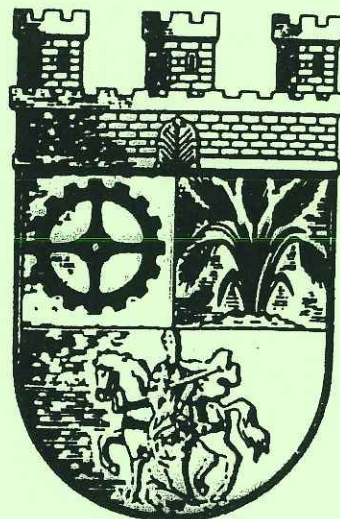
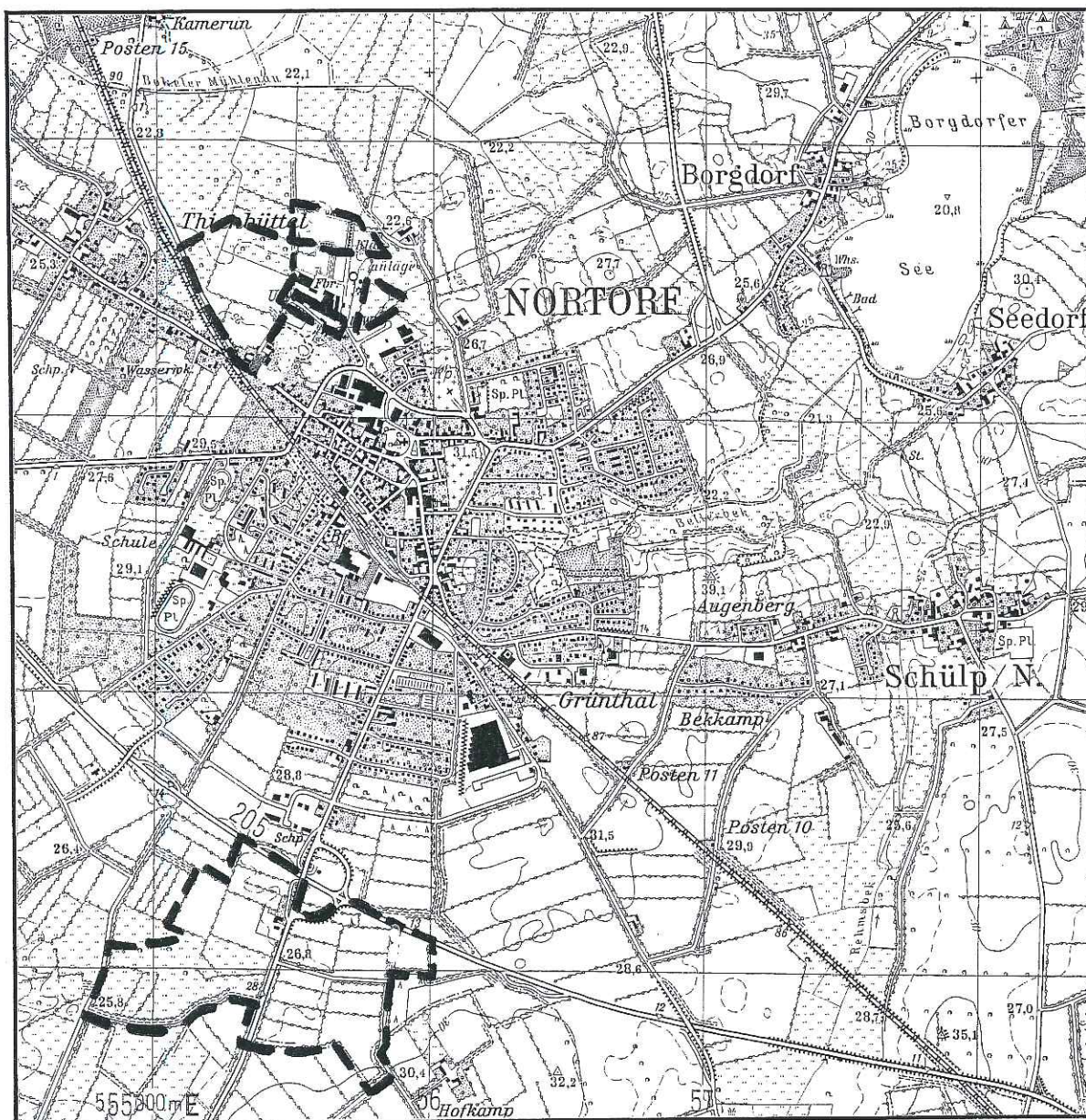


ERLÄUTERUNGSBERICHT
ZUM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
19.ÄNDERUNG

DER
STADT NORTORF

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE





STADT NORTORF

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

19. ÄNDERUNG

VERFAHRENSSTAND	NACH	BAUGB
§ 3 (1)	§ 4 (1)	§ 3 (2)
●	●	●
§ 3 (3)	§ 6 (1)	§ 6 (5)
●	●	●

DER ENTWURF DES ERLÄUTERUNGSBERICHTES
WURDE AUSGEARBEITET AM: 05.1995
GEÄNDERT AM: 08.12.1998

GOSCH - SCHREYER - PARTNER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Inhaltsverzeichnis

