

ORIGINAL

BEGRÜNDUNG

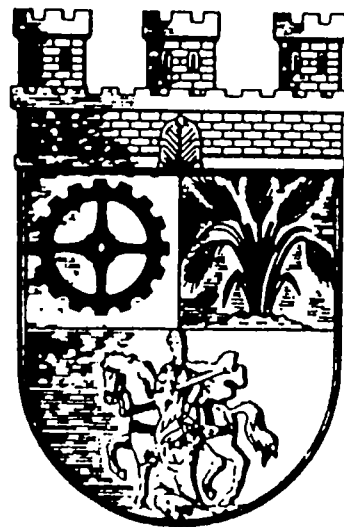
ZUM

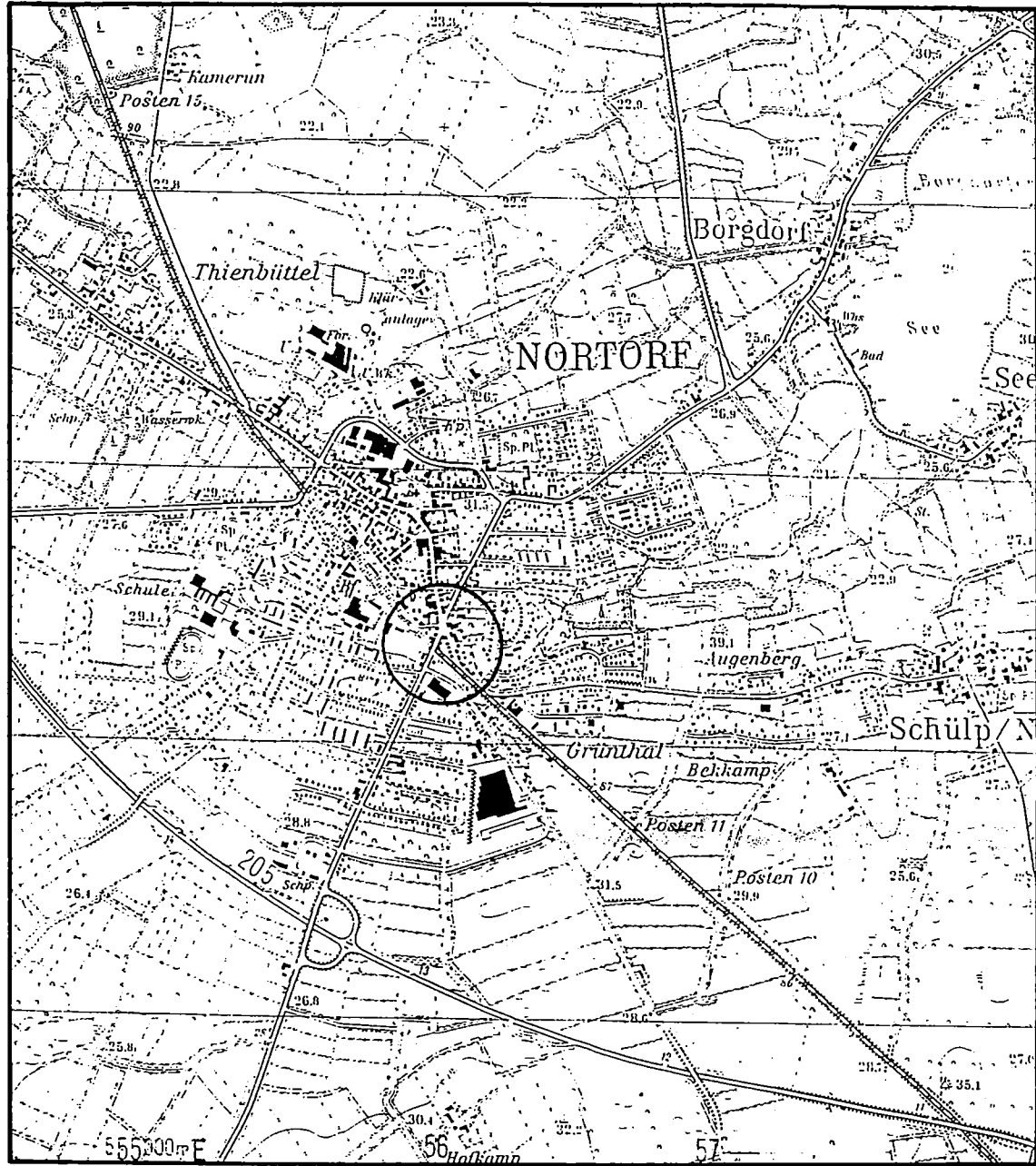
BEBAUUNGSPLAN NR.31

DER

STADT NORTORF

KREIS RENDSBURG - ECKERNFÖRDE





STADT NORTORF
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE
BEBAUUNGSPLAN NR.31

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 3(3) § 10 § 11(1) § 11(3) § 12



DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES
WURDE AUSGEARBEITET VON :

GOSCH · SCHREYER · PARTNER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Inhaltsverzeichnis

1. Städtebauliche Planungsgrundlagen
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Allgemeines Planungsziel
4. Einzelfragen der Planung
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.1.1 in den Mischgebieten
 - 4.1.2 in dem Gewerbegebiet
 - 4.2 Verkehrsplanungen
 - 4.2.1 Aufhebung des Bahnüberganges durch Unterführung
der L 121 (Itzehoer Straße) unter die
D-Strecke
Neumünster - Rendsburg
 - 4.2.2 Sonstige Verkehrsplanungen
 - 4.3 Ruhender Verkehr
 - 4.4 Immissionsschutz
 - 4.5 Landschaftspflegerische Überlegungen
 - 4.6 Erhaltung von stadtbildprägenden Gebäuden
5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Ver- und Entsorgung
8. Finanzierung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Nortorf

1. Städtebauliche Planungsgrundlagen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 werden zum überwiegenden Teil aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf, der am 15.05.1973 unter dem Aktenzeichen IV 81 b-812/2-58.117 vom Innenministerium genehmigt worden ist, entwickelt. Dazu gehören selbstverständlich auch alle inzwischen rechtswirksamen Änderungen dieses Flächennutzungsplanes, soweit sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen.

Da das städtebauliche Entwicklungskonzept, das sich aus dem unten genannten städtebaulichen Rahmenplan für Nortorf ergibt, aber einige von den Darstellungen der Flächennutzungsplanung abweichende Vorgaben liefert, muß zusätzlich zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine 18. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden, um dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches Genüge zu tun. Auf die Ausführungen im Erläuterungsbericht zu dieser 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird verwiesen.

Der Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegen die Darstellungen und Überlegungen des städtebaulichen Rahmenplanes "Innenstadt", letzter Stand vom Juni 1995, zugrunde, der vom Büro "Architektur und Stadtplanung" Baum, Ewers, Grundmann GmbH. in Oldenburg in Holstein bearbeitet wird. Die Rahmenüberlegungen dieses Grundlagenplanes sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen. Auf das Planwerk und den schriftlichen Erläuterungsbericht zum städtebaulichen Rahmenplan wird verwiesen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 31 umfaßt teilweise auch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 25 c und des einfachen Bebauungsplanes Nr. 26. Diese beiden einfachen Bebauungspläne treten, soweit sie innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 liegen, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 31 außer Kraft. Das neue Recht des Bebauungsplanes Nr. 31 verdrängt dabei die alten Bebauungspläne.

Außerdem sei noch darauf hingewiesen, daß zur Sicherung dieser städtebaulichen Planung für den selben Planbereich die Veränderungssperre Nr. 3 am 12.11.1992 als Satzung beschlossen wurde. Diese Veränderungssperre ist zwischenzeitlich um ein Jahr bis zum 30.11.1995 verlängert worden. Eine zweite Verlängerung bis zum 30.11.1996 ist von der

Stadtverordnetenversammlung beschlossen und von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und läßt sich wie folgt beschreiben:

Lohkamp, Nordgrenze Lohkamp 33 und 35 und Flurstück 52, Westgrenze Theodor-Storm-Straße 17-27, Südgrenze Schülper Weg 3 - 5 (Hugo-Syring-Schule) und 6, Ostgrenze Itzehoer Straße 5 über die Bahnlinie und 7 bis Timmasper Weg und Postredder, Westgrenze Itzehoer Straße 12, 14 und 14a, Bundesbahnstrecke parallel zur Ladestraße, Südostgrenze Johannisstraße 9, Johannisstraße, Westgrenze Johannisstraße, Westgrenze Johannisstraße 3, Südgrenze Johannisstraße 3 und 1, Poststraße 26 und Flurstück 88.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rande des Innenstadtbereiches der Stadt Nortorf und ist dementsprechend von typischer kleinstädtischer Gemengelage mit Nutzungs- und Funktionsmischung geprägt. Insbesondere im Bereich östlich der Itzehoer Straße sind noch größere unbebaute Grundstücksflächen vorhanden, die jetzt aufgrund städtebaulicher Ordnungsplanung bebaut werden sollen. An diese Bereiche grenzt Wohnnutzung überwiegend in Einfamilienhäusern an.

Südlich der Bahnlinie ist westlich des Plangebietes Gewerbe- und sogar teilweise Industrienutzung vorhanden, an die sich nördlich des Postredders ebenfalls gemischte Nutzungsarten anschließen. Östlich der Itzehoer Straße liegt dann noch ein Sondergebiet mit einem Einkaufsmarkt, das fast bis an die Bundesbahnlinie heranreicht.

3. Allgemeines Planungsziel

Hauptplanungsauslöser für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Schließung des höhengleichen Bahnüberganges an der Itzehoer Straße durch Unterführung derselben und dadurch bedingt eine Neugestaltung des Kreuzungsbereiches Itzehoer Straße/Dreieinigkeit/Poststraße/Lohkamp/Schülper Weg. Im Zusammenhang mit der Elektrifizierung der Bundesbahnstrecke Neumünster-Rendsburg und einer damit verbundenen Anhebung der Streckengeschwindigkeit auf 160 km/h plant die Deutsche Bahn AG in Nortorf die Aufhebung des höhengleichen Bahnüberganges u.a. an der Itzehoer Straße. Diese verkehrstechnische Maßnahme gibt auch städtebaulich einen

Sinn, da Umweltschutz- und Verkehrssicherheitsgesichtspunkte bei der Gesamtüberplanung des Innenstadtbereiches hohe Priorität genießen. Die Neuordnung des Stadtkerns von Nortorf gemäß den Vorstellungen des Städtebaulichen Rahmenplanes ist erst nach Schließung des höhengleichen Bahnüberganges und Umgestaltung des o.g. Kreuzungsbereiches möglich.

Außerdem soll jetzt die innerstädtische Rahmenplanung durch rechtsverbindliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan in planerische Wirklichkeit umgesetzt werden. So kann relativ kurzfristig mit der Attraktivitätssteigerung des Innenstadtbereiches begonnen werden. Hervorzuheben ist dabei die neue Straßentrasse der Dreieinigkeitsstraße, durch die eine Anbindung des Bahnhofsbereiches direkt von der Itzehoer Straße, bei gleichzeitiger Neuordnung der städtebaulich unbefriedigenden Situation im Bereich der Straße Dreieinigkeitsstraße, ermöglicht wird. Hier werden also verkehrstechnische Überlegungen mit stadtplanerischen Gesichtspunkten optimal verknüpft.

Zusätzlich ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes weitere Neubebauungen im Innenstadtbereich. So wird garantiert, daß die vorhandenen, kleinstädtischen Strukturen mit der gewünschten Mischnutzung von Wohnen und nicht störendem Handel und Gewerbe erhalten bleiben, wodurch die weitere Entwicklung von Nortorf als Unterzentrum gestärkt wird.

Im Gebiet an der Straße Dreieinigkeitsstraße ist durch den Straßenverlauf und durch die winkligen Grundstückszuschnitte eine stadträumlich unbefriedigende Struktur entstanden. Versiegelte Nutz-, öffentliche Verkehrs- und Brachflächen gehen ungeordnet ineinander über. Dieser Bereich bedarf langfristig einer stadtgestalterischen und räumlichen Neuordnung, wie sie jetzt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen wird.

4. Einzelfragen der Planung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 in den Mischgebieten

Der größte Teil des Plangebietes beiderseits des Innenstadtringes ist durch kleinstädtische Mischstrukturen, wie sie für zentrale Orte wie Nortorf typisch sind, geprägt. Es ist eine Nutzungs- und Funktionsmischung anzutreffen, die durch eine kleinstadttypische, starke Durchmischung von

Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Handwerk und Gewerbe geprägt wird.

