

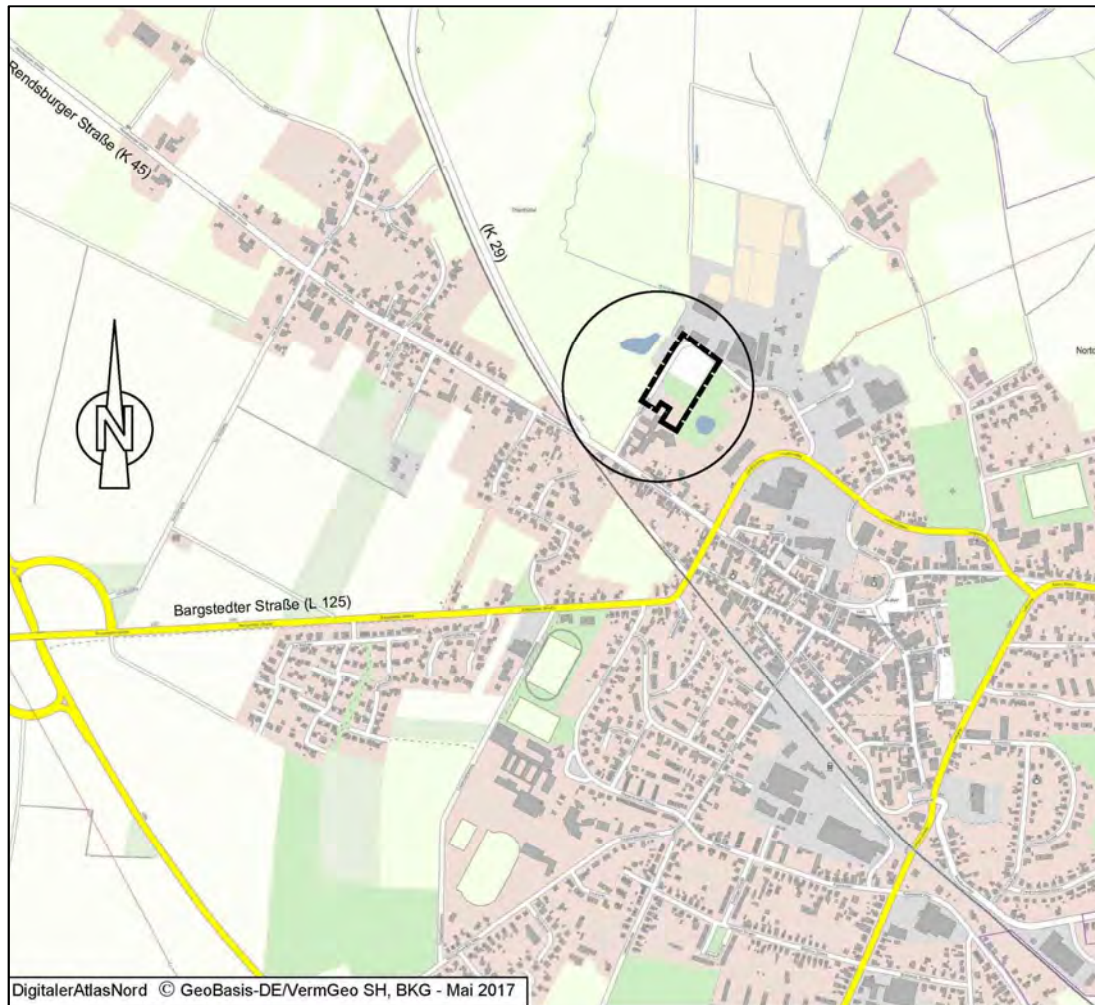
Stadt Nortorf

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Bebauungsplan Nr. 53

„Erweiterung Haus Simeon“

Begründung



Bearbeitung:

Verfahrensstand nach BauGB

04.04.2019

§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10



GSP
Ingenieurgesellschaft mbH
Gosch-Schreyer-Partner
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79
eMail oldesloe@gsp-ig.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	4
2	Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	5
3	Anlass der Planung	6
4	Allgemeines Planungsziel	6
5	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	7
5.1	Landesentwicklungsplan - LEP (2010)	7
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III	8
5.3	Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan	10
5.4	Landschaftsplanung	8
6	38. Änderung als Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nortorf.....	10
7	Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Nortorf.....	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.2.1	Bauweisen und Baugrenzen	11
7.2.2	Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse.....	12
7.2.3	Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR)	12
7.3	Stellplatzflächen und Nebenanlagen	13
7.4	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
7.4.1	Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung	13
7.4.2	Auszug aus der Staub- und Immissionsprognose	15
7.5	Mit Rechten zu belastende Flächen	16
7.6	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen	16
7.7	Grünordnerische Festsetzungen	16
7.8	Örtliche Bauvorschriften	17
8	Verkehrerschließung	17
8.1	Individualverkehr	17
8.2	ÖPNV-Anbindung	17
9	Umweltbelange	18
9.1	Verfahren gem. § 13b BauGB.....	18
9.2	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen.....	19
9.3	Natur und Landschaft.....	19

9.3.1 Bestandsaufnahme zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
9.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	21
9.3.3 Bewertung der verbleibenden Auswirkungen, Eingriffsregelung	23
9.3.4 Landschaftselemente von besonderer Bedeutung	23
9.4 Artenschutz	28
10 Ver- und Entsorgung	28
11 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....	29
12 Billigung	30

Anlagen

- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan 53 der Stadt Nortorf, erstellt durch Planungsbüro Mordhorst-Bretschneider, März 2019*
- *Immissionsprognose – Ausbreitungsrechnung nach TA-Luft zur Ermittlung der Immissionssituation im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 53 der Stadt Nortorf, erstellt durch olfasense GmbH, März 2019*
- *Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 53 der Stadt Nortorf, erstellt durch LAIRM CONSULT GmbH, März 2019*
- *38. Änderung als Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf, erstellt durch das Ingenieurbüro GSP, März 2019*

1 Allgemeines

Der Ausschuss für Bauwesen und Umwelt der Stadt Nortorf hat in seiner Sitzung am 12.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Erweiterung Haus Simeon“ beschlossen. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2017 eröffnet mit der Einführung des § 13 b BauGB ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 b entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13 b BauGB kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Eine Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b i. V. m. § 13 b BauGB ist möglich, da

- mit dem Plan nicht mehr als 10.000 m² versiegelte Fläche entstehen,
- es sich bei der Planung um eine Maßnahme handelt, durch die Wohnnutzung begründet wird,
- sich das Plangebiet an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt,
- keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung der UVPG nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen (Natura 2000-Gebiete)
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Aus den voran genannten Gründen kann dieses beschleunigte Verfahren genutzt werden. Auf eine Umweltprüfung gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB wird aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB verzichtet.

Der Ausschuss für Bauwesen und Umwelt der Stadt Nortorf hat in seiner Sitzung am ... einen erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 53 im Verfahren gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Nortorf schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im rückwärtigen Bereich des „Haus Simeon“ der Diakonie Altholstein.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.06.2017, i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 des Gesetzes vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Stand des Verfahrens

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 b BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Demnach kann auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Da der Wechsel vom Regelverfahren auf das Verfahren gemäß § 13 b BauGB während des Bebauungsplanverfahrens stattgefunden hat, war die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu diesem Zeitpunkt bereits durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 53 wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 18.01.2018 im Rathaus der Stadt Nortorf durchgeführt. Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und konnte sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 53 wurde in der Zeit vom 14.12.2017 bis 26.01.2018 durchgeführt. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden geprüft und gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am wurde durch den Ausschuss für Bauwesen und Umwelt der Stadt Nortorf der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 53 „Erweiterung Haus Simeon“ gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom ... bis ... abzugeben.

2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Die Stadt Nortorf bildet seit dem 01.01.2007 mit 16 weiteren Gemeinden das Amt Nortorfer Land im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Die Stadt Nortorf liegt verkehrsgünstig im Städtedreieck zwischen Rendsburg, Neumünster sowie der Landeshauptstadt Kiel. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Nortorf, zwischen der Kreisstraße 45 (Große Mühlenstraße) und der gewerblichen Nutzung der „Brückner Werke“ in der Fabrikstraße.

Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,35 ha. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 53 wird wie folgt beschrieben:

- nördlich des Grundstückes Große Mühlenstraße 52 (Flurstück 113, Flur 541) sowie einer Teilfläche der Straßenverkehrsfläche der Fabrikstraße (Flurstück 18/7, Flur 554)
- östlich des Flurstückes 11/2 Flur 553 sowie des Recyclinghofes (Flurstück 8/2, Flur 553)
- südlich einer Teilfläche der Straßenverkehrsfläche der Fabrikstraße (Flurstück 18/7, Flur 554)

- westlich einer Teilfläche des Flurstückes 21, Flur 554,

und umfasst die Flurstücke 110 Flur 541, Flurstück 18/7 Flur 554 sowie Flurstück 21 Flur 554 der Gemarkung Nortorf.

Die Fläche des Plangebiets ist durch die südlich angrenzende Seniorenwohnanlage der Diakonie Altholstein geprägt. Umliegend befinden sich derzeit eine Parkanlage bzw. Grünflächen. Im weiteren Verlauf der Fabrikstraße befinden sich nördlich und nordöstlich des Plangebiets verschiedene Gewerbeeinrichtungen sowie ein Recyclinghof.

3 Anlass der Planung

Die Stadt Nortorf ist durch ihre verkehrsgünstige Lage im Städtedreieck zwischen Rendsburg, Neumünster und Kiel sowie durch die gut ausgebaute überregionale Infrastruktur ein attraktiver Wohnstandort sowohl für Pendler als auch für Familien und Kinder.

Die Fläche des Plangebiets bietet die Möglichkeit der Entwicklung einer wohnbaulichen Siedlungsfläche in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum und einer seniorengerechten Wohnanlage. Im rückwärtigen Bereich des „Haus Simeon“ sollen weitere, altengerechte Wohnungen entstehen. Durch die direkte Nähe zum Haus Simeon wird in allen Wohnungen ein Hausnotruf angeboten. Weitere Pflege- und Betreuungsmöglichkeiten können je nach Bedarf genutzt werden. Die geplante Bebauung kann somit einer breiteren Bevölkerungsgruppe gerecht werden, da neben Personen mit täglichem Betreuungsbedarf die Wohnungen auch für Menschen geeignet sind, die ihren Tagesablauf selbstständig bewältigen können, für den Notfall aber durch den Hausnotruf und die direkte Nähe zum Haus Simeon abgesichert sein wollen. Außerdem bietet die direkte Nähe zum Haus Simeon den Bewohnern des Plangebiets die Möglichkeit, die verschiedenen Angebote der Diakonie, wie z. B. gemeinsame Aktivitäten, mit zu nutzen.

4 Allgemeines Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die Grünfläche hinter dem „Haus Simeon“ entlang der Fabrikstraße baurechtlich für eine zeitgemäße wohnbauliche Entwicklung der Stadt Nortorf vorzubereiten.

Die Fläche des Geltungsbereichs wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt, um Wohnraum zu schaffen. Innerhalb des Geltungsbereiches entsteht die Möglichkeit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit entsprechenden Nebenanlagen unter Berücksichtigung der bestehenden Gegebenheiten.

Für die geplante wohnbauliche Entwicklung wurde durch das Architektenbüro „Planungsring Mumm + Partner GbR“ ein städtebauliches Konzept entwickelt.

Der Vorentwurf sieht auf der Fläche des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Nortorf eine Bebauung durch zwei Mehrfamilienhäuser vor. Die Häuser haben drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss. Beide Häuser bieten Platz für je ca. 35 Wohneinheiten. Derzeit ist aber auch die Errichtung von Gemeinschaftsräumen geplant. Durch die benachbarte Seniorenresidenz wird eine Pflege- und Betreuungsmöglichkeit innerhalb der Neubauten gewährleistet.

Nördlich der geplanten Wohngebäude wird eine Stellplatzanlage geschaffen, um den künftigen Bedarf nach Stellplätzen decken zu können und den Straßenraum vom ruhenden Verkehr frei zu halten.

5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Städte/Gemeinden für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3 + 4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen.

5.1 Landesentwicklungsplan - LEP (2010)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Stadt Nortorf die nachfolgenden Darstellungen:

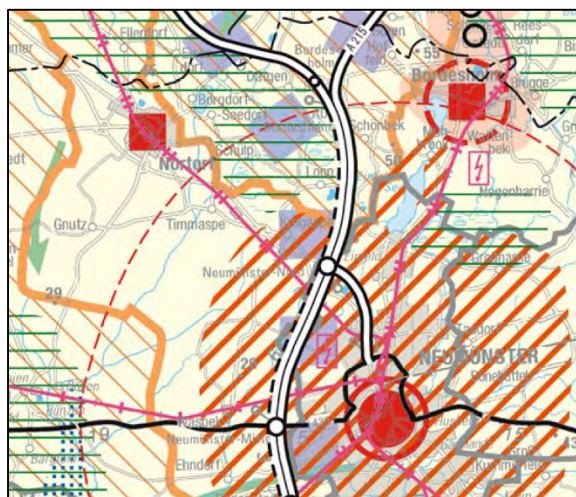


Abbildung 1: Ausschnitt LEP, Quelle: Schleswig-Holstein.de

- Die Stadt Nortorf ist als Unterzentrum im ländlichen Raum eingestuft
- Nortorf liegt unmittelbar westlich einer Landesentwicklungsachse
- Eine zwei- oder mehrgleisige Bahnstrecke durchquert das Stadtgebiet von Nortorf

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen (1.4, 2G, LEP 2010).

Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (2.2.3, 1Z, LEP 2010).

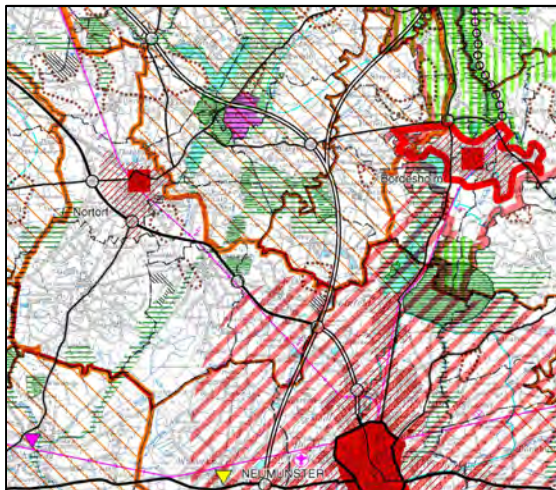
Gemäß LEP können grundsätzlich in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. (...) Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (2.5.2, 1G, LEP).

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können (2.5.2, 6Z, LEP).

Die Stadt Nortorf folgt den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes, indem sie ihrer Entwicklungsaufgabe als Unterzentrum nachkommt und zusätzlichen Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes schafft.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht. Der Regionalplan für den Planungsraum III (RP III) für die kreisfreien Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde enthält für die Stadt Nortorf die nachfolgenden Darstellungen:



- Nortorf ist ein Unterzentrum
- Eine elektrifizierte Bahnstrecke quert das Gebiet in Nord/Süd-Richtung
- Eine Bundesstraße quert das Stadtgebiet in West/Ost-Richtung, diese wurde vor mehreren Jahren zur Landesstraße zurückgestuft (L328)
- Eine weitere Bundesstraße führt in Nord/Süd-Richtung am Stadtgebiet von Nortorf vorbei

Abbildung 2: Ausschnitt RP III, Quelle: Schleswig-Holstein.de

Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch (...) eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden (6.1, Z2, RP III).

Die Stadt Nortorf folgt den Vorgaben des Regionalplanes, indem sie durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 die planungsrechtlichen Vorbereitungen für eine wohnbauliche Entwicklung schafft, die durch die Nähe zur Senioreneinrichtung eine Betreuungsmöglichkeit vorhält.

