

ERLÄUTERUNGSBERICHT

ZUM

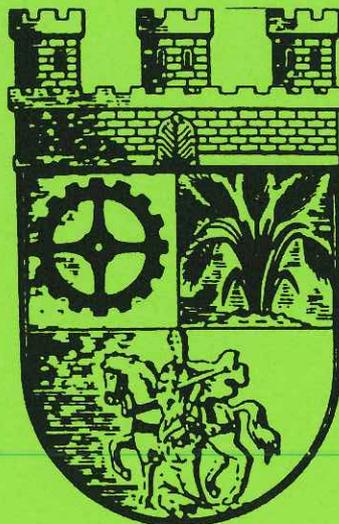
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

15. ÄNDERUNG

DER

STADT NORTORF

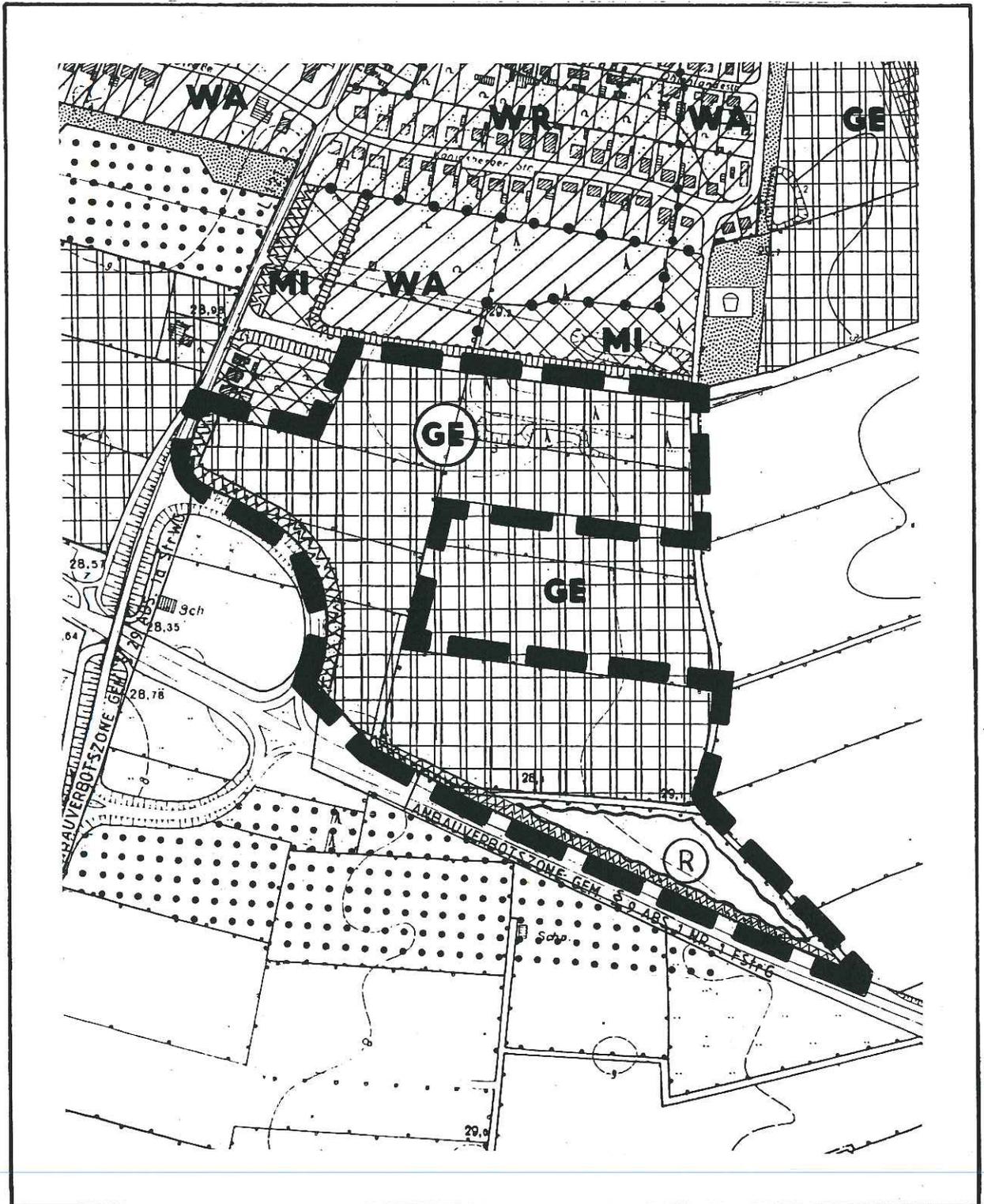
KREIS RENDSBURG – ECKERNFÖRDE



15. ÄNDERUNG F-PLAN STADT NORTORF

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5000



INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich
3. Bestandsbeschreibung
4. Allgemeine Planungsziele
5. Naturschutz und Landschaftspflege
6. Immissionsschutz
7. Ver- und Entsorgung

Erläuterungsbericht
zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Nortorf

1. Rechtsgrundlagen

Für das Gebiet der Stadt Nortorf gilt der Flächennutzungsplan, den der Innenminister mit Erlaß vom 15.05.1973 unter dem AZ: IV 81 b - 812/2 - 58.117 genehmigt hat. Zu diesem Flächennutzungsplan gibt es inzwischen 14 rechtswirksame Änderungen.

Der Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen bleibt wirksam, soweit der Geltungsbereich der 15. Änderung nicht betroffen ist.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes umfaßt das Gebiet

südlich des Timmasper Weges, östlich der vier bebauten Grundstücke an der Itzehoer Straße, östlich der Itzehoer Straße, nördlich der B 205 und der Ausfahrtsschleife, westlich des Wirtschaftsweges, der die Verlängerung des Hofkamper Weges darstellt.

3. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wurde südlich des Timmasper Weges längere Zeit als Baumschulfläche genutzt, auf der Kiefern für Grünschnitt gepflanzt wurden. Diese Baumschulnutzung ist inzwischen aufgegeben worden. Bei den fraglichen Grundstücken handelt es sich jetzt um geräumte Baumschulflächen. Dieses Gebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Die übrigen Flächen des Änderungsgebietes werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Sie sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zum Teil als Baumschulflächen, zum anderen Teil als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Beide Nutzungen wurden jedoch nicht verwirk-

licht. Es blieb bei der schon immer vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung.

Der jetzt vom Plangeltungsbereich ausgenommene Grundstücksteil ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt.

Das Plangebiet wird im Süden und Westen von viel befahrenen Straßen (der Bundesstraße 205 als Umgehungsstraße für Nortorf und der daran angeschlossenen Landesstraße 121, der Itzehoer Straße). Auch der nördlich des Plangebietes verlaufende Timmasper Weg ist insbesondere mit Schwerlastverkehr stark befahren, da er die Zufahrtsstraße zum nordöstlich des Plangebietes liegenden Aldi-Auslieferungslagers darstellt.

Die vier bebauten Grundstücke außerhalb des Plangeltungsbereiches an der Itzehoer Straße und dem Timmasper Weg sind mit Wohnhäusern bebaut. Es handelt sich um sehr alte Bebauung im Rahmen von Nebenerwerbsstellen.

4. Allgemeine Planungsziele

Durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen weitere Gewerbegebiete an einer Stelle der Stadt Nortorf geschaffen werden, an der eine gute infrastrukturelle Anbindung gegeben ist und wo bereits andere Gewerbegebiete vorhanden sind. Durch die weitere Ausweisung von Gewerbeflächen soll ein Beitrag zur Stärkung des Unterzentrums Nortorf hinsichtlich der Gewerbeansiedlung und der Schaffung von Arbeitsplätzen geleistet werden. Unter der Berücksichtigung der günstigen überregionalen Verkehrsanbindung über die Itzehoer Straße und die Bundesstraße 205 sowie den gut ausgebauten Timmasper Weg als Hapterschließung, ist eine gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle der Stadt Nortorf besonders erstrebenswert. Obwohl die neu geplanten Gewerbegebiete über den in der Karte des Regionalplanes III gekennzeichneten Bereich des Siedlungsgebietes der Stadt Nortorf nach Süden hinausragen, soll trotzdem eine entsprechende Darstellung vorgenommen werden, da die Gewerbegebiete an dieser Stelle soweit an die Bundesstraße 205 herangerückt werden, wie dies westlich der Landesstraße 121 (Itzehoer Straße) ebenfalls bereits geschehen ist.

Die Gewerbegebiete sind damit in der Stadt Nortorf an einer Stelle zusammengefaßt, so daß die Beeinträchtigungen der Landschaft und angrenzender Wohnbebauung relativ gering gehalten werden können.

Die neuen Gewerbegebiete werden ausgewiesen, da in den vorhandenen kaum noch freie Flächen zur Verfügung stehen. Um den mittel- bzw. langfristigen Bedarf an gewerbemäßig nutzbaren Grundstücken im Unterzentrum Nortorf auch in Zukunft befriedigen zu können, wird die 15. Änderung aufgestellt. Schon jetzt ist absehbar, daß in kurzer Zeit die bereits erschlossenen Gewerbegebiete der Stadt Nortorf "vollgelaufen" sein werden, so daß dann abschnittsweise mit der Neuerschließung von Gewerbegebietsflächen im Bereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes begonnen werden soll. Zur Realisierung dieser Erschließung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 ein Bebauungsplan für das gesamte Gewerbegebiet aufgestellt, der die Einzelheiten der Planung regeln wird.

Im Interesse der Funktionsfähigkeit des Versorgungs- und Haupteinkaufszentrums im Herzen von Nortorf werden durch textliche Festsetzungen im dazugehörigen Bebauungsplan Nr. 29 Einzelhandelsbetriebe im neuen Gewerbegebiet weitgehend ausgeschlossen. Sie können nur ausnahmsweise insoweit zugelassen werden, als sie betrieblich untergeordnet sind, wie z.B. in Produktions- und Handwerksbetrieben. Durch diese Regelung werden die Wettbewerbschancen des Stadtzentrums von Nortorf erhalten und die Entwicklung eines unerwünschten Einkaufs- und Nebenzentrums am Ortsrand verhindert. In diesem neuen Planbereich soll sich ein Gebiet entwickeln, in dem hauptsächlich produzierendes u.ä. Gewerbe anzutreffen sein wird.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Da die Flächen des dargestellten Gewerbegebietes landwirtschaftlich genutzt werden und die ehemals vorhandenen Baumschulflächen inzwischen aufgegeben worden sind, ist die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen an dieser Stelle landschaftspflegerisch vertretbar, da die Beeinträchtigung der Natur nicht erheblich sein wird. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten forstwirtschaftlichen Flächen wurden nie verwirklicht.

Wegen der bereits westlich und nordöstlich vorhandenen Gewerbegebietsflächen ist es außerdem sinnvoll, an dieser Stelle weitere gewerblich nutzbare Grundstücke auszuweisen, da so alle Gewerbegebietsbereiche der Stadt Nortorf an einer Stelle zusammengefaßt sind und damit die Beeinträchtigung der Natur geringer ausfällt, als wenn die Gewerbegebiete dezentral im Stadtgebiet verteilt wären.

Als Ausgleichsflächen für die Versiegelung der Gewerbegrundstücke werden in dem noch aufzustellenden Bebauungsplan erhebliche Pflanzbindungs- und Grünerhaltungsfestsetzungen getroffen. Hierzu gehören unter anderem Festsetzungen über die Erhaltung der im Plangebiet in großer Zahl vorhandenen Knicks oder deren Versetzung, wenn sie aus Erschließungsgründen an den vorhandenen Stellen nicht erhalten werden können. Außerdem werden im Bebauungsplan rund um das Plangebiet und entlang der Erschließungsstraßen breite Pflanzstreifen mit einem Pflanzgebot über heimische, standortgerechte Pflanzen festgesetzt.

Als Ausgleichsfläche im Rahmen des Landschaftsschutzes ist auch das schon in der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Regenrückhaltebecken anzusehen, das als naturnahes Ausgleichsbecken für die Oberflächenentwässerung des Gewerbegebietes angelegt werden wird. Auch dieses Regenrückhaltebecken ist von vorhandenen, sehr gut ausgebildeten Knicks eingerahmt, so daß hier ein ökologisch sehr wertvolles Gebiet entstehen wird.