Deshalb soll durch eine Mischgebietsfestsetzung gewährleistet werden, daß die Wohnnutzung neben gewerblichen Nutzungsarten erhalten und fortentwickelt werden kann. Störende gewerbliche Nutzungen sollen nicht direkt im Zentrum oder angrenzend an bereits vorhandene Allgemeine Wohngebiete angesiedelt werden, wohingegen kleinere, nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe im zentralen Bereich erwünscht sind, um die Lebendigkeit zu erhalten. Um die Beibehaltung und Weiterentwicklung der Nutzungs- und Funktionsmischung durch eine Abwechslung zwischen Ladengeschäften, Dienstleistungseinrichtungen (Büros/Praxen) und dem Wohnen zu erhalten, muß eine Mischgebietsfestsetzung vorgenommen werden, da alle anderen Gebietstypen der Baunutzungsverordnung dies nicht gewährleisten können. Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe gehören in diese Funktionsmischung, so lange sie nicht wegen störender Emissionen oder zu hoher Flächenansprüche ausgelagert werden müssen.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde so festgesetzt, daß eine Erneuerung und Wiederherstellung des maßstäblichen und für Nortorf typischen Stadtbildes erreicht werden kann. Das Baumaß orientiert sich dabei am Bestand und erlaubt im Zusammenhang mit der Neuordnung von Grundstücken und einer kritischen Bewertung bestehender Substanzen in den rückwärtigen Grundstücksteilen eine begrenzte Erweiterung der Bausubstanz im Anschluß an die Straßenrandbebauung. Neubauten können so errichtet werden, daß sie dem typischen, innerörtlichen Kleinstadtbild Nortorfs entsprechen.

Um der städtebaulichen Zielsetzung der Erhaltung der typischen kleinstädtischen Nutzungs- und Funktionsmischung gerecht zu werden, mußte eine Zweigeschossigkeit festgesetzt werden, so daß z. B. im Erdgeschoß Läden, Büros und Praxen oder Handwerksbetriebe und im darüber liegenden Geschoß Wohnungen eingerichtet werden können. Dazu gehört dann auch die Festsetzung der nach der Baunutzungsverordnung höchstmöglichen Grundflächenzahl von 0,60. Was schon auch deshalb notwendig wird, weil die Grundstücke im Plangebiet relativ klein sind und eine vernünftige wirtschaftliche und städtebaulich typische Bebauung nur ermöglicht werden kann, wenn die höchstzulässige Ausnutzungsziffer festgesetzt wird.

Um auf der anderen Seite zu gewährleisten, daß keine zu massive großstadttypische Bebauung entsteht, wird eine offene Bauweise bei weitestgehender Festsetzung von Baugrenzen vorgesehen, um zu gewährleisten, daß Grenzabstände

eingehalten werden müssen und keine durchgehend straßenbegleitende Bebauung entstehen kann. Die festgesetzten Ausnutzungsziffern, Geschossigkeiten und Bauweisen entsprechen den typischen Baustilen im Innenstadtbereich von Nortorf.

In den Mischgebieten sind bis auf einen kleinen Teilbereich östlich der Itzehoer Straße Vergnügungsstätten ausgeschlossen worden. Mit Vergnügungsstätten sind hier insbesondere gemeint: Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Bei einem Verzicht auf planungsrechtliche Regelungen besteht keine Möglichkeit, einer negativen Entwicklung der innerstädtischen Gewerbestruktur vorzubeugen, die bei der Einrichtung von Vergnügungsstätten entstehen würde. Der mit dieser Regelung verbundene Eingriff in private Belange ist unter gegenseitiger Abwägung mit den öffentlichen Belangen als zumutbar anzusehen.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten wird vorgenommen, um einen Attraktivitätsverlust des innerstädtischen Bereiches der Stadt Nortorf zu vermeiden. Die Ausbreitung bzw. Ansiedlung der beschriebenen Branchen und Gewerbebezweige würde die derzeitige Nutzungsstruktur negativ beeinflussen, da sich durch derartige Betriebe in der Regel ein höherer Flächenumsatz erzielen läßt, als beispielsweise durch den Betrieb eines Fachgeschäftes, was den Betreibern wiederum ermöglicht, einen höheren Mietzins zu zahlen und damit andere Nutzer (z. B. Betreiber eines Fachgeschäftes), die nicht in der Lage sind, einen erhöhten Mietzins aufzubringen, zu verdrängen. Es entsteht ein Mißverhältnis Wettbewerbschancen.

Die Stadt Nortorf ist in ihrer Innenstadtplanung bemüht, die Hauptgeschäftsstraßen attraktiv zu entwickeln und darüberhinaus Zonen zum Verweilen einzurichten. Die oben beschriebenen Betriebe stellen sich gerade in solchen Zonen als Störfaktor im Erscheinungsbild dar.

Für das Schützenhofgrundstück östlich des Innenstadtringes ist eine Ausnahme vom Ausschluß der Vergnügungsstätten vorgenommen worden, da hier bereits jetzt eine Diskothek eingerichtet ist, bei der nachbarstörende Faktoren zur Zeit nicht zu registrieren sind. Um diese Diskothekennutzung auch nach Wiederrichtung des Schützenhofgeländes auf dem rückwärtigen Teil zu ermöglichen, wird für diesen Bereich der Ausschluß der Vergnügungsstätten aufgehoben. Die Stadt Nortorf geht dabei davon aus, daß die zukünftige neue Diskothek nach den neuesten technischen Anforderungen so her-

gestellt wird, daß ebenfalls wieder keine nachbarstörenden Emissionen von diesem Vergnügungstättenbetriebe ausgehen werden.

Auf der anderen Seite ist die in Nortorf für die Jugendlichen notwendige Diskothek an dieser Stelle in der Innenstadt sicherlich richtig untergebracht, da zum einen Gewerbegebietsflächen und größere Straßenflächen gegenüber liegen bzw. in den nördlich angrenzenden Mischgebietsflächen kaum Wohnnutzung vorhanden ist. Der Störgrad dieser Vergnügungstätte insbesondere in den nächtlichen Abendstunden auf die Wohnruhe in Mischgebieten hält sich also in Grenzen.

Auch der Abstand zu der Wohnnutzung entlang der Theodor-Sturm-Straße ist ausreichend groß bemessen und durch die dazwischengeschaltete private Grünfläche auch in Zukunft gewährleistet. Immissionsschutzkonflikte zwischen einer Diskothekennutzung und dieser Wohnbebauung sind also auch hier nicht zu befürchten, insbesondere deshalb nicht, weil die Zufahrt und der Eingangsbereich der Diskothek sich Richtung Schülper Weg und Itzehoer Straße orientieren wird.

4.1.2 im Gewerbegebiet

Der Bereich zwischen der Bundesbahnlinie und der neuen Straße "Neue Dreieinigkeit" wird als Gewerbegebiet festgesetzt, um auch die Errichtung von größeren, allerdings nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu ermöglichen, die den Strukturvorteil der Nähe der Bahnlinie ausnutzen wollen und außerdem eventuell von Laufkundschaft der Innenstadt abhängig sind. Da die angrenzenden Bereiche des Stadtgebietes als Mischgebiet ausgewiesen wurden, ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes auch rechtlich zulässig. Die Rechtssprechung ermöglicht die Festsetzung von Mischgebietsflächen neben Gewerbegebietsflächen ohne daß Lärmschutzvorkehrungen nötig werden, weil es sich hierbei um typische städtebauliche Abstufungen handelt.

Zu bedenken ist auch, daß südwestlich direkt an die Bahnlinie angrenzend eine industriegebietstypische Nutzung vorhanden ist, so daß die jetzt vorgenommene Gewerbegebietsausweisung eine Abstufung zwischen diesem Industriegebiet und den Mischgebietsflächen der Innenstadt darstellt.

Darüber hinaus bietet sich eine Gewerbegebietsfestsetzung auf diesen Flächen schon wegen der durch den Eisenbahnlärm bedingten Immissionsbelastung auf diesen Grundstücken an. Die Wohnnutzung direkt angrenzend an die Bahnlinie sollte städtebaulich nicht gefördert werden. Sie wäre in einem Mischgebiet aber ohne Einschränkung möglich. Um für die

Bevölkerung von Nortorf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, ist es deshalb sinnvoller auf diesen Flächen Gewerbegebietsausweisungen vorzunehmen.

Die Ausnutzungsziffer paßt sich dabei dem übrigen innerstädtischen Bereich an. Auch hier wird eine Grundflächenzahl von 0,60 bei offener Bauweise und einer überwiegenden Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die Bebauung im Gewerbegebiet paßt sich daher den übrigen Bebauungsstrukturen des Innenstadtbereiches von Nortorf an.

Um keine zu massive Bebauung der Gewerbegebietsflächen zuzulassen, die den typischen Baucharakter von Nortorf sprengen würde, sind die rückwärtigen Baubereiche nur mit einer Eingeschossigkeit belegt. Das ermöglicht die Errichtung von größeren Läden oder Gewerbebetrieben im Erdgeschoßbereich, verhindert aber eine zu massive Bebauung der gesamten Grundstücksflächen.

4.2 Verkehrsplanung

4.2.1 Aufhebung des Bahnüberganges durch Unterführung der L 121 (Itzehoer Straße) unter die DB-Strecke Neumünster-Rendsburg

Dieser Bebauungsplan wird geprägt durch die Veränderungen des vorhandenen Straßennetzes wegen der Aufhebung des höhengleichen Bahnüberganges an der Itzehoer Straße und des dadurch bedingten Kreuzungsausbaues. Die Itzehoer Straße und der Lohkamp gehören zum sogenannten Innenstadtring, auf dem sich der Hauptdurchgangsverkehr im innerstädtischen Bereich abspielt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit auf diesem Innenstadtring und für den Umweltschutz ist die Beseitigung der Bahnübergänge, die jahrzehntelang angestrebt wurde, unverzichtbar. Jetzt soll die Schaffung eines höhenungleichen Bahnüberganges begonnen werden, verbunden mit einer Eingriffsminimierung in die Stadtstruktur durch möglichst kurze Rampen.

Die Deutsche Bahn AG plant in der Stadt Nortorf die Aufhebung der Bahnübergänge in der Itzehoer Straße (L 121), der Hohenweststedter Straße, der Bargstedter Straße (L 125) und der Rendsburger Straße (K 45). Die Bundesbahnstrecke Neumünster - Rendsburg führt in ost-westlicher Richtung in das Stadtgebiet von Nortorf und kreuzt die o. g. Straßen höhengleich. Im Rahmen der Straßenbaumaßnahme ist die höhenmäßige und z. T. lagemäßige Veränderung der L 121, der Bau eines Trogbauwerkes zur Bahnunterführung, die Anpassung des Knotenpunktes Itzehoer Straße/Postredder/Timmasper Weg an die neue Gradienten der Itzehoer Straße, der Versatz der

Einmündungsbereiche Schülper Weg und Poststraße mit der Itzehoer Straße sowie der Bau des Einmündungsbereiches Neue Dreieinigkei geplant.

Für die Maßnahmen ist ein straßenbautechnischer Vorentwurf erstellt und mit allen Baulastträgern abgestimmt worden, dessen Planungsinhalte als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Sowohl für den Bau der Rampe der Bahnunterführung als auch für die neue Straßenführung der Dreieinigkei wird der Abriß einiger Gebäude notwendig.

Die östlichen Grundstücke nördlich der Bahntrasse müssen über ein Geh-, Fahrrecht rückwärtig erschlossen werden, da ein direkter Zugang zur Itzehoer Straße wegen der Straßenabsenkung nicht möglich ist. Für die Grundstücke Itzehoer Straße 3 und 5 können Ersatzstellplätze auf dem Flurstück 84/2 erstellt werden.

Die Grundstücke Itzehoer Straße 12 und 14 a können wegen des hier bereits vorhandenen Trogbauwerkes zur Untertunnelung der Eisenbahnstrecke keine Zufahrt zur Itzehoer Straße mehr erhalten. Eine fußläufige Anbindung ist wegen des höherliegenden Geh- und Radweges allerdings auch in Zukunft weiterhin gewährleistet, so daß der Handwerksbetrieb auf dem Grundstück Itzehoer Straße 14 a von der Innenstadt her direkt fußläufig erreichbar bleibt.

Die vorhandenen Stellplätze auf dem Grundstück Itzehoer Straße 14 a müssen im rückwärtigen Grundstücksbereich im Zuge des Straßenneubaus neu hergestellt werden. Auf die finanziellen Regelungen, die von Gesetzeswegen bei Straßenneubauten dafür vorgesehen sind, kann hier verwiesen werden. Sie sind jedoch nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.

