

Anlage 5: zur Vorlage Nr.: B 14/0285 des Stuv am 03.07.2014

Betreff: Grundsatzbeschluss Änderungs- und Ergänzungsverfahren B 186
Norderstedt

Hier: Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes

Immobilien-gesellschaft Nord GmbH & Co. KG

Immobilien-gesellschaft Nord GmbH & Co. KG
c/o Hüsgen & Schmidt GmbH & Co. KG • Sophienblatt 12 • 24110 Kiel

An den 2. Bürgermeister der
Stadt Norderstedt
Herrn Thomas Bosse
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

Kiel, 18.06.2014
SV406181

Antrag auf Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplans nach § 30 (1) BauGB auf den Flurstücken 25/6 und 25/5 der Gemarkung Harksheide mit Entwicklungskonzept für die Immobilie des Vertriebszentrums Nord der OTLG, Konzerngesellschaft des Volkswagenkonzerns durch die Immobilien-gesellschaft Nord GmbH & Co. KG

Planungsanlass

1980 wurde das Vertriebszentrum Nord am jetzigen Standort Stammgleis 6 auf einem Betriebsgrundstück von gut 50.000 m² gegründet und die Ursprungsbebauung dort errichtet. Das VZ Nord war aus vorhergehenden Fusionen der Standorte Lüneburg, Hamburg, Lübeck, Elmshorn und Kiel entstanden, deren jeweilige Immobilien nach Ende von deren Nutzung anderweitig zu verwerten waren.

Seit der Gründung des Vertriebszentrum Nord haben sich durch die rasante Entwicklung des Vertragspartners Volkswagen auch für das Vertriebszentrum Nord immer wieder neue Herausforderungen gestellt. So ist durch die Hinzunahme der Versorgung weiterer Konzernmarken, die sehr positive Marktentwicklung der Marken und darüber hinaus durch eine dauerhafte Ausweitung des Versorgungsgebietes durch Schließung anderer Vertriebszentren der heutige Geschäftsumfang entstanden. Das heutige Versorgungsgebiet umfasst - gegenüber dem damaligen, das aus Schleswig-Holstein, Hamburg und einem kleinen nördlichen Bereich Niedersachsens bestand - heute den größten Teil Mecklenburg-Vorpommerns, Schleswig-Holstein, Hamburg, Bremen und eines großen Teiles Niedersachsens bis zur holländischen Grenze sowie ganz Dänemark.

Immobilien-gesellschaft Nord GmbH & Co. KG, Norderstedt, HR 32029

Komplementärin
Geschäftsführung:

Immobilien Nord Verwaltungsgesellschaft mbH
Hans-Joachim Hüsgen, Hüsgen & Schmidt GmbH & Co. KG, Kiel, Tel. 0431 3679130

Bankschließung
St.-Nr.

Bayrische Hypo- und Vereinsbank AG, Kto. 240005, BIL 200300 (0)
11 295 4530

Immobilien-gesellschaft Nord GmbH & Co. KG

Immobilien-gesellschaft Nord GmbH & Co. KG
c/o Hüsken & Schmidt GmbH & Co. KG • Sophienblatt 12 • 24103 Kiel

Das Vertriebszentrum Nord hat dabei von dem erfolgreichen Wettbewerb gegenüber anderen inzwischen aufgegebenen Vertriebszentren profitiert, die diese Gebiete vorher versorgt haben. So ist heute das Vertriebszentrum Weser-Ems in Bremen, Emsdetten bei Münster und Bissendorf bei Hannover aus dem Netz gegangen, zudem ist das frühere Zentrallager des dänischen Importeurs bei Kopenhagen aufgegeben wurden.

Mit dieser sehr positiven Entwicklung des Vertriebszentrum Nord, zunächst als selbstständige Gesellschaft und seit 2003 als Niederlassung der bundesweit agierenden OTLG, ist eine erhebliche Zahl von Arbeitsplätzen geschaffen worden, die das VZ Nord zu einem der größten Arbeitgeber, nicht nur in Norderstedt, sondern auch im Kreis Segeberg macht.

