

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 05/0484
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 18.11.2005
Bearb.	: Frau Takla-Zehrfeld, Claudia	Tel.: 206	öffentlich
Az.	: 6013/ta-ze - ti		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Stadtvertretung**

**01.12.2005
24.01.2006**

Bebauungsplan Nr. 186 Norderstedt, 2. Änderung "Gewerbegebiet Harkshörn nördliche Erweiterung", Gebiet: westlich der Schleswig-Holstein-Straße / nördlich der Fußwegverbindung zwischen Schleswig-Holstein-Straße und Kringelkrugweg / östlich der Wöbmoorniederung; hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 186 Norderstedt, 2. Änderung „Gewerbegebiet Harkshörn nördliche Erweiterung“, Gebiet: westlich der Schleswig-Holstein-Straße / nördlich der Fußwegverbindung zwischen Schleswig-Holstein-Straße und Kringelkrugweg / östlich der Wöbmoorniederung, beschlossen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr empfiehlt der Stadtvertretung folgenden Beschluss:

Die von der Stadtvertretung beschlossenen und rechtskräftigen Satzungen über die Bebauungspläne Nr. 186 Norderstedt und die 1. vereinfachte Änderung werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Teil B – Text – geändert und ergänzt.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Der generelle Ausschluss von
 - o 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 (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO),
 - o Bordellen, sowie bordellartigen Betrieben.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Auf Grund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------

Sachverhalt

Die Entwicklung des Gewerbegebiets Harkshörn erfolgte im Rahmen der Entwicklungsmaßnahmen für den Teilbereich A – Harkshörn – mit dem Schwerpunkt Gewerbe und Naherholungsgebiet durch die Landesverordnung vom 13. Juli 1973 und den Novellierungen dieser Verordnung vom 7. April 1975 und 22. Dezember 1976.

Das Gewerbegebiet Harkshörn wurde insbesondere für die Erhöhung des Arbeitsplatzangebots im sekundären Bereich vorgesehen. Ziel der Entwicklungsmaßnahme war es, großflächige Gewerbe- bzw. Industrie-Bauflächen mit einer guten Anbindung an das überregionale Straßennetz mit BAB und Gütergleisanschluss zu ermöglichen. Gemäß den Beschlüssen der Stadtvertretung Norderstedt sollte für das gesamte Gebiet Harkshörn die Betriebsansiedlung in ihrer Charakteristik durch die ausschließliche Festsetzung von Gewerbegebieten (keine Industriegebiete) beschränkt werden.

Das Gewerbegebiet Harkshörn ist ca. 146 ha groß und wurde durch drei Bebauungspläne überplant: Bebauungsplan Nr. 123 Norderstedt, Gebiet : Harkshörn Mitte, Nr. 140 Norderstedt, Gebiet: Harkshörn Nord, Nr. 186 Norderstedt, Gebiet: Gewerbegebiet Harkshörn nördliche Erweiterung und deren Änderungen bzw. Ergänzungen. Der Bebauungsplan Nr. 136 Norderstedt, Gebiet: Harkshörn-Süd, südlich der Straße Harckesheyde, hat keinen Rechtsstand erreicht. Für diesen Bereich regelt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB über das Kriterium des „Einfügens“ in den unbeplanten Innenbereich.

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. Grundstücksgröße, Gleisanschluss und gute verkehrliche Autobahnverbindungen, haben sich im Gewerbegebiet Harkshörn Logistikbetriebe, Verteilzentren sowie produzierende Betriebe (Nahrung, medizinische Produkte) angesiedelt. Diese Betriebe prägen das Stadtbild Norderstedts als Gewerbestandort in der Metropolregion Hamburg. Die gewerblichen Bauflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 186 dienen der Unterbringung von Klein- und Mittelbetrieben.

Das Gewerbegebiets 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.

So liegt der Verwaltung bereits eine Voranfrage zur Neuerrichtung einer Vergnügungsstätte und Freizeiteinrichtung mit der Möglichkeit vor, Verträge über sexuelle Dienstleistungen abzuschließen. Die Räumlichkeiten sollen als öffentliche Club-Sauna einschließlich Solarium, Whirlpool, Fitness und Massage betrieben werden. Außerdem sind drei Läden und eine Diskothek geplant.

Gemäß Baubeschreibung des Antragstellers für die Vergnügungsstätte und Freizeiteinrichtung ist davon auszugehen, dass es sich hier um ein Bordell handelt und nicht nur um eine Vergnügungsstätte.

Das betreffende Grundstück liegt teilweise in den Plangebiet der Bebauungspläne 123 und Nr. 140 Norderstedt. Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 1977. In den o. g. Bebauungsplänen wurde keine Festsetzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bzw.

Bordellen getroffen. Das bedeutet, dass die beantragten Nutzungen als „Gewerbebetriebe aller Art“ dort zulässig sind.

Die Ansiedlung solcher Etablissements kann sich in städtebaulicher Hinsicht negativ auf die Entwicklung des gesamten Gewerbegebiets Harkshörn auswirken. Ohne steuernden Eingriff ist ein „Trading-Down-Effekt“ zu befürchten, der die bislang noch weitestgehend intakte und von Anfang an als Ziel verfolgte Gewerbestruktur zunehmend belasten und ggf. verdrängen könnte. Der Image-Verlust kann zur Abwanderung von Betrieben führen und dadurch die Entstehung von weiteren Leerständen auslösen.

Nach der Erfahrung der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt können sich solche „Trading-Down-Effekte“ negativ auf das gesamte Stadtgebiet auswirken.

Mit der Aufstellung von Bebauungsplänen für das gesamte Gewerbegebiet Harkshörn, Bebauungsplan Nr. 123 Norderstedt, 5. Änderung, Bebauungsplan Nr. 140 Norderstedt, 7. Änderung, Bebauungsplan Nr. 186 Norderstedt, 2. Änderung, und Bebauungsplan Nr. 262 Norderstedt soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben geregelt und einer Fehlentwicklung im Plangebiet entgegen gesteuert werden bzw. vermieden werden.

Anlagen:

1. Auszug aus der Bebauungsplanübersicht für das Gewerbegebiet Harkshörn
2. Bebauungsplan Nr. 186 Norderstedt, 2. Änderung - Auszug der Bebauungsplanübersicht
3. Bebauungsplan Nr. 186 Norderstedt, 2. Änderung – Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses