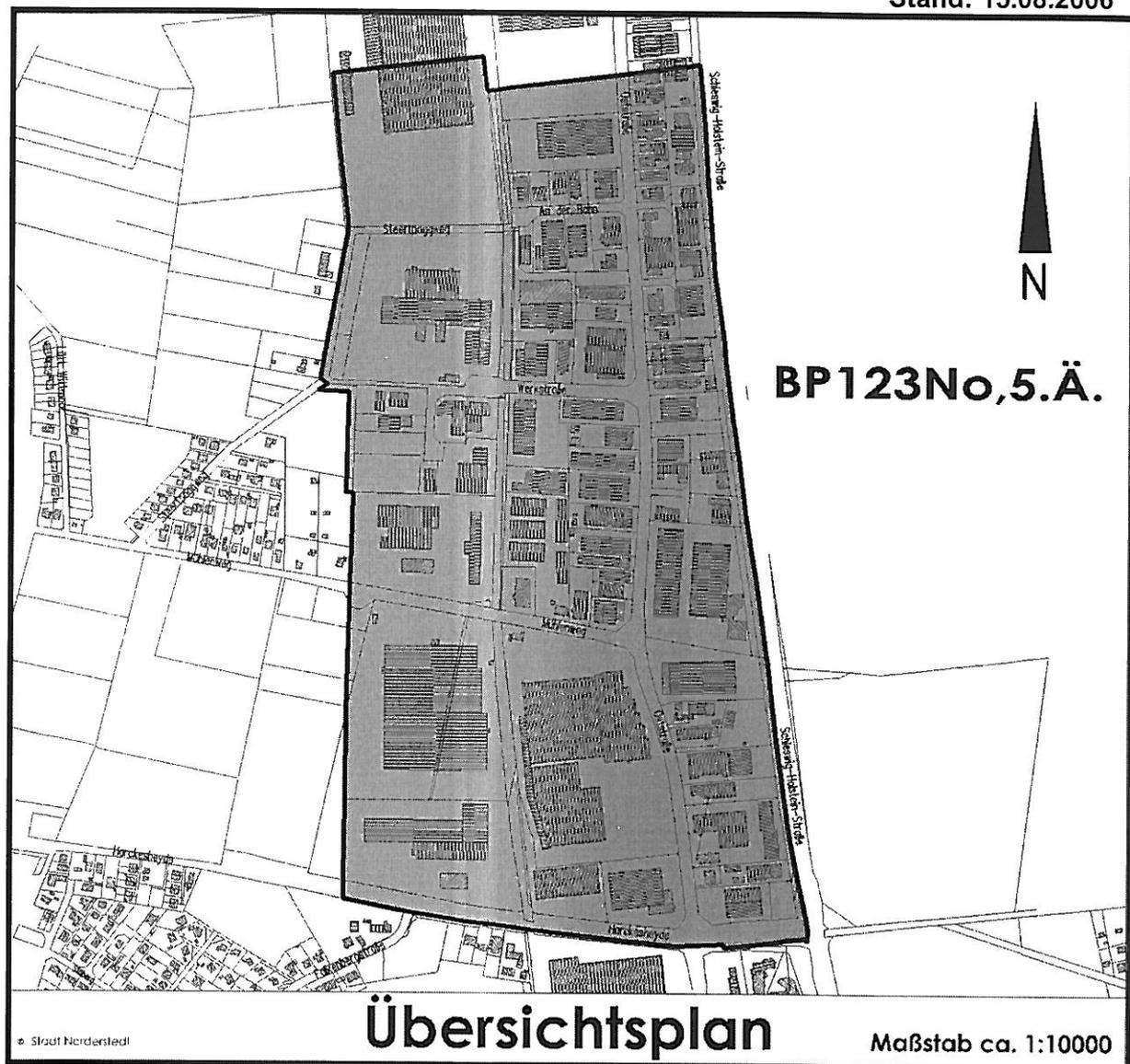


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 123 Norderstedt, 5. vereinfachte Änderung
"Gewerbegebiet Harkshörn-Mitte"

Gebiet: westlich der Schleswig-Holstein-Straße / nördlich der Straße Harckesheyde /
östlich des Steertpoggweges

Stand: 15.08.2006



© Stadt Norderstedt

Übersichtsplan

Maßstab ca. 1:10000

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 123 Norderstedt, 5. vereinfachte Änderung
"Gewerbegebiet Harkshörn-Mitte"

Gebiet: westlich der Schleswig-Holstein-Straße / nördlich der
Straße Harckesheyde / östlich des Steertpoggweges

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	5
3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
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 (Bau nutzungsverordnung – 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	Landesnatorschutzgesetz 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 Geltungsbereich der Bebauungspläne 123 Norderstedt (26.03.1982), 1. vereinfachte Änderung (26.09.1986), 2. Änderung (6.12.1991) und 3. Änderung und Ergänzung (11.03.1993), die ein Gewerbegebiet festsetzen. Die dort getroffenen Festsetzungen werden durch die 5. vereinfachte Änderung ergänzt. 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 der Straße Harckesheyde, östlich des Steertpogweges im Gewerbegebiet Harkshörn.
Geltungsbereich	Das Plangebiet wird begrenzt: Im Norden durch Teile des Flurstückes 24/16, die nördliche Grenze des Flurstückes 3/58, Teile der Flurstücke 3/35, 3/36 und nördliche Grenze des Flurstückes 3/12 aus der Flur 4, Gemarkung Harksheide Im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 3/12, 28/14,

4/42, 4/53, 5/79, 29/6, 7/9, 5/49, 5/65, 5/68 und Teile des Flurstückes 5/91 der Flur 4, Gemarkung Harksheide

Im Süden

durch die südliche Grenze der Flurstücke 5/68, 5/67, 30/2 und Teile des Flurstückes 30/1 der Flur 4, Gemarkung Harksheide

Im Westen

durch die westliche Grenze der Flurstücke 14/18, 12/22, 14/16, Teile der Flurstücke 14/4, 15/9, 15/10, 15/11, 15/12, 29/9, westliche Grenze des Flurstückes 20/23, Teile der Flurstücke 17/9, 17/7, 28/9, östliche Grenze der Flurstücke 22/20, 22/21, 71/22, 22/5, 23/8, 23/14, Teile des Flurstückes 24/14 und westliche Grenze des Flurstückes 24/16 der Flur 4, Gemarkung Harksheide

1.3. Bestand

Plangebiet
Bebauung

Das Plangebiet wird entlang des Gleisanschlusses überwiegend 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 macht 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

Planungsziel ist die Ergänzung der Textfestsetzungen 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.

