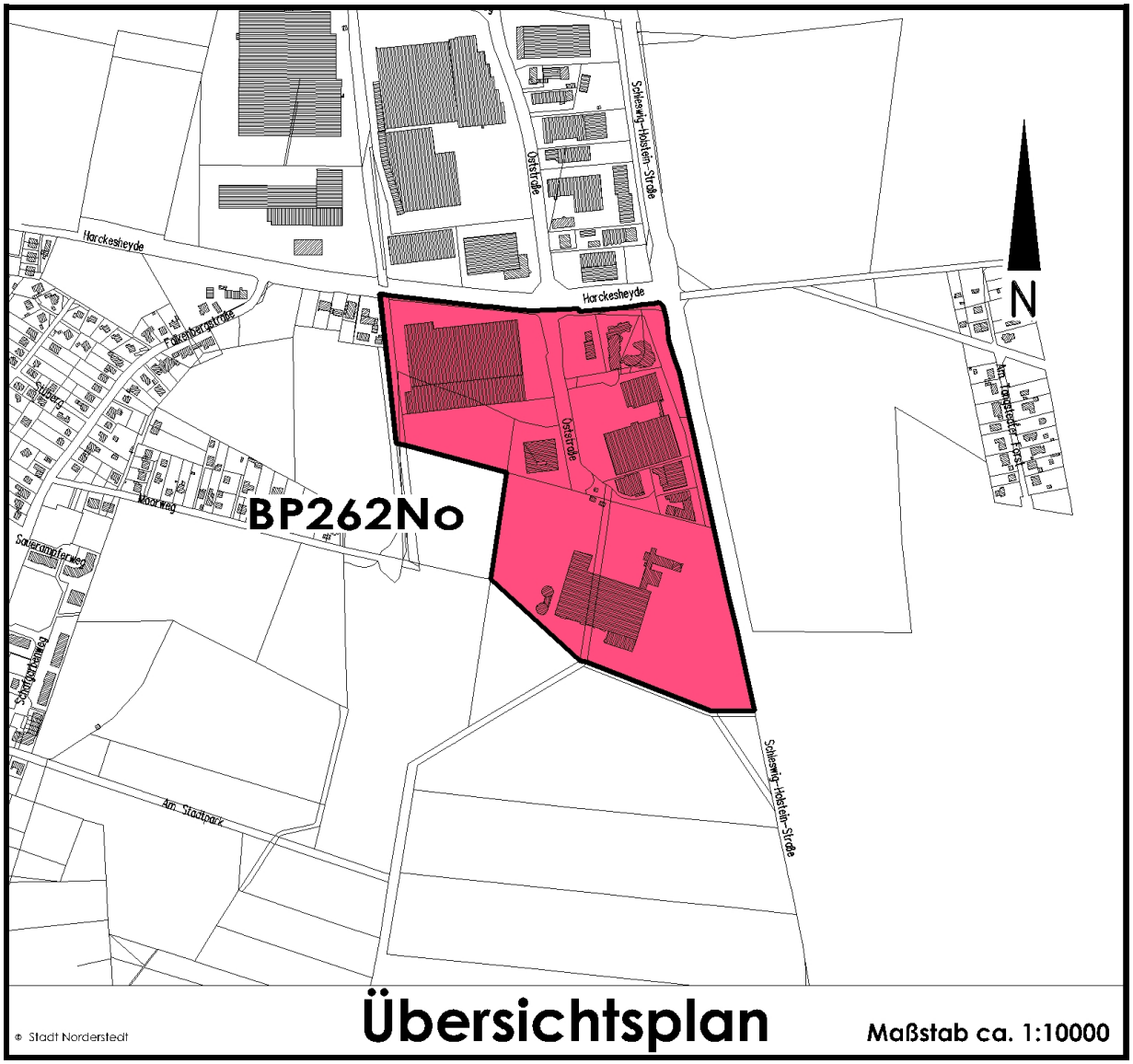
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 262 Norderstedt (vereinfachtes Verfahren) "Gewerbegebiet Harkshörn-Süd"
Gebiet: westlich der Schleswig-Holstein-Straße / nördlich des Stadtparks / östlich der Bahntrasse / südlich der Straße Harckesheyde

Stand: 15.08.2006



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 262 Norderstedt (vereinfachtes Verfahren)
"Gewerbegebiet Harkshörn-Süd"
Gebiet: westlich der Schleswig-Holstein-Straße / nördlich des Stadtparks / östlich der Bahntrasse / südlich der Straße Harckesheyde

Stand: 15.08.2006

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen 3

1.1. Rechtliche Grundlagen 3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich 3
1.3. Bestand 4

2. Planungsanlass und Planungsziele 4

3. Inhalt des Bebauungsplanes 4

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung 4

4. Umweltbericht 5

5. Städtebauliche Daten 5

6. Beschlussfassung 5

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).

