. die Zielsetzung verfolgt, die Entwicklung unterwertig genutzter Immobilien durch z.B. Umfeldaufwertungen, networking oder Leerstandsmanagement zu ermöglichen bzw. zu unterstützen.
6.	Existieren seitens der Verwaltung ein Register und ein Controlling für die Flächeninanspruchnahme in Norderstedt?	Der FNP 2020 gibt das Ziel des Flächenverbrauchs bis 2020 vor. In den Bereichen der aktuellen B-Pläne wird der Flächenverbrauch bilanziert. Vor dem Hintergrund des politisch beschlossenen FNP 2020 wurde bisher die Notwendigkeit eines auf die Gesamtstadt bezogenen aufwändigen Controllings nicht gesehen.
7.	Wird der Flächenverbrauch in Norderstedt statistisch erfasst? Wenn ja, wo und in welcher Form? Wenn nein, warum nicht?	Ein Controlling über den Flächenbestand und die Flächenverkäufe in den Treuhandprojekten Nordport und Fredrikspark sowie strategische Flächensicherung existiert bei der EGNO. Für diese Treuhandprojekte gibt es ein Register über die öffentlichen und privaten Flächen sowie ein

Nr.	Frage	Antwort
	Flächenkataster.	
8.	Haben Gewerbetreibende Zugriff auf diese Daten bzw. werden diese Daten potentiellen Gewerbetreibenden zur Verfügung gestellt?	Nein; Gewerbetreibende haben keinen Zugriff.
9.	Wie viel Gewerbefläche gibt es aktuell in Norderstedt?	<p>Der in der Frage verwendete Begriff der „Gewerbefläche“ ist nicht eindeutig, da unklar ist ob er sich auf <u>Bruttobauland</u>¹ oder <u>Nettobauland</u>² bezieht.</p> <p>„<u>Gewerbliche Bauflächen</u>“ im FNP 2020:</p> <p>Im seit 2008 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2020) sind 475 ha „<u>gewerbliche Baufläche</u>“ dargestellt. Die Kategorie „<u>gewerbliche Baufläche</u>“ im FNP bezieht sich auf das Bruttobauland (BBL)¹.</p> <p>Da die ebenfalls im FNP dargestellten Flächenkategorien der „Mischbauflächen“ und der „Sonderbauflächen“ (z.B. für Luftfracht oder großflächigen Einzelhandel) unter bestimmten Maßgaben auch auf der FNP-Ebene z.T. gewerbliche Nutzungen vorbereiten, werden dies z.T. bei der Beantwortung der Frage mit einbezogen (die im FNP 2020 dargestellte „Mischbaufläche“ (Kohfurt) und die „Sonderbaufläche Luftfracht“ im Nordport). Insgesamt sind daher aktuell im FNP 2020 ca. 500 ha <u>Bauflächen für eine gewerbliche BBL</u> dargestellt.</p> <p>Von den 500 ha dargestellten Flächen sind ca. 52 ha noch nicht rechtsverbindlich mit einem B-Plan überplant bzw. es bestehen keine Baurechte nach § 34 BauGB und daher als Bauerwartungsland einzustufen. Der größte Anteil dieser noch nicht rechtsverbindlich überplanten Baurecht liegt im Frederikspark (ca. 31 ha); als nördliche Erweiterung des Gewerbegebietes Glasshütte befinden sich ca. 7.2 ha im Verfahren zur Aufstellung eines B-Planes (verbindliche Bauleitplanung).</p> <p><u>Gewerbliches Nettobauland</u>² mit Baurechten:</p> <p>Das Nettobauland für gewerbliche Nutzungen (= Summe der gewerbliche Baugrundstücke) mit Baurechten ist für die Gesamtstadt über die Durchschnittsrelation BBL : NBL von 100 (448 ha BBL) : 70 mit ca. 314 ha annäherungsweise quantifizierbar.</p> <p>¹ BBL / Bruttobauland: die Summe aller gewerblichen Baugrundstücke einschließlich der zugehörigen Grün-, Verkehrs-, Versorgungs-, Ausgleichs- und Wasserflächen innerhalb eines zur Bebauung vorgesehenen oder bereits bebauten Gebietes; ² NBL / Nettobauland : Summe der überbauten und nicht überbauten Grundstücksfläche einschließlich</p>

Nr.	Frage	Antwort
10.	Welchen Anteil in Prozent nimmt die Gewerbefläche in den letzten 25 Jahren an der Gesamtfläche der Stadt ein?	<p>der privaten Stellplätze, der Freiflächen sowie der Wege und Nebenanlagen.</p> <p>Eine gute Übersicht über die Entwicklung der ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen seit 1984 im Verhältnis zur gesamten Stadtfläche zeigt der Vergleich der Darstellungen im Flächennutzungsplan alt – FNP 84 – und im FNP 2020, der 2008 wirksam wurde:</p> <p>FNP 84 (gewerb. Bauflächen) : 425 ha BBL = 7,3 % FNP 2020 (gewerb. Bauflächen): 475 ha BBL = + 50 ha = 8,2 % FNP 2020 (gewerb. Bauflächen + Mischbaufläche Kohfurt und Sondergebiet Luftfracht im Nordport): 500 ha BBL = 8,6 %</p> <p>Gesamtfläche Norderstedt: 5.810 ha (vgl. <u>Anlage 1</u>)</p>
11.	Wie hat sich der Gewerbeflächenanteil in den letzten 25 entwickelt?	Siehe Antwort zu Frage 10
12.	Wie viel Hektar Fläche wurden in den letzten 25 Jahren an Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe in Anspruch genommen?	<p>Vorbemerkung zur Klarstellung von Begrifflichkeiten:</p> <p>Im Wege der Bauleitplanung, die im Baugesetzbuch – BauGB- bundesweit als 2-stufiges Verfahren geregelt ist (1. vorbereitende Bauleitplanung=Flächennutzungsplanung FNP und 2. verbindliche Bauleitplanung = Bebauungspläne), werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung geschaffen. Die bloße Darstellungen von Bauflächen als Bruttobauland (BBL) im FNP schaffen dabei noch keine unmittelbaren Baurechte. Baurechte entstehen erst, wenn aus dem FNP entwickelte Bebauungspläne, die entsprechende <u>Baugebiete</u> (als Nettobauland NBL) festsetzen, rechtskräftig sind. B-Pläne stellen Angebotsplanungen dar.</p> <p>Aus der Tatsache, dass eine Fläche im FNP als Baufläche dargestellt ist oder durch einen rechtskräftigen B-Plan überplant ist, kann nicht auf eine faktische bauliche plangemäße Inanspruchnahme der Flächen geschlossen werden.</p> <p>Insofern werden Begriffe wie „in Anspruch genommen“, „umgewidmet“ oder „ausgewiesen“ auf die planungsrechtlichen Instrumente FNP und B-Plan bezogen, um die Fragen möglichst korrekt und nicht missverständlich zu beantworten.</p> <p>Die Beantwortung der Frage 12 bezieht sich daher auf die <u>planerische Inanspruchnahme</u> von Flächen und erfolgt sowohl auf FNP-Ebene als auch auf Bebauungsplanebene.</p>

