

## Stadt Nortorf

### Bebauungsplan Nr. 24 "Grabenwiese"

für das Gebiet nördlich der Großen Mühlenstraße, westlich des Jungfernstieges, südwestlich der Bebauung an der Fabrikstraße und östlich des Parkgeländes des Zweckverbandes "Alten- und Pflegeheim Nortorf"

#### Begründung

##### 1. Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Auf der Grundlage der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf wird der Bebauungsplan Nr. 24 aufgestellt. Der Bebauungsplan wird notwendig, um einerseits das Gewerbegebiet der Stadt Nortorf abzurunden, andererseits die Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Fischzuchtanlage in einer Halle zu schaffen.

##### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Süden durch die Große Mühlenstraße, im Nordwesten durch das Parkgelände des Zweckverbandes "Alten- und Pflegeheim Nortorf", im Norden durch die Bebauung an der Fabrikstraße, im Südosten durch den Jungfernstieg. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 31.490 qm, davon:

|        |                                       |
|--------|---------------------------------------|
| 16.330 | qm Gewerbegebiet                      |
| 10.280 | qm Mischgebiet                        |
| 3.150  | qm private Grünfläche<br>(Hausgärten) |
| 1.730  | qm Verkehrsfläche.                    |

##### 3. Nutzung

Anlaß und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist das Bestreben der Stadt Nortorf, das Ansiedlungsvorhaben eines privaten Investors für eine Fischzuchtanlage, betrieben in einer Halle unter Ausnutzung vorhandener Abwärme, zu ermöglichen. Die vorhandene Randbebauung an der Großen Mühlenstraße wird als Mischgebiet festgesetzt, entsprechend der hier tatsächlich vorhandenen Nutzung. Das vorhandene Hauptgebäude auf dem Flurstück 1/3 innerhalb des Mischgebietes wird Verwaltungsgebäude für die geplante Fischzuchtanlage.

Die Erschließung des gesamten Betriebsgeländes innerhalb des Gewerbegebietes soll ebenfalls über das Flurstück 1/3 mit Zufahrt von der Großen Mühlenstraße erfolgen.

Die Standortfrage der Fischzuchtanlage steht in einer Abhängigkeit zu den vorhandenen Möglichkeiten der Abwärmenutzung der Betriebe TELDEC und Brückner-Werke. Dieser Energieverbund ist deshalb von besonderer Bedeutung, da er auch dann noch genutzt werden kann, wenn einer der Lieferanten der Abwärme zeitweise oder immer ausfallen sollte.

Das Betriebsverfahren wird dahingehend erläutert, daß jährlich ca. 4 bis 5 Mio Glasaale benötigt werden, um eine jährliche Aalproduktion von ca. 800 to zu gewährleisten. Eine Verarbeitung der Aale in Nortorf ist nicht vorgesehen. Die Aale werden vielmehr lebend nach Hamburg gebracht, wobei der Versand durch LKW-Verkehr mit drei Fahrzeugen pro Woche beziffert wird. Die Futteranlieferung erfolgt zweimal die Woche. Außer Aalproduktion können auch Wels und Nilbarsch gezüchtet werden.

Die Besonderheit des Standortes Nortorf für diese Fischzuchtanlage besteht also in der Verfügbarkeit von zwei Lieferanten für Abwärme. Die Menge der vorhandenen Abwärme läßt eine spätere Vergrößerung der jetzt geplanten Halle nicht zu.

In Nachbarschaft zum eingeschränkten Gewerbegebiet liegt im Nordwesten das Alten- und Pflegeheim des "Zweckverbandes Alten- und Pflegeheim Nortorf". Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind die Belange des Heimes und des Betriebes untereinander gerecht abzuwägen. Aus diesem Grund wurde das Gewerbegebiet in 4 Quadranten unterteilt, denen jeweils max. Schalleistungspegel tags und nachts zugeordnet werden. Der dem Pflegeheim gegenüberliegende Quadrant 2a muß an der Nordwestgrenze Schalleistungspegel einhalten, welche den Immissionsrichtwerten für Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten entsprechen.