5.3 Landschaftsplanung

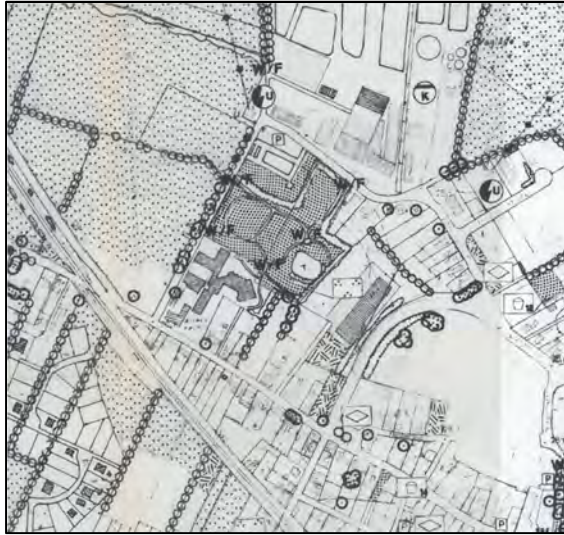
Die Landschaftsplanung soll die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufzeigen. Die überörtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen werden für den Bereich des Landes im Landschaftsprogramm, für Teile des Landes in den Landschaftsrahmenplänen dargestellt. Auf regionaler Ebene konkretisiert der Landschaftsplan die Vorgaben des Landschaftsprogrammes und des Landschaftsrahmenplanes. Die Ziele der Landschaftsplanung sind in der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Landschaftsprogramm von 1999 und der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III von 2000 machen für das Plangebiet keine planungsrelevanten Aussagen.

Im Entwurf des neuen Landschaftsrahmenplanes für den Planungsraum II von 2018 wird nördlich vom Plangebiet eine Verbundachse dargestellt. Das gesamte Stadtgebiet mit den südlich liegenden Landschaftsräumen wird zudem als historische Kulturlandschaft – Knicklandschaft ausgewiesen.

Nördlich des Ortskerns bis ins Plangebiet hinein wird ein Gebiet dargestellt, welches aufgrund seiner natürlichen Ausstattung bzw. seiner Nutzung geeignet ist, als tatsächlicher oder potenzieller Treibhausgas -(THG) / Kohlenstoffspeicher einen räumlich-funktionalen Beitrag für den Klimaschutz zu leisten.

Landschaftsplan



Der derzeit gültige Landschaftsplan der Stadt Nortorf aus dem Jahr 1996 übernimmt für die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Nortorf die Bestandsdarstellung. Im südlichen Plangebiet befindet sich demnach eine Grünfläche / Parkanlage, im Norden eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz. Gehölzflächen gliedern das Plangebiet. Die Fabrikstraße wird einseitig von einem Knick begleitet. Entwicklungsaussagen werden nicht getroffen.

Abbildung 3: Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Nortorf,
Quelle: Stadt Nortorf

5.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

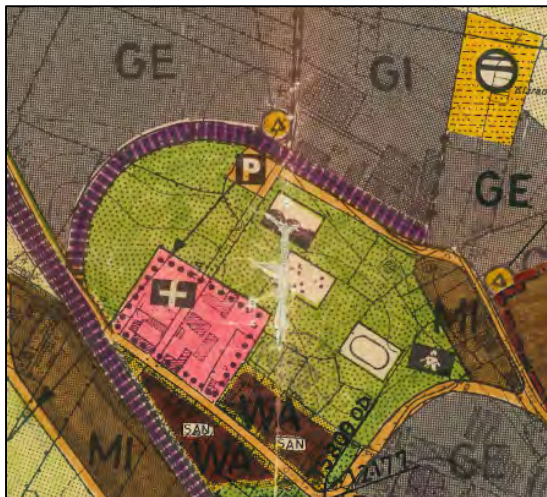


Abbildung 4: FNP Nortorf, Quelle: Amt Nortorf

Die Fläche des Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Nortorf ist im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1973 / 1974 im Nordosten des Plangebiets als Parkanlage mit zu sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Hallenbad dargestellt.

Im Nordwesten des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Norden grenzen Gewerbeflächen an das Plangebiet an, für die eine Gleisanbindung dargestellt ist.

Südlich des Plangebiets sind die Flächen als bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dargestellt.



Abbildung 5: 19. Änderung des FNP, Quelle: Amt Nortorf

Im Jahr 1998 erfolgte die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf.

Im Rahmen dieser Änderung wurden Gewerbeflächen aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes herausgenommen. Auch der geplante Gleisanschluss ist entfallen. Neu aufgenommen wurden die Flächen des Recyclinghofes westlich der Fabrikstraße sowie im nördlichen Bereich Teilflächen der Brückner Werke AG.

Um die Flächen und geplanten Nutzungen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Nortorf korrekt darzustellen, erfolgt im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Berichtigung. Diese wird der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

6 38. Änderung als Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nortorf

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Nortorf wird der derzeit gültige Flächennutzungsplan angepasst. In der 38. Änderung als Berichtigung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 53 der Stadt Nortorf wird die Fläche des Plangebiets als Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie als Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Durch diese Änderung wird die wohnbauliche Entwicklung der Fläche ermöglicht, sodass im direkten Umfeld des bestehenden Altersheimes weitere Wohnungen mit Betreuungsmöglichkeiten geschaffen werden. Trotz der Planung von altersgerechten Wohnungen und Wohnungen mit Betreuungsmöglichkeiten wird keine Gemeinbedarfsflä-

che / Sondergebiet dargestellt, sondern Wohnbaufläche. So kann eine Wohnbebauung entstehen, die allen Bevölkerungsgruppen offen steht.

Der Bereich der Diakonie Altholstein ist derzeit im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dargestellt. Da dies nicht der aktuellen Nutzung der Flächen entspricht, wird die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB in „Senioren- und Pflegeeinrichtung“ geändert. In den Gebäuden der Diakonie befinden sich Voll- und Teilstationäre Pflgetrakte.

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Nortorf

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen, ohne sie zu beeinträchtigen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Nortorf wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, welches in zwei Bereiche aufgeteilt wird (WA 1 und WA 2). In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) ist dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) zugeordnet und dient zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für die Wohnnutzung.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), das sich harmonisch in die direkte Umgebung einfügt, zu folgen. Zudem wird die unmittelbar nachbarschaftliche Bebauung der „Fabrikstraße“ überwiegend wohnbaulich, u. a. durch eine Seniorenwohnanlage, genutzt, sodass die v. g. ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden werden könnten.

Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen führen in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten, sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten, gerade in den Abend- und Nachtstunden, zu beeinträchtigenden Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung. Daher werden sie für das Plangebiet ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung passt sich die künftige Bebauung in die bestehende Umgebung ein, ohne diese zu beeinträchtigen.

7.2.1 Bauweisen und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 + 23 BauNVO)

Als Bebauung für das Allgemeine Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise [a] festgesetzt. Im Bereich der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maß-

gabe, dass Gebäude gemäß der dargestellten Baugrenze auch ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen.

Diese Bauweise ermöglicht die Umsetzung der geplanten Wohnhäuser und fügt sich gleichzeitig in die Umgebung ein, die im Süden durch den massiven Komplex der Seniorenanlage geprägt wird. Da es keine städtebauliche Notwendigkeit für die genaue Lage der zukünftigen Neubauten gibt, und um dem Bauherrn innerhalb des Geltungsbereiches eine möglichst große Flexibilität in der Wahl ihrer Gebäudestellung zu ermöglichen, wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets eine grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt. Durch die Ausweisung dieses Baufensters können die zukünftigen Neubauten planungs- und bauordnungsrechtlich auf dem Gelände untergebracht werden.

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Höhe der Gebäude durch maximale Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Sie darf durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden. Als Orientierungshilfe werden in der Planzeichnung Geländehöhen über Normalhöhennull (ü. NHN) angegeben.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 40 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht in etwa einer realen Gebäudehöhe von ca. 15 m, wodurch sich die künftige Bebauung an die bestehenden Wohnkomplexe der Seniorenwohnanlagen „Haus Simeon“ anpasst.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet auf drei (III) Vollgeschosse begrenzt. Die festgesetzte maximal zulässige Zahl von drei [III] Vollgeschossen in Verbindung mit der begrenzten Gebäudehöhe (GH) gewährleistet, dass innerhalb des künftigen Quartiers keine baulichen Unverhältnismäßigkeiten entstehen.

Die südlich angrenzende Seniorenwohnanlage zeichnet sich durch verschiedene Gebäudehöhen und eine variierende Geschossigkeit aus, sodass sich durch die v. g. Festsetzungen die geplanten Neubauten im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 53 „Erweiterung Haus Simeon“ an die Umgebung anpassen werden.

7.2.3 Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 nordöstlich der Fabrikstraße (WA 1) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um ein einheitliches, geordnetes Siedlungsbild zwischen dem neuen Wohngebiet und der bestehenden Bebauung in der Fabrikstraße zu schaffen.