Nr.	Frage	Antwort
		<p>Bzgl. der Begriffe „Wohnen“ und „Gewerbe“ wird analog der in Beantwortung der Frage 9 getroffene Definition vorgegangen (also ohne Mischbauflächen, wie Kerngebiete, Mischgebiete, Dorfgebiete und ohne Sondergebiete -außer SO Luftfracht-, Versorgungs- und Gemeinbedarfsflächen).</p> <p><u>1. Im FNP neu ausgewiesene Bauflächen (BBL, vorbereitende Bauleitplanung):</u></p> <p>gewerblichen Bauflächen: im Vergleich zu 1984 sind im FNP 2020 (wirksam seit 2008) neu + 50 ha bzw. + 75 ha BBL ausgewiesen (vgl. auch Beantwortung zu Frage 10 und Anlage). Die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen „Nordport“ und im Bereich des Frederiksparks erfolgten durch Änderungen des FNP 84 wenige Jahre vor Wirksamkeit des FNP 2020 im Jahre 2008.</p> <p><u>Wohnbauflächen:</u> im Vergleich zu 1984 sind im FNP 2020 neu +209 ha BBL ausgewiesen (vgl. <u>Anlage 1</u>).</p> <p><u>2. durch Bebauungspläne rechtverbindliche Baulandausweisung (NBL, verbindliche Bauleitplanung):</u></p> <p>Seit 01.01.1984 wurden 194 Bebauungsplanverfahren (inklusive B-Planänderungsverfahren) abgeschlossen. Mit einer Vielzahl dieser Pläne wurden die planerischen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung in bereits festgesetzten Baugebieten (insbesondere für Wohnbebauung für Einzel-/Doppelhäuser als Hinterlandbebauung oder durch Überplanung von bestehenden B-Plänen) geschaffen bzw. es handelt sich um B-Pläne mit reinen textlichen Festsetzungen. Diese B-Pläne wurden daher bei der Flächenermittlung nicht einbezogen, da durch sie keine Inanspruchnahme von bislang nicht als Baugebiet festgesetzten Flächen erfolgt.</p> <p><u>Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO und § 11 BauNVO:</u> seit 01.01.1984 wurden ca. 85 ha NBL als Gewerbegebiet und Sondergebiet Luftfracht verbindlich überplant (u.a.: B 164GE-Glashütte nördl. Erweiterung, B 186 GE Harkshörn nördl. Erweiterung, B 189 GE Nettelkrögen Erweiterung, B245 –Nordport, B 242 Südportal, B 214 GE Nettelkrögen südl. Erweiterung, (B 266 Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte, B 274 Westererweiterung Gewerbegebiet Harkshörn, B 150.1. Änd. Gewerbegebiet Lawaetzstr. Teil Südwest))</p> <p><u>Wohngebiete gem. § 8 BauNVO:</u></p>

Nr.	Frage	Antwort
		<p>seit 01.01.1984 wurden ca. 133 ha NBL als Reines oder Allgemeines Wohngebiet verbindlich überplant(u.a.: B 126 nördl. Segeberger Ch./westl. Böhmerwald, B 167 An der Twiete, B 184 Am Böhmerwald, B 149 Lütt Wittmoor, B 171 In der großen Heide, B 180 Zentrum Garstedt südl. Teil, B 170.1. Änd. Am Forst Rantzau, B 160 Heidberg Ost, B 145 Süd, südl Ossenmoorpark, B 175 Beim Huuhörner Moor, B 160 Ittistieg, B 202 östl. Albert-Schweitzer-Kirche, B 23 Garstedt 8.Änd. Möhlenberg, B 154Ost Am Knick, B 149.1.Änd. Steerpogweg, B 277 A Ulzburgerstr./südl. Langer Kamp, B 143.1.Änd. Falkenbergstr/südl. Moorweg, B 173 Ost 1. Änd. südl. Franz-Schreck-Weg, B 159 Neufassung Zentrum NoMi, B 173 WestZw. O+W-Str. und F'gaber weg, B 159 Neuf. 1. Änd. Nordertsr. / Rathausallee, B 202.1.Änd Steindamm, B 224 Reiherhagen, B 180.4.Änd. Willy-Brandt-Park, B 255 Fr'gabe Nprd)B 247 Waldbühnenweg, B 154Ost 2. Änd. Am Knick, B 255 Scharpenmoorpark, (B 263 Großer Born, B 244.1. Änd.+ Erg. Scharpenmoorpark, B 230.1. Änd. Dorfanger Glashütte, B 163.3. Änd. Achter de Dannen/ Krinkelkrugweg, B 243 An der Tarpenbek/südl Kiebitzreihe, B 287 Feldweg, B 272 nördl. Quickbornerstr., B 280 Garstedter Dreieck West, B 236 Müllerstr. Ost, B 278 Müllerstr. Süd).</p>
13.	Wie verteilt sich die Nutzung auf Gewerbe, Wohnen, Landwirtschaft, Verkehr, Parks und sonstige Flächen?	<p>Eine Gesamtfächenbilanz ist in der Begründung zum FNP 2020 enthalten (siehe Anlage 1)</p>
14.	Wie hoch ist der Anteil an versiegelter Fläche zur Gesamtfläche Norderstedts?	<p>Die Bauflächendarstellungen im FNP als BBL und die Festsetzungen in Bebauungsplänen (NBL) sind nicht gleichzusetzen mit versiegelter Fläche. Im Rahmen der kurz vor dem Abschluss stehenden Stadt-Klimaanalyse 2013 erfolgte auf der Basis der für die Klimamodellierung aufbereiteten Datenpunkte eine Auswertung der Versiegelungssituation für den Istzustand 2013. Dabei wurden 14. Flächentypen hinsichtlich ihres mittleren Versiegelungsgrades definiert. Die Modellrechnung beruht auf Modelleingangsdaten aus dem ATKIS, der Auswertung von Luftbildern (Stand 2011) und der Biotoptypenkartierung und stützt sich auf die Auswertung von 92.929 Datenpunkten. Festzuhalten ist, dass ca. 32 % des Stadtgebietes baulich genutzt werden und im Norderstedter Stadtgebiet (5.810 ha) insgesamt 1367,1 ha oder etwa 23,5 % ebenerdig versiegelt bzw. überbaut sind.</p> <p>Der Flächenanteil der Kategorie „Industrie- und Gewerbeflächen“, der mit einem mittleren Versiegelungsgrad von 87 % angesetzt wurde, erreicht dabei lediglich 4,1 % bezogen auf das gesamte Stadtgebiet. Die Kategorie „Freiland“ hat mit 37,9 % den höchsten Flächenanteil. Auf die detaillierten Ausführungen und Darstellungen in Anlage 3 wird verwiesen. Dort ist auch eine ausschließliche auf den Siedlungsraum bezogene Auswertung enthalten.</p> <p>Eine auf die reine Siedlungsfläche bezogene Auswertung ergibt einen Versiegelungsanteil von</p>