1. Bestehende Bauleitplanung
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Planungsziel
4. Einzelheiten der Planung im südlichen Änderungsgebiet
 - 4.1 Bauflächendarstellungen
 - 4.1.1 Sondergebiet
 - 4.1.2 Gewerbliche Bauflächen
 - 4.2 Verkehrserschließung und Anbauverbotszone
 - 4.3 Grünordnerische Darstellungen
 - 4.4 Regenklärbecken und Überlaufgraben
 - 4.5 Ver- und Entsorgung
 - 4.6 Verfügbarkeit über die Grundstücke
5. Einzelheiten der Planung im nördlichen Änderungsgebiet
 - 5.1 Bauflächendarstellungen
 - 5.2 Flächen für Versorgungsanlagen „Klärwerk“
 - 5.3 Fläche für die Landwirtschaft und grünordnerische Belange
 - 5.4 Ver- und Entsorgung

Erläuterungsbericht
zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Nortorf

1. Bestehende Bauleitplanung

Für die Stadt Nortorf gilt der Flächennutzungsplan, der vom Innenminister am 15.05.1973 unter dem Aktenzeichen IV 81b-812/2-58.117 genehmigt worden ist, und zu dem zwischenzeitlich etliche Änderungen rechtswirksam geworden sind. Einige weitere Flächennutzungsplanänderungen befinden sich in der Aufstellung.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie der für die jetzigen Plangebiete relevanten Änderungen treten nach Rechtswirksamkeit dieser 19. Flächennutzungsplanänderung außer Kraft. Für das übrige Stadtgebiet bleiben der Flächennutzungsplan und seine Änderungen selbstverständlich rechtswirksam.

Für den östlichen Teil des südlichen Änderungsbereiches der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes weist die rechtswirksame Bauleitplanung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bundeswehr aus. Seinerzeit war geplant, hier Wohnungen für Bundeswehrangehörige zu errichten. Ein nördlich daran anschließendes kleines Teilstück ist außerdem im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Aufforstungsfläche dargestellt. Die Flächen westlich der Landstraße 121 sind für landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen.

Der größte Teil der Flächen des nördlichen Änderungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt, zu dem ein Industriestammgleis führen sollte. Für die an die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits enthaltenen Klärwerksflächen angrenzenden Bereiche ist landwirtschaftliche Nutzung dargestellt. Außerdem war innerhalb des Gleisbogens, anschließend an die vorhandene Bebauung, eine öffentliche Grünfläche vorgesehen.

Für keine der Teiländerungsflächen bestehen rechtskräftige Bebauungspläne. Eine Umsetzung der Flächennutzungsplanung in rechtsverbindliche Bebauungspläne ist in Teilabschnitten nach Bedarf geplant. Begonnen wurde dabei mit dem im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 2 BauGB in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 33 für die östlichen Flächen des südlichen Teiländerungsgebietes.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Die Lage der Geltungsbereiche der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes kann dem diesem Erläuterungsbericht vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden.

Sie besteht aus zwei Teiländerungsgebieten, die jeweils im Norden bzw. Süden der Stadt Nortorf liegen und sich annähernd wie folgt beschreiben lassen:

Teiländerungsgebiet im Süden der Stadt

Südlich der Bundesstraße 205, im Süden des Kreuzungsbereiches mit der Landesstraße 121, beiderseits der Landesstraße 121 im Süden (teilweise) bis an die Stadtgrenze heranreichend, begrenzt durch zwei landwirtschaftliche Wege im Osten und Westen .

Teiländerungsgebiet im Norden der Stadt

Nordöstlich der Eisenbahnstrecke Hamburg/Flensburg und der Kreisstraße 29, nördlich der Großen Mühlenstraße und westlich der Fabrikstraße sowie ein circa 200 m langes und 20 m breites Teilstück südlich des Industriebetriebes Brückner Werke KG an der Fabrikstraße und die Klärwerksflächen nördlich der Fabrikstraße.

Das südliche Plangebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Auch die im Flächennutzungsplan dargestellten Aufforstungsflächen sind noch nicht bepflanzt worden.

Das nördliche Plangebiet wird zwischen der Eisenbahnlinie und der Fabrikstraße landwirtschaftlich genutzt. Die jetzt gewerblich dargestellten Bauflächen gehören zum nördlich der Fabrikstraße gelegenen Industriebetrieb. Auf den Flächen für Versorgungsanlagen befinden sich die Erweiterungsflächen für die städtische Kläranlage sowie auf den nordöstlichen gewerblichen Bauflächen eine entsprechende private Kläreinrichtung für den südlich angrenzenden Industriebetrieb (Brückner Werke KG).

