

BEGRÜNDUNG

ZUM

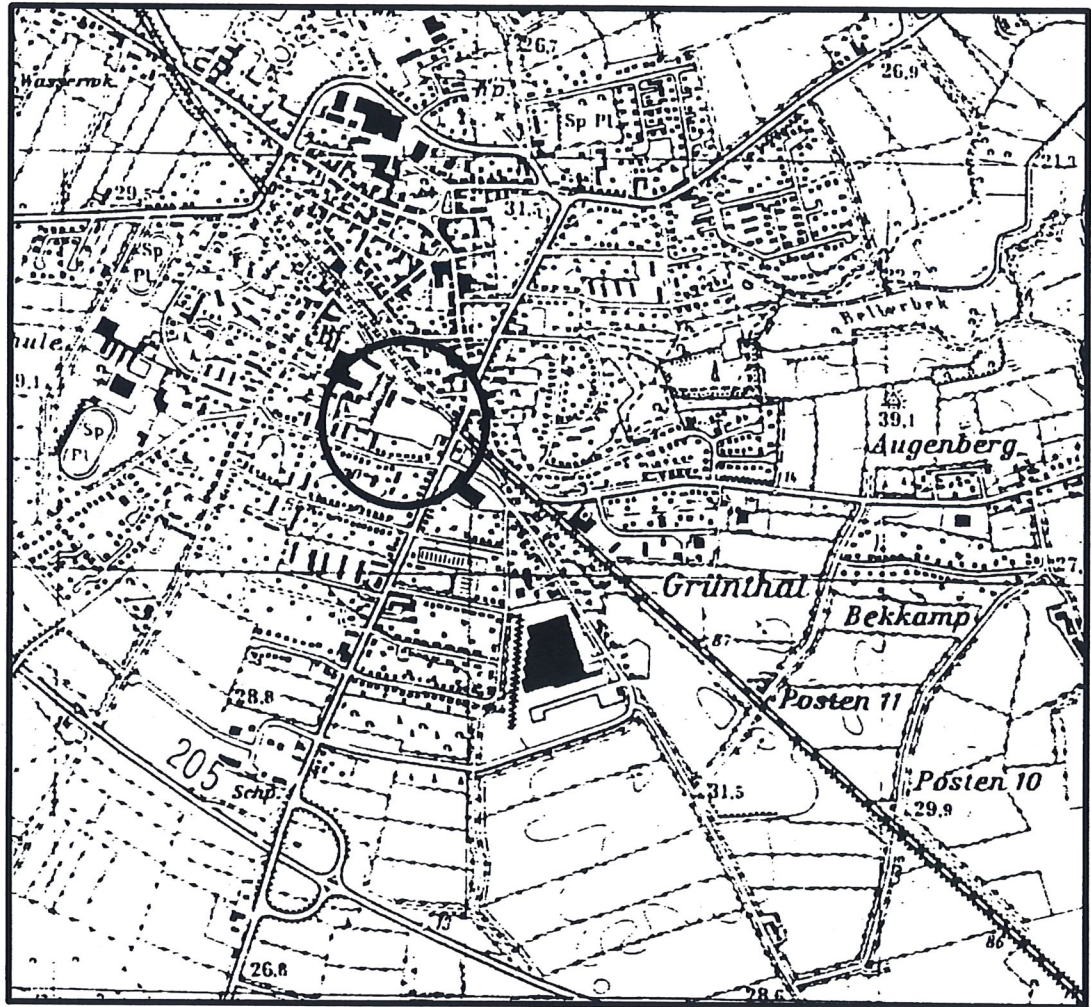
**VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 43
-STIEPER BAUZENTRUM - LADESTRASSE-**

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DER

STADT NORTORF

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE



STADT NORTORF
KREIS RENDSBURG—ECKERNFÖRDE
VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. 43
”STIEPER BAUZENTRUM LADESTRASSE”
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagenplanungen	2
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung.....	2
3. Planungsziel	2
4. Ver- und Entsorgung, Eingriffsregelung, bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung ...	3

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 - Stieper Bauzentrum Ladestraße - der Stadt Nortorf

1. Grundlagenplanungen

Für die Stadt Nortorf gilt der Flächennutzungsplan, der am 15.05.1973 vom Innenministerium genehmigt worden ist und zu dem in der Zwischenzeit 26 Änderungen erfolgt sind. Das Plangebiet wird durch die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche ausgewiesen.

Die Stadt Nortorf hat außerdem einen festgestellten Landschaftsplan vom 19.08.1999, der das Areal auch als Baubereich vorsieht.

