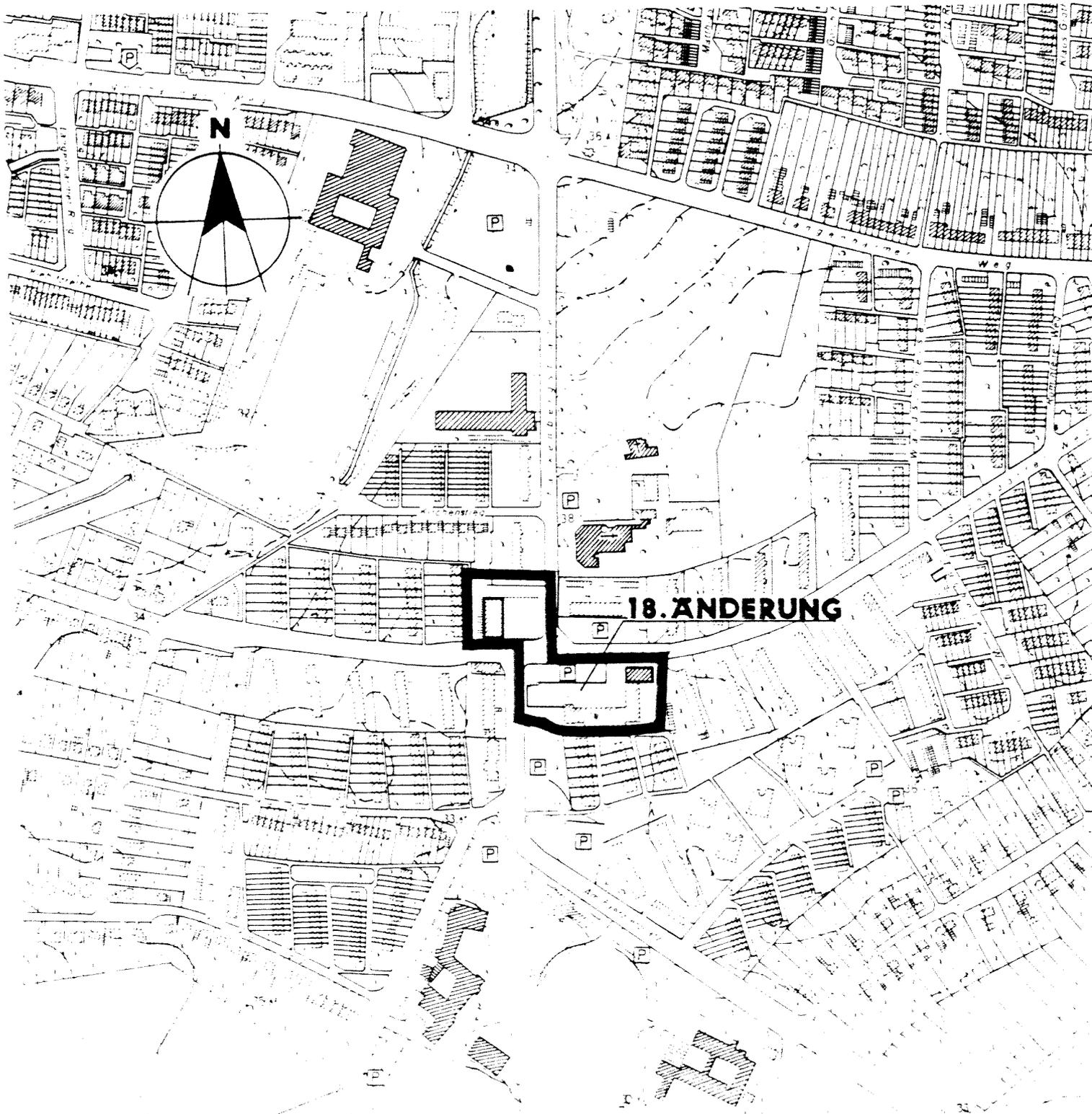


BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 110 NORDERSTEDT
18. ÄNDERUNG
GEBIET : AM MARKTPLATZ HARKSHEIDE



ÜBERSICHTSPLAN 1:5 000
STAND VOM 06 05 87

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 110 - Norderstedt -,
18. Änderung,
Stand: 06.05.1987,
Gebiet: Am Marktplatz Harksheide

1. Allgemeine Grundlagen

FNP 75 Die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 - Norderstedt - steht im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt.

Der Bebauungsplansatzung liegen zugrunde:

BBauG Das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBI. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBI. I S. 265).

BauNVO Die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBI. I S. 1763)

2. Planungsanlaß/Planungsziel

Anlaß Der von der ehemaligen Gemeinde Harksheide aufgestellte Bebauungsplan für die Gartenstadt Falkenberg sah Am Marktplatz Harksheide den Mittelpunkt der Gemeinde vor. Die Zentrumsbildung war städtebaulich so aufgebaut, daß in einem Rechteck jeweils zwei in den Diagonalen liegenden Nutzungsarten und Bauweisen festgesetzt waren, die sich räumlich und funktionell ergänzten.

Zum einen allgemeine Wohngebiete, deren jeweils dreigeschossige Bebauung durch Läden im Erdgeschoß und im wesentlichen Wohnnutzung in oberen Geschossen gekennzeichnet war. Auf der anderen Diagonalen zwei mit achtgeschossiger Bebauung genutzte Kerngebiete, zum einen das Rathaus der Gemeinde Harksheide mit teilweise Ladennutzungen im Erdgeschoß, und zum anderen das Geschäftshochhaus der Hamburger Sparkasse mit überwiegend Büronutzung in Obergeschossen und Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoß.

Bedingt durch die Entstehung des neuen Stadtzentrums Norderstedt-Mitte und die damit verbundene Verlegung des Rathauses sowie anderer privater zentraler Büronutzungen, befindet sich der Bereich "Am Harksheider Markt" in einem Umbruch.

Da sich die bisherige Kerngebietsstruktur dort in einer verträglichen Situation mit der umgebenden Wohnbebauung befand (überwiegend Büronutzung, Einzelhandel und Verwaltungsnutzungen), soll durch diese Textänderung durch den Ausschluß von Vergnügungsstätten und die erschwerte Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetrieben eine negative Entwicklung verhindert werden. Die bisher dort vorhandenen bzw. zwischenzeitlich aufgrund der planungsrechtlichen Situation genehmigten Nutzungsänderungen stellen zwar noch eine ausgewogene Mischung dar, trotzdem kann aufgrund der städtebaulichen Einbindung in die nähere Umgebung doch von einem atypischen Kerngebiet ausgegangen werden, so daß dort eine massive Ausdehnung von Einrichtungen im Sinne der geplanten Nutzungsbeschränkungen nicht verträglich ist und zu städtebaulichen Spannungen führen kann.

Diese lassen sich vor allem in zweierlei Hinsicht begründen:

Vergnügungsstätten liegen aufgrund ihrer Art und Lage hier an einem unpassenden Ort, da sie aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe von Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sowie einem Kirchenzentrum städtebauliche Spannungen auslösen. Insbesondere problematische Vergnügungsstätten, wie Diskotheken, Spielhallen, Sexkinos etc., stellen sich als Störfaktor im Erscheinungsbild dieses Nahversorgungszentrums dar. Diese Einrichtungen wirken in der Regel für den Käufer und Passantenstrom keinen Verweil- und Aufenthaltscharakter und führen somit letztlich zu einem Absinken des Niveaus und einem Verlust an Attraktivität bezogen auf die umliegenden Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe. Es besteht die Gefahr, daß diese Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus diesem Nahversorgungsbereich verdrängt werden. Diese Gefahr besteht, weil die vorgenannten Einrichtungen in der Regel schon aufgrund dessen, daß sie nicht an Ladenschlußzeiten gebunden sind, in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen als die "normalen Geschäfte". Vollzieht sich dieser Verdrängungseffekt, ist zwangsläufig zu befürchten, daß es infolge zu einem Absinken des Wohnwertes der angrenzenden Wohngebiete führen kann.

Eine solche Entwicklung kann sich für das Gebiet selbst und die Umgebung unmittelbar auf die Bodennutzung auswirken und deshalb städtebaulich negative Folgen nach sich ziehen.

Um eine typische Vergnügungsstätte handelt es sich, wenn sie einen größeren Einzugsbereich und für ein größeres allgemeines Publikum erreichbar sein soll. Daraus resultiert ein zweites Spannungselement, nämlich die Tatsache, daß die Vergnügungsstätten und auch die Gaststätten typischerweise außerhalb der täglichen Arbeitszeit ihre Besuche anziehen und damit eine wesentliche Störung der Wohnruhe am Abend und in der Nacht bewirken können. Diese Störung erfolgt einmal durch die Anlage selbst und zum anderen durch den damit einhergehenden verstärkten Kfz.-Verkehr (Parkplatzsuche).

Durch die geplanten Nutzungsbeschränkungen soll somit der zentrale Bereich um den Harksheider Markt in seiner bisherigen Funktion geschützt und gestärkt werden und die umgebende Wohnbebauung vor unverträglichen Entwicklungen geschützt werden.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 110 - Norderstedt -, 18. Änderung, wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 22.Sep.1987 gebilligt.

STADT NORDERSTEDT
- Der Magistrat -

Norderstedt, den 6.10.87

gez.

-LS-

V. Schmidt
Bürgermeister