

## **Antrag auf Änderung des Bebauungsplans 218 Norderstedt für das Grundstück Langenharmer Weg 211 - 219**

### **Genaue Bezeichnung der Flurstücke**

Flurstück 52, 114, 119 Flur 01 Gemarkung Glashütte

### **Anlass des Planungswunsches**

Die Magnus Mineralbrunnen GmbH & Co. KG hat an ihrem Standort in Norderstedt ihr Absatzvolumen von 2012 bis 2018 mehr als verdoppelt. Für die nächsten fünf Jahre wird ein weiteres Wachstum um mehr als fünfzig Prozent, bezogen auf das Niveau 2018 angestrebt. Flankiert wurde dieser Prozess durch den Erwerb des Nachbargrundstücks, Langenharmer Weg 219 (Flurstück 119) und den Erwerb einer Teilfläche des Schützenwalls (Flurstück 114). In Verbindung mit dem Bestandgrundstück Langenharmer Weg 211 verfügt die Gesellschaft über Betriebsflächen von 15.769 m<sup>2</sup>. Zur Absicherung des Wachstumspfadens ist eine Optimierung und Erweiterung des Gebäudebestands auf den vorhandenen Flächen zwingend erforderlich, um den Unternehmensstandort Norderstedt auch weiterhin zukunftsfest zu gestalten.

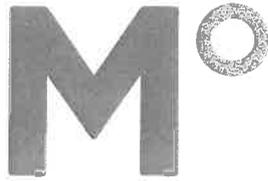
Neben der Verdoppelung des Absatzes hat Magnus im genannten Zeitraum auch die Anzahl der Arbeitsplätze verdoppelt und wird auch in Zukunft weitere Mitarbeiter einstellen und damit attraktive Arbeitsplätze schaffen. Insofern ist Norderstedt die Heimat für das Unternehmen und seine Mitarbeiter und soll es auch in Zukunft bleiben.

Ergänzend zu den seinerzeitigen Grundstückserweiterung hat Magnus aktuell in die Modernisierung und Erweiterung seiner Produktionskapazitäten durch eine neue und zusätzliche Abfüllanlage investiert. Neben der Kapazitätserweiterung sind dabei auch umfangreiche energetische Optimierungen in der Technik und im Gebäudebestand realisiert worden.

### **Beschreibung des Planungswunsches (Nutzung, Bauformen, Geschossigkeit, etc.)**

Die bislang realisierte und skizzierte Ausweitung der Produktion mit nunmehr zwei Produktionsanlagen bedingt auch eine Erweiterung der Voll- und Leergutflächen durch die erhöhten Bestands- Umschlagsmengen für Voll- und Leergut. Die Beschränkung auf die reine Grundstücksfläche limitiert Magnus daher in seiner Unternehmensentwicklung. Daher ist es für Magnus zwingend, die verfügbaren Flächen optimal auszunutzen.





Eine kurzfristige Erweiterung der Grundfläche durch den Erwerb von Nachbarschaftsflächen ist in diversen Gesprächen mit unmittelbaren und mittelbaren Nachbarn angestrebt worden. Dabei ist leider deutlich geworden, dass auf absehbare Zeit keine Verkaufsbereitschaft gegeben ist, die eine flächenmäßige Erweiterung von Magnus erlauben würde. In der Konsequenz für die angestrebte Optimierung und längerfristige Unternehmensentwicklung von Magnus verbleibt nur eine maximale Ausnutzung von Gebäudehöhen. Aus heutiger Sicht ist es für Magnus nicht absehbar, ob überhaupt ein zukünftiger Flächenzukauf möglich wird, so dass die maximale Ausnutzung der Grundflächen und der Gebäudehöhen für das Unternehmen Magnus von existenzieller Bedeutung ist, weil nur so die mit dem geplanten Unternehmenswachstum verbundenen Warenströme, d. h. Leergut- und Vollgutmengen bewältigt werden können und die damit einhergehenden notwendigen Lagerflächen ermöglicht werden.

Diesen Weg ist Magnus auch schon in der Vergangenheit gegangen und hat die Produktion in die Obergeschosse verlagert um die Erdgeschossflächen als Lager- und Logistikflächen nutzen zu können. Damaliges und auch zukünftiges Unternehmensziel ist es, die beschränkte und auf absehbare Zeit auch nicht erweiterbare Ressource Grundstücksfläche optimal zu nutzen.