Die auf dem rückwärtigen Grundstücksteil neu herzustellen- den Stellplätze werden über die über das Grundstück Postredder 4, das in Städtigentum steht, neu herzustellende rückwärtige zukünftige Straßentrasse erschlossen. Diese neue Planstraße zur Erschließung des hinterliegenden südlich der Bahnlinie verlaufenden Sondergebietes und der Grundstücke entlang der Itzehoer Straße, die vom Tunnelbauwerk betroffen werden, wird in dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 34 rechtlich abgesichert. Dieser Bebauungsplan befindet sich zur Zeit ebenfalls in der Aufstellung. Die neue rückwärtige neue Erschließungsstraße über das Grundstück Postredder 4 wird in jedem Fall vor Beginn der Straßenbauarbeiten für das Trogbauwerk zur Untertunnelung fertiggestellt werden, so daß eine durchgehende Erschließung

der Grundstücke Itzehoer Straße 12 und 14 a weiterhin gewährleistet sein wird.

4.2.2 Sonstige Verkehrsplanungen

Durch den Bau der Unterführung muß auch der Einmündungsbereich Schülper Weg/Dreieinigkeits-/Poststraße neu gestaltet werden. Die Dreieinigkeits-/Poststraße erhält gem. Rahmenplan eine neue Trassenführung, die als direkte Verbindung Itzehoer Straße/Bahnhof angesehen wird. Dadurch ist dann der Bahnhof ohne Belastung der östlichen Johannisstraße und der Poststraße von der Itzehoer Straße aus anfahrbar. Sie wird mit einer einseitigen Parkspur und beidseitig Rad- und Gehwegen ausgestattet. Die Poststraße wird untergeordnet an die neue Trasse der Dreieinigkeits-/Poststraße angeschlossen. Dabei soll der Bereich des jetzigen Anschlusses an die Itzehoer Straße eine städtebaulich gestaltete, begrünte Platzsituation erhalten, um die Qualität der Poststraße als Haupteinkaufsstraße von Nortorf hervorzuheben. Der Einmündungsbereich des Schülper Weges wird verlegt und bildet mit der Trasse der neuen Dreieinigkeits-/Poststraße und der L 121 eine verkehrsgerechte Straßenkreuzung. Der vorhandene Radweg sowie die Gehwege werden verlegt.

Die Veränderung des vorhandenen Straßennetzes auch im Bereich des Schülper Weges gegenüber der neuen Einmündung der Neuen Dreieinigkeits-/Poststraße wird durch die verkehrstechnischen und niveaubedingten Vorgaben bei der Untertunnelung der Eisenbahnstrecke bedingt. Diese Untertunnelungsmaßnahme stellt eine der wesentlichsten städtebaulichen und verkehrspolitischen Planungen der Stadt Nortorf der letzten Jahre dar. Ausführliche Aussagen hierzu enthalten Ziffer 3 und Ziffer 4.2 der Begründung. Um aus Gründen des Umweltschutzes und der Stadtgestaltung eine sehr lange Tunnelrampe zu verhindern, wird nun eine Untertunnelung mit den verkehrstechnisch möglichen kürzesten Rampen geschaffen, so daß eine Eingriffsminimierung in die Stadtstruktur hierdurch erreicht wird. Dies bedeutet aber auch, daß der kombinierte Geh- und Radweg auf der Itzehoer Straße im Bereich des Trogbauwerkes nicht so tief geführt werden kann wie die eigentliche Straßentrasse, da dann insbesondere für Radfahrer zu steile Rampen entstehen würden.

Dieser höhergelegte Geh- und Radweg bedingt aber gerade im neuen Knotenbereich Itzehoer Straße/Neue Dreieinigkeits-/Poststraße/Lohkamp/Schülper Weg die jetzt im Bebauungsplan vorgesehene Verkehrslösung. Wegen der Höhen- und Sichtverhältnisse kann dieser Knotenpunkt verkehrstechnisch nur in der vorgesehenen Form realisiert werden. Der Schülper Weg muß zunächst nach Norden über das Grundstück des jetzigen Schützenhofes

geführt werden, damit eine insbesondere für Lastkraftwagen ordnungsgemäß befahrbare Kreuzungssituation entstehen kann. Eine weiter südlich geführte Einmündung des Schülper Weges in dem Bereich, in dem sie jetzt liegt, würde zum einen die angesprochene Geh- und Radwegsituation verhindern aber auch eine ordnungsgemäße Befahrbarkeit mit Lastkraftwagen nicht ermöglichen und ist verkehrstechnisch deshalb nicht realisierbar. Bei allen weiteren städtebaulichen Planungen mußte deshalb davon ausgegangen werden, daß an den beschriebenen verkehrstechnischen Ausgangssituationen, wie sie jetzt im Bebauungsplan dargelegt sind, keine Veränderungen vorgenommen werden konnten. Das bedeutet auch, daß einige Gebäude insbesondere östlich der Itzehoer Straße den Straßenverkehrsplanungen zum Opfer fallen werden. Die festgesetzten neuen Bauflächen auf den betroffenen Grundstücken sind in den rückwärtigen Bereichen allerdings so großzügig bemessen worden, daß die jeweilige jetzt vorhandene Bausubstanz im rückwärtigen Bereich überall wieder hergestellt werden kann.

4.3 Ruhender Verkehr

Die Grundstücke sind in den überwiegenden Bereichen groß genug, um die gesetzlich vorgeschriebene Stellplatzanzahl auf eigenem Grund und Boden unterbringen zu können, so daß private Stellplätze nicht festgesetzt worden sind, sondern in den Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden müssen.

Aufgrund der hohen Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion des Innenstadtgebietes ergibt sich für den Kundenverkehr ein entsprechend hoher Bedarf an Parkplätzen. Insofern ist es notwendig, neue Parkplätze am Rande des Innenstadtkernes für die Besucher des Stadtzentrums zu schaffen, damit der Einkaufszielverkehr die Innenstadtstraßen nicht unnötig belastet. Aus diesen Gründen sind Parkplatzflächen zum einen östlich des neuen Kreuzungsbereiches im Inneren der Ringstraße und zum anderen im Bereich zwischen der neuen Einmündung Dreieinigkeit/Poststraße und der neuen Kreuzung sowie entlang der "Neuen Dreieinigkeit" festgesetzt worden. Gerade die zuletzt genannten Parkplätze in Innenstadtnähe werden für die Kundenströme sehr attraktiv werden, so daß auch die Ansiedlung weiterer Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe an der neuen Straße Dreieinigkeit gefördert wird.

4.4 Immissionsschutz

Insbesondere die Wohnnutzung im Plangebiet ist Immissionen sowohl vom Eisenbahnbetrieb als auch vom Straßenverkehr her

ausgesetzt. Wegen der beengten und teilweise bebauten Verhältnisse vor Ort sind aktive Schallschutzmaßnahmen zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr möglich. Vom Ingenieurbüro Gosch-Schreyer-Partner ist ein Lärmschutzgutachten vom November 1995 erarbeitet worden, das sowohl den Eisenbahn- als auch den Verkehrslärm nach Ausbau der Unterführung und der neuen Kreuzung berücksichtigt. Das Lärmschutzgutachten wird Bestandteil dieser Begründung.

Die aufgrund dieses Gutachtens ermittelten, notwendigen, passiven Immissionsschutzmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Durch diese Maßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den an die Bundesbahntrasse angrenzenden Flurstücken und auf den straßenbegleitenden Grundstücken ermöglicht werden. Diese Aussagen über den Immissionsschutz müssen unabhängig vom Neubau oder wesentlichen Änderung der Straßentrassen gesehen werden. Im Rahmen der Durchführung der Straßenneubaumaßnahme ist die Straßenbauverwaltung zur Ermittlung der daraus resultierenden neuen Lärmbelastung und zur Vornahme von Lärmschutzvorkehrungen die sich aus der Veränderung der Straße ergeben, verpflichtet. Die in der Begründung und dem dazugehörigen Gutachten zugrunde gelegten Immissionsschutzrichtwerte ergeben sich aus der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und beinhalten nur solche Lärmschutzmaßnahmen die bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten von Gebäuden zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorzunehmen sind. Diese Immissionsschutzmaßnahmen sind vollkommen unabhängig von den zukünftigen Straßenbaumaßnahmen oder Eisenbahntrassenveränderungen zu sehen.

Die Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme in Form einer Schallschutzwand entlang der Eisenbahnlinien reicht als Immissionsschutzmaßnahme deshalb nicht aus, weil bei derartigen Überlegungen vollkommen außer Acht gelassen wird, daß das gesamte Plangebiet nicht nur durch eisenbahntechnische Emissionen sondern auch durch Verkehrslärm und geringfügig auch durch Gewerbegebietsemissionen belastet ist. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens muß die Stadt Nortorf sicherstellen, daß im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Berücksichtigung der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" gewährleistet werden können. Das bedingt auch, daß alle Emissionsquellen bei der Immissionsschutzbegutachtung Berücksichtigung finden, wie dies im Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 31 der Fall ist. Insbesondere aber der Verkehrslärm läßt sich durch eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand entlang der Eisenbahngleise nicht abfangen. Und die zusätzliche Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen zu den wegen des Verkehrslärms notwendigen passiven

Emissionsschutzmaßnahmen ist städtebaulich und aus finanziellen Gründen nicht realisierbar.

Außerdem muß bedacht werden, daß unmittelbar entlang der Bahngleise Gewerbegebiet festgesetzt ist, das vom Schutzcharakter her die niedrigsten Orientierungswerte im Immissionsschutz aufweist und deshalb die Immissionsschutzwand entlang der Bahngleise hier nur wenig effektiven Lärmschutz bietet. Die höherwertigen Schutzbereiche in den Mischgebieten liegen nicht unmittelbar an der Bahn und können deswegen mit aktiven Schallschutz auch nicht effektiv geschützt werden.

Außerdem würde eine hohe Lärmschutzwand städtebaulich mitten in der Stadt nicht sinnvoll sein und den gesamten Bebauungscharakter und das städtische Gepräge empfindlich stören.

4.5 Landschaftspflegerische Überlegungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 umfaßt zum überwiegenden Teil intensiv bebautes Innenstadtgelände. Größere Freiflächen sind nicht vorhanden. Trotzdem ist eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erstellt worden, die als Anlage der Begründung beigelegt ist. Die planungsrelevanten und festsetzungsfähigen Vorgaben aus dieser Bilanzierung sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die Erstellung eines eigenständigen voll ausgeprägten Grünordnungsplanes ist für diesen innerstädtischen Bebauungsplan deshalb nicht nötig, weil nur relativ geringe bzw. direkt kompensierbare Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen werden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. So definiert § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz.

Es ist bereits intensive Bebauung vorhanden, die durch Straßen und Bahnlinien von jeglicher freier Natur abgegrenzt wird. Zusätzliche Bodenversiegelungen werden durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls kaum hervorgerufen. In vielen Bereichen muß zunächst ein Abriß vorhandener Gebäude erfolgen, bevor Neubauten realisiert werden können.

Außerdem muß dabei folgende rechtliche Überlegung ebenfalls angestellt werden. Auch ohne die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wäre eine Bebauung des gesamten Plangebietes gemäß den rechtlichen Vorschriften des § 34 BauGB möglich.

Nach § 8a Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz sind aber Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 BauGB zulässig sind, nicht als Eingriffe anzusehen.

Der Neubau einer Straßenunterführung mit einer maximalen Trogtiefe von ca. 7,0 m einschließlich Bodenverfestigung und Schichtenaufbau führt jedoch zu einer Störung des bei ca. 4 m unter Flur anstehenden Grundwasserspiegels und damit verbundenen zumindest potentiell zu einer Absenkung des Grundwassers. Dieser Eingriff in den Naturhaushalt kann durch die Entsiegelungsmaßnahmen und den Rückbau des Ladestraßenabschnitts gemindert werden.

Für den Eingriff, der mit der Fällung der bestehenden Großbäume einhergeht, ist die Pflanzung von 35 neuen Bäumen vorgesehen. Diese wird auf den Flächen entlang der Itzehoer Straße, des Schülper Weges sowie der Neuen Dreieinigkeits und in den Grünflächen festgesetzt.

Zum Schutz des alten aus ökologischer Sicht sehr erhaltenswerten Baumbestandes im rückwärtigen Teil des Schützenhofgrundstückes ist dort eine private Grünfläche festgesetzt worden, die selbstverständlich nicht der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen soll. Es handelt sich um eine private Parkanlage was beinhaltet, daß dieser Grundstücksteil lediglich nicht bebaubar und gärtnerisch zu gestalten ist.