Die Stadt Nortorf hat an anderer Stelle des Stadtgebietes ein größeres Areal als Sukzessionsfläche im Rahmen des Naturschutzes zur Verfügung gestellt. Es handelt sich dabei um das Flurstück 70/5 in der Flur 3 von Nortorf. Dieses Gebiet ist ausreichend groß, um dort vernünftige, naturgemäße Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Umwelt- und Naturschutzes durchzuführen. Diese Fläche steht auch für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei Anlegung eines Gewerbegebietes zur Verfügung. Einzelheiten über die Ausprägung und die Bepflanzung dieser zusätzlichen Ausgleichsfläche werden zu gegebener Zeit mit der unteren Landschaftspflegebehörde abgestimmt.

Da alle aufgezählten Grünfestsetzungen aber über das Darstellungsmaß eines Flächennutzungsplanes hinausgehen, werden diese Regelungen erst im Bebauungsplan getroffen.

6. Immissionsschutz

Nördlich des Timmasper Weges sind durch den Bebauungsplan Nr. 28 ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet ausgewiesen worden. Diese Baugebiete sind durch einen großen Lärmschutzwall vor dem starken LKW-Verkehr auf dem Timmasper Weg Richtung Aldi-Auslieferungslager geschützt. Bei der Berechnung dieses Lärmschutzwalles wurden die damaligen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, also eine Mischgebietsausweisung südlich des Timmasper Weges, zugrunde gelegt. Um jetzt durch die Umwandlung der ehemaligen gemischten Bauflächen in Gewerbegebiete keine Nachteile hinsichtlich des Lärmschutzes für die oben erwähnten Allgemeinen Wohn- und Mischgebiete zu erzeugen, wird im Bebauungsplan südlich des Timmasper Weges eine Einschränkung des Gewerbegebietes hinsichtlich der Nutzung vorgenommen. Es werden nur Gewerbebetriebe zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dadurch erhalten die Grundstücke südlich des Timmasper Weges von den Lärmwerten her den Charakter von Mischgebietsflächen. Der weiter südlich liegende Teil des Gewerbegebietes kann dann für uneingeschränkte Gewerbenutzung zur Verfügung stehen. Entsprechende Nutzungsabstaffelungen sollen aber im großflächigen Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden, so daß diese Regelungen dem Bebauungsplan vorbehalten bleiben.

Zum Schutz der Wohngebäude in den Mischgebietsflächen an der Kreuzung Itzehoer Straße/Timmasper Weg, nordwestlich des Plangebietes, wird der Bebauungsplan neben der o.g. Abstaffelung der Gewerbegebiete einen neuen Knick zwischen den Gebieten festsetzen. Ansonsten sind hier Lärmschutzvorkehrungen nicht nötig, da ein Gewerbegebiet neben einem Mischgebiet keine Immissionskonflikte verursacht.

Da das Plangebiet sonst überall an freie Landschaft angrenzt, sind weitere Lärmschutzvorkehrungen nicht notwendig.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist noch nicht erschlossen. Die Ver- und Entsorgung muß vollständig neu geregelt werden. Über die bereits vorhandenen Straßen Bundesstraße 205, Itzehoer Straße und Timmasper Weg und die im Bebauungsplan festzusetzende Erschließungsstraße im Gewerbegebiet ist jedoch eine gute Ver- und Entsorgung möglich. Entsprechende Verhandlungen werden vor Baubeginn des Gewerbegebietes mit den Ver- und Entsorgungs-

trägern geführt werden. Die Kapazitäten aller Ver- und Entsorgungsanlagen in der Stadt Nortorf sind ausreichend, um das dargestellte Gewerbegebiet zusätzlich anzuschließen. Genauere Aussagen wird der Bebauungsplan treffen, da zur Zeit die Dimensionierung der Ver- und Entsorgung nicht bekannt ist.

Der Erläuterungsbericht zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 16.06.1992 gebilligt.

Nortorf, den

16.6.1992



[Handwritten signature]

.....
Der Bürgermeister