Für das gesamte Grundstück des Sondergebietes wurde der vor kurzem rechtskräftig gewordene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 43 – Stieper Bauzentrum Ladestraße – aufgestellt, der nach Rechtskraft der 1. vereinfachten Änderung für deren kleinen Geltungsbereich außer Kraft tritt. Für das gesamte übrige Gelände des Sondergebietes bleibt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 43 rechtskräftig.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

südöstliche Ecke des Flurstückes 137/22 der Flur 544 Gemarkung Nortorf in einer durchschnittlichen Tiefe von 18 m und einer durchschnittlichen Länge von 30 m, gelegen auf der Westseite der neuen Planstraße (Ladestraße) zur Erschließung des Stieper Bauzentrums nördlich der Aufwallung an der südlichen Grundstücksgrenze.

Das jetzt überplante Areal hat eine Gesamtgröße von 563 m² und soll zurzeit mit Freiausstellungsflächen für den Bau- und Heimwerkermarkt bebaut werden.

3. Planungsziel

Die Stieper Bauzentrum GmbH und Co.KG aus Nortorf errichtet zur Zeit auf dem gesamten Gelände südlich der Bahnstrecke und nördlich der Grundstücke nördlich des Postredders einen Bau- und Heimwerkermarkt. Um dieses Vorhaben verwirklichen zu können, wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 43 – Stieper Bauzentrum Ladestraße – der Stadt Nortorf vor kurzem verabschiedet und rechtskräftig. Die Bauanträge zur Errichtung der verschiedenen Gebäude und Stellplatzanlagen für den Bau- und Heimwerkermarkt wurden bereits eingereicht. Dabei hat sich ergeben, dass für die südöstliche Grundstücksecke eine kleine Änderung des Bebauungsplanes notwendig wird, um die Verwirklichung der Freiausstellungsflächen in der geplanten Art und Weise zu ermöglichen.

Neben dem Bau- und Heimwerkermarkt soll auch ein Gartencenter errichtet werden, für das außerdem Freiausstellungsflächen vorgesehen sind. Für diesen zuletzt genannten Bereich wa-

ren im südlichen Teil bisher keine Baugrenzen ausgewiesen worden, weshalb hier z.B. die Errichtung von Musterhäusern oder sonstigen Freiausstellungsanlagen nicht vorgenommen werden konnte. Auch die Errichtung eines Windfangs sowie eines überdachten Laubenganges ist ohne die Festsetzung von Baugrenzen und die ausdrückliche Zulassung dieser letztgenannten zwei baulichen Anlagen nicht möglich.

Aus diesem Grunde wird jetzt für den südlichen Teil des Freiausstellungsgeländes eine 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 aufgestellt, die zum einen die Baugrenzen über das gesamte Freiausstellungsgelände erweitert und zum anderen ausdrücklich die Errichtung eines Windfangs und eines überdachten Laubenganges auf dieser Freiausstellungsfläche zulässt. Natürlich dürfen diese Gebäudeteile auch nur eine maximale Firsthöhe von 7 m aufweisen, wie das für die übrigen baulichen Anlagen gilt.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben rechtskräftig. Auf sie wird in dieser Begründung nicht mehr erneut eingegangen. Hierzu kann auf die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 verwiesen werden. Auch an den verkehrstechnischen Erschließungsvorgaben sowie den landschaftspflegerischen Ausweisung und den lärmtechnischen Regelungen werden keine Veränderungen vorgenommen.

Auch sämtliche textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 gelten auch für diesen Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung weiter. An der maximalen Verkaufsflächen- und Grundflächengröße werden ebenfalls keine Veränderungen vorgenommen.

4. Ver- und Entsorgung, Eingriffsregelung, bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung


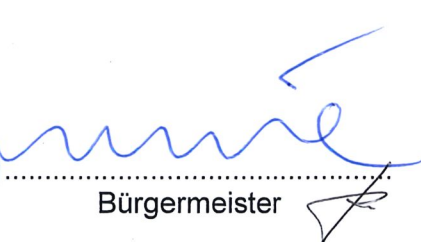
An der Ver- und Entsorgung des gesamten Sondergebietes wird gegenüber den Ausweisungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Umplanung vorgenommen.

Durch die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen oder neuen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild vorbereitet.

Auch bodenordnende Maßnahmen oder Finanzierungskosten löst diese 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht aus.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nortorf hat die Begründung in ihrer Sitzung am 24.02.2005 gebilligt.

Nortorf, den 28.04.05

 
Bürgermeister