BauNVO 1990

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung.

PlanzV 90

Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden.

LBO

Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig – Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213).

LNatSchG

Landesnaturschutzgesetz LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.07.2003 (GVOBL. Schl.-H. S. 339).

UVPG

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2003.

FNP

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan von 1984 stellt das Plangebiet als gewerbliche Fläche dar.

Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit des Vorhabens regelt sich gemäß § 34 BauGB über das Kriterium des „Einfügens“.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen.

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt, westlich der Schleswig-Holstein-Straße / nördlich des Stadtparks / östlich der Bahntrasse / südlich der Straße Harckesheyde im Gewerbegebiet Harkshörn.

Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Norden

durch die südliche Grenze der Flurstücke 30/2 und 5/67 aus der Flur 4, Gemarkung Harksheide

Im Osten

durch die westliche Grenze des Flurstückes 103/24 aus der Flur 5, Gemarkung Harksheide und des Flurstückes 25/35 aus der Flur 1 Gemarkung Glashütte

Im Süden

durch die nördliche Grenze der Flurstücke 42/32, 42/33

und 42/29 aus der Flur 5, Gemarkung Harksheide

Im Westen

durch die östliche Grenze des Flurstückes 42/22, Teile der östlichen Grenze der Flurstücke 42/47, 42/144 und 42/81 aus der Flur 5, Gemarkung Harksheide

1.3. Bestand

Plangebiet Bebauung

Das Plangebiet wird im Westen und Süden durch großflächige Gewerbebetriebe genutzt. Die Bauflächen zwischen Oststraße und Schleswig-Holstein-Straße werden vorwiegend von Kleinbetrieben genutzt.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen sind im Privatbesitz, ausgenommen die öffentlichen Verkehrsflächen.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass

Das Gewerbegebiet Harkshörn ist zwar weitestgehend bebaut, der Wandel in der Gewerbestruktur führt aber regelmäßig zu Umnutzungsanträgen. Auch die gegenwärtige bundesweit schwierige wirtschaftliche Lage mach sich im Gewerbegebiet Harkshörn bemerkbar. So werden zurzeit ca. 8.000 qm Bürofläche, 21.000 qm Hallenfläche sowie ca. 32.000 qm unbebaute Fläche zum Verkauf bzw. zur Vermietung angeboten. Für einige am Markt angebotene Grundstücke werden seit einiger Zeit Nutzungen nachgefragt, die für eine geordnete, städtebauliche Entwicklung dieses gewachsenen Gewerbegebiets unerwünscht sind.

Planungsziele

Planungsziele sind die textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung für das gesamte Gewerbegebiet, um eine Fehlentwicklung zu vermeiden bzw. dieser entgegen zu steuern.

Es wird ein genereller Ausschluss von

- Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Verkaufsräumen und Verkaufsflächen, Vorführungs- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist ,
- Bordellen sowie bordellartigen Betrieben

angestrebt.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Die gewerblichen Bauflächen im Bereich des Bebauungsplans 262 (siehe Anlage zur Begründung) sollen überwiegend durch produzierendes Gewerbe sowie Lager- und Güterumschlagsbetriebe und den dazu erforderlichen Verwaltungs- und sonstigen Betriebsgebäuden genutzt werden. Es bleibt weiterhin bei der

Festsetzung eines Gewerbegebiets .

Nutzungs-
beschränkungen

Damit die bisherige Gewerbestruktur nicht gefährdet wird, sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführungs- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Bordelle sowie bordellartige Betriebe unzulässig.

4. Umweltbericht

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) nicht erforderlich.

5. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Größe des Plangebietes 18,8 ha

6. Beschlussfassung

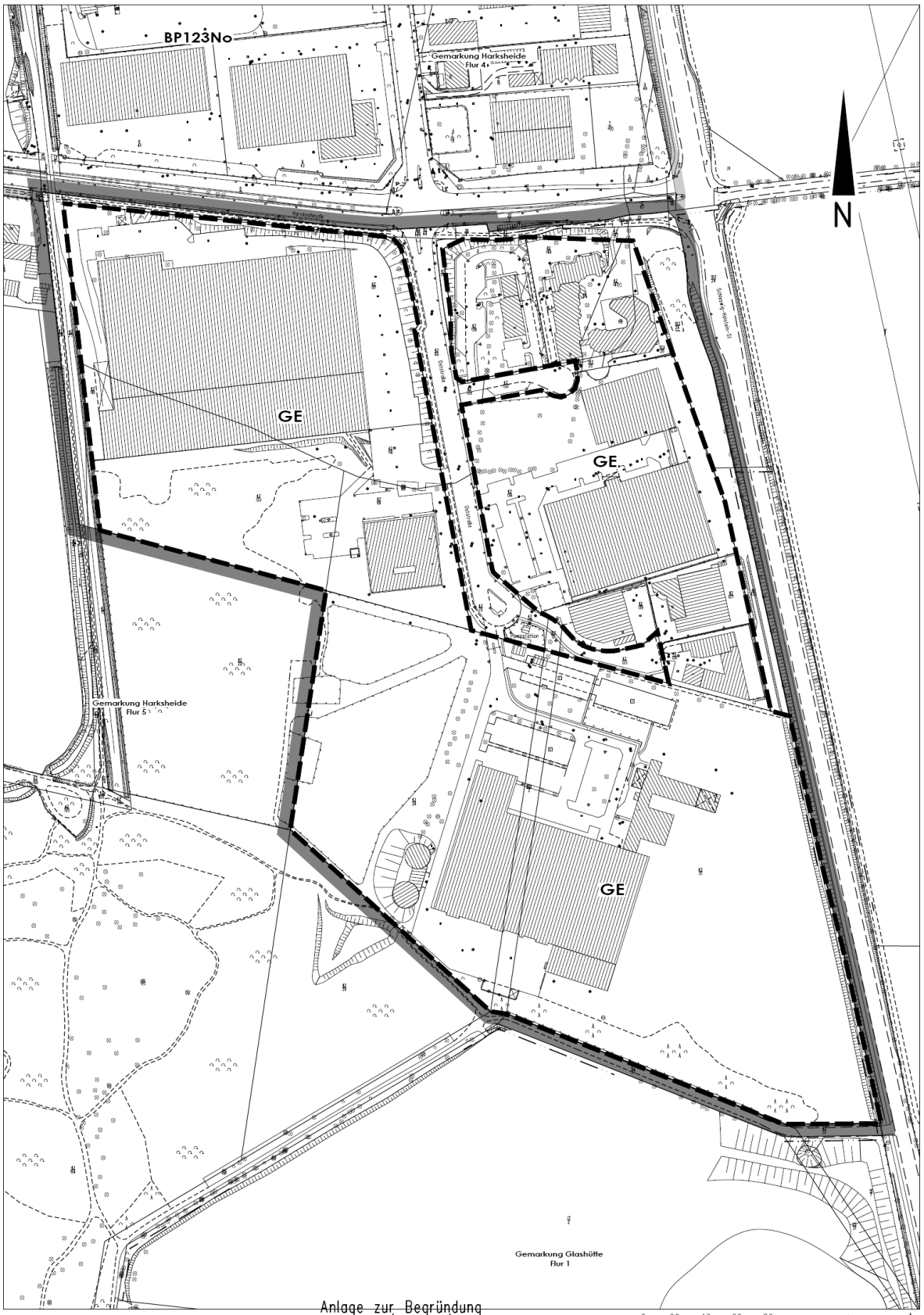
Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 262 Norderstedt (vereinfachtes Verfahren) "Gewerbegebiet Harkshörn-Süd" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 10.10.2006 gebilligt.

Norderstedt, den 27.10.2006

STADT NORDERSTEDT
Der Oberbürgermeister

Gez. Grote (D.S.)

Grote


BP123No
Gemarkung Harksheide
Flur 4
N
GE
GE
GE
Gemarkung Harksheide
Flur 5
Gemarkung Glashütte
Flur 1
© Stadt Norderstedt 30.03.2006 muehlbau
Anlage zur Begründung
BP262No (Entwurf)
0 20 40 60 80 m
1:3000