

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

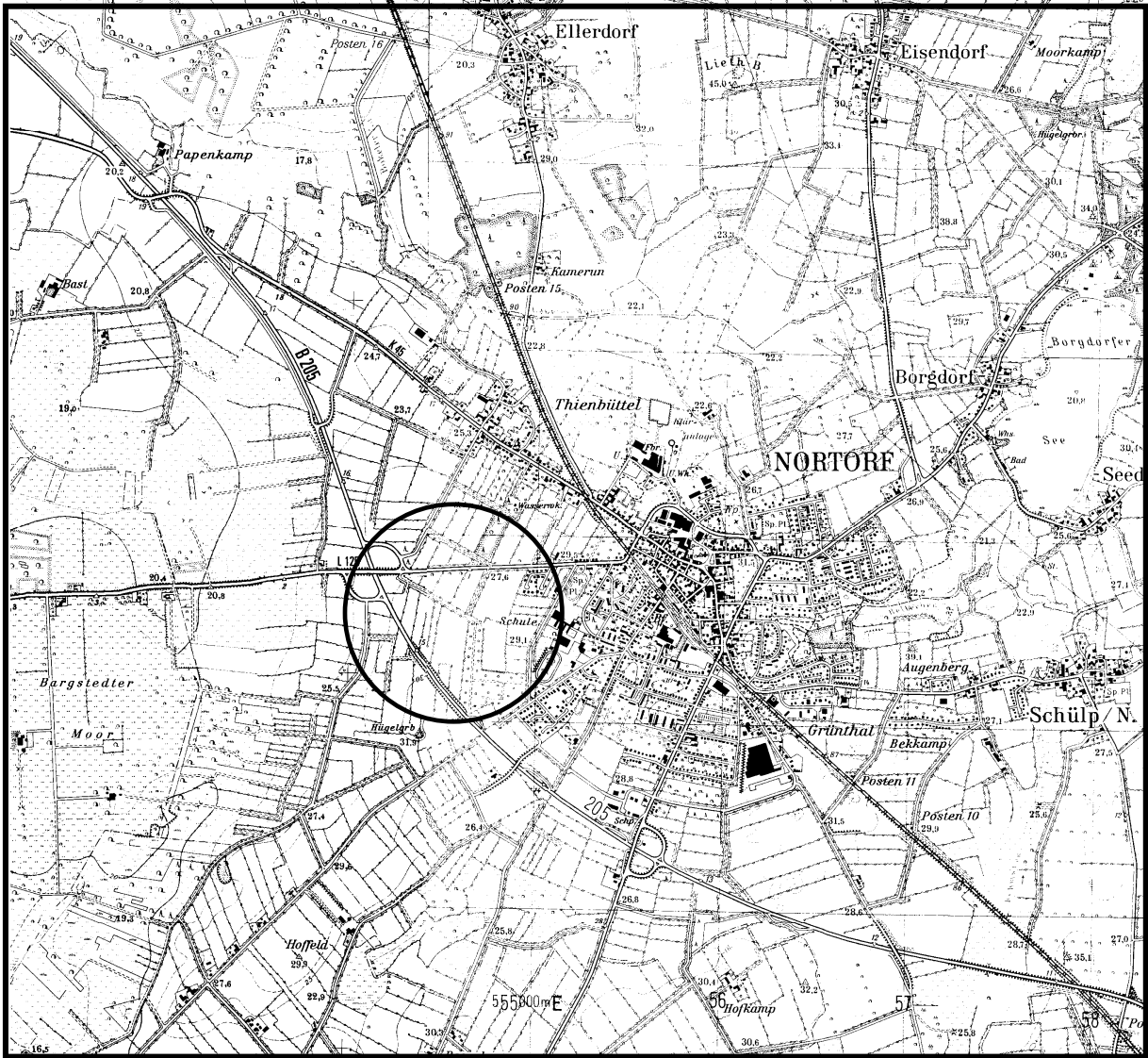
**TEIL I DER BEGRÜNDUNG
ZUR**

**27. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

DER

STADT NORTORF

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE



Stadt Nortorf

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Flächennutzungsplan

27. Änderung

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)



§4(1)



§4(2)



§3(2)



§4a(3)



§6



**Teil I der Begründung
zur 27. Änderung des
Flächennutzungsplanes
der Stadt Nortorf**

Stand: 25.10.2007

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgrundlagen	1
2.	Landesplanerische und raumordnerische Vorgaben	1
3.	Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung	1
4.	Planungsziel	1
5.	Immissionsschutz	2
6.	Denkmalschutz	2
7.	Verkehrerschließung und Ver- und Entsorgung	2
8.	Größe des Plangebietes	3

1. Planungsgrundlagen

Für die Stadt Nortorf besteht ein Flächennutzungsplan, zu dem bisher bereits 26 Änderungen aufgestellt worden sind. Diese Bauleitpläne weisen das jetzt betroffene Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Um in Zukunft Wohnbebauung realisieren zu können, wird nun die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan werden kann.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt für den nördlichen Teilbereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44.