Um diese Ziele zu erreichen und gleichwohl die notwendigen Verkehrs- und Be- und Entladeflächen ebenerdig zu gewährleisten, ist es aus Sicht von Magnus der einzig sinnvolle Weg, maximale Gebäudehöhen zu ermöglichen. Dies kann durch die Integration eines Hochregallagers, um bei minimaler Grundfläche eine maximale Lagerfläche zu erhalten, realisiert werden.

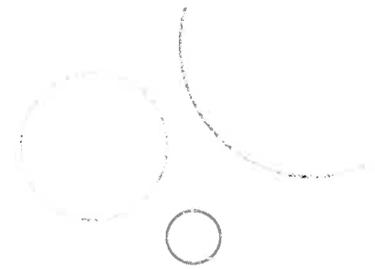
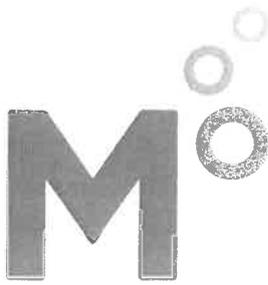
Magnus geht dabei von einem klaren Wachstumskurs für das Unternehmen aus, der jedoch nur gewährleistet werden kann, wenn die in den nächsten Jahren zwingend notwendig werdenden Baumaßnahmen durch die beantragte Änderung des Bebauungsplans positiv flankiert werden.

Zur besseren Identifikation der einzelnen Maßnahmen sind diese mit BA I- BA IV bezeichnet, ohne daraus jedoch ein Präjudiz für die zeitliche Abfolge der Realisierung der einzelnen Abschnitte im Rahmen der Gesamtinvestition abzuleiten.

### **BA I – Bürogebäude (Flurstück 52)**

Analog zum derzeitigen Neubau (unmittelbar an der Stormarnstr.) mit seinem gläsernen Treppenhaus ist auch an dieser Stelle des jetzigen Büroteils (unmittelbar am Langenharmer Weg) eine Erweiterung mit einem neuen Treppenhaus und der Erweiterung von Büroflächen vorgesehen. Mit dem neuen Treppenhaus werden die zwei jetzigen Treppenhäuser für die Administration und die Produktion zusammengelegt, bei gleichzeitiger Erweiterung und Optimierung der Büroflächen. Dabei ist eine Anpassung an die gegebene Gebäudehöhe geplant.





## **BA II – Vollgutlager (Flurstück 119) – Polenz**

Wie bereits ausgeführt, ist bei den zukünftigen Produktionsmengen eine von äußeren Einflüssen freie Lagermöglichkeit der Fertigwaren unumgänglich, um auch den qualitativen Anforderungen der Kunden gerecht zu werden. Heutzutage werden dabei hohe Ansprüche Seitens der Kunden an die Sorten- und Gebindevielfalt gestellt. Um diesem Markterfordernis nachzukommen und konkurrenzfähig zu bleiben, muss die innerbetriebliche Logistik flexibel darauf reagieren können.

Die Logistik hierfür ist sehr komplex und in einem herkömmlichen Lagersystem bei dem geplanten Unternehmenswachstum zukünftig wirtschaftlich nicht mehr zu meistern. Daher gewinnen automatisierte Lagertechnologien – für die spezialisierte Mitarbeiter benötigt und ausgebildet werden – immer mehr an Bedeutung. Um dies auf den begrenzten vorhandenen Grundstücksgrundflächen zu realisieren, ist eine maximale Stapelhöhe der Fertigwarenpaletten notwendig, die sich bei den gegebenen Grundstücksverhältnissen nur in einem Hochregallager mit entsprechender Automatisierung erfüllen lässt.

Die beantragte Gebäudehöhe von 25 m erlaubt dabei eine reduzierte Grundfläche bei gleichzeitig maximaler Lagerkapazität und dem Verbleib unbebauter notwendiger Verkehrs- und Logistikflächen, um in der Konsequenz die geplante Unternehmensentwicklung zukunftsfähig abzusichern.

