

BESCHLUSSVORLAGE

		Vorlage-Nr.: B 06/0130
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr		Datum: 30.03.2006
Bearb.	: Frau Takla-Zehrfeld, Claudia	Tel.: 206
öffentlich		
Az.	: 6013/ta-ze - ti	

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

20.04.2006

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;**

- hier: a) Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
b) Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

- a) Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB soll im Rahmen des Verfahrens 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, von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) abgesehen werden, da ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt wird.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 262 Norderstedt (vereinfachtes Verfahren) „Gewerbegebiet Harkshörn-Süd“, Gebiet: westlich der Schleswig-Holstein-Straße / nördlich des Stadtparks / östlich der Bahntrasse / südlich der Straße Harckesheyde, in der Fassung vom 30.03.2006 (Anlage 2 und 3) wird beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 30.03.2006 (Anlage 4) wird gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 262 Norderstedt (vereinfachtes Verfahren) „Gewerbegebiet Harkshörn-Süd“ sowie die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Sollten sich nach der öffentlichen Auslegung durch berücksichtigte Anregungen Änderungen des Bauleitplanentwurfes ergeben, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die Verwaltung beauftragt, eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 i. V. m. § 13 BauGB durchzuführen.

Auf Grund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder von der Beratung und Beschlussfassung 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 zu verbinden 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“.

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. Grundstücksgröße, Gleisanschluss und gute verkehrliche Autobahnanbindungen, 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.

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.

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 Plangebietten der Bebauungspläne 123 und Nr. 140 Norderstedt. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 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 Gewerbebestruktur 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 der folgenden Bebauungspläne für das gesamte Gewerbegebiet Harkshörn soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben geregelt und einer Fehlentwicklung im Plangebiet entgegengesteuert bzw. vermieden werden: Bebauungsplan Nr. 123 Norderstedt, 5. vereinfachte Änderung, Bebauungsplan Nr. 140 Norderstedt, 7. vereinfachte Änderung, Bebauungsplan Nr. 186 Norderstedt, 2. vereinfachte Änderung, sowie Bebauungsplan Nr. 262 Norderstedt (vereinfachtes Verfahren).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 262 Norderstedt wird der Zulässigkeitsmaßstab des Vorhabens im Plangebiet nicht wesentlich verändert. Daher wird ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Es wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren handelt, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ebenfalls abgesehen.

Anlagen:

1. Auszug aus der Bebauungsplanübersicht für das Gewerbegebiet Harkshörn
2. Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 262 Norderstedt (vereinfachtes Verfahren), Stand: 30.03.2006
3. Textliche Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 262 Norderstedt (vereinfachtes Verfahren), Stand: 30.03.2006
4. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 262 Norderstedt (vereinfachtes Verfahren), Stand: 30.03.2006