

Stadt Nortorf

Flächennutzungsplan, 3. Änderung

für den Bereich "Grabenwiese"

für das Gebiet nördlich der Großen Mühlenstraße, westlich des Jungfernstieges, südwestlich der Bebauung an der Fabrikstraße und östlich des Parkgeländes des Zweckverbandes "Alten- und Pflegeheim Nortorf"

Erläuterungsbericht

Die Stadtverordnetenversammlung hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese wurde notwendig, um die veränderte Ortsentwicklung im Rahmen der Funktionen des Unterzentrums zu berücksichtigen.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung umfaßt eine Fläche von ca. 3,2 ha. Davon:

ca. 1,6 ha Gewerbegebiet
1,0 ha Mischgebiet

sowie Verkehrs- und Grünflächen.

Der Geltungsbereich liegt zwischen Jungfernstieg, Großer Mühlenstraße, Parkgelände des Zweckverbandes "Alten- und Pflegeheim" und Fabrikstraße.

Anlaß ist die Erweiterung des Gewerbegebietes und die Umwidmung der Bebauung an der Mühlenstraße von allgemeinem Wohngebiet in Mischgebiet. Diese Umwidmung erfolgt hinsichtlich der tatsächlichen gemischten Nutzung. Sie erfolgt ausdrücklich nicht deshalb, um die Planungsrichtpegel benachbarter Baugebiete auf einander abzustimmen, da das Gewerbegebiet hinsichtlich der Schallimmissionen eingeschränkt werden soll.

Die Stadt Nortorf hatte bereits vor vier Jahren das Planänderungsverfahren aufgenommen, um das Gewerbegebiet für die benachbarte Schallplattenfirma TELDEC zu erweitern. Dieses Vorhaben wurde jedoch aufgegeben. Zwischenzeitlich hat sich ein neuer Investor gefunden, der auf diesem Gelände eine Fischzuchtanlage in einer geschlossenen Halle betreiben will, um vorhandene Abwärme zu nutzen. Hinsichtlich möglicher Immissionen sollen die Werte nicht größer sein als in einem Mischgebiet. Zur Belegung wird eine schalltechnische Untersuchung angestellt, deren Ergebnisse im parallel aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzt werden sollen.

Der besondere Anlaß der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Absicht, eine Fischzuchtanlage zu erstellen. Die Standortfrage steht in einer Abhängigkeit zu den vorhandenen Möglichkeiten der Abwärmenutzung der Betriebe TELDEC und Brückner-Werke. Dieser Energieverbund ist deshalb von besonderer Bedeutung, da er auch dann noch genutzt werden kann, wenn einer der Lieferanten der Abwärme zeitweise oder immer ausfallen sollte.

Das Betriebsverfahren wird dahingehend erläutert, daß jährlich ca. 4 bis 5 Mio Glasaale benötigt werden, um eine jährliche Aalproduktion von ca. 800 to zu gewährleisten. Eine Verarbeitung der Aale in Nortorf ist nicht vorgesehen. Die Aale werden vielmehr lebend nach Hamburg gebracht, wobei der Versand durch LKW-Verkehr mit drei Fahrzeugen pro Woche beziffert wird. Die Futteranlieferung erfolgt zweimal die Woche. Außer Aalproduktion können auch Wels und Nilbarsch gezüchtet werden.

Die Besonderheit des Standortes Nortorf für diese Fischzuchtanlage besteht also in der Verfügbarkeit von zwei Lieferanten für Abwärme. Die Menge der vorhandenen Abwärme läßt eine spätere Vergrößerung der jetzt geplanten Halle nicht zu.

Wegen der Nachbarschaft der geplanten Betriebsanlage zum Alten- und Pflegeheim der Stadt Nortorf ist im nachfolgenden Bebauungsplan eine Festsetzung aufzunehmen, daß die Immissionsrichtwerte für Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten an der Nordwestgrenze des GEE-Gebietes nicht überschritten werden.

Für die Regelung der Oberflächenentwässerung wird ein Regenwasserrückhaltebecken erforderlich, für dessen Genehmigung ein besonderes förmliches Verfahren - nach dem geltenden Wasserrecht - notwendig ist. Dieses Regenwasserrückhaltebecken wird als Bereichsstandort dargestellt.

Nach Nordosten wird das Gewerbegebiet durch eine private Grünfläche zur anschließenden Bebauung im Mischgebiet gegliedert.

Erschließung, Ver- und Entsorgung sind gesichert. Die zentrale Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das Ortsnetz und die zentrale Kläranlage der Stadt Nortorf.

Stadt Nortorf, den

20.6.1985



Stadt Nortorf
Der Magistrat

Bürgermeister