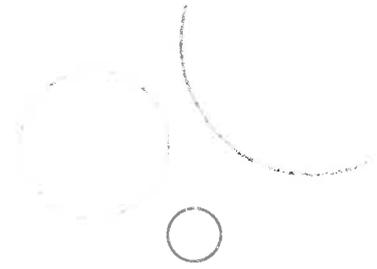
Die optimale Grundflächenausnutzung in der Länge des Grundstücks bedingt zwangsläufig eine korrespondierende Bauhöhe um die Investitionskosten der technischen Ausstattung (Automatisierungstechnik) in einem wirtschaftlichen Verhältnis zu gewährleisten. Bei einer reduzierten Bauhöhe des Hochregallagers ist diese Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben. Reduzierte Flächenmaße und entsprechende Höhenmaße würden wiederum zu einer eingeschränkten Kapazität führen und damit ebenfalls die Wirtschaftlichkeit gefährden.

Der BA II sieht Gebäudeteile vor, in denen 2-geschossig Lager und Logistik sowie Bereitstellungen stattfinden können. Hierfür wird eine Gebäudehöhe von 17 m benötigt. In der Mitte dieses Gebäudeteils bzw. dieser Flächen wird ein Hochregallager angeordnet werden können, wofür eine Höhe von 25 m benötigt wird. (siehe beiliegende Planskizzen)

## **BA III – Produktionsgebäude (Flurstück 52)**

Für einen optimalen Produktionsablauf, der auch eine von äußeren Einflüssen abgeschirmte Entwicklung der Fertigwarenprodukte gewährleistet, ist in einem weiteren Schritt die Bebauung der jetzigen Freiflächen geplant. Dabei ist im EG die Sortierung und Lagerung von Leergut und die Schaffung von Produktionsnebenräumen geplant. Zur Absicherung der künftigen Unternehmensentwicklung ist im Obergeschoss eine ausreichende Deckenhöhe vorgesehen, die eine Erweiterung der Produktionsanlage ohne Zugeständnisse an die technische Ausgestaltung einer solchen Anlage erlaubt. Dies führt idealerweise zu einer Gebäudehöhe von 17 m, bei einem Gebäudekörper von ca. 33 x 50 m.





#### **BA IV – Überdachung der Verladezone („Schützenwall“)**

Aufgrund weiterer Optimierungen im Bereich Logistik und Vertrieb im Zuge des Betriebsausbaus ist eine Überdachung des Verladehofs notwendig. Die Bereitstellung zur Auslieferung benötigt einen längeren Vorlauf und muss witterungsgeschützt bereitgestellt werden. Eine Einhausung könnte weitere Optimierungen im Bereich Schallschutz bedeuten. Notwendig Höhe der Überdachung 7 m, somit ist gewährleistet, dass zum einen die LKWs gut beladen werden können und zum anderen Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen im ehemaligen Schützenwall durchgeführt werden könnten.

#### **Besondere Merkmale (z.B. Energiekonzept, Nutzerkonzept, umweltpolitische Aspekte)**

Die industrielle Produktfertigung ist zwangsläufig mit einem nicht unerheblichen Energieaufwand verbunden. Magnus hat dabei schon immer Wert auf eine effiziente und Ressourcen schonende Produktionsweise gelegt. Im Rahmen der jetzigen Produktionserweiterung wurde dabei besonderer Wert auf eine hohe Energieeffizienz sowohl bei der Gebäudeauslegung, der Produktion wie auch bei der Regelung der Raum- und Ablufttemperaturen gelegt. Um den Wasserverbrauch in der Produktion so gering wie möglich zu halten, wurden da wo es möglich ist, Kreislaufösungen umgesetzt. Für die innerbetriebliche Logistik werden vorrangig Gabelstapler mit Elektroantrieb eingesetzt.

Magnus wird auch künftig den Focus darauf richten, Speerspitze einer technologischen und verbrauchsoptimierten Produktion zu sein. Nicht zuletzt Kundenanforderungen bedingen eine kontinuierliche Entwicklung auf diesem Sektor.

#### **Bereitschaft zur Übernahme von Planungskosten, Erschließungskosten, ggfls. Kosten für die soziale Infrastruktur**

Die Planungskosten für das Betriebsgrundstück, Kosten für erforderliche Gutachten etc., werden von uns bezahlt. Externe Erschließungskosten sind in den einzelnen evtl. auftretenden Fällen individuell zu besprechen.

