

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 - Itzehoer Straße -
der Stadt Nortorf

1. Rechtsgrundlage:

Der vorliegende Plan ist auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968) bearbeitet. Der Plan entspricht hinsichtlich der Baugebietsausweisung der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes und der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf.

2. Lage und Größe des Plangebietes:

Das Plangebiet liegt im Süden von Nortorf, in einem Winkel zwischen LIO 121 (Itzehoer Straße) und B 205. Es ist ca. 17,8 ha groß und umfaßt die Flurstücke 1, 2, 3, 2/2, 2/1, 2/3, 4/4, 103, 117/7 der Flur 3 in der Gemarkung Nortorf.

3. Entwicklung des Planes:

Das Gewerbegebiet (ca. 9,6 ha groß) dient im Zuge der geplanten Altstadterneuerung der Verlagerung von ~~betriebl.~~ Betrieben aus der Stadtmitte in verkehrsgünstigere Gebiete mit der Möglichkeit für betriebliche Expansionen. Das GE-Gebiet ist auf kurze Entfernung von der B 205 zu erreichen. Bei Krogaspe sind es 7 km bis zum Anschluß an die BAB Hamburg-Flensburg.

Die Planung dient u.a. der Verlagerung einer Speditionsfirma, die ihren Betrieb bisher in der Stadtmitte hatte.

Zum Schutz für das WA-Gebiet liegen nach Norden 115 bis 130 m Grünzone, davon 100 m Forstfläche. Zwischen dem GE-Gebiet und den nächsten vorhandenen Wohnbauflächen liegen 450 m Grünzone mit 130 m Forstfläche und ca 320 m Kleingartengelände.

Weitere Flächen mit Anpflanzungsgebot dienen der Gliederung des Gebietes und zur Grünabschirmung.

Dem gesamten Gewerbegebiet ist aus Immissionsschutzgründen durch entsprechende Festsetzungen eine Nutzungsbeschränkung auferlegt worden.

Das ausgewiesene WA-Gebiet ist im Besitz der Stadt (2,5 ha) und soll erst bei tatsächlichem Bedarf bebaut werden. Es können ca. 20 - 30 Wohneinheiten errichtet werden. Die Festsetzungen in diesem Gebiet sind absichtlich auf ein Mindestmaß beschränkt worden, um bei Bedarf zwischen einer Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern oder zweigeschossigen Reihenhäusern wählen zu können.

Im Süden des WA-Gebietes, hinter dem vorhandenen Knick, liegen Bolzplatz und Kinderspielplatz in einer Grünzone, die auch den im F-Plan dargestellten Stadtrundwanderweg aufnimmt.

Die Baugrenzen liegen in allen Gebieten mindestens 30 m von den Waldflächen entfernt.

Die anbaufreie Zone zur B 205 und zur LIO 121 wird eingehalten.

Allgemeines Wohngebiet	2,5 ha
Gewerbegebiet	9,6 ha
Grünflächen	5,6 ha



4. Versorgungseinrichtungen:

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung ist durch Anschlußmöglichkeit an das Ortsnetz sichergestellt.
Schmutz- und Regenwasserkanal sind im Trennsystem vorhanden und können angeschlossen werden.
Müllbeseitigung ist durch bestehende Ortssatzung geregelt.
Lagerung des Mülls auf vom Kreis genehmigte Deponie.
Feuerlöcheinrichtungen werden durch den Einbau von Hydranten geschaffen.

5. Straßen und Wege:

Die Verkehrserschließung für das Gewerbegebiet erfolgt über eine Stichstraße von der LIO 121 (Itzehoer Straße). Durch verkehrsordnende Maßnahmen soll sichergestellt werden, daß der Verkehr nicht über die Gartenstraße weitergeleitet werden kann, sondern grundsätzlich zur LIO 121 und zur B 205 zurückgeführt wird.
Die Einmündung der Erschließungsstraße für das WA-Gebiet liegt gegenüber der Einmündung der Königsberger Straße, sodaß eine echte Kreuzung entsteht.

6. Parkplätze, Garagen, Stellplätze:

Auf den Grundstücken, innerhalb der Baugrenzen, ist Platz für erforderliche Stellplätze oder Garagen. Das WA-Gebiet hat etwa 20 und das Gewerbegebiet etwa 50 öffentliche Parkplätze für PKW.

7. Gemeinschaftseinrichtungen:

Schulen, Kirche, Kindergarten, Post, Sparkasse, Läden und Nahverkehrsmittel sind im Ort vorhanden. Entfernung vom WA-Gebiet zum Ortszentrum ca. 1000 m.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die wesentlichen Teile des Plangebietes befinden sich im Besitz der Stadt. Alle Erschließungsstraßen werden von der Stadt ausgebaut.

9 Kosten:

Nach vorläufigen Berechnungen betragen die Kosten für Erschließungsmaßnahmen:

Straßenbau	550.000,- DM
Regenwasserkanal	180.000,- DM
Straßenbeleuchtung	70.000,- DM
	<u>800.000,- DM</u>

Davon trägt die Stadt 10% = 80.000,- DM

Die Kosten der Versorgungsleitungen betragen:

Schmutzwasserkanal	200.000,- DM
Wasserleitung	100.000,- DM
Elt-Versorgung	90.000,- DM
	<u>390.000,- DM</u>

Nortorf, den 18.9.75



Der Magistrat

i. A. *Wormel*
Stadttammann

In Erfüllung der Auflagen und Hinweise aus dem Genehmigungs-
erlaß Az. IV 81b - 813/04 - 58.117 (16) vom 25.3.76 wird
der Erläuterungsbericht wie folgt ergänzt:

zu 4. Versorgungseinrichtungen:

Die Stadt Nortorf wird einen ausreichend bemessenen Abfluß
aus dem Rückhaltebecken zum Verbandsvorfluter "Ortbek"
herstellen. Dem Ausbau der "Ortbek" durch den Wasser- und
Bodenverband Fuhlenau ist für 1976 vorgesehen, so daß die
geplante Vorflutleitung zum Verbandsvorfluter "Ortbek" her-
gestellt werden und das Oberflächenwasser des Baugebietes
Nr. 16 abfließen kann.

zu 5. Straßen und Wege:

An der Einmündung der Erschließungsstraße A ist auf der
Landesstraße 121 eine Linksabbiegespur gemäß RALK Knoten-
punktstyp 2 auf Kosten der Stadt Nortorf zu planen, zu
bauen und der Mehrunterhaltungsaufwand dem Land Schleswig-
Holstein abzulösen. Hinsichtlich der Gestaltung des Knoten-
punktes ist das Einvernehmen mit dem Straßenbauamt in Rends-
burg herzustellen. Die Auflagen des Straßenbauamtes sind
zu beachten.

Im Bereich der Anschlußstelle zur B 205 ist eine Vorbehalts-
fläche für eine spätere Linksabbiegespur vorgesehen.

