

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Das Plangebiet liegt an der Itzehoer Straße (L 121), die zu den Einfallstraßen der Stadt Nortorf gehört. Entlang dieser Hauptverkehrsstraße sind neben der Wohnnutzung viele gewerbliche Nutzungsarten untergebracht, so auch ein Möbelmarkt an der Einmündung der Wolliner Straße in die Itzehoer Straße. Weiter nördlich gibt es neben typischer Mischnutzungslage einen Gartenbaubetrieb (Schnack), der die vorhandenen Gewächshäuser aufgeben will.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1973 ging die Stadt Nortorf noch davon aus, dass sich in diesem Stadtbereich ausschließlich Wohnnutzung entwickeln würde. Die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort widersprechen dem inzwischen jedoch, da sich gemischte Gewerbenutzung entlang der Itzehoer Straße neben der Wohnbebauung angesiedelt hat. Dieser Stadtteil stellt sich in der Örtlichkeit daher als Mischnutzungsbereiche dar. Sie grenzen an entsprechend bereits ausgewiesene Mischbaubereiche in der Flächennutzungsplanung.

Zur Erhaltung und Stärkung der Wirtschaftsstruktur von Nortorf wird durch diesen Bebauungsplan jetzt zum einen ein Sonstiges Sondergebiet im Bereich des vorhandenen Möbelmarktes und zum anderen ein neues Mischgebiet nördlich daran anschließend entlang der Itzehoer Straße zur Ansiedlung weiterer für die Innenstadt nicht schädlicher, weil nicht zentrenrelevanter Einzelhandelseinrichtungen oder sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe festgesetzt. So wird die Mischnutzungslage beiderseits der Itzehoer Straße vervollständigt.

Sowohl bei der Aufstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch dieses Bebauungsplanes Nr. 46 im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wurde die für die Stadt Nortorf erstellte Einzelhandelsuntersuchung durch die CIMA Stadtmarketing GmbH aus Lübeck vom November 2004 zugrunde gelegt.

Für die rückwärtigen Flächen auf dem ehemaligen Gärtnerengelände und für den östlichen Bereich südlich der Breslauer Straße bis zum Hofkamper Weg wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die neue Wohngebietsausweisung leitet damit auch in entsprechend dargestellte Baubereiche weiter im Osten über und verbindet so die vorhandenen und ausgewiesenen Mischnutzungsflächen an der Itzehoer Straße mit östlichen Wohngebieten der Stadt.

Die Landesplanungsbehörde hat bestätigt, dass landesplanerische und raumordnerische Bedenken den Planungen nicht entgegenstehen.

Um tatsächlich schnell aktuelles Baurecht zu schaffen, wird im Parallelverfahren gemäß im § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

2. Verfahrensablauf und Abwägungsvorgang

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch eine öffentliche, abendliche Informationsveranstaltung am 08.10.2009 statt, auf der auch die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgestellt wurde. Wesentliche Anregungen und Bedenken wurden dabei nicht vorgebracht. Zu einer Planänderung hat die öffentliche Bürgerbeteiligung nicht geführt.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde schriftlich durchgeführt, wobei die Fachbehörden durch Schreiben vom 06.04.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme erhielten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange führten zu einer Diskussion über das Einzelhandelskonzept. Außerdem wurden eine artenschutzrechtliche Untersuchung sowie ein schalltechnisches Gutachten erstellt, die im weiteren Verfahrensverlauf insbesondere im Bebauungsplan Nr. 46 eingearbeitet worden sind.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Nortorf

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 10.01.2011 bis 11.02.2011 vorgestellt. Dazu wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 15.12.2010 gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.03.2011 über die öffentliche Auslegung und dem weiteren Verfahrensschritt informiert.

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben sich weitere Untersuchungsnotwendigkeiten z.B. hinsichtlich der Altlastensanierung bzw. –untersuchung sowohl des alten Gaswerksgeländes als auch des Gartenbaubetriebes ergeben. Hierzu wurden Gutachten erstellt, die in die Planungsunterlagen eingearbeitet wurden. Auch der Umweltbericht wurde aufgrund von mehreren Anregungen der Fachbehörden und betroffener Bürger ergänzt. Die Bürger baten außerdem um einige Änderungen im Bereich der Grundstücksfestsetzungen. So wurde die Aufteilung zwischen Misch- und Wohnbauflächen noch einmal verändert und die zulässigen Arten der Nutzung im Sonstigen Sondergebiet erweitert. Auch die Regenentwässerung musste im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 noch einmal überdacht und überarbeitet werden.

Aufgrund der Planänderungen, die sich aus der ersten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Fachbehörden ergeben haben, wurde ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 22.02.2012 gefasst, der eine zweite Auslegung in der Zeit vom 12.03.2012 – 13.04.2012 nach sich zog. Die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Fachbehörden wurden mit Schreiben vom 12.03.2012 über diese erneute öffentliche Auslegung und diesem weiteren Verfahrensschritt informiert. Wesentliche Anregungen und Bedenken zu diesem Verfahrensschritt wurden dann nicht mehr vorgebracht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nortorf hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach der zweiten öffentlichen Auslegung am 26.06.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.06.2012 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nortorf als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Nach Genehmigung der 28. Änderung des F-Planes und der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan anschließend ausgefertigt und dann bekannt gemacht. **Seit dem 18. Mai 2013** ist der B-Plan Nr. 46 rechtskräftig und liegt zu jedermanns Einsicht zusammen mit der Begründung und dieser zusammenfassenden Erklärung auf Dauer öffentlich aus.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Nach der Festlegung des Untersuchungsraumes und des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durch die entsprechenden Fachbehörden, wurde im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht erarbeitet, der Bestandteil der Begründung ist. Die sich daraus aus Sicht von Natur und Landschaft ergebenden naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Minimierungsregelungen sind Gegenstand der Bauleitplanung, insbesondere der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 46, geworden. Der Umweltbericht liegt als Teil der Begründung ebenfalls zu jedermanns Einsicht ständig öffentlich aus, so dass die Ermittlungsdaten und Regelungen dort nachgeschlagen werden können.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch den B-Plan Nr. 46 der Stadt Nortorf keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Amt Nortorfer Land, 22.05.2013

FD III/1 Allgemeine Bauverwaltung

(Rohwer)