3. Planungsziel

Der Kreis Rendsburg-Eckernförde war in den vergangenen Jahren einem besonders tiefgreifenden Strukturwandel ausgesetzt, der unter anderem dazu führte, daß zahlreiche Arbeitsplätze, z. B. in der Landwirtschaft und mit ihr verbundenen Wirtschaftsbereichen, in der Industrie sowie in einigen Handels- und Dienstleistungssparten, verloren gingen. Um die Wirtschaftskraft der Region zu erhalten und insbesondere den nachwachsenden Generationen eine Perspektive zu bieten, ist es erforderlich, die schon verloren gegangenen und gefährdeten Arbeitsplätze zu ersetzen. Die neuen Beschäftigungsmöglichkeiten sollten dabei zukunftsorientiert, interessant und ressourcenschonend sein.

Aus diesen Überlegungen heraus hat sich die Stadt Nortorf entschlossen u.a. ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Logistikzentrum auszuweisen, für das in Nortorf wegen der sehr guten Verkehrsanbindung ideale Voraussetzungen gegeben sind. Nortorf hat sich gerade in den letzten Jahren bereits zunehmend als Logistikzentrum profiliert (unter anderem TTS, Aldi).

Da Logistik (nicht gleichzusetzen mit Transport) zu den Wirtschaftsbereichen mit den höchsten Wachstumspotentialen und den interessantesten Beschäftigungsmöglichkeiten gehört, setzt sich die Stadt Nortorf durch Schaffung der städtebaulichen Voraussetzungen dafür ein, die sich hier bietenden Chancen für die Stadt und für den Kreis Rendsburg-Eckernförde zu erschließen.

Um sofort auf entsprechende Ansiedlungs- und Erweiterungswünsche von Betrieben dieser Branche reagieren zu können, sollen jetzt diese Sondergebietsflächen „Logistikzentrum“ vorgehalten werden, um einen wesentlichen Beitrag zum Ausgleich der strukturellen Defizite in dieser ländlichen Region dadurch zu schaffen, daß eine Vielzahl zusätzlicher Arbeitsplätze eingerichtet werden kann. Dies käme dann auch durch Kaufkraftstärkung den in Nortorf bereits ansässigen Handels- und Gewerbebetrieben zugute.

Die Stadt Nortorf geht bei der Planung dieses Sondergebietes davon aus, daß ansiedlungswillige Betriebe, die nach einem verkehrsgünstigen Standort in der Region suchen, durch bereits in Bauleitplänen (19. F-Plan Änderung und B-Plan 33) gesicherte Logistikzentrumsflächen nach Nortorf gezogen werden können und eine Ansiedlung in dieser Stadt einer Erweiterung oder Neuansiedlung an anderen Orten deshalb vorziehen werden, weil hier bereits entsprechende planungsrechtliche Voraussetzungen gegeben sind. Es ist wirtschaftlich immer wesentlich schwieriger, Gewerbe- oder andere Betriebe zur Ansiedlung in einer Stadt zu bewegen, wenn dann zunächst das gesamte Bauleitplanverfahren zur Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen abgewickelt werden muß. Wenn eine Stadt aber bereits entsprechende Bauflächen ausweisen kann, so ist die Chance, ansiedlungswillige Betriebe nach Nortorf zu ziehen, wesentlich erhöht. In Zeiten sinkenden Wirtschaftswachstums ist dies ein entscheidender Wirtschaftsförderungsfaktor und Standortvorteil.

Aus diesen vorgenannten wirtschaftlichen und damit verknüpft auch sozialpolitischen Gesichtspunkten heraus, will die Stadt Nortorf in Zukunft auch noch mittel- bis langfristig zu erschließende Gewerbeflächen, insbesondere für produzierendes Gewerbe, vorhalten. Entsprechende Bauflächen sind zur Zeit durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Norden der Stadt in landschaftspflegerisch wertvollen Bereichen vorgesehen. Um diese ökologisch wertvollen Gebiete aus landschaftspflegerischen Gründen zu schonen, sollen die nordöstlich der Bahnlinie ursprünglich vorgesehenen Gewerbeflächen zugunsten einer landwirtschaftlichen Nutzung entfallen. Statt dessen wird eine von der Größe her vergleichbare, gewerblich nutzbare Baufläche westlich der Landesstraße 121, südlich der Bundesstraße 205, südlich der bereits vorhandenen Gewerbegebiete der Stadt Nortorf neu ausgewiesen. So wird eine Konzentration der Gewerbeflächen im Süden der Stadt vorgenommen und die im Norden vorhandenen landschaftspflegerischen Flächen werden geschont.

Es entsteht dadurch hinsichtlich der gewerblichen Bauflächen der Stadt Nortorf eine große Gesamtlösung, wobei die jetzt dargestellten gewerblichen Bauflächen lediglich aus mittel- bis langfristiger planerischer Vorsorge aufgenommen und wegen der verkehrstechnischen und städtebaulichen Lagegunst bei der Ausweisung des Logistikzentrums jetzt mit vorgesehen werden.

Die im Norden durch den Wegfall der Gewerbegebietsdarstellung frei werdenden Flächen können wieder einer landwirtschaftlichen Nutzungsdarstellung zugeführt werden. Eine anderweitige Bebauung ist hier nicht vorgesehen.

