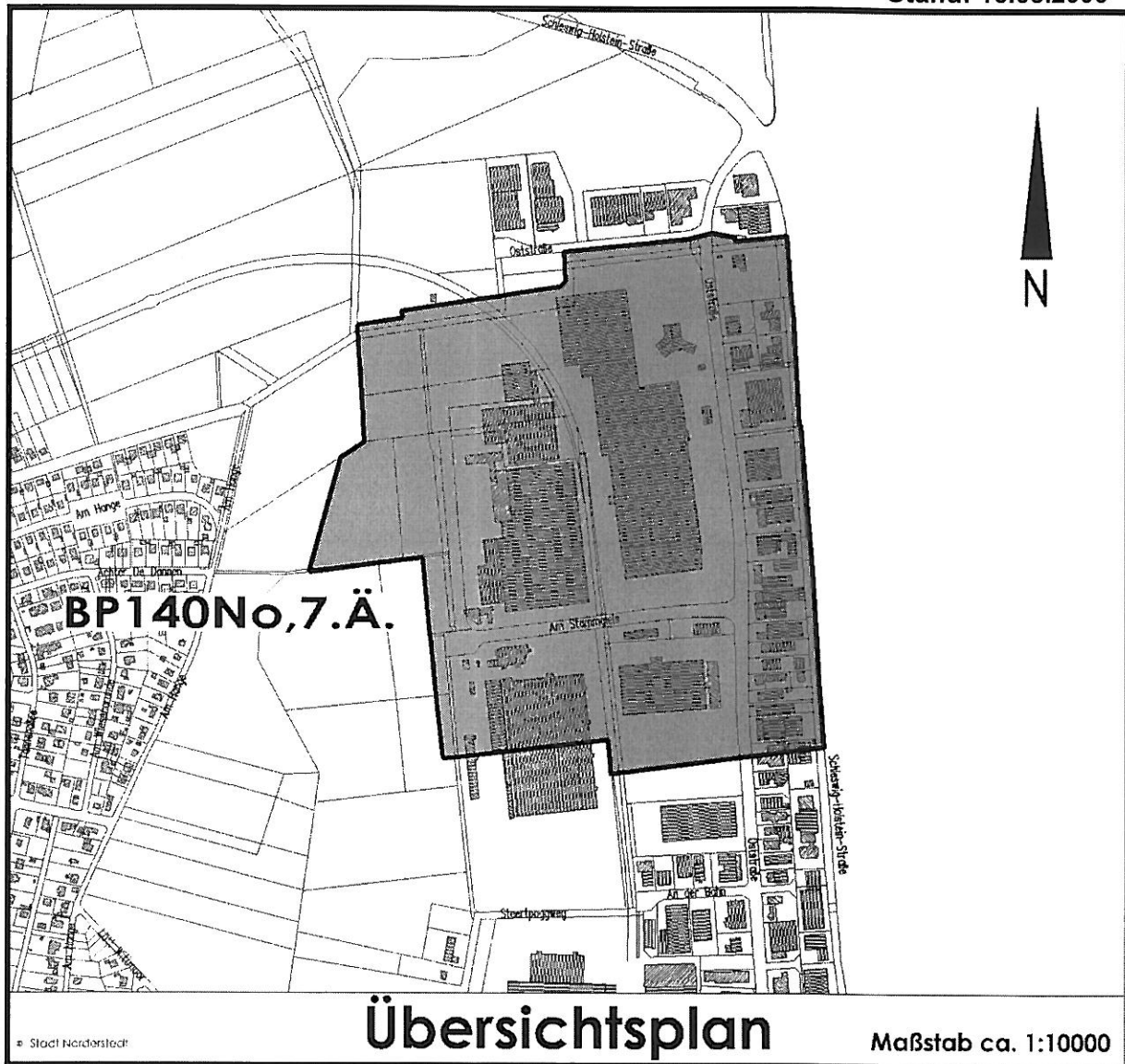


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 140 Norderstedt, 7. vereinfachte Änderung "Gewerbegebiet Harkshörn-Nord"

Gebiet: westlich der Schleswig-Holstein-Straße / südlich der Straße Am Stammgleis / östlich der Wöbmoorniederung

Stand: 15.08.2006



Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 140 Norderstedt, 7. vereinfachte Änderung
"Gewerbegebiet Harkshörn-Nord"

Gebiet: westlich der Schleswig-Holstein-Straße / südlich der Straße
Am Stammgleis / östlich der Wöbmoorniederung

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 (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	Landesnatuschutzgesetz 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 140 Norderstedt (02.11.1979), 1. vereinfachte Änderung (30.01.1981), 2. vereinfachte Änderung (31.12.1983), 3. vereinfachte Änderung (08.11.1985) und 4. Änderung und Ergänzung (02.04.1999), die ein Gewerbegebiet festsetzen. Die dort getroffenen Festsetzungen werden durch die 7. 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 / südlich der Straße Am Stammgleis / östlich der Wöbsmoorniederung im Gewerbegebiet Harkshörn.
Geltungsbereich	Das Plangebiet wird begrenzt: Im Norden durch Teile der Flurstücke 25/6, 25/5, 25/28, 25/44, die östliche Grenze des Flurstückes 25/29, die nördliche Grenze der Flurstücke 25/14, 25/32, 25/31, 25/40 und Teile des Flurstückes 23/43 aus der Flur 2, Gemarkung Harksheide

Im Osten

durch die östliche Grenze der Flurstücke 65/7, 26/4, 22/7, 22/8, 27/10, 28/10 aus der Flur 2, Gemarkung Harksheide und Teile des Flurstückes 5/91 und die östliche Grenze der Flurstücke 1/44, 1/52, 2/20 aus der Flur 4, Gemarkung Harksheide

Im Süden

durch die südliche Grenze des Flurstückes 2/20, Teile der Flurstücke 3/36, 3/35, die südliche Grenze der Flurstücke 2/11, 2/27, 2/5, 27/11, Teile der westlichen Grenze des Flurstückes 27/4, Teile der Flurstücke 24/16, 24/14, 24/17 aus der Flur 4, Gemarkung Harksheide

Im Westen

durch Teile des Flurstückes 24/17, die westliche Grenze der Flurstücke 24/12, 25/21, 25/24, die südliche Grenze des Flurstückes 26/31, Teile des Flurstückes 26/23, die westliche Grenze der Flurstücke 26/33 aus der Flur 4, Gemarkung Harksheide und die westliche Grenze der Flurstücke 29/12, 30/9, 66/8, Teile der westlichen Grenze des Flurstückes 25/6 aus der Flur 2, 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.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung	Die gewerblichen Bauflächen im Bereich des Bebauungsplans 140 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.
Nutzungsbeschränkungen	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	Ca. 42,4 ha
---------------	------------------------	-------------

6. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 140 Norderstedt, 7. vereinfachte Änderung "Gewerbegebiet Harkshörn-Mitte" 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.)