Die private Grünfläche und insbesondere der zu erhaltende Baumbestand müssen auch zur Abschirmung der östlich angrenzenden Wohnbebauung hinsichtlich der Restaurant- und Diskothekennutzung auf dem Schützenhofgrundstück vorgesehen werden, um eine städtebauliche Trennung dieser sehr unterschiedlichen Baubereiche zu erzielen.

4.6 Erhaltung von stadtbildprägenden Gebäuden

Um dem drohenden Verlust des charakteristischen Stadtbildes durch den allmählichen Verfall alter, prägender Bausubstanz und die Auffüllung von Lücken durch ortsuntypische, individuelle Neubauten entgegenzuwirken, ist ein Gebäude an der Straße Dreieinigkeits als zu erhalten gemäß § 172 Baugesetzbuch festgesetzt worden. Der Rahmenplan weist darüberhinaus noch weitere erhaltenswerte, weil ortsbildprägende, Gebäude aus, die durch ihr Erscheinungsbild dem Grundgedanken der erhaltenden Erneuerung der gewachsenen Stadtstruktur entsprechen. Bei Modernisierungsmaßnahmen an diesen Gebäuden ist im Detail auf eine maßstäbliche und materialgerechte Architektur zu achten. Im Zusammenhang mit diesen weiteren im Rahmenplan ausgewiesenen Gebäuden außerhalb des B-Plan-

gebietes ist die Einzelfestsetzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu sehen, so daß insgesamt der Ensemble-Schutz durch Aufnahme aller stadtbildprägenden Gebäude für den Innenstadtbereich gewährleistet ist.

5. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet wird wie folgt genutzt:

Netto-Bauland

Im Mischgebiet	23.990 qm	2,399 ha
Im Gewerbegebiet	9.900 qm	0,990 ha

	33.890 qm	3,389 ha

Verkehrsflächen

Itzehoer Straße, (Landesstraße 121)	3.980 qm	0,398 ha
Schülper Weg	2.900 qm	0,290 ha
Poststraße	1.540 qm	0,150 ha
Neue Dreieinigkei	2.270 qm	0,227 ha
Johannisstraße	470 qm	0,047 ha
Lohkamp	1.000 qm	0,990 ha
Postredder	120 qm	0,010 ha

	12.280 qm	1,228 ha

Grünflächen

Parkanlagen	2.130 qm	0,213 ha
Anpflanzungsflächen	2.370 qm	0,237 ha

	4.500 qm	0,450 ha

<u>Bahnanlage</u>	1.680 qm	0,18 ha
-------------------	----------	---------

<u>Größe des Plangebietes insgesamt</u>	52.350 qm	5,235 ha
	=====	

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern möglichst ohne Zwangsmaßnah-

men geregelt werden. Als bodenordnende Maßnahmen, insbesondere beim Straßenbau, kommen dabei Grunderwerb, Umlegung, Grenzregelung, aber auch Enteignung in Betracht.

7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist, den Anforderungen entsprechend, bereits ordnungsgemäß ver- und entsorgt. Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in den Straßentrassen. Beim Bau der neuen Dreieinigkeits werden neue Ver- und Entsorgungsleitungen gelegt werden. Vor Baubeginn werden entsprechende Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern geführt. Neubauten im Plangebiet können an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen problemlos angeschlossen werden.

8. Finanzierung

Die Finanzierung der bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Aufwendungen durch die Anlegung neuer Straßentrassen ergibt sich aus dem Haushaltsplan und der Finanzplanung der Stadt Nortorf. Soweit es sich um Erschließung handelt, wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand gemäß § 129 Baugesetzbuch abzüglich der 10 %igen Kostenbeteiligung der Stadt nach dem Ortsrecht auf die beitragsfähigen Grundstücke umgelegt.

Soweit es sich um die Maßnahmen für die Aufhebung des Bahnüberganges handelt, ist eine Finanzierung durch Bahn, Land und Stadt entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (Eisenbahnkreuzungsgesetz) vorgesehen.

Im übrigen erhebt die Gemeinde zur Deckung der weiteren Aufwendungen Abgaben nach dem Ortsrecht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nortorf hat die Begründung am 12.08.1996 gebilligt.

Nortorf, den 15. Aug. 1996



Stadt Nortorf
Der Magistrat

.....
Bürgermeister

**ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR.31
DER STADT NORTORF
KREIS RENDSBURG - ECKERNFÖRDE**

**EINGRIFFS - / AUSGLEICHSERMITTLUNG
FÜR DEN BEREICH ÖSTLICH LOHKAMP / SCHÜLPER WEG**

**Bebauungsplan Nr. 31,
Stadt Nortorf, Krs. Rendsburg/Eckernförde**

**Eingriffs-/Ausgleichsermittlung
für den Bereich östlich Lohkamp/Schülper Weg**

Die vorliegende Eingriffs-/Ausgleichsermittlung erfolgt auf der Grundlage des überarbeiteten B-Planentwurfs, Stand Mai 1994.
Sie umfaßt die geplante Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten einschließlich der Verkehrsflächen östlich der Straßen Lohkamp/Itzehoeer Straße und Schülper Weg.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung des GOP wird anhand der Anlage zum „Gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt“ vom 8. November 1994 durchgeführt.

A. Bestand

A.1. Nutzungen

Die derzeitigen Nutzungen im untersuchten Gebiet sind

- gewerbliche Nutzung mit Hallenbebauung und großflächig versiegelten Lager- und Verkehrsflächen (Flurstück 54/3); Einzelgebäude mit Büronutzung.
- Hotel „Schützenhof“ mit Restaurant und Festsaal; der östliche Teil des Schützenhofgeländes ist nicht bebaut und wird von einer extensiven Grünfläche auf privatem Grund eingenommen. (Flurstück 56/5)
- Hugo-Syring-Schule mit begrüntem Vorgarten und rückwärtigen, asphaltierten Pausenhofflächen (Flurstück 57); zur Schule gehört ein Bolzplatz (außerhalb des B-Plan-Gebiets).
- Gehölzreiche, private Gartenflächen (Flurstück 46/1 und 46/2) der Villenbebauung an der Parkstraße.
- Einfamilienhäuser am Lohkamp (Flurstück 53/2) bzw. am Schülper Weg (Flurstück 57).

Das Gelände ist eben. Lediglich am östlichen Rand steigt es mit einer 2-3m hohen Stellböschung zur Wohnbebauung an der Theodor-Storm-Straße an.

A.2 Vegetation

Auf dem Schützenhofgelände befinden sich wertvolle alte Baumbestände, insbesondere

- eine Gruppe mit 5 Linden;
- eine Gruppe mit 8 Linden;

- beide Baumgruppen sind kreisförmig angeordnet;
- eine Robinie;
- zwei mehrstämmige Rotbuchen auf der Böschung mit einem Stammansatz von jeweils ca. 2m, die sich offensichtlich aus den Stockausschlägen ehemaliger Knickgehölze entwickelt haben
- sowie ein Hainbuchenbestand von mittlerem Bestandsalter.

(Baumliste und -bewertung im Bestandsplan)

Die Mähwiese auf dem Grundstück des „Schützenhofs“ geht randlich in Gebüsch und Ruderalvegetation (auch auf dem vorhandenen Oberbodenlager -s.u.) über.

Die als Baugebiet vorgesehene Gartenfläche (Flurstück 46/1 und 46/2) ist entlang der Grundstücksgrenzen mit überwiegend heimischen Gehölzen, darunter eine erhaltenswerte Birke, dicht bestanden.

An der Grundstücksgrenze zu Flurstück 44/5 steht eine Reihe mit mehrstämmigen, alten Weißdorn-Gehölzen.

B. Bewertung

B.1 Boden und Wasserhaushalt

Durch den hohen Versiegelungsgrad des Gebiets sind die natürlichen Bodenfunktionen erheblich eingeschränkt. (Flächenbilanz - siehe Pkt. C)

Der südöstliche Bereich des Schützenhofgeländes weist noch naturnahe Bodenverhältnisse auf. Allerdings wurde hier in größerem Umfang Oberboden in einer Höhe bis zu 3m abgelagert, so daß auch hier die natürlichen Standortbedingungen überformt sind.

B.2 Vegetation und Lebensräume

Von herausragender Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und für den Naturschutz sind die zwei alten Lindengruppen im südöstlichen Bereich des Plangebiets. Dies wird begründet mit

- ihrem hohen Bestandsalter (etwa 100 Jahre),
- ihrer besonderen grünhistorischen Ensemblewirkung, die durch die kreisförmige Anordnung der Bäume und die Geschlossenheit des Bestands entsteht,
- ihrem Standort auf extensiven, relativ ungestörten Wiesen- und Brachflächen und ihre Benachbarung zu gehölzreichen Gärten. (Lebensraumbedeutung für freilebende Tiere des Siedlungsraums, vor allem viele Vogelarten).

Ähnliches gilt auch für die beiden Buchen und die Robinie im Einzelstand. Wegen

ihres hohen Anteils an Alt- und Totholz sind diese Gehölze außerdem tierökologisch sehr bedeutsam, da sie holzbewohnenden und heute z.T. gefährdeten Insektenarten Habitate bieten können.

Im Entwurf zum Landschaftsplan der Stadt Nortorf (Büro H.Klapper Kiel), Stand Dezember 1994, werden die Gehölzbestände auf dem Schützenhofgelände innerhalb des verdichteten Stadtgebiets als besonders schützenswert hervorgehoben. Die Linden werden als **naturdenkmalwürdig nach §19 LNatSchG** bewertet.

An den alten Gehölzen sind baumpflegerische Maßnahmen notwendig; für die langfristige Erhaltung der beiden Buchen ist ein Pflege- und Verjüngungsschnitt vordringlich.

Eine aktuelle Beeinträchtigung der Gehölze stellt die Oberbodenanschüttung im Wurzelbereich der Hainbuchen (Gruppe Nr.17) sowie der Linden Nr. 8 -11 dar.

Die Grünflächen mit altem Baumbestand sind **Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz** im Sinne des o.g. Runderlasses. Sie besitzen trotz der vorhandenen Beeinträchtigung eine hohe ökologische und grüngestalterische Wertigkeit im Siedlungsraum.

Alle übrigen Grünflächen - d.h. die Wiese im weiteren Umfeld und die privaten Gartenflächen - werden als **Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz** eingestuft.

B.3 Orts- und Landschaftsbild/Erholungsfunktion

Zum öffentlichen Straßenraum hin wirken die Gewerbebebauung und die großen Asphaltflächen ohne gliedernden Baumbestand unmaßstäblich. Die städtebaulichen Mängel treten in der zentralen Ortslage besonders störend in Erscheinung

Für die Erholung stehen die rückwärtigen Grünflächen derzeit nicht zur Verfügung, da sie auf privatem Grund gelegen und nicht über öffentliche Fußwege erreichbar ist.

Der Landschaftsplan (Entwurf) stellt fest, daß kleine Parkanlage im Stadtbereich von Nortorf nicht ausreichend vorhanden und die vorhandenen Anlagen häufig nicht durchgängig miteinander verknüpft sind. (S.29)

Die Verbesserung der Innerörtlichen Grün- und Freifächensituation zählt deshalb zu den übergeordneten Zielen der Landschaftsplanung. (S.40)

Für das Schützenhofgelände wird eine Fußwegeverbindung von der Itzhoer Straße zur Theodor-Storm-Straße (Wegestück im Bereich der Wohnbebauung vorhanden) vorgeschlagen.

C. Grün- und Freiflächengestaltung

C.1 Städtebauliches und grüngestalterisches Konzept

Bauflächen und Erschließung werden so angeordnet, daß eine angerartige Situation entsteht. Die westliche Lindengruppe wird zum Mittelpunkt einer „grünen Mitte“, welche zu einer öffentlichen Grünfläche im hinteren Teil des Schützenhofgeländes überleitet.

Die Grünflächen sollen als naturnahe Parkanlage mit alten Bäumen und Rasenflächen erhalten bzw. neu angelegt werden. Der Hainbuchenbestand im östlichen Bereich der Grünfläche wird mit lockeren Baumgruppen zu einer geschlossenen Grünkulisse im Hintergrund ergänzt. Gebüschpflanzungen und Ruderalvegetation werden auf die Randbereiche der Grünfläche sowie auf die Böschung mit den beiden alten Buchen beschränkt.

Die auf dem Anger geplanten Stellplätze sollen mit Belägen mit einem möglichst hohem Anteil an Rasenfugen optisch in die Grünfläche integriert werden. Die neue Erschließungsstraße sollte als verkehrsberuhigte Mischzone angelegt und durch Pflasterung (vorzugsweise Natursteinpflaster) anspruchsvoll gestaltet werden.