Der im Jahr 1999 festgestellte Landschaftsplan der Stadt Nortorf stellt den Bereich als mögliche Bauerweiterungsfläche dar. Landschaftspflegerische Belange stehen dieser Städtebauplanung also nicht grundsätzlich entgegen.

2. Landesplanerische und raumordnerische Vorgaben

Die Stadt Nortorf ist im Rahmen der Raumordnung und Landesplanung im zentralörtlichen System als Unterzentrum eingestuft und gehört zu den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung im Sinne von Ziffer 6.1 des Regionalplanes für den Planungsraum III, in denen in ausreichendem Umfang Wohnbauflächen auszuweisen sind. Dass die jetzt vorgesehene Bauleitplanung diesem landesplanerischen und raumordnerischen Ziel entspricht, hat die Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 24.05.2005 bereits mitgeteilt.

3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst Flächen, die sich zwischen der Bargstedter Straße (Landesstraße 125) und der Landesstraße 328 (ehem. B 205) befinden.

Das Plangebiet liegt westlich der Innenstadt von Nortorf und wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte, untergeordnete, weitere Nutzungsarten sind Wald- und Verkehrsflächen. Nördlich und südlich des Plangebietes sind ebenfalls landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden. Nordöstlich des Plangebietes grenzt ein Baugebiet (B-Plan Nr. 40) an, welches bereits erschlossen und bebaut ist und damit für die jetzigen Neubaubereiche eine Verbindung zur vorhandenen Bebauung schafft. Weiterhin begrenzt eine Kleingartenanlage den Geltungsbereich in südwestlicher Richtung.

4. Planungsziel

Die letzten durch die Bauleitplanung zur Verfügung gestellten Neubaubereiche befinden sich unmittelbar östlich angrenzend an das jetzige Plangebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40 ‚Südlich der Bargstedter Straße‘. Dieses Gelände ist aber inzwischen fast vollständig bebaut. Es gibt nur noch einige wenige Restgrundstücke.

Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden, möchte die Stadt Nortorf daher weitere neue Wohnbaubereiche unmittelbar westlich angrenzend an das o.g. Gebiet des B-Plans 40 ausweisen. Der mit dem B-Plan Nr. 40 eingeschlagene Weg der Siedlungsentwicklung soll hierdurch konsequent weiterverfolgt werden. In Übereinstimmung mit den Darstellungen des Landschaftsplanes ist so eine weitgehend landschaftsverträgliche Siedlungserweiterung und eine Arrondierung des gesamten zukünftigen ‚Siedlungskörpers‘ der Stadt Nortorf möglich.

Es kann außerdem eine gemeinsame Erschließung für die Neubaubereiche über die Bargstedter Straße erfolgen, was ebenfalls für eine Ausweisung von Wohnbaubereichen an dieser Stelle spricht.

Die Stadt Nortorf möchte der Nachfrage für Wohnbaugrundstücke aus verschiedenen Gründen Rechnung tragen. So kann man davon ausgehen, dass sich in Neubaugebieten Familien mit Kindern ansiedeln, so dass durch die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen

einer Überalterung des Ortes entgegengewirkt werden kann. Außerdem wird den Nortorfer BürgerInnen so Gelegenheit gegeben, eigen genutzte Einfamilienheime im Ort selbst zu errichten, so dass eine Abwanderung der örtlichen Bevölkerung in die Nachbargemeinden mit noch unbebauten Wohnbauflächen verhindert werden kann.

Die in dieser 27. Flächennutzungsplanänderung insgesamt neu ausgewiesenen Wohnbauflächen setzen den kurz- und mittel- bis langfristigen Planungsbedarf für Wohnbaubereiche in Nortorf um. Kurzfristig ist nur die Realisierung des nördlichen Teilbereichs zwischen Bargstedter Straße und dem mitten durch das Plangebiet verlaufenden Redder vorgesehen. Hier können bis zu 60 Wohneinheiten verwirklicht werden. Dazu wird der Bebauungsplan Nr. 44 ‚Südlich der Bargstedter Straße II‘ aufgestellt.

Der größere südliche Bereich zwischen dem genannten Redder und der Landesstraße 328 im Süden ist für den mittel- bis langfristigen Bedarf an Wohnbauflächen vorgesehen. Für diesen Bereich soll daher zurzeit noch kein Bebauungsplan aufgestellt werden. Nach heutigen ersten Planungsüberlegungen wären hier ca. 90 Wohneinheiten denkbar.

Westlich und südlich der Wohnbauflächen werden die Übergangsbereiche gegenüber den übergeordneten Verkehrsflächen als Grünflächen dargestellt. Diese sollen einen Puffer sowohl zum Kreisverkehr an der Bargstedter Straße als auch zur L 328 bilden. Gegenüber der L 328 ist nach den derzeitigen Planungsüberlegungen innerhalb der Grünflächen ein geschlossener Lärmschutzwall vorgesehen.

