



# ERLÄUTERUNGSBERICHT

ZUM

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### 14. ÄNDERUNG

DER

## STADT NORTORF

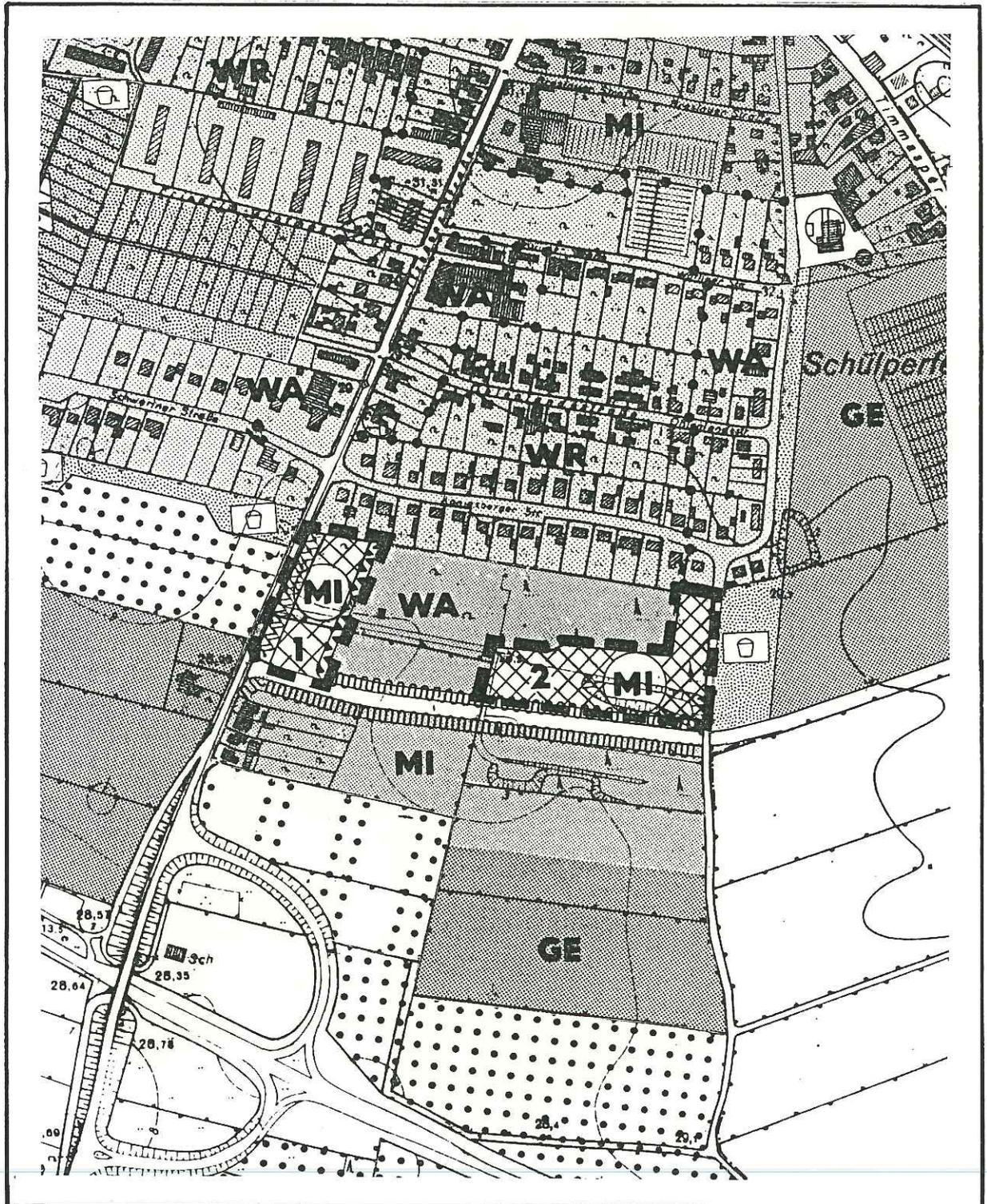
KREIS RENDSBURG – ECKERNFÖRDE



# 14. ÄNDERUNG F-PLAN STADT NORTORF

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5000



## INHALTSVERZEICHNIS

1.    **Rechtsgrundlagen**
2.    **Geltungsbereich**
3.    **Planungsziele**
- 3.1   **Teilgebiet 1**
- 3.2   **Teilgebiet 2**
4.    **Größe der ausgewiesenen Nutzungsflächen**
5.    **Ver- und Entsorgung**

Erläuterungsbericht  
zur  
14. Änderung  
des  
Flächennutzungsplanes  
der  
Stadt Nortorf

1. Rechtsgrundlagen

Für das Gebiet der Stadt Nortorf gilt der neu aufgestellte Flächennutzungsplan, den der Innenminister am 15.05.1973 unter dem Aktenzeichen IV 81b-812/2-58.117 genehmigt hat sowie alle 13 rechtswirksamen Änderungen dieses Flächennutzungsplanes. Die Darstellungen dieser Flächennutzungspläne bleiben wirksam, soweit nicht die zwei Teiländerungsgebiete dieser 14. Flächennutzungsplanänderung betroffen sind, für die die Darstellungen der vorangehenden Flächennutzungspläne nach Rechtswirksamkeit dieser Änderung außer Kraft treten.