Die Einmündung am Schülper Weg wird mit einer bis an die Straßenkante vorgezogenen Randbebauung als Torsituation in das neue Baugebiet gestaltet (Festsetzung von Baulinien).

Der Blickbezug von der Itzehoer Straße auf die Grünflächen mit ihren prägenden Baumbeständen wird freigehalten.

Der Schülper Weg wird im Kreuzungsbereich Itzehoer Straße mit Gruppen von Großbäumen (Sommerlinde, Bergahorn, Eiche) begrünt.

C.2. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft/Grünordnerische Festsetzungen

Das vorgesehene Erschließungskonzept bildet die Voraussetzung zur Vermeidung von erheblichen Eingriffen in die schutzwürdigen Gehölzbestände. Es werden folgende Schutzabstände zu den als wertvoll bis sehr wertvoll eingestuften Gehölzen eingehalten:

- mindestens 10m Abstand der Bebauung,
- mindestens 5m Abstand der Verkehrsflächen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Baumbestände, zur Minimierung der Eingriffe in Bodenhaushalt und Grundwasser sowie zu Grüngestaltung der Freiflächen sollen folgende **textlichen Festsetzungen** in den B-Plan aufgenommen werden:

1. Für Verkehrs- und Stellflächen im Bereich der alten Bäume sind bis zu

einem Abstand von mindestens 10m, gemessen ab Stammmittelpunkt, offenfugige Beläge zu verwenden. Aufschüttungen oder Abgrabungen im Kronen- und Wurzelbereich sind nicht zulässig.

2. Für Stellplätze und Fußwege auf öffentlichen Grünflächen und auf den privaten Grundstücken sind offenfugige Beläge zu verwenden.
3. Je 600qm privater Grundstücksfläche sind mindestens ein großkroniger Laubbaum oder zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen.
4. Die an öffentliche Grünflächen angrenzenden privaten Grundstücksgrenzen sind mit geschnittenen Hecken in einer Höhe von 1,0-1,30m oder alternativ mit freiwachsenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu begrünen.
5. Für die festgesetzten Pflanzgebote auf öffentlichem und privatem Grund sind bodenständige und landschaftstypische Laubgehölzarten der Artenliste zu verwenden sind. Als Mindestpflanzgröße für Bäume wird ein Stammumfang von 16-18cm, gemessen in 1m Stammhöhe, festgesetzt. Für jeden gepflanzten Baum ist eine unversiegelte Vegetationsfläche von mindestens 9qm anzulegen.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Für Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
6. Artenliste für die Gehölzpflanzungen auf privatem und öffentlichem Grund:
Großkronige Bäume:
Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (T. platiphyllos)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Buche (Fagus sylvatica)
Eiche (Quercus robur)
Kleinkronige Bäume:
Prunus avium „Plena“ (Zierkirsche)
Geschnittene Hecken:
Hainbuche (Carpinus betulus)

C.3 Begleitende Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der alten Baumbestände

In Vorbereitung der Bau- und Ausführungsplanung sollte ein Baumaufmaß mit Höhenangaben zur exakten Festlegung der Baumschutzbereiche erstellt werden.

Eine qualifizierter Fachbetrieb sollte damit beauftragt werden,

- die erforderlichen Baumpflegemaßnahmen sowie
- die baubegleitenden Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 durchzuführen.

Die durch Wasserhaltung für die Baumaßnahmen ggf. eintretende, kurzfristige

Grundwasserabsenkung im Wuchsbereich der Bäume sollte durch baubegleitende Messungen überprüft werden. Abhilfemaßnahmen sind vorzusehen, wenn eine temporäre Grundwasserabsenkung von mehr als 50cm zu erwarten ist.

Um Schäden der wertvollen Gehölzbestände zu vermeiden, sollten die vorhandenen Bodenanschlüßungen im Wurzelbereich kurzfristig und auf jeden Fall noch vor den Baumaßnahmen entfernt werden.

Im Wurzelbereich von Linde Nr.1 wurde das Gelände offensichtlich leicht angehoben (Nähe zu Gebäude). Der Wurzelhals sollte wieder freigelegt werden.

D. Eingriffs-/Ausgleichermittlung

D.1. Bodenfunktion/Wasserhaushalt

Die folgende Aufstellung ermöglicht einen Vergleich zwischen derzeitiger und künftiger Bodenversiegelung. Letztere wird für die maximale Ausschöpfung der GRZ zuzüglich ca.10% für die baugleitsinterne Erschließung ermittelt. (Zahlen auf volle 5qm gerundet)

Bearbeiteter Ausschnitt B-Plan-Gebiet gesamt 16.550qm

WA II 0(Nord) GRZ 0,4 gesamt 2700qm

Bestand	Versiegelungsgrad	ca.60%		
Planung	Versiegelungsgrad	45%		
Differenz		- 15%	=	- 405qm

WA II 0(Süd) GRZ 0,4 gesamt 1050qm

Bestand	Versiegelungsgrad	ca.30%		
Planung	Versiegelungsgrad	45%		
Differenz		+ 15%	=	+ 160qm

MI II 0 (Nord) GRZ 0,6 gesamt 3880qm

Bestand	Versiegelungsgrad	ca.95%		
Planung	Versiegelungsgrad	70%		
Differenz		- 25%	=	- 970qm

MI II 0 (Süd) GRZ 0,6 gesamt 3395qm

Bestand	Versiegelungsgrad	ca. 90%		
Planung	Versiegelungsgrad	70%		
Differenz		- 20%	=	- 680qm

Verkehrsflächen gesamt 2200

Bestand	Versiegelungsgrad	50%		
Planung	Versiegelungsgrad	90%		
Differenz		+40%	=	+ 880qm

Als Ermäßigung des Ausgleichsbedarfs (AE) werden die naturnah gestalteten, öffentlichen Grünflächen im Bereich des östlichen Lindenkreissees, auf denen Maßnahmen zur Begrünung und Renaturierung durchgeführt werden, angerechnet:

Flächen zur Ermäßigung des Ausgleichsbedarfs (AE) 2400 qm

Zu berücksichtigen ist, daß diese Grünflächen künftig einem höheren Nutzungsdruck unterliegen werden als bisher (öffentlich zugängliche, innerstädtische Grünfläche) und dadurch in ihren ökologischen Funktionen eingeschränkt sind. Der rechnerische „Flächenüberschuß“ wird daher als eine angemessene Kompensation der Eingriffe gewertet.

Insgesamt werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft im untersuchten Teilbereich des B-Plans quantitativ und qualitativ ausgeglichen. Durch die städtebauliche Neuordnung erfolgt für die Faktoren Boden und Wasserhaushalt sowie für das gebietsinterne Orts- und Landschaftsbild eine Verbesserung der aktuellen Situation.

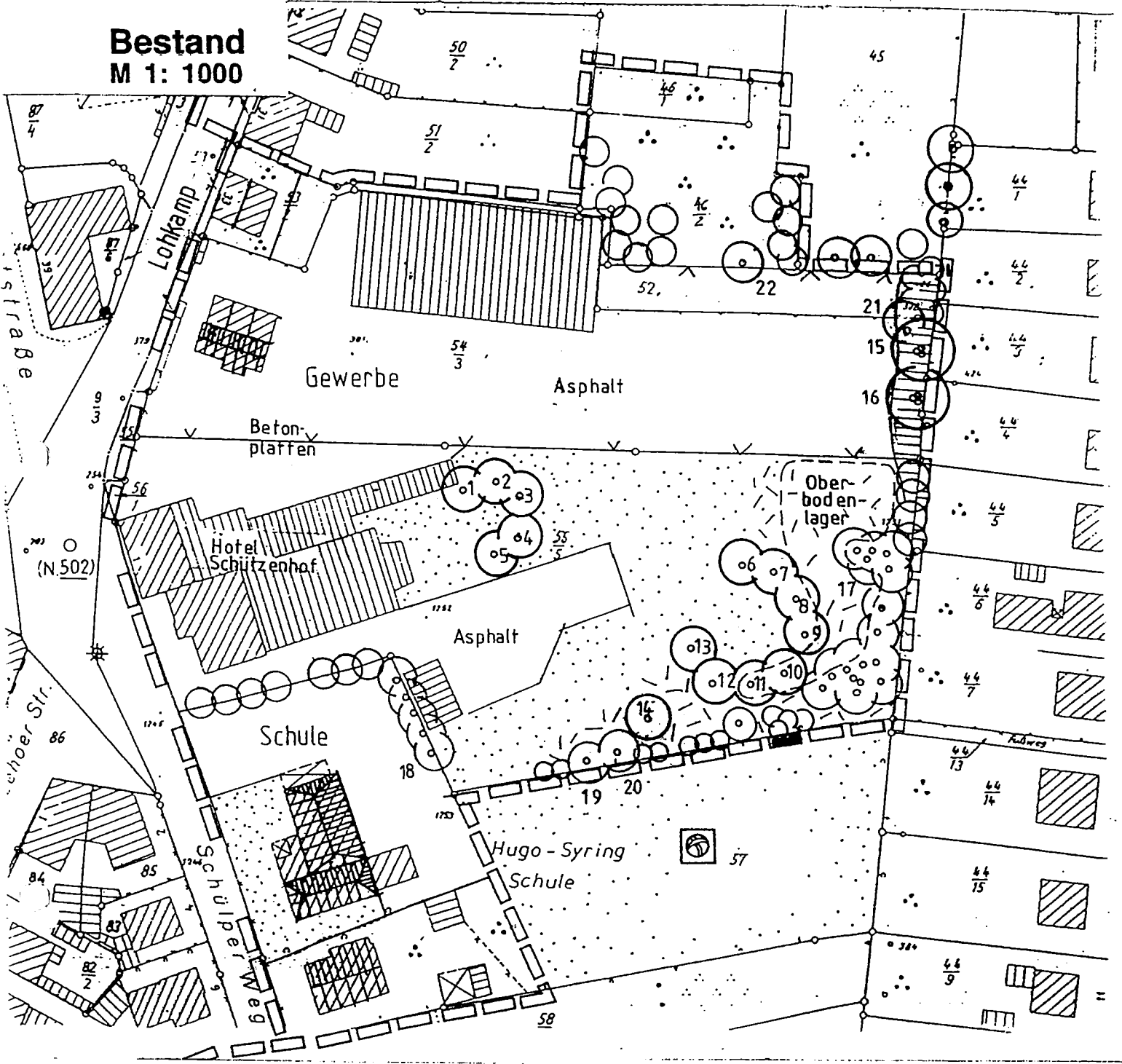
Mitarbeit:

Mareile Ehlers, Landschaftsarchitektin
Schwenckstraße 107, 20255 Hamburg






Tilman Noethlichs, Landschaftsplaner
Jasminstraße 2, 23795 Bad Segeberg

**Eingriffs-/Ausgleichsermittlung zum B-Plan Nr.31, Stadt Nortorf
Gebiet östl. Lohkamp/Schülper Weg**

Bestand
M 1: 1000

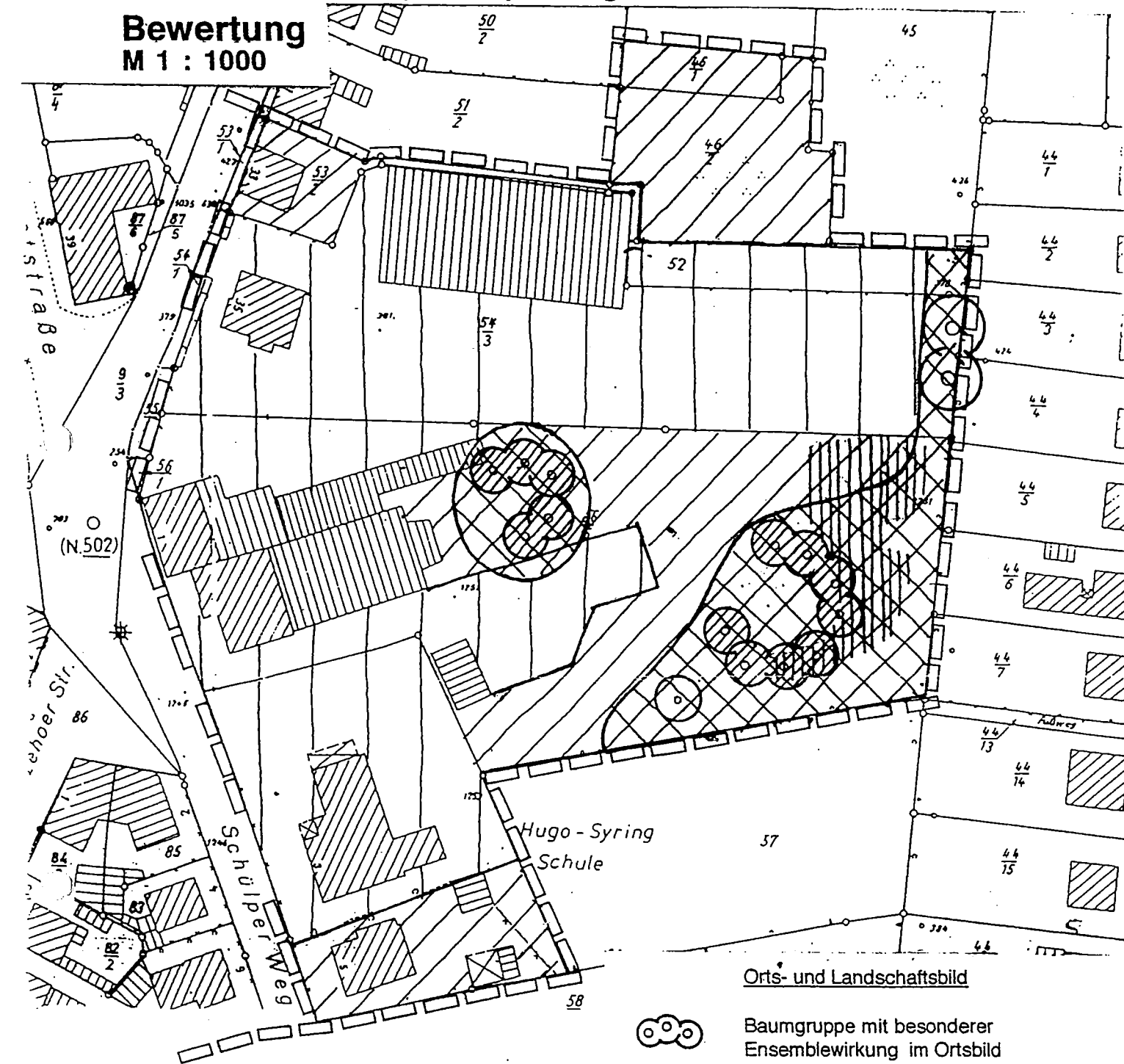


Nr.	Art	ca.St.Ø	Bewertung
1-5	5 Linden	60-90cm	+++
6-13	8 Linden	70-80cm	+++
14	Robinie	100cm	++
15,16	2 Buchen, mehrst.	2m	+++
17	Hainbuchen gruppe	40-50cm	++
18	5 Pappeln	50cm	(+)
19	Robinie	50cm	+
20	Esche	40cm	(+)
21	Eiche	40cm	+
22	Birke	50cm	+

-  Bebauung /Versiegelte Flächen
-  Wiese/Sukzessionsfläche
-  Hausgärten
-  Erhaltenswerte Gehölze (siehe links)
+++ Besonders wertvoll
++ Wertvoll
+/(+) Erhaltenswert/Bedingt erh.w.
-  Sonstige Gehölzbestände

Eingriffs-/Ausgleichsermittlung zum B-Plan Nr.31, Stadt Nortorf
Gebiet östl. Lohkamp/Schülper Weg

Bewertung
M 1 : 1000



Orts- und Landschaftsbild

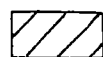


Baumgruppe mit besonderer
Ensemblewirkung im Ortsbild

Arten und Lebensgemeinschaften

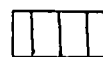


Flächen mit besonderer Bedeutung
für den Naturschutz



Flächen mit allgemeiner Bedeutung
für den Naturschutz

Vorhandene Beeinträchtigungen von
Naturhaushalt und Landschaftsbild



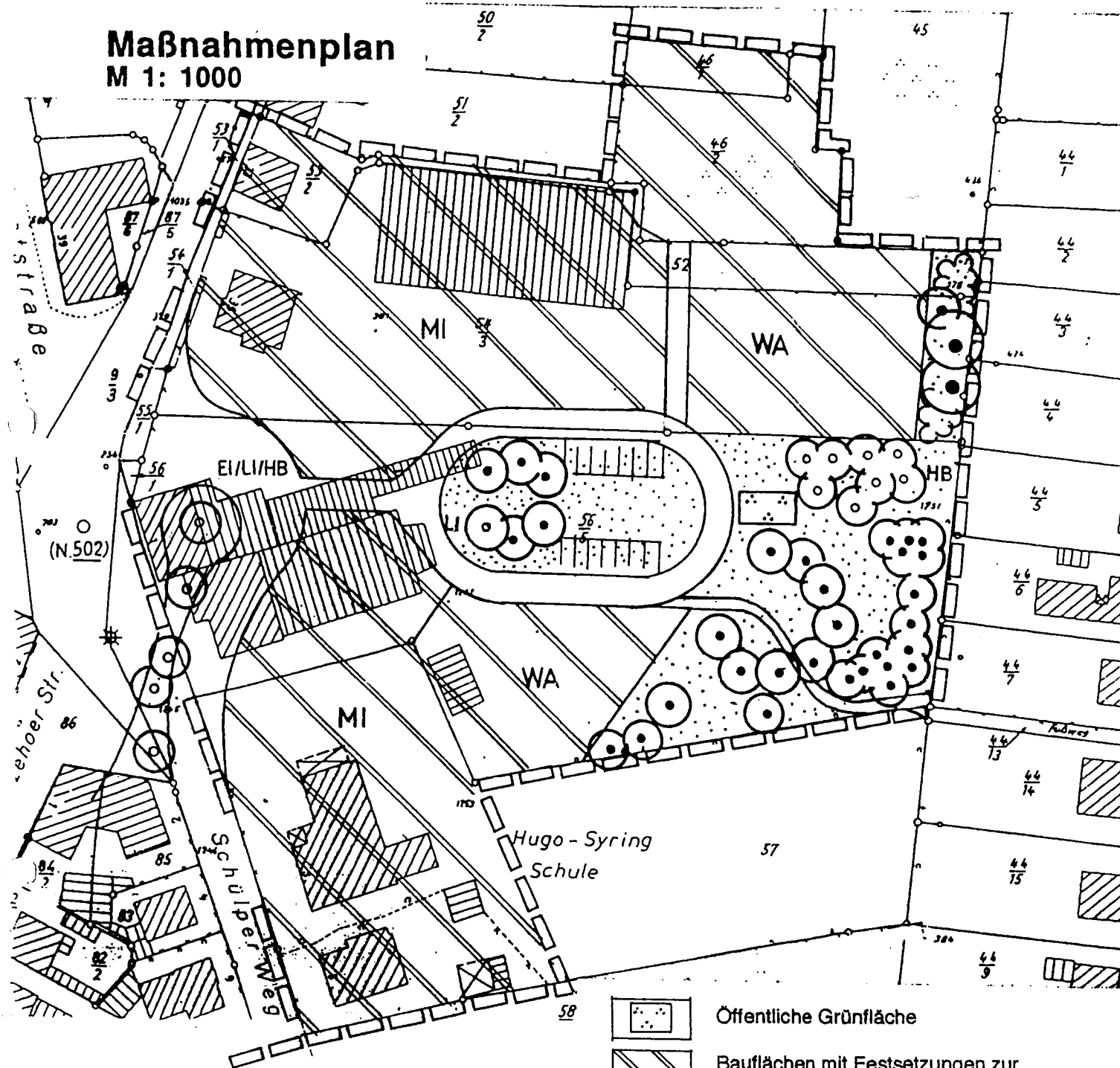
Großflächige Überbauung/Versiegelung






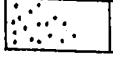
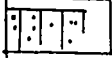


Beeinträchtigung wertvoller Bäume
im Wurzelbereich
- Oberbodenlager

Eingriffs-/Ausgleichsermittlung zum B-Plan Nr.31, Stadt Nortorf
Gebiet östl. Lohkamp/Schülper Weg

Maßnahmenplan
M 1: 1000



-  Öffentliche Grünfläche
-  Bauflächen mit Festsetzungen zur Begrünung
- Maßnahmen**
-  Zu erhaltende Bäume
- Baumpflegemaßnahmen
-  Zu pflanzende Bäume
HB = Hainbuche, LI = Winterlinde, EI = Eiche
-  Strauchpflanzungen
-  Rasen/Wiese
-  Stellplätze mit offenfugigen Belägen

**EINGRIFFS - / AUSGLEICHSERMITTLUNG
FÜR DEN BEREICH WESTLICH LOKAMP / SCHÜLPER WEG
MIT BAHNUNTERFÜHRUNG L121**

**Bebauungsplan Nr. 31,
Stadt Nortorf, Krs. Rendsburg/Eckernförde**

**Eingriffs-/Ausgleichsermittlung für den Bereich westlich
Lohkamp/Schülper Weg mit Bahnunterführung L 121**

Die vorliegende Eingriffs-/Ausgleichsermittlung erfolgt auf der Grundlage des überarbeiteten B-Plan-Entwurfs, Stand Mai 1995.

Sie betrifft den gesamten westlichen und südlichen Teil des B-Plan-Gebiets mit der geplanten Unterführung der DB-Strecke Rendsburg-Neumünster an der Itzehoer Straße. Im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung dieses zentralen Bereichs soll die Straße „Dreieinigkei“ verlegt sowie Gewerbe- und Mischgebiete ausgewiesen werden.

(Für den östlichen Teil des B-Plan-Gebiets wurde bereits eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung sowie ein grünordnerischer Maßnahmenplan erarbeitet und befindet sich als Bestandteil des B-Plan-Entwurfs im Verfahren.)

Für die Straßenunterführung liegt die Tiefbauplanung im Vorentwurf (Gosch, Schreyer und Partner, Stand Juli 1994) vor. Die Baumaßnahme umfaßt die höhen- und zum Teil lagemäßige Veränderung der L 121, den Bau eines Straßentrogs, die Anpassung des Knotenpunktes Itzehoer Straße/Postredder/Timmasper Weg, den Versatz der Einmündungsbereiche Schülper Weg und Poststraße sowie den Neubau der Kreuzung an der neuen „Dreieinigkei“.

Die vorhandenen Fahrbahn-, Gehweg- und Radwegbreiten werden weitgehend übernommen. Bei der Trassierung der L 121 und der „Dreieinigkei“ waren die Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans sowie die städtebaulichen Zwangspunkte der Bebauung zu berücksichtigen.

A. Bestand und Bewertung (siehe Pläne M 1:1000)

A.1. Nutzungen

Auf Pkt. 2 der Begründung zum B-Plan wird verwiesen.

A.2 Relief

Das Gelände ist eben. Die natürliche Topographie ist durch die Bahnstrecke, die östlich der Itzehoer Straße im Einschnitt verläuft, geringfügig überformt.

Auf der Brachfläche südlich der Bahnstrecke wurden entlang der Grundstücksgrenzen 2-3m hohe Erdwälle zur benachbarten Wohnbebauung aufgeschüttet. (Flurstück 137/16, außerhalb des B-Plan-Gebiets)

A.3 Boden und Wasserhaushalt

Das Plangebiet ist durch einen insgesamt sehr hohen Versiegelungsgrad

gekennzeichnet (90% und mehr auf gewerblich genutzten Grundstücken). Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch Bebauung, Flächenversiegelung und -verdichtung stark eingeschränkt. Unversiegelte Böden sind kleinflächig in den Hausgärten erhalten.

Die ungenutzten Randflächen entlang der Bahngleise sind verdichtet und z.t. mit Schotter angedeckt; sie weisen damit ebenfalls naturfern überprägte Bodenverhältnisse auf.

A.4 Vegetation

(Baumliste und -bewertung im Bestandsplan)

Im Plangebiet befinden sich einzelne erhaltenswerte Bäume. Für das Ortsbild besonders wertvoll sind

- eine Blutbuche und eine Pappel (Flurstück 139/8) sowie eine Linde (Flurstück 90/5) an der Itzehoer Straße südlich des Bahnübergangs; diese Bäume sind die einzigen wirklich raumbildenden Gehölze an der Ortseinfahrt;
- eine hervorragende alte Blutbuche auf Flurstück 85/4.

Aktuelle Beeinträchtigungen dieser und weiterer Gehölze im Plangebiet stellen die Bodenversiegelungen, baulichen Anlagen und Lagerflächen im Stamm- und Wurzelbereich der Bäume dar.