#### 4. Verkehr

Die Stadt Nortorf plant langfristig den Ausbau der Kreuzung Jungfernstieg/Große Mühlenstraße mit Unterführung der Bahnlinie. Höhenlage und Ausbau-Charakter des Jungfernstieges gestatten keine Erschließungsfunktion für das westlich anschließende Gewerbegebiet.

Notwendige Stellplätze werden nach Maßgabe der Landesbauordnung auf den Grundstücken untergebracht.

#### 5. Grün- und Freiflächen

Das Gewerbegebiet (Teilgebiet 2) wird allseitig eingegrünt. Entlang des Jungfernstieges ist bereits ein Pflanzstreifen vorhanden, der durch den Ausbau der Kreuzung zum Teil verlegt werden muß. Die nordöstlich anschließenden privaten Grünflächen sind Hausgärten der anschließenden Baugrundstücke. Die dort teilweise vorhandene Bepflanzung ist durch bodenständige Laubgehölze zu ergänzen. Den räumlichen Abschluß zum Parkgelände auf der Nordwestseite des Gewerbegebietes bildet ein bepflanzter Wall.

## 6. Ver- und Entsorgung

### 6.1 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Ortsnetz mit Anschluß an das zentrale Klärwerk der Stadt Nortorf, welches in die Bokler Au entwässert.

Im nördlichen Bereich des Teilgebietes 2 ist eine Regenwasserleitung vorhanden, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als offener Graben weitergeführt wird. Im Rahmen der Errichtung einer geplanten Halle muß diese Entwässerungsleitung an den Nordrand des Teilgebietes 2 verlegt werden. Zur Aufnahme der verstärkt anfallenden Oberflächenwassermengen ist ein Regenwasserrückhaltebecken erforderlich. Dieses wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Genehmigung dieses Regenwasserrückhaltebeckens erfolgt im Rahmen eines förmlichen Verfahrens nach dem geltenden Wasserrecht.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß Fragen der Wasserrückgewinnung, Wasseraufbereitung, Beseitigung schadstoffhaltiger Abwässer aus der Fischproduktion nicht im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt werden können. Vielmehr muß die Klärung dieser Fragen in die Ebene der Bau- und Betriebsgenehmigung verlagert werden.

### 6.2 Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Die Stadtwerke Nortorf versorgen das B-Plan-Gebiet mit Strom, Wasser und Erdgas.

### 6.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral geregelt durch den Kreis Rendsburg-Eckernförde. Die Abfälle werden zur Deponie Alt-Duvenstedt transportiert.

## 7. Immissionsschutz

Das Gewerbegebiet wird hinsichtlich der zulässigen Schallimmissionen für die Nachbarschaft nach dem Status eines Mischgebietes festgesetzt. Zur Absicherung wurde vom Technischen Überwachungsverein Norddeutschland e.V. eine schalltechnische Stellungnahme erstellt, welche Anlage dieser Begründung wird.

Von dem ansiedelnden Betrieb ist nach Betriebsaufnahme ein Gutachten zum Nachweis der einzuhaltenden Schalleistungspegel beizubringen.

8. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist weitgehend vorhanden. Der langfristige Ausbau der Kreuzung Jungfernstieg/Große Mühlenstraße ist eine Maßnahme, die nicht die innere Erschließung der anliegenden Baugebiete betrifft. Die Erhebung etwaiger Erschließungsbeiträge regelt sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

Anlagen

Eigentümerverzeichnis

Schalltechnische Stellungnahme zur Errichtung einer Fischzuchtanlage in Nortorf

Stadt Nortorf, den .....

20.6.1985



Stadt Nortorf  
Der Magistrat

Bürgermeister

*[Handwritten signature in blue ink]*