5. Immissionsschutz

In immissionsschutzrechtlich relevantem Abstand sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden. Mit Belästigungen aufgrund von landwirtschaftlichen Geruchsmissionen aufgrund von zeitlich begrenztem Befüllen und Entleeren eines Güllebehälters muss aber kaum gerechnet werden. Nach Rücksprache mit der Landwirtschaftskammer treten keine nennenswerten Geruchsbelästigungen auf, weil das Befüllen des Behälters zeitlich begrenzt in den Wintermonaten stattfindet und die Schwimmschicht auch nicht zerstört wird.

Zur Abklärung des zur Zeit und zukünftig entstehenden Verkehrslärms und seiner Auswirkungen ist im Juli 2007 von der LAIRM CONSULT GmbH, Hammoor, eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden, für die der Ver-

kehrslärm von der L 125 und L 328 ermittelt worden ist. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr innerhalb des Plangebietes in einem Abstand von 90 m am Tage und 165 m in der Nacht (gemessen von der Mitte der Bargstedter Straße) zur Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts kommt. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird bis zu einem Abstand von 38 m und der nächtliche Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) bis zu einem Abstand von 77 m von der Straßenmitte der Bargstedter Straße überschritten.

Zum Schutz der geplanten Bebauung werden im Bebauungsplan Nr. 44 passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile festgesetzt. Weiterhin werden dort, wo nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, zum Schutz der Nachtruhe schalldämmte Lüftungen vorgeschrieben. Damit wird in der verbindlichen Bauleitplanung dem Schallschutz auf ausreichende, die gesunden Wohnverhältnisse wahrende Weise, Rechnung getragen.

Entlang der Bargstedter Straße ist eine leichte Verwallung mit Gehölzpflanzung geplant, wodurch neben einem gewissen zusätzlichen Lärmschutz auch eine optische Abschirmung gegen über der L 125 erreicht werden soll.

6. Denkmalschutz

Auf einer Grünfläche im Südosten des Plangebietes liegt ein Kulturdenkmal gem. § 1 DSchG, das in die Archäologische Landesaufnahme eingetragen ist. Seine Lage wurde in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

Im Übrigen wird auf den Umweltbericht (Teil II der Begründung) verwiesen.

7. Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt von der im Norden entlanglaufenden Landesstraße 125 (Bargstedter Straße) über einen dort neu anzulegenden Kreisverkehr und eine davon abzweigende Erschließungsstraße. Über einen zweiten vorhandenen Anschluss an die L 125 bzw. Bargstedter Straße (die Zufahrt zum Bebauungsplan Nr. 44 außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden FNP-Änderung) wird zusätzlich ein östlicher Teilbereich des Plangebietes erschlossen. Hinsichtlich der näheren Details der Erschließung wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr.

44 verwiesen. Eine Anbindung der Wohnbauflächen an die L 328 im Süden ist nicht vorgesehen.

Da die Wohnbauflächen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze der Landesstraße 125 liegen, muss entlang der Straßenflächen eine ausreichend breite Anbauverbotszone berücksichtigt werden, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Auch Zufahrten zur Landesstraße sind nicht erlaubt und auch nicht notwendig, da alle Grundstücke über die inneren Erschließungsstraßen des Plangebietes erschlossen werden können.

Die Bargstedter Straße wird als Verkehrsfläche in den Geltungsbereich aufgenommen, um damit die geplante westliche Erschließungssituation mit neuem Kreisverkehr mit absichern zu können. Hier soll über den zukünftigen Kreisverkehr die Bargstedter Straße nach Westen weitergeführt und die Zu- und Abfahrt der L 328 bzw. der Gemeindestraße ‚Am Ruhberg‘ aufgenommen werden. Außerdem erfolgt hier die Haupterschließung in das zukünftige Plangebiet.

Auf jeden Fall wird bei der Verwirklichung der nördlichen Wohnbaubereiche und deren Erschließung die spätere Verkehrsanbindung der südlichen Wohnbebauung mit berücksichtigt.

Die innere Erschließung wird soweit möglich über verkehrsberuhigte Ring- oder Stichstraßen abgewickelt, die dann zur Bargstedter Straße geführt werden.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes muss vollständig neu geregelt werden. Ein Anschluss an vorhandene Leitungen ist möglich. Nähere Einzelheiten hierzu können der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44 entnommen werden.

Im Plangebiet verläuft eine 20 kV-Versorgungsleitung der E.ON Hanse AG. Sie liegt direkt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ‚Am Ruhberg/Zufahrt zur L 328 und berührt in keiner Weise die beabsichtigte Planung. Sie wird in der Bebauungsplanung berücksichtigt.

8. Größe des Plangebietes

Wohnbauflächen	14,69	ha
Verkehrsflächen	1,51	ha
Wald	0,20	ha
Landwirtschaft	1,66	ha
Grünflächen	3,27	ha
Größe d. Plangebietes	<u>21,33</u>	<u>ha</u>

Die Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nortorf in der Sitzung am 25.10.2007 gebilligt.

Nortorf, den

.....

Bürgermeister