Nr.	Frage	Antwort
		<p>56,3 %.</p> <p>Eine Auswertung auf der Grundlage der im FNP 2020 dargestellten Bau- und Verkehrsflächen ergibt eine Zunahme des Siedlungsraumes um ca. 3 % auf 35 % des Stadtgebietes und eine Zunahme der auf das gesamte Stadtgebiet bezogenen Versiegelung um ca. 1,5 % auf ca. 25 %. Die Versiegelung innerhalb des Siedlungsraumes bleibt mit ca. 56 % konstant.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Beantwortung dieser Frage sollen folgende Hinweise zum planerischen Umgang mit Flächenversiegelung und zur Handhabung im Baugenehmigungsverfahren gegeben werden:</p> <p>im Rahmen der B-Planverfahren sind die Bestimmungen der Bauutzungsverordnung (BauNVO) bzgl. der Obergrenzen der zulässigen Grundflächen sowie der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wonach Eingriffe in Natur und Landschaft, wie etwa zusätzliche Bodenversiegelung, zu vermeiden, zu minimieren bzw. auszugleichen sind, einzuhalten. Auch bei Vorhaben nach § 35 BauGB (Bauvorhaben im sog. Außenbereich) greift im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Eingriffsregelung.</p> <p>Im Verfahren zum FNP 2020 wurden für die neu geplante Bauflächen die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt bewertet und Empfehlungen für die nachgeordnete verbindliche Bauleitplanung (B-Plan-Verfahren) gegeben (sog. Umweltsteckbriefe im Rahmen der strategischen Umweltprüfung als Anlage zum Umweltbericht).</p>
15.	Wie viel Gewerbefläche ist aktuell in städtischem, wie viel in privatem Eigentum?	<p>Im Bestand der von der Liegenschaften verwalteten Flächen befinden sich z. Zt. keine Gewerbeflächen.</p> <p>Im Besitz der EGNO befinden sich z.Z. ca. 21,5 ha (NBL für Gewerbe): Nordport: ca. 7,5 ha; Frederikspark: ca. 10 ha, Erweiterung Gewerbegebiet Glashütte nach Norden: ca. 4 ha (Angaben jeweils in NBL)</p> <p>In privatem Besitz befinden sich derzeit ca. 292 ha NBL für Gewerbe. Eine private Gewerbeentwicklung findet in Norderstedt z.Z. nicht statt.</p>
16.	Wie hat sich das Verhältnis in den letzten 25 Jahren entwickelt?	<p>Vgl. Beantwortung zu Frage 15.</p>
17.	Wie viel Gewerbeflächen wurden seitens der Stadt in den letzten 25 Jahren verkauft, wie viel gekauft?	<p>Eine entsprechende historische Recherche wäre nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand durchzuführen.</p> <p>Erworben wurden in den letzten Jahren z. B. die Flächen des ehemaligen Kalksandsteinwerks an der Stormarnstraße (Umwandlung zum Kulturwerk); außerdem wurde das Grundstück der Stonsdorfferei</p>

Nr.	Frage	Antwort
		<p>(Umwandlung zum Feuerwehrtechnischen Zentrum) erworben. Veräußert wurden Flächen am Lemsahler Weg (S&M; B 266) und am Niewisch im Gewerbegebiet Nettelkrögen (B 189).</p> <p>Von der EGNO wurden seit 2005 verkauft im: Nordport: ca. 19 ha Frederikspark: ca. 1,5 ha</p>
18.	Wie viel Gewerbefläche steht aktuell städtisch und privat zum Verkauf und Kauf?	<p>Im Bestand, der von den Liegenschaften verwaltet wird, befinden sich z. Zt. keine Gewerbeflächen. Zu den privaten Gewerbeflächen können keine Angaben gemacht werden.</p> <p>EGNO: s. Antwort zu Frage 15. Alle städtischen Gewerbeflächen stehen zum Verkauf.</p>
19.	Welche Gesamtsummen wurden für den Ankauf und Verkauf gewerblicher Flächen in den letzten fünf Jahren aufgebracht bzw. erzielt?	<p>Liegenschaft: siehe Beantwortung Frage 15; die unter Frage 17 genannten Beispiele liegen länger als 5 Jahre zurück.</p> <p>EGNO: Ab 2009 wurden € 1.260.000 für den Ankauf von Gewerbeflächen ausgegeben. Verkäufe fanden in der Zeit in Höhe von € 8.197.000 statt.</p>
20.	Wie hoch ist der Anteil der durch die Stadt verpachteten und vermieteten Flächen an der Gesamtgewerbeflächengröße?	<p>Weder von den Liegenschaften noch von der EGNO werden z.Z. Gewerbegrundstücke vermietet.</p>
21.	Welche Miet- und Pachteinnahmen erzielt die Stadt mit den städtischen Flächen?	<p>siehe Beantwortung Frage 20.</p>
22.	Wie hoch ist aktuell der Anteil der Gewerbeflächen, die revitalisiert und recycelt wurden?	<p>Unter „Revitalisierung“ von Gewerbeflächen wird ein Bündel städtebaulicher, verkehrlicher (insbesondere auch den öffentlichen Verkehr, betriebsbezogene gewerbliche und Beschäftigtenverkehre betreffend), organisatorischer und kommunikativer Maßnahmen verstanden, die im Dialog mit den ansässigen Betrieben entwickelt werden, um bestehende Defizite älterer Gewerbegebiete zu beheben und diese an aktuelle und künftigen Anforderungen anzupassen. Ziel ist es auch, entsprechende eigendynamische Prozesse in Gang zu setzen.</p>

Nr.	Frage	Antwort
		<p>Gegenwärtig sind für folgende Gewerbegebiete Revitalisierungsmaßnahmen (Kooperation der EGNO mit der Stadtplanung) angelaufen: Gewerbegebiet Nettelkrögen, Gewerbegebiet Stonsdorf, Gewerbegebiet Harkshörn</p> <p>Unter „Flächenrecycling“ wird verstanden: die Ausweisung von Gewerbegebieten bzw. Gewerbegrundstücken (oder anderen bauliche Nutzungen)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. auf wiederverfüllten Flächen (Überplanung Altlagerungen/Deponien), 2. auf vormals anders baulich genutzten und belasteten Flächen (Überplanung im Bestand / Wiedernutzbarmachung von ehemaligen Betriebsstandorten). <p>Flächenrecycling in diesem Sinne wurde in weiten Bereichen des Frederiksparkes, des Südportals, des ehem. Kalksandsteinwerkes und der ehem. Stonsdorferlei an der Stormarnstr..realisiert.</p> <p>3. Darüberhinaus erfolgt Flächenrecycling aber auch laufend im Zusammenhang mit entsprechenden Baugenehmigungsverfahren, soweit dort auf Altstandorten anderen Nutzungen beantragt werden und im Rahmen der Überplanung von Altstandorten durch B-Pläne, mit denen die Voraussetzungen für eine städtebaulich angemessene Nutzung geschaffen werden, an zahlreichen Stellen des Stadtgebietes.</p>
23.	Welche Zielmarke verfolgt die Stadt in den nächsten Jahren?	<p>Grundsätzlich gilt das Leitziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und die speziellen Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB (Stichwort: „Bodenschutzklausel“) sowie die Ziele des FNP 2020 (vgl. hierzu auch Antwort zu Frage 1).</p> <p>Die laufenden Aktivitäten zur „Revitalisierung“ von bestehenden Gewerbegebieten sollen fortgeführt und erweitert werden.</p> <p>Flächenrecycling ist insbesondere im Bereich des Frederiksparkes mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne für Gewerbe und Wohnen in Vorbereitung.. Aktuell ist ein Bebauungsplan zur Umwidmung einer Gewerbefläche an der Aspelöhe (Gewerbegebiet Nettelkrögen) in ein Wohngebiet im Verfahren. Mittelfristig wird die im FNP 2020 dargestellte Umnutzung des Gewerbegebietes Kohfurth in ein Mischgebiet erfolgen.</p>
24.	Wie viel Hektar Gewerbeflächen sind in den letzten fünf Jahren neu ausgewiesen, wie viel revitalisiert und recycelt worden?	<p>Neuausweisung NBL / B-Plan rechtskräftig: ca. 10 ha (B 255 – Frederikspark Nord- Ost-, B 266 - Erweiterung GE Glashütte nach Süden, B 274 – Am Stammgleis)</p> <p>Revitalisierung laufend (BBL): ca. 264 ha (Gewerbegebiet Nettelkrögen, Gewerbegebiet Stonsdorf, Gewerbegebiet Harkshörn)</p>