Diese Festsetzung entspricht in etwa den unmittelbaren angrenzenden Bestandsbauten und bleibt im Rahmen der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4.

Für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) der Fabrikstraße wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 2.100 m² festgesetzt, um die erforderliche Stellplatzanlage für die zukünftigen Bewohner des Wohngebiets zu schaffen.

7.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Um den Stellplatzbedarf der zukünftigen Bewohner decken zu können und um die derzeit angespannte Parkplatzsituation des Besucherverkehrs der Seniorenwohnanlage entlasten zu können, wird auf der Fläche des Allgemeinen Wohngebiets 2 (WA 2) nördlich der geplanten Wohnanlage eine Stellplatzanlage errichtet. Pro Wohneinheit sind 0,5 Stellplätze zu errichten.

Auf der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen ist die Errichtung von Garagen und Carports sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

Die Abgrenzung der Fläche für Nebenanlagen gewährleistet, dass an den Grundstücksgrenzen die erforderlichen Mindestabstände eingehalten werden. Für die künftige Stellplatzanlage wird eine zulässige Grundfläche von 2.100 m² zur Errichtung der Stellplätze festgesetzt. Der Ausschluss von Garagen und Carports sowie sonstigen Nebenanlagen stellt sicher, dass von der Stellplatzanlage keine zu massive Wirkung auf die umliegenden Grünstrukturen ausgeht.

7.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Stadt Nortorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen. Zur Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen muss im Rahmen der Bauleitplanung geprüft werden, ob Immissionen den Planungen entgegenstehen.

Nördlich des Plangebiets befinden sich neben dem Mehrzweckplatz der Stadt Nortorf auch ein Recyclinghof sowie verschiedene Gewerbeeinrichtungen. Südwestlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Hamburg – Flensburg. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung sowie eine Geruchs- und Staubimmissionsprognose beauftragt, um zu prüfen, ob Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des Plangebiets notwendig sind. Die schalltechnische Untersuchung wurde von dem Büro LAIRM Consult erstellt. Die Geruchs- und Staubimmissionsprognose wurde durch die Olfasense GmbH erstellt.

7.4.1 Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung

a) Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 sowie der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Stadt Nortorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Bereich der „Großen Mühlenstraße / Fabrikstraße“ zu schaffen. Innerhalb des Plangelungsbereichs sollen Wohngebäude für Betreutes Wohnen entstehen. Das Betreute Wohnen steht im direkten Zusammenhang mit dem vorhandenen Seniorenwohnheim Haus Simeon südlich des Plangelungsbereiches. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde der Plangelungsbereich neu definiert. So wurde die ursprünglich westlich der Fabrikstraße vorgesehene Stellplatzanlage in den Bereich des Jahrmarktplatzes nördlich des Baufensters verlegt.

Der Plangelungsbereich befindet sich jetzt ausschließlich südöstlich der Fabrikstraße. Südwestlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Hamburg – Flensburg. Weiterhin befinden sich im Umfeld verschiedene gewerbliche Nutzungen (Recyclinghof, Brückner-Werke und Obst- und Gemüsegroßhandel Brüning).

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und bewertet.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1, verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

b) Gewerbelärm

Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen lärmrelevanten gewerblichen Nutzungen, insbesondere im Nachtzeitraum. Als maßgebliche Betriebe in der Nachbarschaft des Plangeltungsbereichs sind der Recyclinghof und die Brückner Werke KG an der Fabrikstraße sowie die Kai Brüning Obst- und Gemüsegroßhandel GmbH & Co. KG und die Märkte EDEKA, ALDI, DM und Getränke Hoffmann östlich des Plangeltungsbereiches berücksichtigt worden. Weitere gewerbliche Nutzungen befinden sich an der Industriestraße sowie westlich davon der Bauhof und das Klärwerk der Stadt Nortorf.

Aufgrund des gewünschten bzw. erforderlichen räumlichen Nutzungszusammenhangs mit dem vorhandenen Haus Simeon der Diakonie, dies befindet sich südlich des Plangeltungsbereiches, ist der Plangeltungsbereich in der direkten Nachbarschaft zwingend erforderlich. Da in der direkten Nachbarschaft zum Grundstück des Hauses Simeon lediglich freie Grundstücke vorhanden sind, die aus Gewerbelärm vorbelastet sind, wird im Bebauungsplan für den vorbelasteten Plangeltungsbereich ein Schutzanspruch gegenüber Gewerbelärm vergleichbar eines Mischgebietes herangezogen. Außerdem wird der Plangeltungsbereich als Gewerbelärm vorbelastet festgesetzt. In einem Mischgebiet ist das Wohnen noch grundsätzlich zulässig, so dass durch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden, somit sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten und die Bahnstrecke Neumünster – Flensburg berücksichtigt.

Die Straßenbelastungen wurden aus der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan 48 der Stadt Nortorf entnommen. Die Zahlen wurden auf den Prognosehorizont 2035/2040 hochgerechnet.

Die Angaben für die DB-Strecke Neumünster – Flensburg wurden bei der DB AG erfragt (Prognosehorizont 2025). Prognosezahlen für 2035/2040 liegen derzeit bei der DB AG nicht vor.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß 16. BImSchV (2014) auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 und der Anlage 2 der 16. BImSchV (2014) für den Schienenverkehrslärm.

Aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr sind in der Nachbarschaft keine beurteilungsrelevanten Zunahmen zu erwarten.

Im Plangeltungsbereich werden der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags im westlichen Plangeltungsbereich und der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts überall überschritten. An der Westseite des Baufensters wird ebenfalls der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags überschritten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts wird im gesamten Plangeltungsbereich überschritten.

Der Anhaltswert der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird nicht erreicht.

Aufgrund der Erschließung des Plangeltungsbereiches ist ein wirksamer aktiver Lärmschutz zur Erreichung des Schutzziels aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll und daher nicht realisierbar.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder ersatzweise durch passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Abbildung 1 für schutzbedürftige Räume und in Abbildung 2 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts sind zum Schutz der Nachtruhe im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Bezüglich der Außenwohnbereiche ist festzustellen, dass der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags in einem Abstand von bis zu 30 m zur Mitte der Fabrikstraße um mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

In den von Überschreitungen des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um mehr als 3 dB(A) betroffenen Bereichen sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zulässig. In diesen Bereichen sind geplante Außenwohnbereiche ausnahmsweise dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

7.4.2 Auszug aus der Staub- und Immissionsprognose

Die Stadt Nortorf plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Erweiterung Haus Simeon“. Die überplante Fläche soll als allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen werden.

Nordöstlich des Geltungsbereichs befinden sich emittierende Betriebe, so dass die Verträglichkeit der geplanten zur vorhandenen Nutzung geprüft werden muss.

Es wurde daher anhand von Akteneinsichten die Emittenten im Umfeld ermittelt und deren Relevanz für das überplante Gebiet geprüft. Die Ansätze wurden jeweils mit einer Sicherheit in der Betrachtung gewählt.

Wie den obigen Ergebnisdarstellungen (Abbildung 7.1 und 7.2) für die Geruchsmissionssituation entnommen werden kann, liegt die Geruchsbelastung auf der überplanten Fläche bei maximal 10 %

der Jahresstunden. Der zulässige Immissionswert nach GIRL für Wohn- und Mischgebiete von 0,10 wird somit nicht überschritten.

Auf den im Geltungsbereich enthaltenen Gemeinflächen (z. B. Stellplätze) wird ein Wert von maximal 0,14 (14 % der Jahresstunden) ausgewiesen. Da sich auf diesen Flächen Personen nur vorübergehend aufhalten, ist hier eine Bewertung nach GIRL nicht erforderlich.

Für die Staubimmissionen ist der angrenzende Recyclinghof der Stadt Nortorf als Emissionsquelle relevant. Die angesetzten Emissionswerte haben eine ausreichende Sicherheit für die auf dem Gelände genehmigten Prozesse. Auch sind die Effekte aus der Eingrünung des Betriebsgeländes nicht mitberücksichtigt.