Durch den Wegfall der Gewerbeflächendarstellungen kann natürlich auch der für diese vorgesehene Gleisanschluß entfallen. Auf einem Teil der ehemaligen Gleisflächen werden kleinere, neue gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, um dem angrenzend ansässigen Industriebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen und einen Recyclinghof der Stadt Nortorf einrichten zu können.

Außerdem bedarf es einer Neuregelung bezüglich der rechtlichen Absicherung der sowohl städtischen als auch privaten Abwasserreinigungsanlagen nördlich der städtischen Kläranlage und der Industrieflächen. Die Kläranlage der Stadt Nortorf bedarf einer Erweiterung, so daß entsprechende Versorgungsflächen nördlich der bestehenden Anlage neu dargestellt worden sind. Westlich daran anschließend haben die Brückner Werke KG eine private Abwasserreinigungsanlage errichtet, die zur Zeit noch auf landwirtschaftlich dargestellten Flächen errichtet worden ist. Um hier eine baurechtliche Absicherung dieser für den Industriebetrieb wichtigen Abwasserreinigungsanlage zu gewährleisten und auch zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen, ist dieser Bereich als gewerbliche Baufläche neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden.

4. Einzelheiten der Planung im südlichen Änderungsgebiet

4.1 Bauflächendarstellungen

4.1.1 Sondergebiet

Entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 3 dieses Erläuterungsberichtes wird ca. die Hälfte des bebaubaren Bereiches östlich der L 121 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Logistikzentrum ausgewiesen. Wegen der besonderen Eigenart der anzusiedelnden Betriebe und der benötigten Flächengrößen kommt eine Ausweisung als gewerbliche Baufläche städtebaulich nicht in Frage. Es handelt sich typischerweise um Sonderbauflächen, die in einem Bebauungsplan gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Logistikzentrum festgesetzt werden.

Ein Logistikzentrum läßt sich nämlich nicht eindeutig unter die zulässigen Arten der Nutzung des § 8 der BauNVO für Gewerbegebiete einordnen. Vielleicht auch deshalb, weil es sich um relativ neue, gewerbliche Wirtschaftszweige handelt. Um eine genaue Definition der Art der Nutzung vornehmen zu können, bleibt nur die Darstellung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO. Dies erlaubt der Stadt eine eigenständige Definition der zulässigen Nutzungsarten, wobei alle nicht aufgeführten Nutzungen eben auch nicht zulässig sind. So kann ein direkt auf die Vorstellungen der Stadt zugeschnittenes Baugebiet entstehen, das genau die Charakteristiken aufweist, die städtebaulich für diesen Bereich gewollt sind (siehe hierzu Ziffer 3 des Erläuterungsberichtes). Es entsteht eine baurechtliche Flexibilität, die der Stadt Nortorf über die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes hinaus eine Mitwirkung bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben in diesem Bereich ermöglicht.

Für die zukünftigen Nutzer dieses Sondergebietes sollen keine weitergehenden Planungsfreiheiten zugelassen werden, weil die Stadt diesen Bereich unbedingt restriktiv regeln will, gerade um mögliche Wettbewerbsnachteile für die Innenstadt möglichst zu verhindern.

Der Bebauungsplan könnte dabei durch textliche Festsetzung z.B. folgende Betriebsarten zulassen: Lagerhäuser, Speditionen, Bürogebäude und Rechenzentren, Einrichtungen zur Aufbereitung von Mehrwegverpackungen, Sortieranlagen, Einrichtungen zur Wartung, Reparatur und Pflege von Kraftfahrzeugen und Tankstellen.

Diese Auflistung der zulässigen Nutzungsarten macht deutlich, daß die zukünftig ansiedelnden Unternehmen den Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben im Stadtzentrum keine Konkurrenz machen oder deren Kundschaft abziehen werden. Es sind größtenteils vollkommen neue Betriebszweige, die zur Wirtschaftsstruktur von Nortorf zusätzlich hinzukommen und eine „sanfte“ Gewerbeentwicklung ermöglichen. Die aufgelisteten Betriebe bieten eine große Anzahl von Arbeitsplätzen bei relativ schonendem Umgang mit der Umwelt.

Die Ansiedlung der genannten Betriebszweige kann nur am Stadtrand in einem großflächig festgesetzten Sondergebiet erfolgen, da sie erheblichen Flächenbedarf mit großen Expansionsflächen nach sich ziehen. Der Standort für das Sondergebiet muß möglichst unmittelbar an sehr guten überörtlichen Verbindungswegen angesiedelt sein, um kurze Wege für das Sondergebiet selbst zu schaffen aber auch den erheblichen PKW- und Lastkraftwagenverkehr nicht durch Wohngebiete innerhalb der Stadt leiten zu müssen. Deshalb bot sich das bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet (allerdings mit der Zweckbestimmung Bundeswehr) dargestellte Areal für die jetzige Ausweisung an.