Voraussetzung dafür, dass das VZ Nord sich in dem sehr harten Standortvergleich in mehreren Runden der Netzbereinigung durchsetzen konnte, war und ist die Bereitschaft der Vermieterin und von deren Gesellschaftern, die auch Minderheitsgesellschafter der Mieterin sind, am Standort Norderstedt immer wieder zukunftsorientiert im Sinne der Konzernentwicklung zu investieren. Dies hat bis heute fast zu einer Verdoppelung des ursprünglichen Betriebsgrundstückes auf jetzt ca. 10 ha geführt und zu einer Bebauung, die in diversen Baustufen realisiert wurde, und das Bestandsgrundstück bis an die Grenze der Ausnutzungsfläche belegt. Dabei ist es gelungen, diese Investition nachbarschaftsverträglich und unter Berücksichtigung der Interessen der Stadt Norderstedt vorzunehmen.

In den letzten Jahren hat der VW Konzern noch einmal eine enorme internationale Entwicklung genommen, aber auch auf dem deutschen Markt weiter sehr erfolgreich agiert und seinen Marktanteil ausgeweitet. Darüber hinaus ist den Erfordernissen des Marktes folgend die Produktpalette aller Marken des Konzerns, wie auch der Wettbewerber, erheblich breiter geworden. Wo früher wenige Kernprodukte (Käfer, VW Variant und Transporter) eine hohe Marktabdeckung erreichten, braucht es heute ein Vielfaches an Modellen, um die differenzierteren Kundenwünsche im Markt optimal abdecken zu können. Dies hat eine entsprechende Ausweitung der notwendigen Ersatzteilsortimente zur Folge und betrifft gerade die Teile, die im sichtbaren Bereich, also vor allem der Karosserie und des Innenausbauers zu einer kundenorientierten Differenzierung der Produkte führen. Gerade diese Teile sind, aufgrund ihres Volumens und ihrer Fragilität, besonders anspruchsvoll in Handling, Lagerung und brauchen viel Lagerraum.

Immobilien-gesellschaft Nord GmbH & Co. KG, Norderstedt, HR 3 292

Komplementärin
Geschäftsführung:

Immobilien Nord Verwaltungsgesellschaft mbH
Hans-Joachim Hüsken, Hüsken & Schmidt GmbH & Co. KG, Kiel, Tel. (0431) 479930

Bankverbindung
St. Nr.

Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, Kto. 2540005, BIC: 25120330
(1 288 4530)

Immobilien-gesellschaft Nord GmbH & Co. KG

Immobilien-gesellschaft Nord GmbH & Co. KG
270 Hüssgen & Schmidt GmbH & Co. KG Sophienblatt 12 • 24103 Kiel

Bereits im Jahr 2010 hat der Volkswagenkonzern und seine Marken zudem expansive Langfristplanungen aufgelegt, deren Horizont bereits damals zwischen 2015 und 2018 lagen. Heute liegt dieser Planungshorizont bereits im Jahre 2020. Im Zuge dessen wurden von Volkswagen entsprechend modifizierte Anforderungen an ihre Logistikgesellschaft OTLG und deren Standorte, so auch das Vertriebszentrum Nord, gestellt. Es wurde erforderlich, die in den vorgenannten langfristigen Strategien erwartbare Geschäftsentwicklung in den Kapazitäten ihrer Betriebsstätten unterzubringen oder entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten anbieten zu können. Seitdem haben sich die Anforderungen weiter konkretisiert und haben beispielsweise durch die anlaufende Integration weiterer Marken in den letzten Jahren (vor allem Porsche und im Schwer-LKW-Bereich MAN, Scania) noch sportlichere Dimensionen erreicht. Deshalb laufen seit ca. einem Jahr intensive Verhandlungen zwischen der OTLG, unsere Mieterin im Vertriebszentrum Nord, und uns über die Konditionen einer Fortführung des bestehenden Mietvertrages, wobei unsere Investitionsbereitschaft, aber auch die Möglichkeit weiterer baulicher Investitionen im Logistikbereich eine zentrale Rolle spielen.