Eine PM10/Feinstaub-Belastung oberhalb des Irrelevanzwertes der TA Luft von $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ errechnet sich nur am nördlichen Rand des überplanten Geländes. Unter Einbeziehung der städtischen Hintergrundbelastung, gemessen an den Luftqualitätsmessstationen in Schleswig Holstein, zeigt kein Indiz einer Überschreitung des Jahresmittelwerts der Konzentration und des Tagesmittelwerts. Auch die Depositionsbelastung liegt unterhalb der irrelevanten Zusatzbelastung, also deutlich unterhalb des Grenzwertes der TA-Luft.

Die genehmigungsrechtliche Bewertung der Untersuchungsergebnisse bleibt den zuständigen Behörden vorbehalten.

7.5 Mit Rechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Gliederungsgrün“ wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgelegt, um den Zugang zur bestehenden Leitung zu sichern.

7.6 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen festgesetzt, um eine ungehinderte Erschließung der künftigen Wohnbauflächen zu gewährleisten.

Pumpstation

Im südwestlichen Teil des Plangebietes wird eine 16 m^2 große Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Pumpstation festgesetzt, um die Errichtung einer Pumpstation und somit die Schmutzwasserentsorgung des Geltungsbereiches gewährleisten zu können.

7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zwischen den unterschiedlichen Allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-2 wird eine Grünfläche festgesetzt, die die unterschiedlichen Nutzungen zueinander abgrenzt. Die Zweckbestimmung „Parkanlage“ sichert auf diesen Flächen die derzeitige Nutzung.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Wertvolle Gehölzbestände werden mit Erhaltungsgeboten belegt. Hierzu gehören die Verwallungen mit dem naturnahen Gehölzaufwuchs, welche zudem eine optische und akustische Abschirmung zwischen der Neubebauung und der Stellplatzanlage bilden.

Zudem werden einzelne Bäume mit einem Erhaltungsgebot belegt. Hierzu gehören eine Baumreihe als gliederndes Element zwischen Alt- und Neubebauung sowie eine Kiefer im südöstlichen Plangebiet, welche als Teil der heutigen Grünflächen die Grünanlage prägt.

7.8 Örtliche Bauvorschriften

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1-2) sind je Wohneinheit 0,5 Stellplätze herzustellen. Auf diese Weise wird ein übermäßiges Parken im Straßenraum verhindert, sodass dieser zugunsten der Verkehrssicherheit übersichtlich bleibt.

Derzeit plant die Diakonie Altholstein die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Plangebiet. Diese werden zum Teil mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet. Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) als Vorprüfstelle der Investitionsbank Schleswig-Holstein sieht für Baumaßnahmen, bei denen auch öffentlich geförderte Wohnungen errichtet werden, einen Stellplatzschlüssel von 0,7 für die gesamte Baumaßnahme als ausreichend an.

Gleichzeitig werden die Mehrfamilienhäuser so geplant, dass diese auch Pflegebedürftigen gerecht werden, deren Betreuung durch einen Hausnotrufknopf und die direkte Nähe zum „Haus Simeon“ mit teilstationären Pfeletrakten und entsprechendem Personal gesichert werden kann. Da diese Bevölkerungsgruppen einen geringen Mobilitätsbedarf haben, werden keine Stellplätze benötigt.

Aus diesem Grund sieht die Stadt Nortorf einen Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit als ausreichend an.

8 Verkehrserschließung

8.1 Individualverkehr

Das Plangebiet kann über die „Fabrikstraße“ und im weiteren Verlauf über die „Große Mühlenstraße“ erreicht werden. Die Straße weist ausreichende Breiten zum Befahren durch ein dreiaxsiges Müllfahrzeug auf. Innerhalb der bestehenden Straßenverkehrsfläche der „Fabrikstraße“ wird ein Fußweg hergestellt, um eine Verbindung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) und dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2), in dem die Stellplatzanlage errichtet wird, zu schaffen.

8.2 ÖPNV-Anbindung

Eine gute ÖPNV-Anbindung trägt dazu bei, die Lärm- und Schadstoffbelastung durch den motorisierten Individualverkehr zu verringern. Sie sorgt so für gesündere Lebensbedingungen, steigert die Wohnqualität im Gebiet und kann die individuellen Mobilitätskosten der künftigen Bewohner senken.

Darüber hinaus spielt der ÖPNV für die Mobilität einer Vielzahl von Nutzergruppen eine wichtige Rolle. Besonders ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen sowie Kinder und Jugendliche, aber auch viele Berufspendler sind auf eine attraktive ÖPNV-Anbindung angewiesen. Somit ist die ÖPNV-Bedienungssituation für viele Menschen eine wichtige Komponente bei der Wohnstandortwahl.

Eine Bushaltestelle befindet sich wenige Meter vom Standort entfernt an der „Großen Mühlenstraße/Ecke Fabrikstraße“. Der Bahnhof Nortorf ist etwa 900 Meter entfernt und ist an die Buslinien angebunden oder kann fußläufig erreicht werden.

9 Umweltbelange

9.1 Verfahren gem. § 13b BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Das beschleunigte Verfahren ist zulässig, wenn:

1. Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht:

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Wohngebiete unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

2. Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht (Natura 2000-Gebiete):

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine europäischen Schutzgebiete. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete werden entsprechend nicht erwartet.

3. Keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes zu beachten sind:

Im Plangebiet sind keine Betriebe zulässig, welche gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU verwenden, die nach dem heutigen Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse bei Störfällen, Unfällen und Katastrophen zu schwerwiegenden und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt und der menschlichen Gesundheit führen können.

In der Fabrikstraße 10 westlich des Plangebietes befindet sich der Recyclinghof der Stadt Nortorf. Neben kommunalen Abfällen wie Verpackungen und sonstigen Siedlungsabfällen wie Sperrmüll, Baustoffen und Garten- und Parkabfällen werden hier auch Abfälle wie Autoreifen, Farben, Klebstoffe, Arzneimittel, Batterien und elektronische Geräte entgegengenommen. Die Annahme der Abfälle erfolgt in dafür vorgesehenen Containern oder entsprechenden Behältnissen. Die Behälter werden regelmäßig, teilweise sogar täglich geleert und zur Aufbereitung oder auf entsprechenden Deponien gebracht. Auf dem Recyclinghof werden damit keine größeren Mengen von Abfällen gelagert, von denen Gefahren für Natur und Umwelt oder die menschliche Gesundheit ausgehen. Auch wird durch die regelmäßige Abfuhr schadstoffhaltiger Abfälle gesichert, dass von dem Recyclinghof keine Gefahren durch schwere Unfälle und Katastrophen ausgehen und damit keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

9.2 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Nördlich des Plangebiets befinden sich neben dem Mehrzweckplatz der Stadt Nortorf auch ein Recyclinghof sowie verschiedene Gewerbeeinrichtungen. Südwestlich des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Hamburg – Flensburg. Zur Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen wurden anhand einer schalltechnischen Untersuchung sowie einer Geruchs- und Staubimmissionsprognose die Umweltauswirkungen geprüft.

In Bezug auf Staub wurden keine Belastungen oberhalb des Irrelevanzwertes der TA Luft errechnet, so dass keine Regelungen zum Schutz vor Staub im Bebauungsplan getroffen werden. Auch in Bezug auf Geruchsimmissionen werden die Immissionswerte nach GIRL für Wohn- und Mischgebiete nicht überschritten, so dass hier ebenfalls keine Regelungen auf Ebene des Bebauungsplanes notwendig werden.

Im Hinblick auf Gewerbelärm überschreiten die vorhandenen Immissionen die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes. Die Orientierungswerte eines Mischgebietes werden hingegen eingehalten. Aufgrund der standortgebundenen Koppelung der geplanten Bebauung an die Bestandsnutzung wurden diese Überschreitungen in der Abwägung eingestellt. Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor Verkehrslärm werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur Einhaltung erforderlicher Grenzwerte durch passive Schallschutzmaßnahmen getroffen. (nähere Erläuterungen s. Abs. 7.4)

9.3 Natur und Landschaft

9.3.1 Bestandsaufnahme zu den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Die Stadt Nortorf befindet sich naturräumlich im Übergangsbereich zwischen Geest und dem östlichen Hügelland. Der Landschaftsplan spricht von sandigen bis lehmigen Sandböden. Entsprechend ist mit einem erhöhten Bodenwasseraustausch im Plangebiet zu rechnen. Der Landwirtschafts- und Umweltatlas macht diesbezüglich für das östliche Plangebiet keine Aussagen.