Das Sondergebiet hat direkten Zugang über eine neue Erschließungsstraße die Landesstraße 121 und weiter zur Bundesstraße 205 und damit unmittelbaren Anschluß an die Autobahn. Außerdem grenzt es an die nördlich vorhandenen bzw. neu geplanten Gewerbegebiete der Stadt an und fügt sich daher von der Nutzung hier gut ein. Die Gewerbestandorte der Stadt werden in einem Stadtteil konzentriert.

4.1.2 Gewerbliche Bauflächen

Wie bereits unter Ziffer 3 dieses Erläuterungsberichtes dargestellt wurde, werden die aus landschaftspflegerischen Gründen im nördlichen Teiländerungsgebiet entfallenden gewerblichen Bauflächen, die einer mittel- bis langfristigen Bedarfsdeckung für diese Nutzungsarten dienen sollen, jetzt hier im südlichen Änderungsbereich ausgewiesen. Der größte Teil der gewerblich nutzbaren Bauflächen in der Stadt Nortorf ist damit an einem Ortsrand konzentriert, so daß eventuelle negative Auswirkungen von Gewerbebetrieben nicht über das gesamte Stadtgebiet gestreut werden.

Aus diesem Grunde ist es städtebaulich auch sinnvoller, zusätzliche gewerbliche Bauflächen hier statt im Norden der Stadt anzusiedeln.

Die Stadt Nortorf will mit diesen gewerblichen Bauflächen Vorratshaltung entsprechend der langfristigen Zeitanlage einer Flächennutzungsplanung betreiben. Die nördlich angrenzenden Gewerbegebiete der Stadt Nortorf sind inzwischen gut ausgelastet. Es gibt noch freie Grundstücke und es wird noch ein neuer Bebauungsplan mit weiteren Gewerbegebietsflächen ausgewiesen. Es ist jedoch absehbar, daß auf längere Sicht auch diese baurechtlich für Gewerbebetriebe schon nutzbaren Grundstücke vollständig bebaut sein werden. Um die Wirtschaftskraft der Stadt Nortorf zu stärken und zu erhalten, ist es deshalb notwendig, ansiedlungswilligen Betrieben kurzfristig Gewerbeflächen anbieten zu können, auch dann, wenn kaum noch entsprechende freie Grundstücke vorhanden sind. Bei einer Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan kann die Stadt durch Einleitung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens zügig reagieren und damit Ansiedlungswünschen attraktiver Gewerbebetriebe nachkommen. So kann in Zukunft die Arbeitsplatzsituation in der Stadt Nortorf gestärkt und die Wirtschaft gefördert werden.

Da durch die verbindliche Bauleitplanung für die Gewerbegebiete am Stadtrand durch textliche Festsetzung ein Einzelhandelsausschluß vorgenommen wurde, der entsprechend auch für die neuen Gewerbeflächen gelten soll, ist die Ausweisung der Gewerbeflächen für die innerstädtischen Handwerks- und Kleingewerbebetriebe sowie Einzelhandelseinrichtungen nicht wettbewerbsschädigend. Eine Beeinträchtigung der innerstädtischen Nutzungsarten ist nicht zu befürchten. Die Stadt Nortorf möchte an dieser Stelle solche Gewerbebetriebe ansiedeln, die gerade im Innenstadtbereich nicht richtig untergebracht wären, weil sie z. B. erheblichen Anlieferverkehr aufsich ziehen oder einen großen Flächenbedarf haben.

Im Interesse der Funktionsfähigkeit und zur Erhaltung des Versorgungs- und Haupteinkaufszentrums im Herzen der Stadt Nortorf wird die verbindliche Bauleitplanung durch textliche Festsetzung die Einrichtung ausschließlich von Einzelhandelsbetrieben, auch auf den neuen Gewerbeflächen soweit untersagen, als sie nicht betrieblich einem Produktions- oder Handwerksbetrieb untergeordnet sind.

So wird die Entstehung eines Nebenzentrums am Stadtrand verhindert. Aus diesen neuen gewerblichen Bauflächen soll kein Einkaufszentrum werden.

4.2 Verkehrerschließung und Anbauverbotszone

Sowohl das Sondergebiet als auch die gewerblichen Bauflächen haben über die angrenzende Landesstraße 121 unmittelbaren Anschluß an die Bundesstraße 205 und damit an die nahe Autobahn, so daß insbesondere der Lastkraftwagenverkehr nicht durch innerörtliche Straßenbereiche von Nortorf abfließen muß. Diese attraktive Verkehrsanbindung wird sicherlich dazu beitragen, daß sich Unternehmen ansiedeln werden.

Die Bauflächen werden ansonsten in den Bebauungsplänen mit je einer für Lastkraftwagen ausreichend breiten Erschließungsstraße versehen.

Selbstverständlich wird die Landesstraße 121 im Bereich der Einmündungen der neuen Erschließungsstraßen verkehrstechnisch so ausgebaut werden, daß der Gewerbeverkehr ungehindert abgewickelt werden kann. Dabei finden natürlich auch die vorhandene Straßenüberführung und das Knicksystem Berücksichtigung. Wenn möglich wird eine reguläre vierarmige Kreuzung geschaffen werden.