Darüber hinaus hat sich jetzt bereits konkret gewordener Raumbedarf ergeben, für den zurzeit die Planung und die Vorbereitung des Bauantrages läuft. Für Norderstedt bedeutet das eine weitere Investition in eine Hallenerweiterung von etwa 2.500 m² sowie flankierende Erweiterungsmaßnahmen an mehreren Stellen des Bestandes. Insbesondere die zentrale Erweiterungsmaßnahme lässt sich aber nur realisieren, wenn in erheblichem Umfang Stellflächen entfallen. Zudem ist eine Ausweitung der zulässigen GRZ auf dem Bestandsgrundstück auf 1,0 erforderlich.

Um den Forderungen des Bebauungsplanes im Gebewerbegebiet nach Stellplätzen für die Mitarbeiter auf eigenen Grundstücken zu entsprechen, haben wir deshalb für unsere Mieterin eine Teilfläche des Gewerbegrundstückes nördlich des Stammgleises Flurstück 25/21 und Teile des Flurstückes 25/11 für Stellplätze erworben. Eine Anbindung des Grundstückes ist über den bestehenden Fußgängerbahnübergang hin zur Nordgrenze des Bestandsgrundstückes vorgesehen. Dieses Grundstück kann sowohl wegen seines nur für Stellplätze geeigneten Zuschnittes, als auch wegen der Abtrennung vom Bestandsgrundstück durch das Stammgleis, nicht für logistische Gebäude als Bestandserweiterung genutzt werden. Zudem ist die Anbindung dieses Grundstückes an den Bestand wegen der dazwischenliegenden städtischen Fläche "Hundesportplatz" zurzeit nicht möglich.

Immobilien-gesellschaft Nord GmbH & Co. KG, Norderstedt, HR A 2920

Komplementär: Immobilien Nord Verwaltungsgesellschaft mbH
Geschäftsführung: Hans-Joachim Hagen, Hagen & Schmidt GmbH & Co. KG Kiel, Tel. 0431 277130

Bauschuldung: Bayerische Hypothek und Vereinsbank AG, Kto. 2449005, BLZ 200 30000
St. Nr. 11 283 45310

Immobilien-gesellschaft Nord GmbH & Co. KG

Immobilien-gesellschaft Nord GmbH & Co. KG
c/o Hüsgen & Schmidt GmbH & Co. KG, Sophienkloster 12 • 23103 Kiel

Planungskonzept

Für die langfristige Qualifizierung des Standortes i. S. d. obigen Forderungen von VW und damit als Voraussetzung für die jetzt anstehende bauliche Investition, ist eine Erweiterbarkeit des Bestandsgrundstückes für logistische Nutzungen unbedingt erforderlich. Die Planung für die Einbindung des Grundstückes "Hundesportplatz" und des dazwischenliegenden Radweges in das Bestandsgrundstück ist uns von der Mieterin vorgelegt worden und liegt der Präsentation in Anlage 1 bei. Dabei stellt der dargestellte Bauabschnitt I vor Bauantrag, der Bauabschnitt II in der konkreten Bedarfsplanung der OTLG, die Bauabschnitte III und IV sind insbesondere für die Aufnahme der sich aus den Strategien 2016, 2018, 2020 ergebenden Kapazitätsanforderungen erforderlich, vor allem für LKW Teile und den Flächenbedarf zur Versorgung von Elektro- und Hybridfahrzeugen, für die die separate Fläche im Westen vorgesehen ist.