Nr.	Frage	Antwort
		<p><u>Flächenrecycling NBL über B-Plan rechtskräftig:</u> ca. 10 ha (Frederikspark, Südportal, ehem. Kalksandsteinwerk)</p> <p><u>Flächenrecycling im Bestand ohne B-Plan /Altstandorte:</u> im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren werden laufend im gesamten Stadtgebiet Folgenutzungen auf ehemaligen Betriebsstandorten (sog. Altstandorte) geprüft.</p> <p>Der Begriff „Umwidmung“ wird zur Beantwortung der Frage auf die rechtsverbindliche Festsetzung von Flächen durch einen B-Plan bezogen. Auf die Vorbemerkung zur Beantwortung der Frage 12 wird Bezug genommen.</p> <p>Seit 01.01.2008 wurden 35 Bebauungsplanverfahren (inklusive B-Planänderungsverfahren) abgeschlossen. Davon schaffen 10 B-Pläne die planerischen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung in bereits festgesetzten Baugebieten (insbesondere für Wohnbebauung für Einzel-/Doppelhäuser als Hinterlandbebauung) bzw. es handelt sich um B-Pläne mit reinen textlichen Festsetzungen. Diese B-Pläne wurden daher bei der Flächenermittlung nicht einbezogen, da durch sie keine Inanspruchnahme von bislang nicht als Baugebiet festgesetzten Flächen oder Umwidmung festgesetzter Flächenkategorien erfolgt.</p> <p>Die Beantwortung der Frage 25 bezieht sich daher auf die <u>planerische Festsetzung (Schaffung von verbindlichem Baurecht) auf Bebauungsebene.</u></p> <p><u>Flächen für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet:</u> Ca. 7,26 ha (B 266 Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte, B 274 Westerweiterung Gewerbegebiet Harkshörn, B 150.1. Änd. Gewerbegebiet Lawaetzstr. Teil Südwest)</p> <p><u>Landwirtschaft in Wohnen:</u> ca. 27 ha (B 263 Großer Born, B 244.1. Änd.+ Erg. Scharpenmoorpark, B 230.1. Änd. Dorffanger Glashütte, B 163.3. Änd. Achter de Dannen/ Krinkelkrugweg, B 243 An der Tarpenbek/ südl Kiebitzreihe, B 287 Feldweg, B 272 nördl. Quickbornerstr., B 280 Garstedter Dreieck West, B 236 Müllerstr. Ost, B 278 Müllerstr. Süd)</p> <p><u>Landwirtschaft in Gemeinbedarf:</u> ca. 0,45 ha (B 173 Ost 2. Änd. + Erg., Kita an der Moorbek Fr'gaber Weg)</p> <p><u>Landwirtschaft in Grünflächen (z.B.: Friedhof):</u> ca. 1,1 ha (B 150.5. Änd. + Erg., Friedhofserweiterung Friedrichsgabe, inkl. Muslimischer Teil)</p>
25.	<p>Wie viel Hektar Flächen wurden <u>in den letzten fünf Jahren</u> umgewidmet (Gewerbe in Wohnen, Landwirtschaft in Gewerbe, Landwirtschaft in Wohnen etc.)?</p>	

Nr.	Frage	Antwort
		<p>Gewerbe in Wohnen: ca. 1,0 ha (B 218 – Stonsdorf, ehem. Bauhof)</p> <p><u>Gewerbe in Sondergebiet und Verkehrsfläche:</u> Ca. 3,0 ha (B 218 – Stonsdorf, Kulturwerk, Musikschule, Parkplatz)</p> <p><u>Gemeinbedarf in Mischgebiet:</u> ca. 0,44 ha (B 225.1. Änd., ehem. Feuerwache Glashütte)</p>
26.	Welche zahlenmäßige Zielvorgabe zur Entwicklung der zusätzlichen Flächennutzung für Gewerbe und Wohnen bis zum Jahr 2030 verfolgt die Verwaltung?	Vgl. Beantwortung zu Frage 1
27.	Welchen Einfluss sieht die Verwaltung dabei durch die aktuelle Grundsteuerdebatte innerhalb der Finanzministerkonferenz?	Die schon seit Jahren geführte Diskussion zu einer Grundsteuerreform (bisher ohne Ergebnis) kann keine Auswirkungen auf die Planungen der Stadt haben.
28.	Welche wesentlichen Branchen mit welchem Anteil an der Gesamtfläche sind in den großen Gewerbegebieten angesiedelt und wie haben sich die Nutzungsformen in den letzten fünf Jahren entwickelt?	<p><u>Gewerbegebiet Nettelkrögen:</u></p> <p>Das Gewerbegebiet Nettelkrögen ist mit ca. 106 ha genutzter Fläche das zweitgrößte in Norderstedt. Es liegt unmittelbar angrenzend an Hamburg und in der Nähe des Flughafens. Aufgrund seiner günstigen Lagefaktoren ist Nettelkrögen ein Gewerbegebiet mit Dynamik und Innovationsgeist. Dies lässt sich beispielsweise an zwei kleinere Gewerbeparks ablesen, die innerhalb des Gewerbegebiets gegründet wurden, oder an der Vorreiterrolle, die Nettelkrögen als Standort hochwertiger Büromobilien für Norderstedt innehat. Der Firmenbesatz ist von Handel, Logistik und Dienstleistungen, zu denen auch viele unternehmensbezogenen Dienstleistungen zählen, geprägt. Gerade in jüngerer Zeit haben sich einige wertschöpfungsintensive Betriebe angesiedelt.</p> <p><u>Nordport:</u></p> <p>Die Lagegunst des Gewerbegebietes Nordport deckt sich mit der des Gewerbegebiets Nettelkrögen. Der Standort ist sowohl als Logistikstandort als auch als Bereich für wertschöpfungsintensivere (Büro-)nutzungen entwickelbar. Durch die direkte Anbindung an das Flughafengelände Hamburg ist ein Alleinstellungsmerkmal für flughafenbezogene Unternehmen gegeben. Gegenüber dem Fluglärm sind</p>