Die privaten Gartenflächen sind überwiegend als Ziergärten mit wenigen, heimischen Großgehölzen gestaltet. Erhaltenswerte Vegetationsstrukturen sind die Gebüsche und Gehölzgruppen sowie ältere Obstgehölze an Hof- und Lagerflächen.

Die Ruderalfläche südlich der Bahngleise ist Teil des im Landschaftsplan (Entwurf) erfaßten Stadtbiotops ST 23. Die im Plangebiet gelegene Teilfläche besteht aus schütterten Ruderalfluren auf Schotter und verdichtetem Boden. Von den übrigen Freiflächen an dem Baustoffhandel ist sie durch den oben erwähnten Wall getrennt. Der Biotopwert der nitrophilen Staudenfluren (Dominanz von Schmalblättrigem Weidenröschen, Rainfarn, Beifuß und Disteln) wird im LP relativ gering eingestuft (Wertstufe 5 bei einer Skala von 1 bis 5).

A.5 Orts- und Landschaftsbild

Städtebauliche und grünordnerische Mängel und Mißstände treten im zentralen Ortsbereich von Nortorf störend in Erscheinung:

- Auflösung der städtebaulichen Strukturen, insbesondere im Umfeld der Gleisanlagen; vom öffentlichen Raum her einsehbare, ungeordnete Lagerflächen;
- ausgedehnte Flächenversiegelungen (meist Asphalt) auf Verkehrsflächen und angrenzenden privaten und gewerblich genutzten Flächen (insbesondere am Pöstreder und Timmasper Weg); raumwirksames

- Großgrün auf privaten und öffentlichen Flächen ist kaum vorhanden;
- heterogene Ausstattungselemente/ Beschilderungen/Firmenwerbung.

Die aus grünplanerischer Sicht erhaltenswerten, ortsbildprägenden Elemente sind die wenigen, doch prägnanten Einzelbäume im Plangebiet.

Städtebaulich und architektonisch charakteristische Strukturen sind teilweise noch vorhanden und sollten als positiv prägende Merkmale erhalten und gestärkt werden:

- kleinstrukturierte Bebauung an Wohn- und Geschäftsstraßen: Poststraße, Johannisstraße;
- Hofbildungen, z.B. Flurstück 78/3 und 71;
- historische Einzelgebäude, z.B. Gewerbebau an der Bahnlinie.

A.6 Städtische Grünflächen

Der Landschaftsplan (Entwurf) stellt fest, daß kleine Parkanlagen im Stadtbereich von Nortorf nicht ausreichend vorhanden und die vorhandenen Anlagen häufig nicht durchgängig miteinander verknüpft sind. (S.29)

Die Verbesserung der innerörtlichen Grün- und Freiflächensituation zählt deshalb zu den übergeordneten Zielen der Landschaftsplanung für Nortorf. (S.40)

B. Grünordnerische Festsetzungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Baumbestände, zur Minimierung der Eingriffe in Bodenhaushalt und Grundwasser sowie zu Grüngestaltung der Freiflächen sollen folgende **textlichen Festsetzungen** in den B-Plan aufgenommen werden:

(Mit Ausnahme von Pkt.1a, 2a und der Ergänzung von Pkt.3 sind diese Festsetzungen bereits in der E/A-Ermittlung zum Teilgebiet östlich Lohkamp/ Schülper Weg enthalten. Sie sollen auch für das übrige B-Plan-Gebiet gelten.)

1. Für Verkehrs- und Stellflächen im Bereich der alten Bäume auf dem Schützenhof-Gelände sind bis zu einem Abstand von mindestens 10m, gemessen ab Stammmittelpunkt, offenfugige Beläge zu verwenden. Aufschüttungen oder Abgrabungen im Kronen- und Wurzelbereich sind nicht zulässig.
- 1a. Für jeden zu erhaltenden Baum ist eine unversiegelte, von baulichen Anlagen freizuhalten Vegetationsfläche von mindestens 16qm, für die Blutbuche (Stammdurchmesser 100cm) auf Flurstück 85/4 von mindestens 80qm anzulegen.
2. Für Stellplätze und Fußwege in öffentlichen Grünflächen und auf privaten Grundstücken sind offenfugige Beläge zu verwenden.
- 2a. Private Stellplätze sind mit mindestens einem großkronigen Laubbaum je vier Stellplätze zu überstellen. Die Stellplätze sind zum öffentlichen

Straßenraum mit einer mindestens 1,30m hohen geschnittenen Hainbuchenhecke zu begrünen.

3. In den WA-Gebieten sind je 600qm und in den GE- und MI-Gebieten je 1500qm angefangener, privater Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum oder alternativ zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen.
4. In den WA-Gebieten sind die an öffentliche Grünflächen angrenzenden, privaten Grundstücksgrenzen mit geschnittenen Hecken in einer Höhe von 1,0-1,30m oder alternativ mit freiwachsenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu begrünen.
5. Für die festgesetzten Pflanzgebote auf öffentlichem und privatem Grund sind bodenständige und landschaftstypische Laubgehölzarten der Artenliste zu verwenden sind. Als Mindestpflanzgröße für Bäume wird ein Stammumfang von 16-18cm, gemessen in 1m Stammhöhe, festgesetzt. Für jeden gepflanzten Baum ist eine unversiegelte Vegetationsfläche von mindestens 9qm anzulegen.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Für Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
6. Artenliste für die Gehölzpflanzungen auf privatem und öffentlichem Grund:
Großkronige Bäume:
Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*T. platiphyllus*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Buche (*Fagus silvatica*)
Eiche (*Quercus robur*)
Kleinkronige Bäume:
Prunus avium „Plena“ (Zierkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Hochstämmige Obstbäume
Geschnittene Hecken:
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

C. Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

Als Eingriffe in Natur und Landschaft nach §7 Landesnaturschutzgesetz gelten:

- die Bodenabgrabung für die Bahnunterführung; darüber hinaus bedarf die Abgrabung nach §13 Abs.1, Nr.2 LandesNatSchG einer Genehmigung nach §7a durch die Untere Naturschutzbehörde.

Erhebliche und nachhaltige Eingriffe sind insbesondere für das Schutzgut Boden und in Verbindung damit in das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten (Pkt. C.1).

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung oder -minderung beziehen sich auf die Auswirkungen der baubedingten Grundwasserabsenkung auf die umgebenden Gehölzbestände. (Punkt C.2)
Weitergehende Minimierungsmaßnahmen sind auf der Grundlage der aktuellen Planung nicht möglich.

- die Beseitigung von prägenden Einzelbäumen im Bereich der Unterführung sowie an der neuen Trasse „Dreieinigkei“; diese Eingriffe werden durch Neupflanzungen im Straßenraum kompensiert. (Pkt. C.3)

Der künftig zulässige Versiegelungsgrad in den Misch- und Gewerbegebieten wird unter Berücksichtigung von §19 Baunutzungsverordnung bei GRZ 0,6 maximal 80%, also weniger als die bestehende 90-prozentige Versiegelung betragen. Zusätzliche, erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen in Natur und Landschaft (insbesondere in Boden und Wasserhaushalt) sind deshalb nicht zu erwarten. Es handelt sich zudem um Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die die Eingriffsdefinition von §7 LandesNatSchG nicht zutrifft .

C.1 Eingriffe in den Boden und in das Orts- und Landschaftsbild (Bahnunterführung)

Von der Baumaßnahme sind fast ausschließlich bereits überbaute, versiegelte oder verdichtete Böden betroffen.

Ein Straßentrog mit den geplanten Dimensionen bringt jedoch erhebliche Eingriffe in die Topographie und damit in das Orts- und Landschaftsbild mit sich:

- 8m tiefer und insgesamt 180m langer Geländeeinschnitt, Überformung des natürlichen Reliefs; „Schluchtwirkung“ des Tunnels in der Ortseinfahrt;
- weiterhin verstärkte Dominanz der Verkehrsflächen, insbesondere an den Kreuzungspunkten Postredder/Timmasper Weg und Neue Dreieinigkei/Poststraße/Schülper Weg; Maßstabsbruch zwischen technischem Bauwerk und benachbarter, überwiegend klein- und mittelstrukturierter Wohnbebauung;
- optische Barrierewirkung des neuen Brückenbauwerks, insbesondere bei Verwendung von Betonbrüstungen, entlang der Itzehoer Straße;
- Entfernen von zwei prägenden alten Bäume mit Torwirkung in der Ortseinfahrt. (siehe unten)

C.2 Eingriffe in das Grundwasser (Bahnunterführung)

Im Bau-Vorentwurf wird ein Grundwasserstand von 26,50m NN (Straßenquerschnitt) angenommen. Dies entspricht einem Flurabstand des Grundwassers von ca. 4,50m und einem ca. 3,50m tiefen Einschnitt des Bauwerks in den Grundwasserkörper.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Grundwasser sind:

- örtliche Grundwasserabsenkung durch Abpumpen der Baugrube (baubedingte Auswirkungen);
- eine langfristige Umstellung der Grundwasserverhältnisse im unmittelbaren Umfeld des Trogs (durch Anstau) ist zu erwarten; es werden daraus jedoch keine kompensationswürdigen, negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft abgeleitet.
(Die Bahnunterführung an der Itzehoer Straße ist eine von insgesamt vier, von der Bundesbahn geplanten Bahnunterführungen in der Stadt Nortorf. Die möglichen, synergistischen Auswirkungen dieser Baumaßnahmen können im Rahmen dieser E/A-Ermittlung nicht beurteilt werden.)

Baubedingte Grundwasserschwankungen bedeuten für Stadtbäume eine Zusatzbelastung, die Folgen für die Vitalität der Bäume haben kann. Bei der geplanten Baumaßnahme sollte deshalb ausgeschlossen werden, daß die wertvollen Baumbestände in der Umgebung beeinträchtigt werden. Dies betrifft die beiden Lindengruppen auf dem Schützenhofgelände (vergl. Pkt C.3 der E/A-Ermittlung zum Teilgebiet östlich Lohkamp/Schülper Weg) als auch die einzelstehende Blutbuche auf Flurstück 85/4.

Die Empfindlichkeit der Bäume gegenüber einer - auch temporären - Grundwasserabsenkung hängt davon ab, ob die Baumwurzeln den Kapillarsaum des Grundwassers erreichen und damit auf eine ständige Wasserverfügbarkeit aus dem Untergrund eingestellt sind.
Ist dieser Grundwasserkontakt nicht gegeben, so sind die Gehölze gegenüber einer Grundwasserabsenkung unempfindlich.
(vergl. NEUMANN/ WEBER „Baubedingte Grundwasserschwankungen und Vegetation“ in: Das Gartenamt 4/95, S. 235-242)

Empfohlene Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung im Rahmen der geplanten Baumaßnahme:

- Entlastung der Bäume von vorhandenen Störungen noch vor der Baumaßnahme, d.h. großzügige Entsiegelung des Wurzelbereichs der alten Blutbuche auf Flurstück 85/4 sowie Entfernung der Bodenanschüttungen im

Wurzelbereich der Linden auf dem Schützenhofgelände (siehe E/A-Ermittlung zum Teilbereich östlich Schülper Weg).
 Bewässerung der Bäume während der Bauzeit bei trockenwarmer Witterung

C. 3 Vegetation/Ausgleich

Für die Straßenunterführung und die Verlegung der Straße „Dreieinigkei“ müssen ortsbildprägende Einzelbäume entfernt werden. Nach dem Runderlaß zur Eingriffs/Ausgleichsregelung in Schleswig-Holstein gilt als wertgleiche Wiederherstellung die Anpflanzung eines Baumes der gleichen oder verwandten Art je begonnene 50 cm Stammumfang des betroffenen Baumes (Mindespflanzgröße 14-16 cm). Bei Bäumen mit mehr als 2 m Stammumfang ist die Zahl der Einzelbäume zu verdoppeln:

Zu entfernende Bäume	Stamm-durchmesser	Stamm-umfang	Anzahl der geforderten Ersatzpflanzungen
Blutbuche (Nr. 23)	70 cm	2,20 m	10
Linde (Nr. 26)	70 cm	2,20 m	10
2 Obstb. (Nr. 32)	25 cm	0,78 m	4
Birke (Nr. 33)	30 cm	0,94 m	2
Gesamt			26 Stück

C. 4 Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich

Im B-Plan-Entwurf sind insgesamt 12 Straßenbäume an der „Neuen Dreieinigkei“ festgesetzt. 8 Einzelbäume sind im Bereich der Einmündung Schülper Weg zu pflanzen (festgesetzte Fläche für Anpflanzungen). Weitere 9 Einzelbäume sind nördlich und südlich des neuen Durchlasses festgesetzt.