Da unser überragendes Ziel als Inhaber der Immobilie und Investor natürlich darin besteht, den Standort langfristig zu erhalten, müssen wir nachweisen können, dass diese Anforderungen der nächsten Jahre am Standort durch die Bereitstellung entsprechender Flächen erfüllbar sind. Deshalb haben wir das Gespräch mit der Verwaltung der Stadt Norderstedt gesucht, um diese Anforderung an das Bestandsgrundstück zu erfüllen. Die einzige, auch aus Sicht der Stadtverwaltung gangbare Option dafür liegt in der Integration der angesprochenen Nordfläche "Hundesportplatz", da eine von der Mieterin gewünschte Ausweitung nach Westen aufgrund planungsrechtlicher Einschränkungen und des Schutzes des Grünstreifens zum Wohngebiet leider nicht in Betracht kommt.

Städtebauliches Erfordernis, Kostenübernahme und weitere Zusammenarbeit

Der in Rede stehende „Hundesportplatz“ ist derzeit im Bebauungsplan Nr. 186 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Um für das oben beschriebene Konzept mit seinen durch Zukunftstechnologien geprägten Bauabschnitten III und IV die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 186 erforderlich. In diesem Zusammenhang erklärt sich Immobilien-gesellschaft Nord GmbH & Co. KG bereit, sämtliche für die Planung und die Erschließung der Flächen notwendigen Kosten zu übernehmen. Darüber hinaus erklärt sie Ihre Bereitschaft bei Bedarf entsprechende Ausgleichsflächen zur Verfügung zu stellen bzw. monetär abzulösen.

Immobilien-gesellschaft Nord GmbH & Co. KG, Norderstedt, HR A 2020

Komplementär/
Gesellschaftsführung

Immobilien Nord Verwaltungsgesellschaft mbH
Hans-Joachim Hüsgen, Hüsgen & Schmidt GmbH & Co. KG, Kieler Tel. (0431) 379130

Bankverbindung
St. Nr.

Bayrische Hypo- und Vereinsbank AG, Kto. 2340005, BLZ 200 20000
11 285 35201

Immobilien-gesellschaft Nord GmbH & Co. KG

Wir haben deshalb zusammen mit dem Planungsbüro IPP aus Kiel, hier vertreten durch seinen Partner Herrn Struckmeier und seine Fachplaner, die Möglichkeiten untersucht, auf der jetzigen Grünfläche des "Hundesportplatzes" eine für unsere logistische Erweiterung notwendige Nutzung umsetzen zu können. Dabei hat die Stadt deutlich gemacht, dass diverse Rahmenbedingungen erfüllt werden müssen und wir haben uns bemüht, dem Rechnung zu tragen. IPP hat dafür in unserem Auftrag diverse Teilaufträge vergeben, die zum großen Teil abgearbeitet sind und deren Ergebnisse vorliegen. Wichtig ist für uns, dass wir auf der Grundlage der planerischen Randbedingungen und Risiken zu einem auch wirtschaftlich sinnvollen Lösungsansatz kommen, der die Akzeptanz der Verwaltung und Politik, aber auch unserer Mieterin und der VW AG finden kann.