Nr.	Frage	Antwort
		<p>passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig.</p> <p>Wegen des als sehr gut einzustufenden Lagepotenzials bot die Neuentwicklung des Nordports die Chance, ein innovatives Gewerbegebiet „neuen Typs“ zu entwickeln, welches intern Vernetzungsvorteile für die Firmen bietet und nach außen einem hohen gestalterischen Anspruch genügt.</p> <p>In einer Machbarkeitsstudie wurden die Potentiale des Nordports untersucht. Das Ergebnis war, dass das bisherige Konzept, welches auf reine Logistikkonzepte basierte, nicht mehr die allein tragende Säule des Entwicklungskonzeptes sein sollte. Aufgrund des Marktpotentials und einer Flächenbedarfsanalyse mit umfangreichen Recherchen und Brancheninterviews ergaben sich deutlich zukunftsreichere Ansiedlungsmöglichkeiten und damit neue Perspektiven zur langfristigen Entwicklung des Gewerbebestandes Nordport.</p> <p>Neue Ansiedlungsideen, benannt als Quartier für Unternehmen aus den Bereichen High Tech, Gesundheit, Logistik und Value Added Services führten zu einer hochwertigen und zukunftsorientierten Nutzung der Flächen am Flughafen Hamburg. Das Air Cargo Center wird weiterhin als gesetzt angenommen</p> <p>Für die Branche/ Zielgruppe und damit auch für die Quartiere sollten Nutzungsanforderungen und Flächenbedarfe festgestellt werden. Die Flächenbedarfe und Nutzungsanforderungen der Quartiere wurden durch Interviewdaten qualifiziert.</p> <p>Unter den Prämissen:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Bündelung gleicher Interessenten und Kooperation in der Ansiedlung > Quartier- und Branchenfokus ermöglicht eine Bündelung von Interessengruppen mit ähnlichen Anforderungen > Dies ermöglicht für diese Gruppen den Aufbau und die gemeinsame Nutzung von Infrastruktur-, Kommunikationseinrichtungen usw. > Hochwertige Quartiersansiedlung fördert die Ansiedlungsattraktivität > In der Folge wird die Ansiedlung von Hotels, Schulungszentren, Verwaltung für Betreiber solcher Unternehmen interessant > Zugleich sind dies potentielle Kunden für bereits angesiedelte Unternehmen (z.B. für Value Added Service-Unternehmen) > Einfluss auf die Quartiergestaltung > Durch den „Quartiergedanken“ können Gebäudestrukturen mit gehobenem Standard und hohem Wiedererkennungswert gestaltet werden > Modernes Erscheinungsbild fördert die Ansiedlungsattraktivität

Nr.	Frage	Antwort
		<p>erfolgte eine Zuordnung verschiedener Nutzungen auf die einzelnen Quartiere im Gebiet.</p> <p>Im Nordport wurden vier Quartiere für folgende Nutzergruppen entwickelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Südportal als Dienstleistungs- und Bürostandort - das Sondergebiet Luftfracht - das Gebiet LDC – Logistik- und Distributionszentrum – mit vor- und nachgelagerten logistischen Dienstleistungen mit einem mindestens 25 tigen Büroanteil - das business village mit Produktions- und High Tech Betrieben mit ebenfalls nennenswerten Büroanteilen, d.h. auch entsprechenden Anzahl an Arbeitsplätzen, sowie einem Nahversorgungszentrum zur Versorgung des Gebietes. <p><u>Gewerbe- / Mischgebiet Kohfurth:</u></p> <p>Kohfurth besteht seit den 50er Jahren und war mit ca. 13 ha das kleinste Gewerbegebiet Norderstedts. Es liegt in direkter Nachbarschaft zu den Garstedter Wohngebieten und zeigt – auch wegen der Nähe zum Zentrum Garstedt (Herold-Center) – eine zunehmende Prägung als Einzelhandelsstandort. Die Grundstücksstruktur ist (bis auf eine Ausnahme) überwiegend kleinteilig (unter 0,2 ha).</p> <p>Die Perspektive des Standortes ist wesentlich durch seine Lage innerhalb der immissionssensiblen Wohngebieten bestimmt. Kohfurth ist deshalb kein günstiger Standort für emittierende oder verkehrsintensive Betriebe. Die Einbindung in den Stadtraum, die Nähe zum Zentrum Garstedt (Herold-Center) und die Nähe zum potenziellen Neubaugelbiet Garstedter Dreieck bergen aber auch die Chancen des Quartiers. Kleinteilige Betriebe mit lokaler Kundenorientierung beispielsweise haben hier gute Chancen. Im Zusammenhang mit der Nachbarschaft umfangreicher neuer Wohnbauflächen in diesem Bereich (Garstedter Dreieck W 16, W 17 kann das Gebiet Kohfurth zukünftig weitere Versorgungsfunktionen für das angrenzende Wohnen übernehmen.</p> <p>Vor diesen Hintergründen wird das Gebiet im FNP 2020 insgesamt als gemischte Baufläche dargestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Nutzungseinschränkungen zu treffen, damit das Zentrenkonzept insgesamt und insbesondere das benachbarte Herold Center nicht in ihrer Funktion gefährdet werden.</p> <p><u>Gewerbegebiet Glashütte:</u></p>