Da das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze der Stadt an der Bundesstraße 205 und der Landesstraße 121 liegt, mußten die gesetzlich vorgeschriebenen Anbauverbotszonen dargestellt werden. In diesem Bereich ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen sowie die Anlegung von direkten Zufahrten und Zugängen zur Landesstraße 121 bzw. zur Bundesstraße 205 nicht zugelassen. Die Anbauverbotszone ist nur in den Bereichen dargestellt, in denen ohnehin eine Bebauung möglich wäre. Dort wo nur eine Knickerhaltung oder Sukzessionsflächen dargestellt sind und damit eine Bebauung ohnehin ausgeschlossen ist, ist auch die Anbauverbotszone nicht eingetragen worden. Deshalb ist entlang der Bundesstraße 205 keine Anbauverbotszone dargestellt worden, da die rückwärtige Bebauung von dieser nicht betroffen wird.

4.3 Grünordnerische Darstellungen

Die Stadt Nortorf stellt zur Zeit einen Landschaftsplan auf, nach dessen Fertigstellung auch eine Neuauflistung des Flächennutzungsplanes mit Einarbeitung der Ergebnisse des Landschaftsplanes vorgesehen ist. Die Darstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung sind aus dem Entwurf des Landschaftsplanes entwickelt worden, insofern geht die Stadt Nortorf davon aus, daß für diese Flächennutzungsplanänderung keine Erstellung eines eigenständigen Landschaftsplanes notwendig wird. Ein entsprechender Befreiungsantrag gemäß Landesnaturschutzgesetz wird parallel zu diesem Bauleitplanverfahren bei der zuständigen Behörde gestellt.

Die zum adäquaten Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz notwendig werdenden landschaftspflegerischen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, sind als Sukzessionsflächen dargestellt worden. Sie stehen in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit den Bauflächen.

Sie sind von landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben und werden von der Gewerbenutzung kaum beeinträchtigt. Die Waldflächen im Südwesten bieten dabei ideale Schutzflächen und Rückzugsräume für alle Tierarten. Außerdem wird durch die unterschiedliche Art grünordnerischer Flächen (hier: Sukzessions-, da Waldflächen und Knicksysteme) die Artenvielfalt bei Flora und Fauna besonders gefördert.

Im Norden des Sondergebietes unmittelbar an der Straßenkreuzung Bundesstraße 205/Landesstraße 121 ist ein gemäß Landesnaturschutzgesetz geschütztes Biotop vorhanden und entsprechend dargestellt worden. Es handelt sich um eine kleinere Brachfläche, die sich vermutlich aus einem ehemaligen, aufgelassenen Garten entwickelt hat.

Die Fläche ist allseits von Knicks umschlossen, unter dem lockeren Strauchbestand mit alten Obstgehölzen, Hasel und Weißdorn ist eine Hochstaudenflur erkennbar. Einzelne frühblühende Gartenpflanzen deuten auf eine ehemalige Gartennutzung hin.

Das schützenswerte Biotop wird durch die als Pufferzone anzusprechende öffentliche Grünfläche von den Bauflächen des Sondergebietes abgetrennt und dadurch geschützt.

Die öffentlichen Grünflächen bilden im Zusammenhang mit der vergleichbaren Darstellung einer Sukzessionsfläche auf der Anbauverbotszone entlang der B 205 außerdem ein sogenanntes Abschirmungsgrün zwischen Bau- und Straßenverkehrsfläche und dienen der Eingrünung und Gliederung der Sondergebiets- und gewerblichen Flächen, die durch das rundherum vorhandene Knicksystem noch vervollständigt wird.

Es sei noch darauf hingewiesen, daß alle vorhandenen und gemäß Landesnaturschutzgesetz bereits geschützten Knicksysteme nachrichtlich in diesem Bauleitplan dargestellt wurden. Da sie gerade im Bereich der ausgewiesenen Sukzessionsflächen stark vertreten sind, entsteht hier ein landschaftspflegerisch hochwertiges Areal, daß sowohl Fauna als auch Flora ausreichend Schutz und gute Lebensbedingungen bieten wird.

Zum Schutz des Knicks rund um das Sondergebiet und die gewerblichen Bauflächen im Osten ist ein schmaler Sukzessionsstreifen am Knickfuß dargestellt worden, damit diese Knicks nicht von der Bebauung beeinträchtigt werden.

4.4 Regenklärbecken und Überlaufgraben

Das im Sondergebiet und auf den gewerblichen Bauflächen anfallende Oberflächenwasser gilt als verschmutzt und kann deshalb nicht unmittelbar vor Ort versickert werden. Es werden entsprechende Regenwasserkanäle verlegt, durch die eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in das dargestellte Regenklärbecken erfolgen kann, das technisch so angelegt wird, daß eine Reinigung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet wird. Außerdem wird eine naturnahe Gestaltung der Wasserflächen angestrebt und es ist zu berücksichtigen, daß sich die Grundwasserverhältnisse auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht verändern.