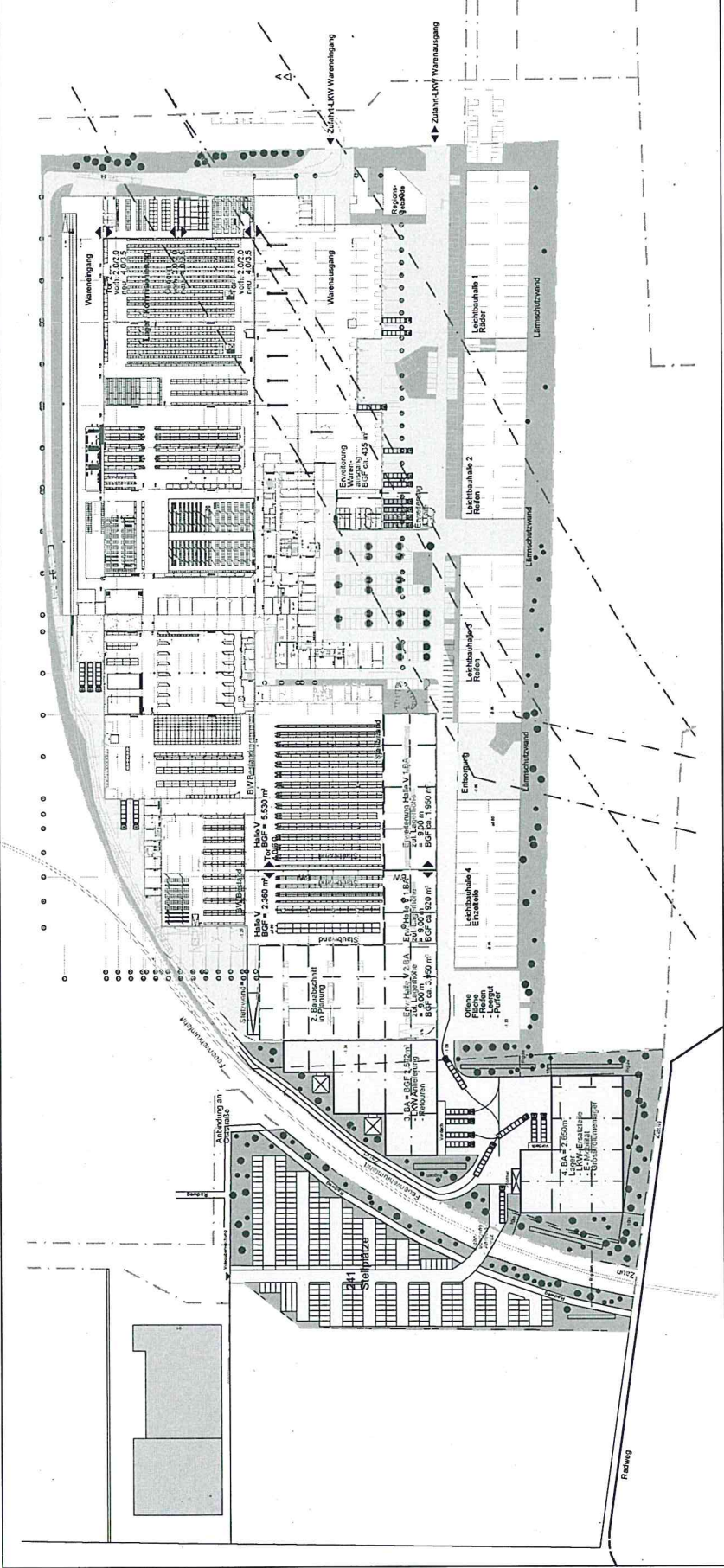
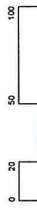
Immobilien-gesellschaft Nord GmbH & Co. KG

Immobilien-gesellschaft Nord GmbH & Co. KG, Nordstr. 127 - 131, 24109 Kiel

Kontakt: Herr Struckmeier, Tel. 0431 24111-11, Fax 0431 24111-10, E-Mail: struckmeier@immobilien-gesellschaft-nord.de

Bank für den Zahlungsverkehr: Bank für Sozialwirtschaft AG, BIC: BFSW33HAN, IBAN: 25 12 05 100 000 000 000 00

- Gebäudeveränderung
- Grünanlagen
- Asphaltflächen Neu
- Gebäudebestand
- Verkaufsfahnen Bestand



Studie	Projekt-Nr. 07 / 2013	Name VZ 2020 Vertriebszentrum Nord	Kunde Volkswagen Original Teile Logistik GmbH & Co. KG	Architekt Dr. Rudolf-Leiding-Platz 1 34225 Bauatal
Hallengrundriss - Freiflächenplan 1.-4. BA				
Objekt Erweiterungsplanung VW-OTLG Norderstedt				

Architekt: R. Leiding
 Datum: 07.12.2012
 Projekt-Nr.: 07/2013
 Blatt-Nr.: 1 von 1