Nr.	Frage	Antwort
		<p>Das Gewerbegebiet Glashütte hat mit ca. 45 ha eine mittlere Größe und liegt am südwestlichen Stadtrand von Norderstedt. Wie Nettelkrögen liegt es nahe bei Hamburg, was als Standortvorteil gewertet werden kann. Ein Standortnachteil ist die relativ große Entfernung zur Autobahn. Dieser Zustand hat sich jedoch durch den Bau der K 113 – und wird sich möglicherweise darüber hinaus mittelfristig durch den Bau der Querspange Glashütte – verbessern.</p> <p>Das Gebiet wird durch wenige große Produktionsbetriebe bestimmt, die z.T. im Hightech-Bereich anzusiedeln sind (Medizintechnik). Daneben bestehen kleinere und mittlere Betriebe aus dem Dienstleistungsbereich und in starkem Maße aus dem handwerklichen Bereich. Hervorzuheben ist ein medizintechnisches Institut am Rande des Gebiets.</p> <p><u>Gewerbegebiet Harkshörn:</u></p> <p>Das größte Gewerbegebiet Norderstedts (123 ha) ist ein bevorzugter Standort des Großhandels und firmeneigener Verteilzentren, von denen aus der Hamburger bzw. der Norddeutsche Raum bedient wird. Dieses Profil wurde durch die verbesserte Anbindung an den Autobahnanschluss Quickborn durch die K 113 gestärkt. Harkshörn verfügt über eine große Spannweite an Grundstücksgrößen bis zu ca. 5 ha. Die Schienenanbindung ist ein zusätzlicher Standortvorteil, der derzeit nur von einem Betrieb, aber intensiv (täglich), genutzt wird.</p> <p>Das Gewerbegebiet Harkshörn bietet Platz für viele Unternehmen die in der Nähe von Wohngebieten nicht verträglich sind. Dieser Charakter sollte erhalten bleiben.</p> <p><u>Gewerbegebiet Stonsdorf:</u></p> <p>Das Gewerbegebiet Stonsdorf mit einer Größe von ca. 35 ha ist eines der ältesten in Norderstedt und weist mit 60% einen vergleichsweise hohen Anteil an produzierenden Betrieben auf. Mit der Abrechnungszentrale der Lufthansa verfügt es über einen markanten architektonischen Bezugspunkt. Namhafte, z.T. global agierende Unternehmen (Saint Gobain Abrassives), haben hier ihren Standort. Der angesiedelte Einzelhandelsmarkt ist der größte nicht in die Zentrenstruktur integrierte Standort dieser Art in Norderstedt und ist im FNP 2020 als Sonderbaufläche dargestellt. Für das Gewerbegebiet ist damit ein erhöhtes privates Verkehrsaufkommen verbunden, aber auch eine außergewöhnlich gute Versorgung vor Ort.</p> <p>Stonsdorf sollte als Standort für nicht erheblich störende Betriebe gesichert werden. Durch die Nähe die des Stadtparkes mit See, den Freizeitangeboten und dem Kulturwerk bestehen erhebliche Aufwertungspotenziale Das Gebiet zeigt Ansätze einer hochwertigen (architektonischen) Gestaltung, die weiterentwickelt werden können. Die Anbindung an die Autobahn hat sich auch hier durch den Bau der K 113 deutlich verbessert. Mit dem seit 2008 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 218 wurden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, vorhandene Leerstände und untergenutzte Bereiche</p>


Nr.	Frage	Antwort
		<p>dem Standort angemessen zu entwickeln.</p> <p><u>Gewerbegebiet Heidberg:</u></p> <p>Das in Friedrichsgabe gelegene Gewerbegebiet wird durch die Bahnstrecke der AKN in zwei voneinander getrennte Bereiche geteilt. Auf der östlichen Seite grenzen Wohngebiete unmittelbar an. Das Gewerbegebiet ist durch zwei große Firmengrundstücke geprägt. Durch die im Bau befindliche Verlängerung der Oadby & Wigston-Strasse zwischen Waldstrasse und Harckesheyde und die mittelfristig geplante Verlängerung der Oadby & Wigston-Strasse nach Norden erfolgt eine erhebliche Verbesserung der äußeren Erschließung. Das Gewerbegebiet Heidberg hat als einziges Gewerbegebiet in Norderstedt eine schienengebundene Haltestation für den Personenverkehr.</p> <p><u>Friedrichsgabe / Frederikspark:</u></p> <p>Das Gewerbegebiet nördlich der Quickborner Straße ist geprägt durch den größten Autoverwertungsbetrieb Norddeutschlands. Daneben existieren einige kleinere Betriebe. Angrenzend liegt ein Hauptumspannwerk. Im Zuge des Baus der K 113 wurde das Gebiet durch die damit gegebene Verbesserung der Erschließung erweitert und parallel zu diesem Flächennutzungsverfahren durch eine Rahmenplanung konkretisiert. Planerische Zielvorstellung ist dabei das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten. Der östliche Bereich des Frederiksparkes ist zwischenzeitlich durch Bebauungspläne entsprechen überplant. Entlang der Straße beim Umspannwerk sollen aufgrund der Erschließungsqualität verkehrsintensive Gewerbebetriebe angesiedelt werden, während als Puffer zur Wohnbebauung nördlich der Quickborner Straße Kleingewerbliche und gewerblich-terziäre Betriebe vorgesehen werden.</p> <p>Das ebenfalls durch eine Rahmenplanung in planerischer Vorbereitung befindliche Gewerbegebiet südlich der Quickborner Straße ist verkehrsgünstig gelegen und hat als Neuentwicklung gute Möglichkeiten ein eigenes Standortimage zu kreieren. Die landschaftsräumliche Grundstruktur (Knicks) soll zur Gliederung des Gewerbegebiets aufgenommen werden. Als Puffer zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung soll eine riegelartige Lärmschutzbebauung errichtet werden. Nach Süden soll eine aufgelockerte Gewerbebebauung mit stadtvillenartigen Gebäuden eine Öffnung zum Landschaftsraum zulassen. Hier ist ein höherer Anteil tertiärer Nutzungen denkbar.</p>
29.	Wie hoch ist das Gewerbesteueraufkommen dieser Unternehmen und welchen Anteil haben	Auskünfte zum Gewerbesteueraufkommen sind aufgrund des Steuergeheimnisses nicht möglich.

Nr.	Frage	Antwort
	diese am Gesamtaufkommen?	
30.	Wie viele Arbeitsplätze existieren in diesen Betrieben?	Aktuelle Daten liegen z.Z. nicht vor. Gutachten mit entsprechenden Zahlen stammen aus den 1990-er Jahren. Im Rahmen der Revitalisierungsstrategien ist die Ermittlung aktueller Daten durch entsprechen Gutachten erforderlich.
31.	Welche Unternehmen welcher Branchen werden seitens der Verwaltung primär angeworben und warum?	Für die Treuhandgebiete Nordport und Frederikspark wurden eigens Studien beauftragt, die den möglichen zukünftigen Besatz an Branchen im jeweiligen Gebiet durch Analyse prognostizierten. Diese definierten Zielgruppen werden in der Vermarktung vorrangig angesprochen. Die Gewerbegebietserweiterung Glashütte entstand aus dem Erweiterungsbedarf dreier großer Firmen im Altgewerbegebiet. Von diesen drei werden zwei Firmen ca. die Hälfte der Flächen des zukünftigen Besatzes ausmachen. Darüber hinaus werden natürlich alle interessierten Unternehmen eingeladen und es wird versucht, für sie einen passenden Standort zu finden; manchmal auch im Verbund Nordgate, wenn es sich bspw. um ein größeres Logistikunternehmen handelt. Die Anzahl der Arbeitsplätze (Arbeitsplatzintensivität) spielt natürlich immer eine Rolle.
32.	Werden seitens der Verwaltung bei der Ansiedlung ggf. welche Anforderungen an die Unternehmen gestellt (z. B. Tarifbindungen, Anzahl der Arbeitsplätze, Energieerzeugung etc., Laufzeitbindungen)?	Die EGNÖ als städtisches Tochterunternehmen erfüllt eine wichtige Funktion als Bindeglied zwischen Unternehmen und Stadt. Über die Wirtschaftsförderung hinaus erfolgt eine Steuerung z.B. städtebaulicher Vorgaben, soweit sie im Bebauungsplan nicht abgebildet werden können, über Kaufverträge. Weiterhin wird bei der Ansiedlung von Unternehmen auf die Drittverwendungsmöglichkeit der Immobilie geachtet, als auch auf den Branchenmix. Siehe Antwort zu Frage 31.
33.	Welche Quartiersentwicklungen für Gewerbeparks/Gewerbehöfe und Wohnsiedlungen sind aktuell geplant?	Soweit in Norderstedt Gewerbeparks bestehen werden diese von privaten Eigentümern bzw. Betreibern gemanagt. In den Gewerbegebieten Nettelkrögen und Harkshörn sind die dort bestehenden Gewerbeparks bedeutsame Akteure im Rahmen des laufenden Prozesses zur Revitalisierung (vgl. Beantwortung zu Frage 22). Zu den Entwicklungszielen für die einzelnen Gewerbegebiete wir auf die Beantwortung zu Frage 28 verwiesen. Bezüglich der durch älteren Geschosswohnungsbau geprägten Wohnsiedlungen wurden und werden Planungen und Maßnahmen der Wohnungsbaugesellschaften zur Verbesserung in baulicher, funktionaler und energetischer Hinsicht durch die Stadt unterstützt, angeregt und begleitet. In den letzten Jahren wurden Zahlreiche „in die Jahre gekommene“ Wohnsiedlungen in Norderstedt durch die Eigentümer bzw. Wohnungsbaugesellschaften saniert. Beispielhaft sind hier die Modernisierungsmaßnahmen am Stonsdorfer Weg zu nennen, wo nicht nur die Gebäude modernisiert wurden sondern auch begrünte Tiefgaragen nachträglich errichtet und das unmittelbare