Um eine anschließende geregelte Ableitung des gereinigten Niederschlagswassers zu gewährleisten, werden die vorhandenen Vorflutgräben Nr. 7 und 7.1 des Wasser- und Bodenverbandes Fuhlenau als Überlaufgraben hergestellt. Westlich der Landesstraße 121 entwässert dieser tief eingeschnittene Vorflutgraben von Norden kommend aus einem nahe der Bundesstraße 205 gelegenen Regenwasserrückhaltebecken die hier ehemals feuchten Grünlandflächen. Er mündet nach kurzer Verrohrung in die Ortbeke, die entlang des Reders verläuft. Die Ortbeke entwässert letztendlich in die Fuhlenau.

Dieses wasserökologische System ist natürlich auch aus landschaftspflegerischer Sicht im Zusammenwirken mit den angrenzenden Sukzessionsflächen sehr wertvoll.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Bauflächen muß vollständig neu geregelt werden. Entsprechende Aussagen und Festsetzungen wird der Bebauungsplan treffen. Vor Baubeginn werden Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern geführt werden.

4.6 Verfügbarkeit über die Grundstücke

Ein großer Teil der Grundstücksflächen im südlichen Änderungsbereich steht bereits im Eigentum der Stadt Nortorf. Auf vielen anderen Flächen wird zur Zeit noch Landwirtschaft betrieben. Der Resthof liegt in den gewerblichen Bauflächen westlich der Landesstraße 121 unmittelbar dort, wo das Knicksystem endet. Dieser landwirtschaftliche Betrieb soll in den nächsten Jahren aufgegeben werden. Viele landwirtschaftliche Flächen sind ohnehin schon verpachtet worden. Da die Stadt Nortorf insbesondere die gewerblichen Bauflächen für mittel- bis langfristige Bevorratung vorgesehen hat, kann mit dem Erwerb der Grundstücke bis zur Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes gewartet werden. Eine Beeinträchtigung der jetzigen landwirtschaftlichen Nutzung ist daher nicht gegeben.

5. Einzelheiten der Planung im nördlichen Änderungsgebiet

5.1 Bauflächendarstellungen

Im nördlichen Änderungsgebiet werden drei neue gewerbliche Bauflächen dargestellt. § 1 der BauNVO ermöglicht dabei die Ausweisung von Bauflächen oder Baugebieten alternativ oder kumulativ. Die Stadt Nortorf hat sich zur Ausweisung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung im Rahmen der Flächennutzungsplanung für die Bauflächen entschieden. Aus diesem Grunde werden auch im nördlichen Teiländerungsgebiet nur gewerbliche Bauflächen dargestellt, die entsprechend der späteren Nutzung entweder als Gewerbe- oder Industriegebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind. Die vorgesehene spätere Ausprägung wird im nachfolgenden erläutert, ist allerdings nicht verbindlich, sondern kann im Rahmen der Bebauungsplanung noch eine andere Ausprägung erfahren.

Der Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert und Fieseler führt dazu nämlich auch aus: „Die Darstellung von Bauflächen als weniger verbindliche Planungsform erleichtert die Planung, weil die notwendige Entscheidung zur Detailplanung auf einen späteren Zeitpunkt verschoben wird. Im Hinblick auf die durch jede Planung erfolgende Beschränkung des Grundeigentums, ist es ohnehin geboten, die Detailplanung so spät wie möglich und nicht früher als notwendig (erforderlich) durchzuführen.“

Auf dem nördlich der Fabrikstraße verlaufenden Teilstück des ehemals im Flächennutzungsplan vorgesehenen Industriestammgleises werden gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, weil der Gleisanschluß nicht mehr benötigt wird und diese Flächen auf der anderen Seite als Erweiterungsoptionen für den nördlich liegenden Industriebetrieb Brückner Werke KG benötigt werden. Die Brückner Werke stellen Kartoffel Halb- und Fertigprodukte her und sind einer der größten Arbeitgeber der Stadt Nortorf. Die Stadt ist deshalb sehr daran interessiert, diesen Industriebetrieb im Ort zu halten, weshalb die hierfür benötigten gewerblichen Erweiterungsflächen durch die jetzige Flächennutzungsplanänderung ausgewiesen werden.

Der Betrieb selbst liegt innerhalb eines im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Industriegebietes nördlich der Fabrikstraße. Der Stadt Nortorf ist selbstverständlich bewußt, daß es sich bei den Brückner-Werken um einen Industriebetrieb handelt, so daß im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die Grundstücke der Brückner Werke später die Ausweisung von Industriegebietsflächen notwendig wird.

Die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen für diesen Industriebetrieb muß auch im Zusammenhang mit den an der Fabrik- und Industriestraße angesiedelten gewerblichen Betrieben gesehen werden. Sowohl die Industrie- als auch die Gewerbeflächen südlich der Kläranlage bleiben, wie im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt, zum Schutz des hier angesiedelten Gewerbes bestehen. Im Gegensatz zu den aus der Flächennutzungsplanung hier im Norden herausgenommenen, gewerblichen Bauflächen, handelt es sich ja auch um bereits bebaute Bereiche, die landschaftspflegerisch nicht wertvoll sind.