Das Plangebiet ist derzeit weitgehend unversiegelt. Anfallende Niederschlagswasser können über die belebte Bodenfläche abgeleitet werden.

Weitere Informationen zu den Schutzgütern Boden und Wasser ergeben sich aus der Baugrunduntersuchung. Demnach sind unter den Mutterböden bis 1,95 m unter GOK sandige Auffüllungen vorhanden, unter denen gewachsene Sande aus Mittel- und Grobsanden liegen. Der Grundwasserstand lag bei Probenentnahme bei 1,2 bis 2,8 m unter Geländeoberkante.

Der uBB liegen keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Nortorf nördlich der Ausfahrtstraße Große Mühlenstraße / Rendsburger Straße.

Der südliche Bereich, der als WA-1 Gebiet festgesetzt wird, wird derzeit als Grünanlage parkartig genutzt. Diverse ältere, meist heimische Gehölze stehen einzeln oder in Baumgruppen auf der ansonsten intensiv gepflegten Rasenfläche. Wegeflächen bieten Gelegenheit für eine fußläufige Erho-

lungsnutzung. Die bestehende Bebauung südlich des Plangebietes wird von einer Baumreihe aus überwiegend heimischen Arten abgeschirmt.

Der nördliche Bereich, der als WA-2 Gebiet festgesetzt wird, wird derzeit als Mehrzweckplatz z.B. für den Zirkus oder als Hubschrauberlandeplatz genutzt. Er ist von Scherrasen und Pflasterflächen geprägt.

Beide Teilflächen werden durch eine Verwallung mit naturnahen Gehölzstrukturen voneinander abgeschirmt. Auch im Osten des Mehrzweckplatzes befindet sich zu der dahinter liegenden Parkfläche eine Verwallung mit naturnahen Gehölzaufwuchs.

Die Fabrikstraße wird auf ihrer Westseite außerhalb des Plangebietes von einem Knick mit mächtigen Überhängen begleitet. Westlich davon befindet sich Wirtschaftsgrünland.

Das Büro Mordhorst-Bretschneider GmbH aus Nortorf (März 2019) macht zu europarechtlich besonders und/oder streng geschützten Tierarten folgende Angaben:

Der Baumbestand im Plangebiet kann vom Abendsegler und der Fransenfledermaus als potentielles Sommerquartier genutzt werden. Artenschutzrelevante Sommerquartiere sind jedoch auszuschließen. Ein Vorkommen der Haselmaus kann aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung ausgeschlossen werden. Auch nach Anhang IV der FFH-geschützte Amphibien, Reptilien, Fische, Käfer, Libellen, Schmetterlinge und Weichtiere finden im Plangebiet keine geeigneten Lebensraumstrukturen.

Hinsichtlich der heimischen Brutvögel finden eine Vielzahl von Gehölz- und Gehölzhöhlenbrüter im Plangebiet einen Lebensraum. Rastvögel hingegen sind auszuschließen.

Schutzgut Mensch und Landschaft

Das Plangebiet wird von Gewerbelärm des nördlich liegenden Gewerbegebietes und von Verkehrslärm der Bahnstrecke Hamburg – Flensburg berührt. Das südliche Plangebiet dient als Teil der Parkanlage mit seinen Fußwegeverbindungen und Bereichen zum Verweilen der Erholungsnutzung und wird insbesondere von den Bewohnern der Seniorenwohnanlage genutzt.

Schutzgut Luft, Klima sowie kulturelles Erbe

Das Klima in Schleswig-Holstein ist stark durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist mit seinen feuchten, milden Wintern und hohen Niederschlägen als gemäßigtes, feucht temperiertes und ozeanisches Klima zu bezeichnen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche. Freiflächen in bebauten Bereichen besitzen im Hinblick auf klimatische Eigenschaften oftmals wichtige Funktionen als Ausgleichsflächen zu den vornehmlich versiegelten und überwärmten versiegelten Bereichen. So haben sie ein wichtiges Potential zur Belüftung und Kühlung der Städte. Das Plangebiet liegt jedoch am Rand des baulichen Zusammenhangs der Stadt Nortorf und hat dadurch nur eine geringe Bedeutung für das innerstädtische Klima.

Der Entwurf des neuen Landschaftsrahmenplans weist zudem Böden aus, die aufgrund ihrer natürlichen Ausstattung bzw. ihrer Nutzung als potentieller oder tatsächlicher Kohlenstoffspeicher einen räumlich-funktionalen Beitrag für den Klimaschutz leisten. Diese Einstufung bezieht sich voraussichtlich insbesondere auf die nördlich des Gewerbegebietes befindliche Niederung der Bokeler Au. Die bereits durch bauliche Anlagen überprägten Flächen im Plangebiet sind diesbezüglich von geringerer Bedeutung.

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kultur- und Sachgütern vor. Auch liegt das Plangebiet in keinem besonderen archäologischen Interessengebiet.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen- und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. Lediglich der Mensch hat im größeren Umfang die Möglichkeit auf dieses „Wirkungsgefüge“, sowohl in positiver als auch in negativer Weise, Einfluss zu nehmen.

Auswirkungen auf Wechselwirkungen durch eine Bebauung des Plangebietes sind insbesondere zwischen einzelnen Schutzgütern zu erwarten. Die Naturgrundlagen sind im Laufe der Jahre durch menschliche Nutzungen bereits verändert worden. Mit zunehmender Bebauung werden die Bodenfunktionen und der Wasserhaushalt durch Versiegelungen zunehmend erheblich gestört und die Flächen verlieren ihre Qualität als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

9.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in Landschaftselemente mit besonderer Bedeutung / Standortprüfung

Die Diakonie Altholstein hat die Flächen des WA-1 Gebietes mit der Voraussetzung zur Erweiterung der Senioreneinrichtung „Haus Simeon“ vom Kreis Rendsburg-Eckernförde erworben. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen jetzt die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

Bei der geplanten Bebauung sollen vorrangig senioren- und behindertengerechte Wohnungen entstehen, für die durch die benachbarte Seniorenresidenz ein Hausnotruf sowie eine Pflege- und Betreuungsmöglichkeit zugesichert werden soll. Dadurch wird eine Koppelung der Neubebauung mit der bestehenden Seniorenwohnanlage notwendig. Entsprechend wird eine Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft des „Hauses Simeon“ erforderlich.

Standortalternativen:

Östlich der bestehenden Anlage an der Großen Mühlenstraße befindet sich ein Einfamilienhaus, dessen Garten von einem dichten Gehölzbestand geprägt wird. Auch südlich der bestehenden Anlage, südlich der Großen Mühlenstraße, befindet sich bestehende Bebauung.

Westlich des „Hauses Simeon“ bildet die Fabrikstraße mit ihrer einseitigen Knickstruktur derzeit die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich. Diese Siedlungsgrenze möchte die Stadt Nortorf derzeit nicht überschreiten und den Landschaftsraum von einer hochbaulichen Entwicklung freihalten. Zudem besteht hier im Kreuzungsbereich mit der Großen Mühlenstraße die Option zur Erweiterung der Rettungswache. Die durch die Nähe der Bahnstrecke Hamburg – Flensburg bedingten Lärmimmissionen würden eine wohnbauliche Entwicklung außerdem entgegenstehen.

Nördlich der Seniorenwohnanlage besteht auf einer weitgehend intensiv parkartig gepflegten Grünanlage ausreichend Raum für eine Bebauung mit seniorenrechtlichen Wohnblöcken. Der bestehende Baumbestand erscheint hier durch Ersatzbaumpflanzungen ausgleichbar. Auch lassen sich keine artenschutzrechtlichen Hindernisse erkennen, die mit einer Überbauung der Parkanlage einhergehen könnten. Die geplanten Wohnblöcke können arrondierend in die bestehende Bebauung östlich der Fabrikstraße eingebunden werden. Die Fläche wurde seitens der Diakonie Altholstein für eine seniorenrechtliche, wohnbauliche Entwicklung vom Kreis Rendsburg Eckernförde erworben.