Nr.	Frage	Antwort
		Wohnumfeld mit den Freiräumen umgestaltet wurde. Weitere derartige Maßnahme laufen und stehen auch in den nächsten Jahren auf der Agenda.
34.	Plant die Verwaltung eine besondere Förderung bestimmter Cluster in der Zukunft, ggf. welche mit welcher Begründung?	Die Verwaltung fördert die Clusterbildung z.Z. nicht und schlägt dies auch nicht vor. Dies ist vorrangig eine der Politik vorbehaltene Entscheidung, die dann auch transparente Zuwendungskriterien vorgeben müsste.
35.	Welche Kooperationsformen hinsichtlich der Flächen geht der Stadt Norderstedt innerhalb der Metropolregion mit ggf. wem und wozu ein?	Nordgate, REK A7, Kreis Wirtschaftsförderung, WirtschaftsförderungsRat, IHK, WTS
36.	Vor dem Hintergrund der geplanten Erweiterung des Herold-Centers: Wie viel Einzel- und Großhandelsflächen gibt es in Norderstedt und wie haben sich diese Flächen in den letzten fünf Jahren entwickelt?	<p>Die Gesamtverkaufsfläche im Einzelhandel in Norderstedt beträgt ca. 111.700 m² (Stand 2012).</p> <p>Davon:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nahversorgungsrelevanter Bedarf: ca. 44.500 m² - zentrenrelevanter Bedarf: ca. 31.050 m² - nicht zentrenrelevanter Bedarf: ca. 36.120 m². <p>Die Verkaufsflächendichte von 1,48 m² /EW ist für ein Mittelzentrum unterdurchschnittlich. In der Regel weisen Mittelzentren Verkaufsflächen von über 2,0 m²/EW auf.</p> <p>Die Verkaufsfläche ist in den letzten Jahren vergleichsweise konstant geblieben.</p> <p>Zu Großhandelsflächen liegen keine Daten vor, da diese Betriebsform bzgl. der Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Zentrale Standorte) städtebaulich keine Relevanz entfaltet.</p>
37.	Hält die Verwaltung eine zentrale Entwicklung von Einzelhandel für sinnvoll oder eher eine dezentrale Entwicklung?	<p>Mit dem seit 2008 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt (FNP 2020) wurde auch folgendes Leitziel bzgl. der zentralörtlichen Funktionen beschlossen (vgl. Anlage 2):</p> <p>„Stärkung der zentralörtlichen Funktionen in Norderstedt-Mitte und Garstedt. Erhalt und Stärkung der historischen Ortsteilzentren und Ausbau dezentraler Nahversorgungseinheiten. Beschränkung des großflächigen Einzelhandels auf nicht zentrenrelevante Sortimente an dezentralen aber verkehrsgünstigen Standorten.“</p> <p>Die Norderstedter Stadtentwicklung verfolgt damit die Zielsetzung, das traditionell verankerte dichte polyzentrische System der Stadt gegenüber neuen Formen des Einzelhandels und des Kultur- und Freizeitsektors außerhalb der gewachsenen Zentren zu schützen und weiterzuentwickeln. Dementsprechend werden im Zusammenhang mit den Zielen zur Einzelhandelsversorgung der Bevölkerung (vgl. Kap. 7.2.3 der Begründung zum FNP 2020) in Abschnitt 6.2 „Zentrale Standorte /</p>

Nr.	Frage	Antwort
38.	Wie fördert die Verwaltung die ihres Erachtens sinnvollere Entwicklung?	<p>Zentrenstruktur“ der Begründung zum FNP 2020 mit dem sog. „Zentrenkonzept“ folgende zentrale Standorte in hierarchischer Struktur festgelegt:</p> <p>A-Zentren = Hauptzentren: Zentrum Norderstedt-Mitte, Zentrum Garstedt (Herold Center-; B-Zentren = Quartierszentren: Harksheider Markt, Glashütter Markt, Schmuggelstieg; zentraler Standort Ulzburgerstr.;</p> <p>C-Zentren = Nachbarschaftszentren: Ochsenzollerstr./Friedrich-Ebert-Str., Kohlfurth, Tangstedter Landstr., Immenhof).</p> <p>Einzelne Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, i.d.R. Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, haben auch außerhalb der Zentren ihren Standort. Derartige Versorgungseinrichtungen sollen auch künftig in gewissem Umfange außerhalb zentraler Standorte möglich sein, da dadurch eine Verbesserung für heute unterversorgten Bereiche erreicht werden kann und das Konzept einer Stadt der kurzen Wege gefördert wird, das insbesondere den weniger mobilen Bevölkerungsgruppen zugute kommt.</p> <p>Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Sinne des Zentrenkonzeptes erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung und insbesondere über die Bebauungsplanung sowie im Zuge von Entscheidung in Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Eine Überprüfung der Einzelhandelsituation und- Entwicklung im Jahre 2012 hat ergeben, dass sich die bestehende Zentrenstruktur in ihrer Einteilung grundsätzlich bewährt hat und erhalten bleiben soll. Sie ist geeignet die Entwicklungsoptionen, die in Norderstedt bestehen, offen zu halten.</p> <p>Die Agglomeration Segeberger Chaussee sollte als zentraler Standort aufgewertet werden. Und auch die zentralen Bereiche an der Ulzburgerstr. können als Zentrumsbereiche entwickelt werden.</p> <p>Als Zentrale Standorte mit größerem Handlungsbedarf werden eingestuft: Ulzburgerstr., Immenhof, Glashütter Markt, Segeberger Chaussee, Herold-Center.</p> <p>Bei der Steuerung der Einzelhandelsansiedlung sind die entsprechenden Vorgaben der Regionalplanung umzusetzen und die Instrumente des Bauplanungsrechtes anzuwenden. Insbesondere ist eine Ansiedlung bzw. Erweiterungen von Einzelhandelsnutzungen außerhalb der zentralen Standorte grundsätzlich zu vermeiden. Dies betrifft in erster Linie Standorte innerhalb von Gewerbegebieten. In Hinblick auf eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion bestehender oder geplanter Zentren wurde die Ausweisung von Sonderbauflächen für den Einzelhandel jeweils an die Zweckbestimmung nicht zentrenrelevanter Sortimente gekoppelt. Im Zuge nachfolgender</p>