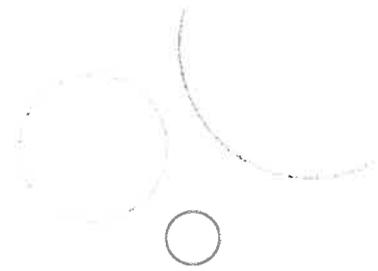
#### **Bereitschaft zur Bereitstellung von Flächen für Ausgleichsflächen**

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden prinzipiell von Magnus übernommen. Details dazu können gern im Verfahren geklärt werden.

#### **Vorstellung zur Umsetzung der Planung**

Magnus strebt die sukzessive Umsetzung der genannten Planungsmaßnahmen in den nächsten Jahren an.





**Aussagen zu möglichen Planverfahren (§30 BauGB, vorhabenbezogener B-Plan)**

Es sollte ein Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag durchgeführt werden.

**30%iger Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau**

Hier handelt es sich zu 100% um gewerbliche Nutzung.

**Zustimmung zur Veröffentlichung des Namens und Antrags im Rahmen der Beschlussfassung zur Aufstellung des B-Plans**

Damit sind wir einverstanden.

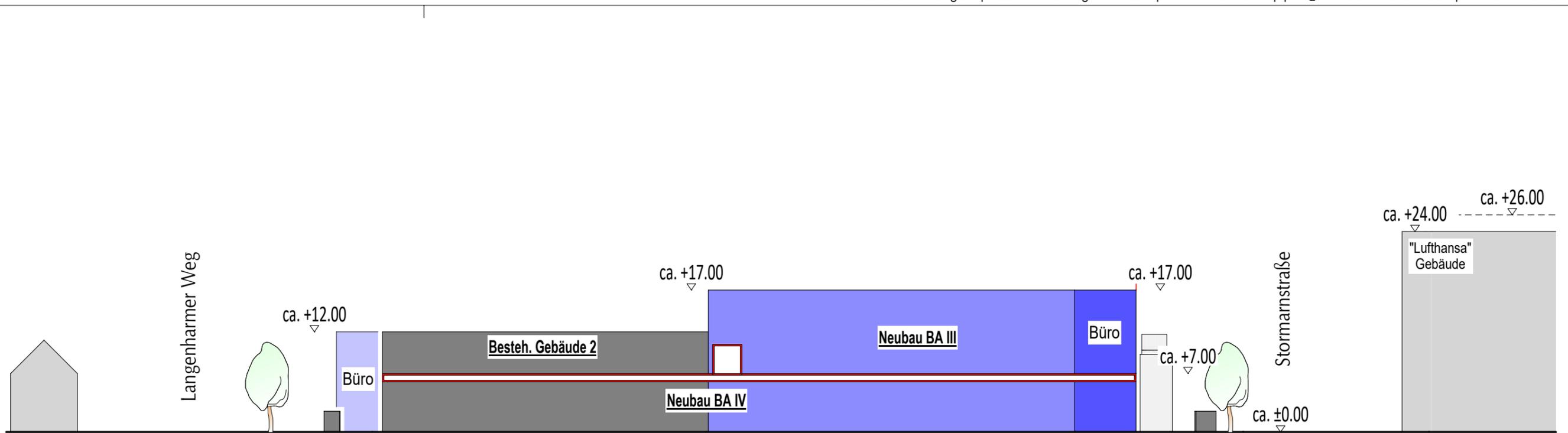
Norderstedt, den 04. September 2019



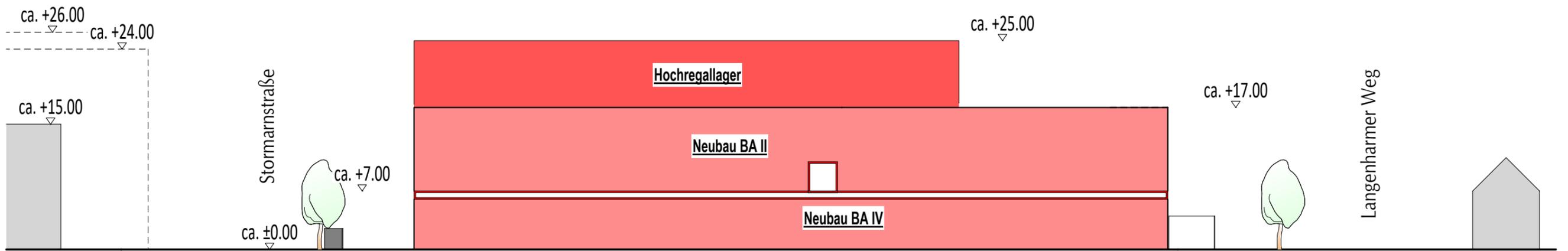
Frau Gaby Galsmann

Geschäftsführerin Magnus Mineralbrunnen GmbH & Co. KG



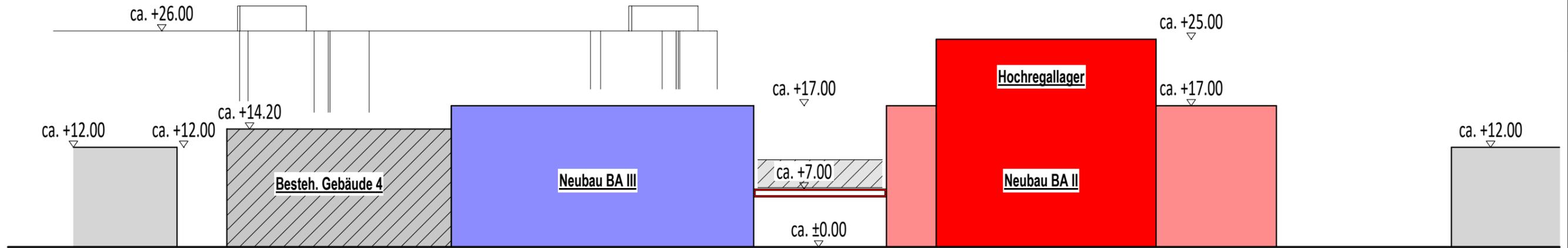


Schnitt 1-1

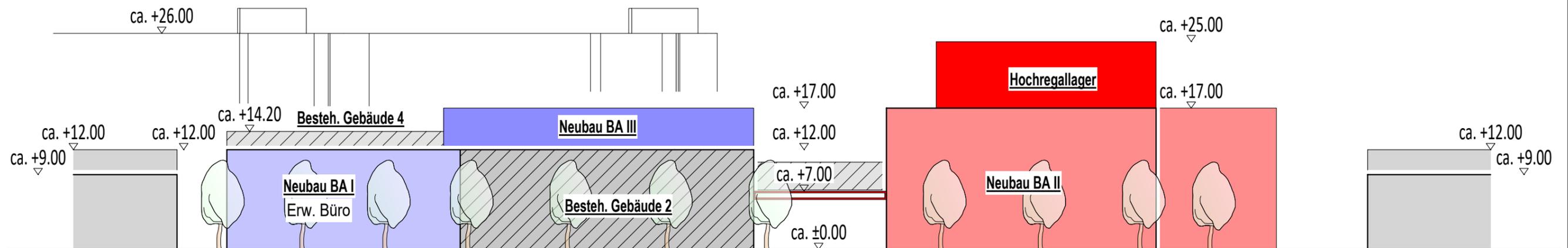


Schnitt 2-2

Thema/Zeichnung/Maßstab/Plan-Nr.:	Vorentwurfsplanung Systemschnitte 1-1 und 2-2	1.11	04.09.2019
Bauherr/Projekt/Datum:	1908 - B-Plan Änderung	M 1:500	
B-Plan Änderung	MAGNUS Mineralbrunnen GmbH & Co. KG		