Alternative Planungsansätze für das Plangebiet:

Der Vorentwurf sieht auf der Fläche des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Nortorf eine Bebauung durch zwei Mehrfamilienhäuser vor. Die Häuser haben drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss. Beide Häuser bieten Platz für je ca. 35 Wohneinheiten. Derzeit ist aber auch die Errichtung von Gemeinschaftsräumen geplant. Durch die benachbarte Seniorenresidenz wird eine Pflege- und Betreuungsmöglichkeit innerhalb der Neubauten gewährleistet. Die Bebauung soll vom motorisierten Verkehr freigehalten werden. Entsprechend gibt es Überlegungen, den ruhenden Verkehr auf einer gesonderten Stellplatzanlage unterzubringen.

Hinsichtlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs gab es unterschiedliche Planungsansätze. Zum einen wurde geprüft, die Stellplatzanlage in einer Tiefgarage unterzubringen. Zum anderen gab es Überlegungen, Stellplätze in den Freiräumen zwischen den Wohngebäuden zu errichten. Da aber die geplante Wohnbebauung pflegebedürftigen und gehbehinderten Menschen gerecht werden soll, ist eine übersichtliche und großzügige Stellplatzanlage von besonderer Wichtigkeit. Die Unterbringung in einer Tiefgarage bzw. auf den Freiflächen zwischen der geplanten Wohnbebauung scheidet somit aufgrund des erhöhten Flächenanspruches und dem erhöhten Anspruch an die Übersichtlichkeit und Zugänglichkeit der Stellplätze aus.

Die Unterbringung der Stellplätze westlich der Fabrikstraße wurde zwischenzeitlich verworfen, da diese Flächen nicht kurzfristig verfügbar sind. Der vorliegende Entwurf sieht die Nutzung der nördlich der geplanten Wohnanlage liegenden Mehrzweckfläche vor. Dieser Bereich unterliegt bereits einer intensiven Nutzung. Bestehende Pflasterflächen können als Fahrstreifen dienen und damit den Versiegelungsgrad reduzieren. Die Größe der Fläche ermöglicht es, zu angrenzenden hochwertigen Gehölzstrukturen ausreichend Abstand einzuhalten. So kann als Trennung zwischen der Wohnbebauung und der Stellplatzanlage die bestehende Grünfläche mit der gehölzbewachsenen Verwallung als gliederndes Element erhalten und in das Konzept eingebunden werden.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wurde zudem geprüft, die Baugrenzen und zulässige Versiegelung enger an das vorliegende Konzept anzupassen. Zudem gab es Überlegungen, das Plangebiet einem eingeschränkten Personenkreis zuzuordnen. Die Stadt Nortorf möchte sich jedoch nicht zu sehr an diese Vorgaben binden und stellt deshalb den Bebauungsplan Nr. 53 als Angebotsplanung auf. Die Baugrenzen werden großflächig zusammengefasst, so dass ausreichend Spielraum für weitere alternative Entwürfe gegeben wird.

Maßnahmen zum Schutz von Gehölzen

Im Rahmen der anstehenden Bebauung ist auf die Erhaltung der zu erhaltenden Gehölzstrukturen besonders Rechnung zu tragen. Dafür ist während der Baumaßnahmen ein stationärer Schutzzaun zu errichten. Diese Bereiche stehen für das Baugeschehen nicht zur Verfügung und sind von Baustelleneinrichtungen und Materiallagern freizuhalten. Grundlage hierfür sind die DIN 18 920 und der RAS-LP 4 („Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“).

Maßnahmen zum Schutz des Bodens und Wassers

Bei Umsetzung der Planung sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u.a. § 2 und § 6) zum Schutz des Bodens zu berücksichtigen. Die Verbringung von Böden im Außenbereich ist gemäß LNatSchG ab einer Menge von 30 m³, bzw. einer betroffenen Fläche

von > 1.000 m² durch die untere Naturschutzbehörde zu genehmigen. Der Antrag kann von der Internetseite des Kreises heruntergeladen werden.

Zur Verringerung des Oberflächenabflusses sollte der Versiegelungsgrad der Stellplatzfläche durch wasserdurchlässige Belege reduziert werden.

Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern

„Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.“

Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Zum Schutz nachtaktiver Tiere soll im Plangebiet eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung erfolgen. Mit der Verwendung alternativer Leuchtentypen (insbesondere LED-Lampen mit monochromatischem Lichtspektrum von 1.800 bis max. 3.000 Kelvin) können - neben grundsätzlichen Artenschutzaspekten – insbesondere auch Energiespareffekte einhergehen.

Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen auf geschützte Tierarten.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden gesonderte Regelungen zur Baufeldräumung erforderlich (vgl. Abs. 9.4)

9.3.3 Bewertung der verbleibenden Auswirkungen, Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die mit der Planung einhergehenden Bodenversiegelungen und Veränderungen unterliegen demnach nicht der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Die Nutzbarmachung des Plangebietes im Rahmen einer Nachverdichtung der Bebauung ist einer erstmaligen Inanspruchnahme an anderer Stelle vorzuziehen.

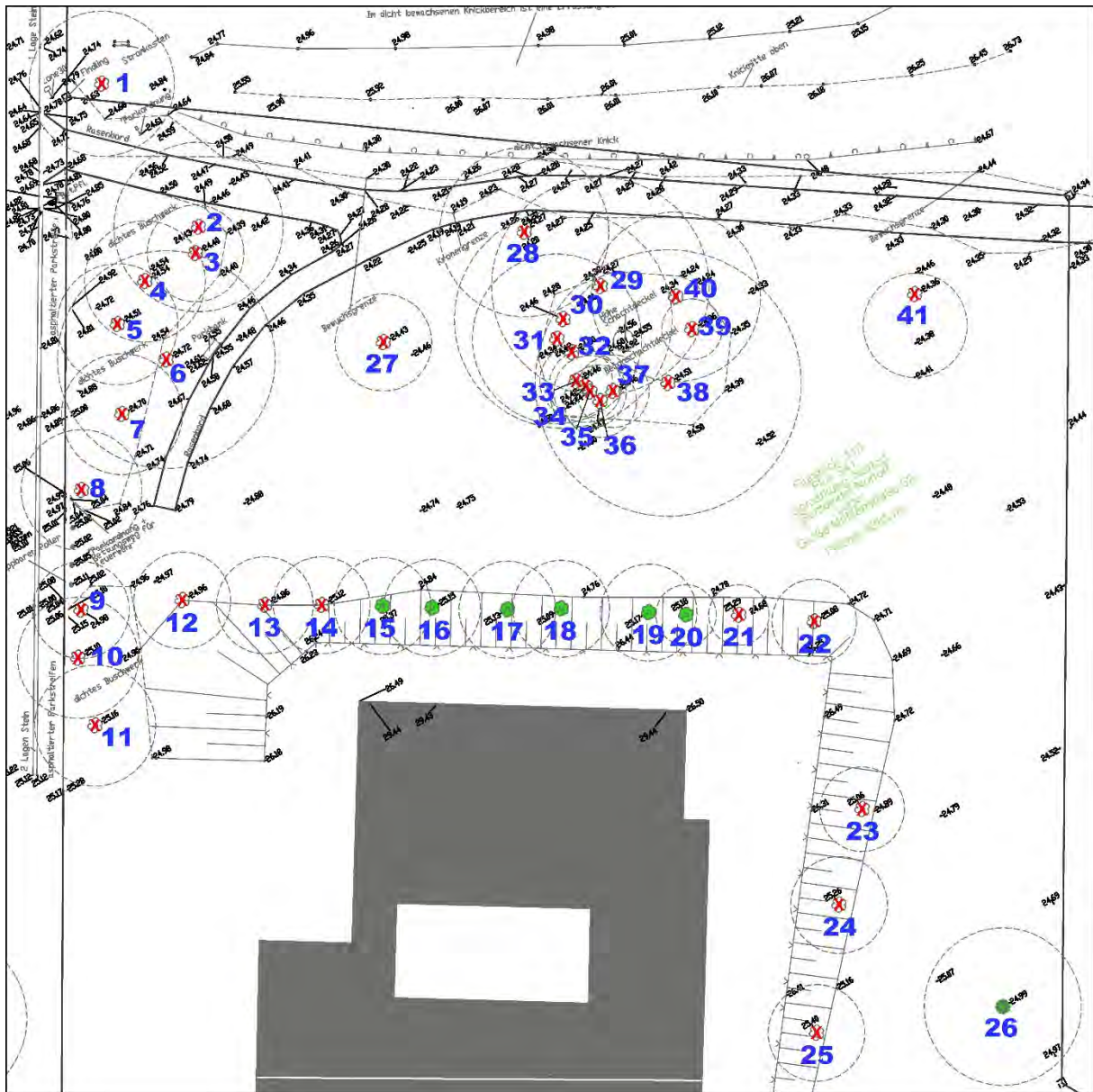
Unabhängig von dieser Regelung sind die Artenschutzbestimmungen, der Schutzgebiets- und Biotopschutz und Landschaftselemente von besonderer Bedeutung.