Außerdem ist westlich der Fabrikstraße, auf einer im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten öffentlichen Parkplatzfläche, eine weitere gewerbliche Baufläche neu aufgenommen worden. In diesem Bereich will die Stadt Nortorf kurzfristig die Einrichtung eines städtischen Recyclinghofes verwirklichen. Entsprechende Bauplanungen laufen bereits. Da ein abfallwirtschaftlicher Betrieb in der Stadt Nortorf noch nicht vorhanden ist, aber wegen des erheblich anfallenden zu recycelnden Mülls dringend nötig wird, sollen die an der Fabrikstraße im städtischen Eigentum befindlichen Flächen, angrenzend an die Industrieflächen der Brückner Werke, hierfür verwendet werden. Die Einrichtung eines Recyclinghofes an anderer Stelle im Stadtgebiet würde eventuell bestehende Wohnnutzung erheblich beeinträchtigen, weshalb die Ansiedlung dieses müllverarbeitenden Gewerbebetriebes in diesem Bereich sinnvoller ist.

Eine dritte gewerbliche Baufläche ist im Norden dieses nördlichen Teiländerungsgebietes nördlich des jetzigen Betriebsgeländes der Brückner Werke ausgewiesen worden. Der Industriebetrieb Brückner Werke benötigt in Zukunft Erweiterungsflächen z.B. für ein Fertigwarenlager oder ein Rohwarenlager. Um die wirtschaftliche Existenz des Betriebes zu sichern und eine Expansionsmöglichkeit einzuräumen, werden deshalb diese gewerblichen Bauflächen nördlich des jetzt bestehenden Geländes zusätzlich aufgenommen.

In diesem Bereich liegt außerdem die private Abwasserreinigungsanlage in Form einer Prozesswasserreinigung durch eine Teichanlage der Brückner Werke. Diese Art der Wasserbehandlung ist ein integraler Bestandteil der industri-

ellen Tätigkeit. Das Betriebsabwasser wird nicht dem städtischen Klärwerk zugeführt. Aus diesem Grunde werden auch die Teilflächen der Abwasserbehandlungsanlage als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, da sie als zum Betrieb gehörig einzustufen sind. Ihre baurechtliche Absicherung erfahren sie durch die Ausweisung der gewerblichen Baubereiche. Die Lage dieser Prozesswasserreinigungsanlage ist schon deshalb günstig, weil sie an die Erweiterungsflächen für das städtische Klärwerk und damit an entsprechende Nutzungsarten unmittelbar angrenzt.

5.2 Flächen für Versorgungsanlagen „Klärwerk“

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist bereits die Flächen, auf denen sich die städtische Kläranlage befindet, als Flächen für Versorgungsanlagen aus.

Die städtische Kläranlage muß jetzt, um einen ordnungsgemäßen technischen Betrieb gewährleisten zu können, kurz- bis mittelfristig erweitert werden. Flächen dazu stehen im Bereich der als Versorgungsflächen ausgewiesenen Gebiete des Flächennutzungsplanes nicht mehr zur Verfügung, weshalb jetzt diese Versorgungsflächen nach Norden hin erweitert werden. Dieser Bereich bietet sich als Fläche für Versorgungsanlagen schon deshalb an, weil westlich angrenzend die privaten Klärteicheinrichtungen des Industriebetriebes Brückner Werke KG errichtet worden sind und damit alle privaten und städtischen Versorgungsanlagen in einem Gebiet konzentriert werden.

5.3 Fläche für die Landwirtschaft und grünordnerische Belange

Wie bereits unter Ziffer 3 dieses Erläuterungsberichtes ausgeführt, ist es eines der Hauptplanungsziele dieser Flächennutzungsplanänderung, die ursprünglich in diesem nördlichen Teiländerungsbereich ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen herauszunehmen, da sie in Bereichen ausgewiesen wurden, die landschaftspflegerisch für eine Bebauung zu wertvoll sind. Die gewerblichen Bauflächen wurden deshalb in den südlichen Teiländerungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung verlegt.

Die von Bebauung frei gewordenen Bereiche sind jetzt, entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen worden. So können sie in unverändertem Zustand in dem landschaftspflegerischen Verbund verbleiben. Eine Veränderung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes wird in diesem Bereich nicht mehr vorgenommen.

Ansonsten kann auf die Ausführungen unter Ziffer 4.3 dieses Erläuterungsberichtes verwiesen werden, insbesondere hinsichtlich der Aufstellung des Landschaftsplanes.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der neuen Gewerbegebietsflächen ist durch entsprechende Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Fabrikstraße gesichert. Der Industriebetrieb ist bereits ordnungsgemäß ver- und entsorgt. Der geplante Recyclinghof kann hier angeschlossen werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nortorf hat diesen Erläuterungsbericht am **30.03.99** gebilligt.

Nortorf, den **14.06.99**




.....
Der Bürgermeister