Als Mindestpflanzgröße wird ein Stammumfang von 16-18 cm festgesetzt.

Artenauswahl:

- Rotbuche (*Fagus silvatica*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Sommerlinde (*Tilia platiphyllos*)
- Birke (*Betula pendula*)

Baumpflanzungen östlich der Straßenunterführung sind aufgrund der beengten räumlichen Situation nur auf den angrenzenden, privaten Grundstücken (Bestand) möglich und können im B-Plan nicht festgesetzt werden.

Einen Teilausgleich für neue Versiegelungen durch Baumaßnahmen stellt die in ihrer Funktion optimale Entsiegelung eines Teilstücks der asphaltierten Ladestraße (bisher Bahngelände) dar.

Zusätzlich werden die daran südlich anschließende Flurstücke 137/15 sowie die nördlich der Bahnlinie liegende, mit Schotter befestigte beziehungsweise bebauten Fläche Flurstücke 88/3 und 87/2 mit ruderalem Krautbestand, um die erheblichen Eingriffe in das Grundwassers ansatzweise zu kompensieren, entsiegelt, abgelöscht, randlich mit Sträuchern und Großbäumen bepflanzt zum „Ausgleich“ der entfallenden Großbäume und in Gesamtheit zur Neubildung von Grundwasser als Fläche „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

c.5 Empfehlungen zu Ersatzmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes

Die beschriebenen Eingriffe in Boden und Topographie sind im Sinne einer Ausgleichsermittlung nicht abschließend quantifizierbar oder flächenmäßig erfaßbar.

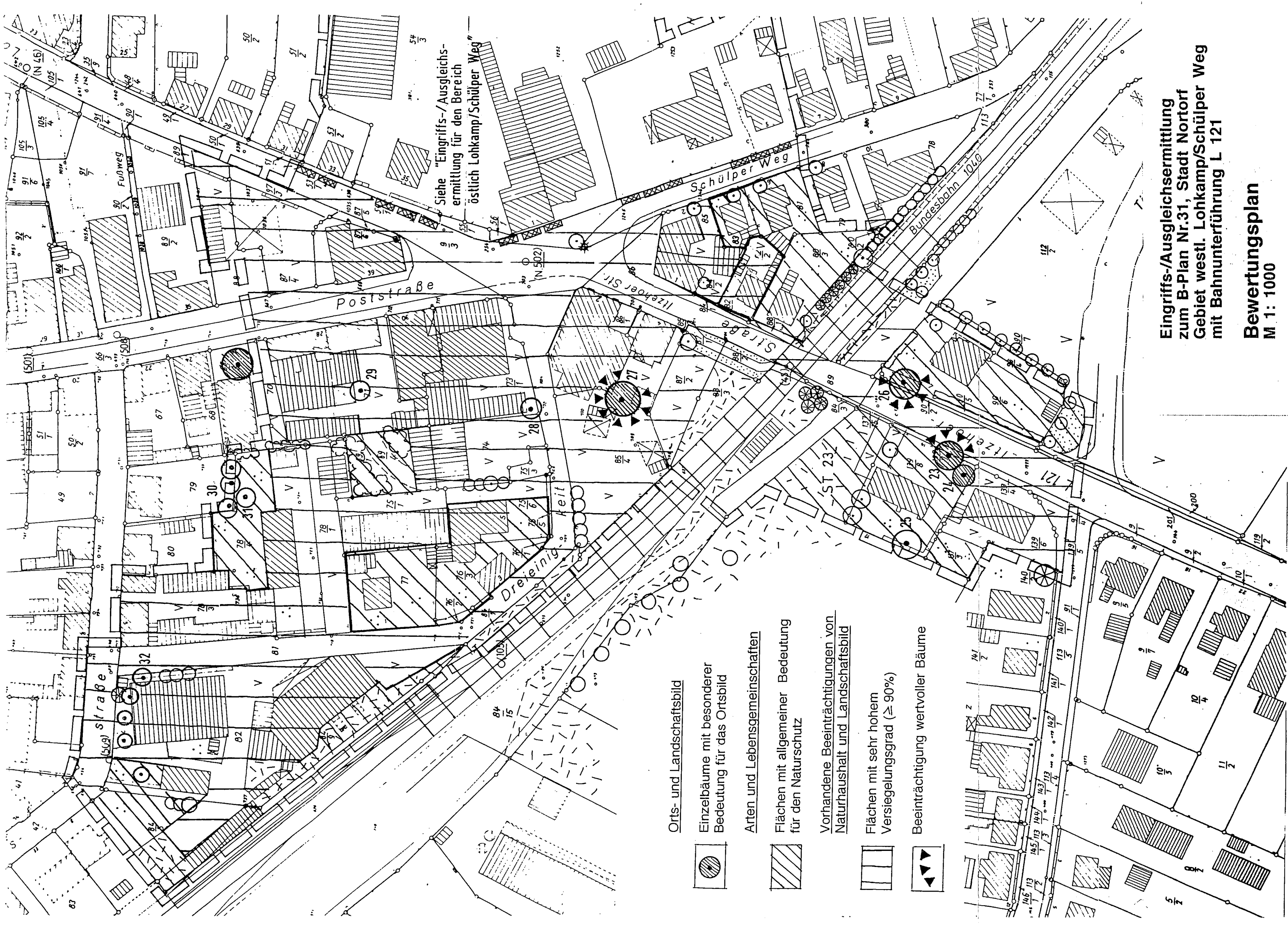
Ersatzmaßnahmen sollten darauf abzielen, die Bodenfunktionen an anderer Stelle im Gemeindegebiet zu renaturieren sowie das Orts- und Landschaftsbild zu entwickeln, zum Beispiel durch

- weitere Entsiegelung von derzeit versiegelten Flächen
- Extensivierung oder Nutzungsaufgabe von derzeit intensiv bewirtschafteten Flächen
- Anpflanzung von städtebaulich und landschaftlich wirksamen Baumbeständen.

In Frage kommen die im Landschaftsplan-Entwurf erwähnten Flächen um das Regenrückhaltebecken südlich der B 205 (S. 56) bzw. Flächen im Zusammenhang mit der Planung für das neue Technologiezentrum.

Mitarbeit:
Mareile Ehlers, Landschaftsarchitektin
Schwenckstraße 107, 20255 Hamburg

Tilman Noethlichs, Landschaftsplaner
Jasminstraße 2, 23795 Bad Segeberg



Siehe "Eingriffs-/Ausgleichs-
ermittlung für den Bereich
östlich Lohkamp/Schülper Weg"

Eingriffs-/Ausgleichsermittlung
zum B-Plan Nr.31, Stadt Norderort
Gebiet westl. Lohkamp/Schülper Weg
mit Bahnunterführung L 121

Bewertungsplan
M 1: 1000

Orts- und Landschaftsbild

Einzelbäume mit besonderer
Bedeutung für das Ortsbild


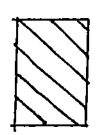
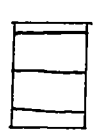
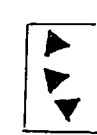
Arten und Lebensgemeinschaften

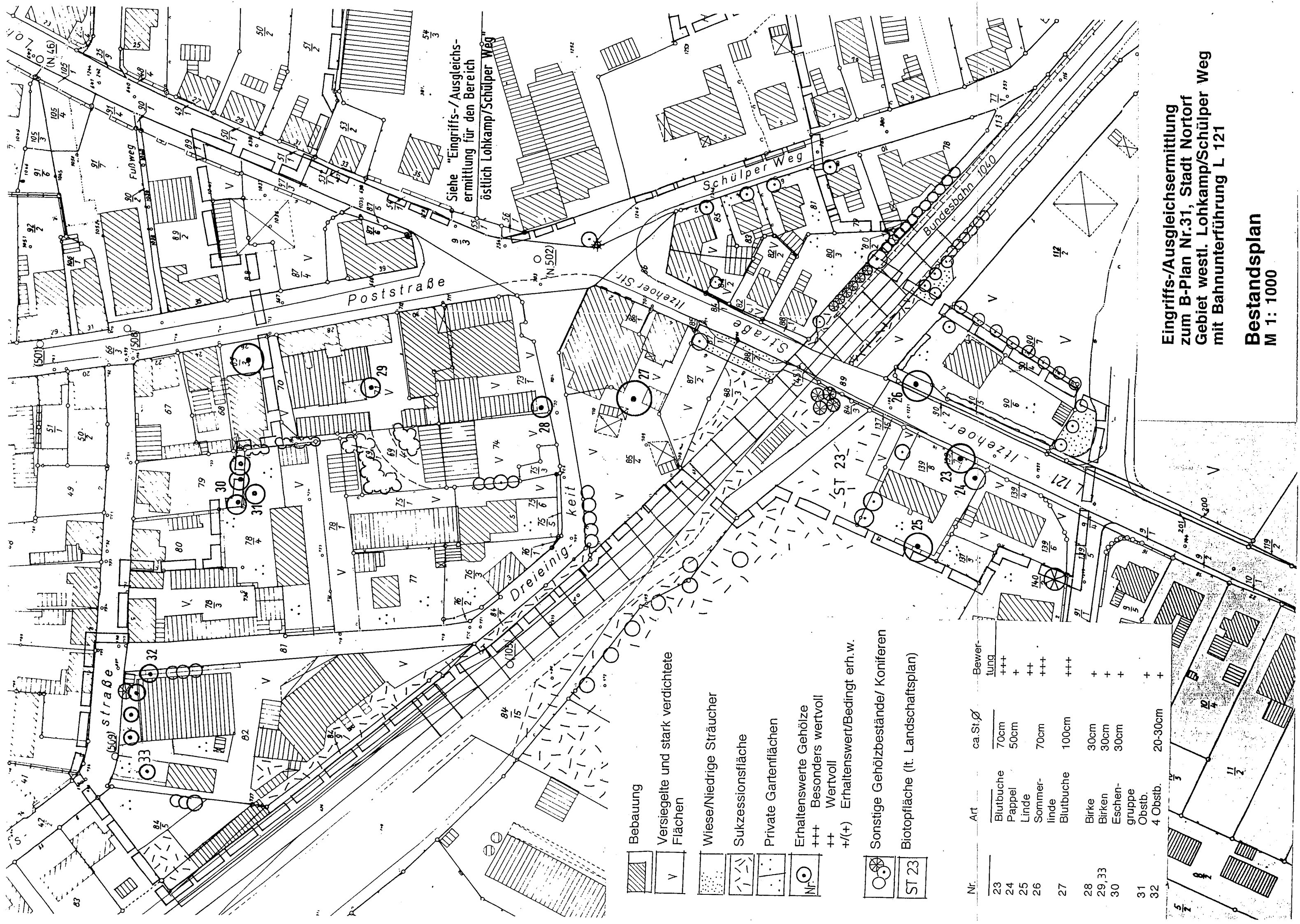
Flächen mit allgemeiner Bedeutung
für den Naturschutz

Vorhandene Beeinträchtigungen von
Naturhaushalt und Landschaftsbild

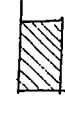



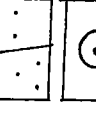

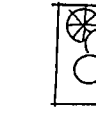
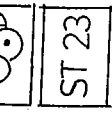
Flächen mit sehr hohem
Versiegelungsgrad (≥ 90%)

Beeinträchtigung wertvoller Bäume

- 
- 
- 
- 



Siehe "Eingriffs-/Ausgleichs-
ermittlung für den Bereich
östlich Lohkamp/Schülper Weg"

-  Bebauung
-  Versiegelte und stark verdichtete Flächen
-  Wiese/Niedrige Sträucher
-  Sukzessionsfläche
-  Private Gartenflächen
-  Erhaltenswerte Gehölze
+++ Besonders wertvoll
++ Wertvoll
+/(+) Erhaltenswert/Bedingt erh. w.
-  Sonstige Gehölzbestände/ Koniferen
-  Biotopfläche (lt. Landschaftsplan)

Nr.	Art	ca. St.Ø	Bewertung
23	Blutbuche	70cm	+++
24	Pappel	50cm	+
25	Linde	70cm	+++
26	Sommerlinde	70cm	+++
27	Blutbuche	100cm	+++
28	Birke	30cm	+
29,33	Birken	30cm	+
30	Eschen- gruppe	30cm	+
31	Obstb.	20-30cm	+
32	4 Obstb.	20-30cm	+

**Eingriffs-/Ausgleichs-ermittlung
zum B-Plan Nr.31, Stadt Nortorf
Gebiet westl. Lohkamp/Schülper Weg
mit Bahnunterführung L 121**

**Bestandsplan
M 1: 1000**