2. Geltungsbereich

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf umfaßt 2 Teilbereiche, die sich aus der diesem Erläuterungsbericht vorangehenden Karte genauer ergeben.

Im einzelnen sind dies:

Teilfläche 1: Mischgebiet an der Itzehoer Straße zwischen Timmasper Weg und Königsberger Straße mit einer Bautiefe von ca. 60 m, ausgenommen die bereits bebauten Grundstücke an der Königsberger Straße.

Teilfläche 2: Mischgebiet westlich des Hofkamper Weges und 200 m nördlich entlang des Timmasper Weges in einer Breite von 25 m bis an die bebauten Grundstücke an der Königsberger Straße.

### 3. Planungsziele

In den 2 Teilbereichen der Flächennutzungsplanänderung sollen folgende Planungsziele verwirklicht werden:

#### 3.1 Teilgebiet 1

Das Gebiet der Teiländerungsfläche 1 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zur Zeit als Allgemeines Wohngebiet dargestellt und wurde gärtnerisch (Baumschule) genutzt, bis der Baumschulenbetrieb auf diesem Gelände wegen der verdichteten Bebauung ringsum aufgegeben wurde.

Die Grundstücke sollen deshalb einer Bebauung zugeführt werden.

Entlang der gesamten Itzehoer Straße, die wegen ihrer verkehrstechnisch guten Anbindung an den überörtlichen Verkehr stark befahren ist, haben sich neben der Wohnbebauung auch nichtstörende Gewerbebetriebe angesiedelt. Außerdem ist westlich der Itzehoer Straße ein großes Gewerbegebiet mit neuer Erschließung ausgewiesen worden. Aus diesen Gründen soll jetzt das in Rede stehende Grundstück in einer Bautiefe von 60 m entlang der Itzehoer Straße als Mischgebiet dargestellt werden, um auch hier die Ansiedlung von nichtstörenden Gewerbebetrieben, zum Beispiel Kfz-Handelsbetriebe oder Tankstellen, zu ermöglichen.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bis an die Itzehoer Straße heran entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung entlang dieser Straße und ist aus Lärmschutzgründen auch unrealistisch. Für das gesamte Gebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschritten und lassen sich auch mit Lärmschutzmaßnahmen nur schwer einhalten. Sogar für die dargestellte Mischgebietsfläche selbst müssen im Bebauungsplan entsprechende Lärmschutzvorkehrungen getroffen werden, um auch ein gesundes Wohnen im Mischgebiet zu ermöglichen. Diese Zielsetzung läßt sich mit passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erreichen.

Auch für die sich anschließende spätere Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes und besonders die nördlich angrenzende vorhandene Bebauung des Reinen Wohngebietes, entstehen durch die Ausweisung keine wesentlichen Nachteile, da im Bebauungsplan Regelungen getroffen

werden, die die Nutzung des nördlichen Mischgebietsteiles hinsichtlich der dort zulässigen Gewerbebetriebe so einschränken werden, daß das Wohnen in den genannten Gebieten nicht gestört wird. Hierbei ist jedoch zu bemerken, daß die südlichen Grundstücke an der Königsberger Straße, Ecke Itzehoer Straße zwar laut Bauleitplanung Reines Wohngebiet sind. Dies stimmt jedoch mit den tatsächlichen Verhältnissen auf Grund der Lärmbelastung von der Itzehoer Straße her nicht überein. In der Örtlichkeit stellen sich die an das jetzt dargestellte Mischgebiet angrenzenden Grundstücke wegen der vorhandenen Lärmwerte als Allgemeines Wohngebiet dar.

Daraus ergibt sich, daß Nutzungskonflikte zwischen dem jetzt dargestellten Mischgebiet, mit im Bebauungsplan eingeschränkter Gewerbenutzung und den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken, nicht entstehen werden.

Außerdem wird zwischen der neuen Mischgebietsfläche und dem östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet eine Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, (also z.B. auch für Schallschutzmaßnahmen), ausgewiesen. Genauere Aussagen über die Ausformung dieser Schallschutzmaßnahmen wird der noch aufzustellende Bebauungsplan treffen, wobei dann auch ein Lärmschutzgutachten erarbeitet werden wird, das detaillierte Aussagen über die gesamte Immissionssituation machen wird.