Nr.	Frage	Antwort
		<p>Bebauungsplanverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren wird darauf geachtet, dass die zentrenrelevanten Randsortimente der großflächigen Einrichtungen entsprechend begrenzt werden.</p> <p>Im einzelnen handelt es sich dabei um die unterschiedlichsten Fallgestaltungen mit jeweils ganz unterschiedlichen Handlungsspielräumen. Wo möglich wird im Wege der Vorabstimmung und Beratung mit Bauherrn / Investoren nach Lösungen gesucht, die das Zentrenkonzept stützen und stadtvträglich sind. Ggfs. wird der Politik auch der Einsatz von Instrumenten zur Sicherung der Bauleitplanung (Zurückstellung von Baugesuchen, Erlaß einer Veränderungssperre) empfohlen.</p>
39.	<p>Vor dem Hintergrund der Neuansiedlung / Verlagerung von DHL:</p> <p>a) Welche Kosten und welche Einnahmen sind bisher durch diese Neuansiedlung entstanden?</p> <p>b) Wie groß ist die vergebene Fläche?</p> <p>c) Wie viele Arbeitsplätze sollen dort entstehen?</p> <p>d) Hält die Verwaltung das Flächen-Arbeitsplatzverhältnis für wertschöpfungsreich?</p> <p>e) Welche Gewerbesteuerereinnahmen erwartet die Verwaltung in den kommenden fünf Jahren?</p> <p>f) Welche Quellverkehre (vor allem LKW) werden pro Tag erwartet mit welchen Destinationen über welche Verkehrswege abfließend?</p> <p>g) Hält die Verwaltung es für die Stadt nachhaltig, gezielt Logistikunternehmen anzuwerben? Wenn ja, warum?</p>	<p>Die Frage bezieht sich offensichtlich auf das Bauvorhaben zur Errichtung einer mechanischen Zustellbasis für die Deutsche Post DHL, Oststr. 1, im Gewerbegebiet Harkshörn.</p> <p>Die Stadt war ausschließlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Vorhaben befasst und hatte in diesem Zusammenhang über die bau- rechtliche Zulässigkeit des beantragten Vorhabens zu entscheiden. Zur Versagung des Vorhabens lag keine Rechtsgrundlage vor.</p> <p>a) Das Grundstück befand und befindet sich weder im Eigentum der Stadt noch der EGNO sondern in privatem Eigentum.</p> <p>b) Größe des Baugrundstücks: 15.917 m²</p> <p>c) ca. 90 Arbeitsplätze (AP); davon ca. 75 Fahrer.</p> <p>d) Bei Umrechnung des Verhältniss von 56 AP/ha NBL auf BBL weist das Vorhaben mit ca. 45 AP/ha BBL einen deutlich günstigeren Wert auf, als die im Rahmen des FNP 2020 zugrunde gelegten durchschnittlich 35 AP / ha BBL.</p> <p>e) Aufgrund des Steuergeheimnisses können dazu keine Angaben gemacht werden.</p> <p>f) Zulieferung erfolgt vorwiegend von den nächstgelegenen Paketzentren Neumünster und HH-Allermöhe aber z.T auch von weiter entfernten Paketzentren (LKW-Gliederzüge) oder in Form von Firmenanlieferungen. Die LKW-Gliederzüge erreichen/verlassen die Zustellbasis Oststr. über die BAB A7, K 24 (Friedrichsgaber Str. in Quickborn), K113 (Kohtla-Järve-Str.) und die L 284 (Schleswig-Holstein-Str.)</p> <p>Die Zustellfahrzeuge (7,5 t) bedienen Norderstedt, Ellerau, Henstedt-Ulzburg und HH-Langenhorn über die Hauptverkehrswege L 284 (Schleswig-Holstein-Str.), K 100 (Poppenbüttelestr.), L 326</p>

Nr.	Frage	Antwort
		<p>(Uizburgerstr. in Henstedt-Uizburg) und das Hauptverkehrsstraßennetz in Norderstedt.</p> <p>g) Es handelt sich um eine neue Produktionsstätte im Netzwerk der Deutschen Post AG durch die eine Verlagerung von derzeit am Standort der bestehenden Zustellbasis Falkenbergstr. wahrgenommenen Funktionen bzgl. der Paketstücke erfolgt. An der Falkenbergstr. verbleibt künftig lediglich die Zustellbasis für den Briefverkehr. Es handelt sich nicht um eine „gezielte Anwerbung“. Weder die Stadt Norderstedt noch die EGNO waren in diese Unternehmensentscheidung involviert zumal es sich wie oben erläutert nicht um stadteigene Flächen handelt.</p> <p>Die Lage im Gewerbegebiet Harkshörn stimmt mit den Zielen der Stadtentwicklung überein. Der Standort Oststr. ist, aufgrund seiner peripheren Lage im Stadtgebiet (erhebliche Entfernung von sensiblen Nutzungen), stadplanerisch und, aufgrund der guten äußeren Verkehrsanbindung über die Landesstraße L 284 (Schleswig-Holsteinstr.) an das übergeordnete Netz, verkehrlich für die Zustellbasis gut geeignet (vgl. hierzu auch Ausführungen in der Beantwortung der Frage 28 zum Gewerbegebiet Harkshörn). Der Standort befindet sich in einem festgesetzten Gewerbegebiet und stimmt mit dem geltenden Planungsrecht überein.</p> <p>Nach Inbetriebnahme des Standortes Oststr. wird die derzeitige Paketzustellbasis an der Falkenbergstraße, die in einem wesentlich sensibleren innerstädtischen Bereich liegt, von der Paketzustellung und den damit verbundenen Verkehren entlastet. Insgesamt führt der neue Standort somit zu erheblichen Emissions- und Verkehrsbelastungen für weite Stadtbereiche Norderstedts. Darüberhinaus stärkt eine moderne Zustellbasis den gesamten Wirtschaftsstandort Norderstedt, sichert Arbeitsplätze in Norderstedt und weist bzgl. der Relation Arbeitsplätze zu Flächeninanspruchnahme keinen ungünstigen Wert auf.</p>
		<p>ANLAGEN:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gesamtfächenbilanz FNP '84 und FNP 2020 2. Leitziele FNP 2020 3. Versiegelungssituation 2013
	<p>Im Auftrage</p>  <p>Thomas Bosse</p>	<p><u>Verfügung:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. z.Vg. bei III 2. Ø als Anlage zur Mitteilungsvorlage für die Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 07.11.2013 3. Ø 60.1 /Herr Seevaldt , Ø 15 / Herr Deventer, Ø EGNO / Herr Bertermann, Herr Cloppenburg