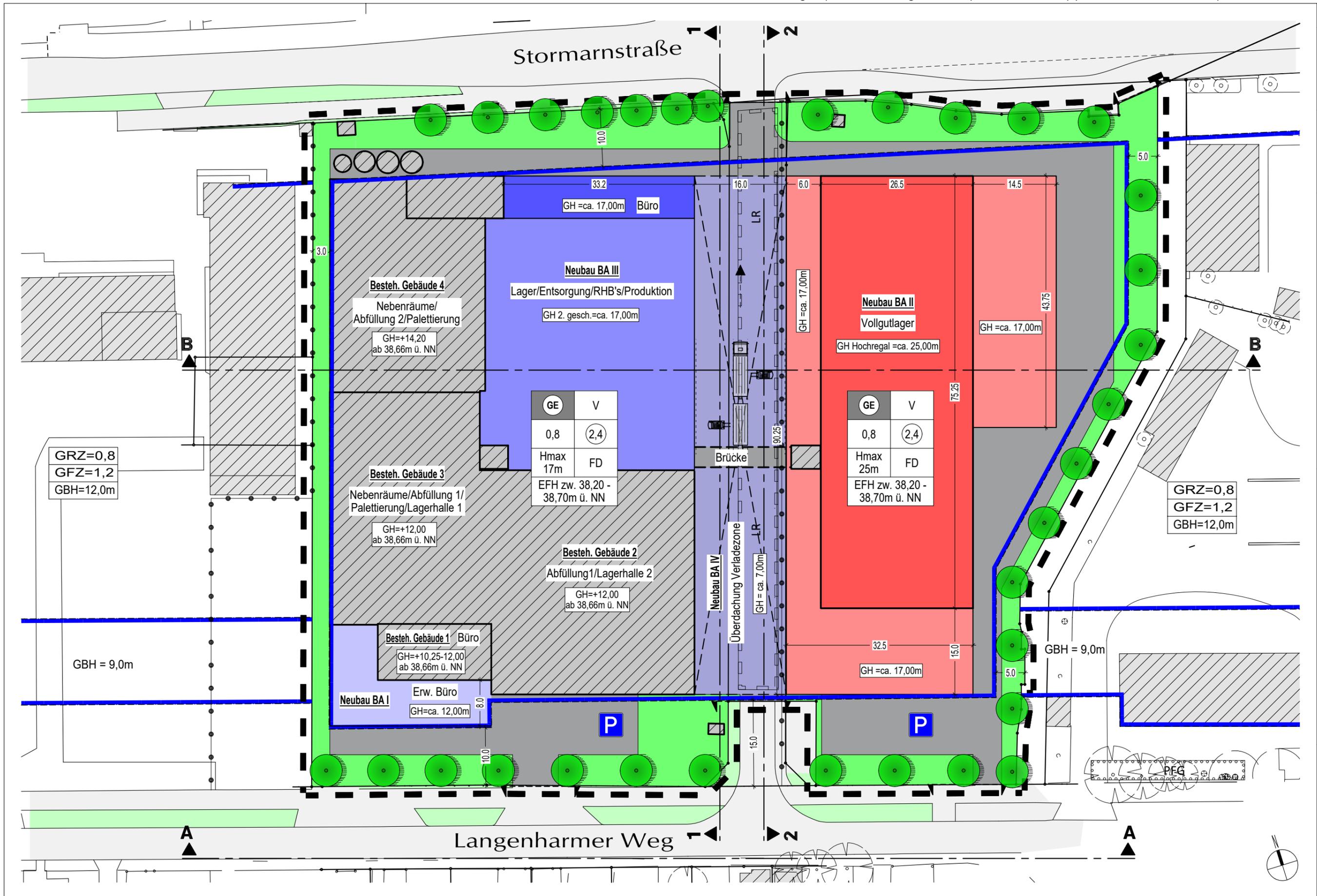


Schnitt B-B



Schnitt A-A: Ansicht vom Langenharmer Weg

Thema/Zeichnung/Maßstab/Plan-Nr.:	1.12	04.09.2019
Bauherr/Projekt/Datum:	M 1:500	
B-Plan Änderung	Vorentwurfsplanung Systemschnitte A-A und B-B	
MAGNUS Mineralbrunnen GmbH & Co. KG	1908 - B-Plan Änderung	



Thema/Zeichnung/Maßstab/Plan-Nr.:	B-Plan Änderung	Vorentwurfsplanung	M 1:600	1.0
Bauherr/Projekt/Datum:	MAGNUS Mineralbrunnen GmbH & Co. KG	1908 - B-Plan Änderung		04.09.2019