Die Ausweisung des neuen Mischgebietes harmoniert im übrigen sehr gut mit der bereits südlich des Timmasper Weges dargestellten Mischgebietsfläche und den westlich der Itzehoer Straße liegenden Gewerbegebietsflächen.

### 3.2 Teilgebiet 2

Auch die Fläche des Teiländerungsgebietes 2 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Aus den bereits unter Ziffer 3.1 erwähnten Gründen soll auch dieser, bisher gärtnerisch genutzte Grundstücksteil einer Bebauung zugeführt werden.

Die Verkehrssituation auf dem Timmasper Weg hat sich durch die im östlich angrenzenden Gewerbegebiet angesiedelten Gewerbebetriebe (vornehmlich das Aldi-Auslieferungslager), jedoch gegenüber den Annahmen bei Aufstellung der rechtswirksamen Flächennutzungspläne, so stark verschärft, daß bedingt durch die Lärmsituation die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht mehr tragbar ist. Der Eckbereich des jetzt zu bebauenden Grundstückes Richtung Gewerbegebiet soll deshalb in der Flächennutzungsplanänderung als Mischgebiet dargestellt werden, so daß auch die Ansiedlung von nichtstörenden Gewerbebetrieben als Übergangsfläche zwischen dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet und dem westlich dargestellten Allgemeinen Wohngebiet ermöglicht wird.

Diese Flächenfestsetzung paßt sich im übrigen gut in die vorhandenen Darstellungen der rechtswirksamen Flächennutzungspläne ein, da auch

südlich des Timmasper Weges Misch- und Gewerbegebietsflächen ausgewiesen sind, so daß das jetzt dargestellte Mischgebiet eine Verbindungsfläche zwischen dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet, dem Hofkamper Weg und dem Timmasper Weg sowie den südlich angrenzenden Misch- und Gewerbegebietsflächen darstellt.

Nachteile für das an der Königsberger Straße liegende Reine Wohngebiet sind nicht zu befürchten, da die Mischgebietsdarstellung im Norden nur bis an das Eckgrundstück Königsberger Straße/Hofkamper Weg herangezogen wurde. Dieses Grundstück ist als Allgemeines Wohngebiet in den Bauleitplänen dargestellt, so daß sich in diesem Bereich Nutzungskonflikte hinsichtlich der Lärmwerte nicht ergeben. Für die südliche, an das Reine Wohngebiet angrenzende, Grundstücksfläche verbleibt es bei einer Darstellung als Allgemeines Wohngebiet.

Um die Wohnbebauung an der Königsberger Straße aber noch mehr zu schützen, werden die Gewerbenutzungen im nordöstlichen Teil dieser Mischgebietsfläche im Bebauungsplan so eingeschränkt, daß sie das Wohnen nicht stören.

Eine eventuelle Darstellung des nordöstlichen Grundstücksteiles entlang des Hofkamper Weges bis zum Eckgrundstück Königsberger Straße als Allgemeines Wohngebiet ist wegen der hier vorliegenden Lärmsituation, bedingt durch den starken LKW-Verkehr auf dem Timmasper Weg und

die im Bebauungsplan geplante Erschließung des Mischgebietes, nicht möglich. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete können für diesen Grundstückszipfel nicht erreicht werden.

4. Größe der ausgewiesenen Nutzungsflächen

Mischgebietsfläche 1	7.200 qm	0,720 ha
Mischgebietsfläche 2	<u>11.000 qm</u>	<u>1,100 ha</u>
Größe der Planänderungsgebiete		
insgesamt	18.200 qm	1,820 ha
	=====	

5. Ver- und Entsorgung

Die Plangebiete sind noch nicht erschlossen. Lediglich die Teiländerungsfläche 1 kann über die in der Itzehoer Straße vorhandenen Erschließungseinrichtung ver- und entsorgt werden. Diese Anlagen sind für die wenigen Neubauten, die in diesem Gebiet möglich sein werden, ausreichend dimensioniert. Die Bauherren müssen sich vor Baubeginn mit den Ver- und Entsorgungsträgern in Verbindung setzen.

Die gesamte Teiländerungsfläche 2 muß neu erschlossen werden. Entsprechende Gespräche werden vor Baubeginn der Erschließungsstraße mit den Ver- und Entsorgungsträgern geführt werden. Im Rahmen dieser Ver-

handlungen kann die Dimensionierung der Erschließungsanlage abge-  
sprochen werden. Nähere Einzelheiten ergeben sich aus der Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 28.

Der Erläuterungsbericht zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Nortorf wurde von der Stadtverordnetenversammlung am  
20.06.1991 gebilligt.

Nortorf, den 23.08.1991

Stadt Nortorf  
Der Magistrat



*[Handwritten signature]*

Bürgermeister