9.3.4 Landschaftselemente von besonderer Bedeutung

Bei dem Baumbestand handelt es sich naturschutzfachlich um Landschaftselemente, die aufgrund ihres Alters und ihrer Standorte in der Parkanlage eine besondere Bedeutung für Natur und das Ortsbild erlangen. Ein Ausgleich wird hierfür auch unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung erforderlich.

Nach den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz und nach der Biotopverordnung fallen unter den Schutzstatus Bäume mit einem Stammumfang von einem Meter (30 cm Durchmesser). Es sind als Ausgleich für das Fällen von Bäumen oder Baumgruppen Neuanpflanzungen gleichartiger Gehölze vorzunehmen. Bemessungsgrundlage ist der Stammumfang des zu beseitigen Baumes. Bis

einem Meter Stammumfang (30 cm Durchmesser) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Danach sind für jede weiteren 50 cm Stammumfang (15 cm Durchmesser) je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen. Hieraus errechnen sich die folgenden Ersatzbaumpflanzungen.



Nr.	Art	Ø-Stamm in Meter	Eingriff	Schutzstatus	Ausgleichsumfang
1	Ahorn	0,25	ja	nein	0 St.
2	Ahorn	0,38	ja	ja	2 St.
3	Ahorn	0,2	ja	nein	0 St.
4	Ahorn	0,3	ja	ja	1 St.
5	Ahorn	0,3	ja	ja	1 St.
6	Eiche	0,65	ja	ja	3 St.
7	Ahorn	0,25	ja	nein	0 St.
8	Ahorn	0,25	ja	nein	0 St.
9	Esche	0,3	ja	ja	1 St.

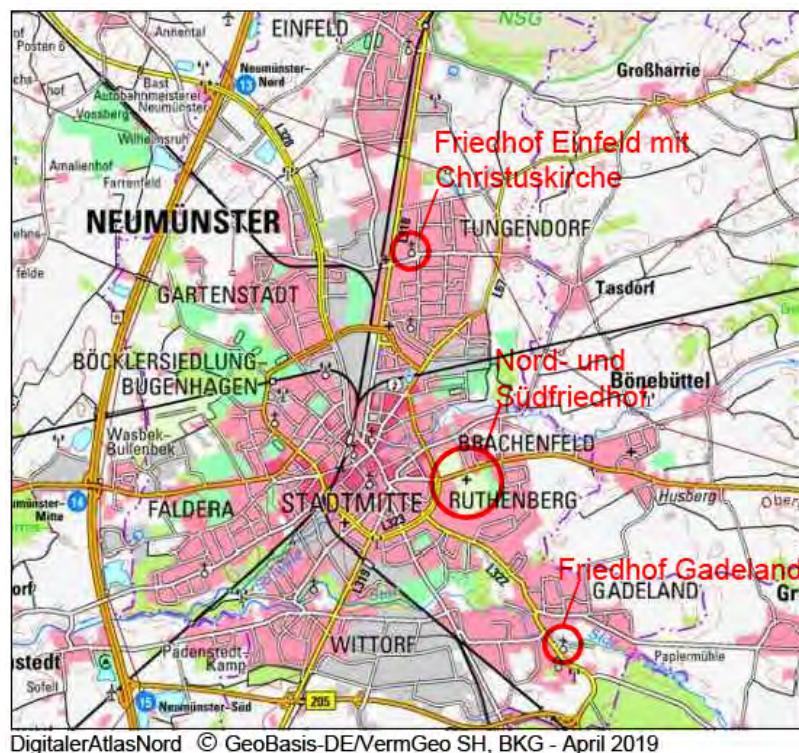
Nr.	Art	Ø-Stamm in Meter	Eingriff	Schutzstatus	Ausgleichumfang
10	Baumhasel	0,4	ja	ja	2 St.
11	Baumhasel	0,5	ja	ja	3 St.
12	Eiche	0,18	ja	nein	0 St.
13	Buche	0,25	ja	nein	0 St.
14	Hainbuche	0,22	ja	nein	0 St.
15	Esche	0,2	nein	nein	0 St.
16	Kastanie	0,1	nein	nein	0 St.
17	Walnuss	0,17	nein	nein	0 St.
18	Ahorn	0,25	nein	nein	0 St.
19	Baumhasel	0,19	nein	nein	0 St.
20	Kirsche	0,15	nein	nein	0 St.
21	Linde	0,3	ja	ja	1 St.
22	Weide	0,2	ja	nein	0 St.
23	Pappel	0,4	ja	ja	2 St.
24	Ulme	0,28	ja	nein	0 St.
25	Obstbaum	0,17	ja	nein	0 St.
26	Kiefer	0,53	nein	nein	0 St.
27	Esche	0,3	ja	ja	1 St.
28	Pappel	0,6	Ja	Ja	3 St.
29	Pappel	0,45	Ja	Ja	2 St.
30	Pappel	0,45	ja	ja	2 St.
31	Hainbuche	0,25	Ja	nein	0 St.
32	Pappel	0,5	ja	ja	3 St.
33	Hainbuche	0,15	ja	nein	0 St.
34	Hainbuche	0,16	ja	nein	0 St.
35	Hainbuche	0,16	ja	nein	0 St.
36	Hainbuche	0,3	Ja	nein	1 St.
37	Hainbuche	0,2	ja	nein	0 St.
38	Ahorn	1,0	ja	ja	5 St.
39	Hainbuche	0,22	ja	nein	0 St.
40	Hainbuche	0,3	ja	ja	1 St.
41	Eiche	0,34	ja	ja	2 St.
					36 St.

Im WA-2 Gebiet ist eine Anpflanzung von Einzelbäumen nicht möglich. Hier soll weiterhin die Möglichkeit bestehen, dass auf der verbleibenden Fläche ein Rettungshubschrauber landen kann. Zudem plant die Stadt Nortorf eine Verlagerung des Recyclinghofes und eine Umgestaltung der baulichen Nutzung der Fabrikstraße in diesem Bereich, aus der ggf. in absehbarer Zeit eine Verlagerung der Stellplätze hervorgeht. Ersatzbaumpflanzungen sollen diese anvisierten Nutzungsänderungen nicht behindern.

Im WA-1 Gebiet sowie auf den südlich angrenzenden Flächen der Diakonie Altholstein (Flurstücke 110, 111 und 113, Flur 541, Gemarkung Nortorf) sollen 2 St. Hochstämme der Qualität Hst 18-20 cm gepflanzt werden.

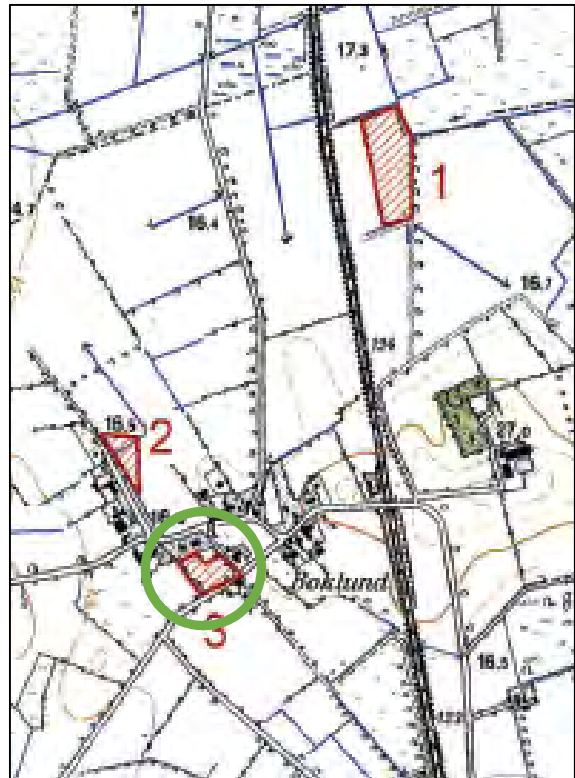
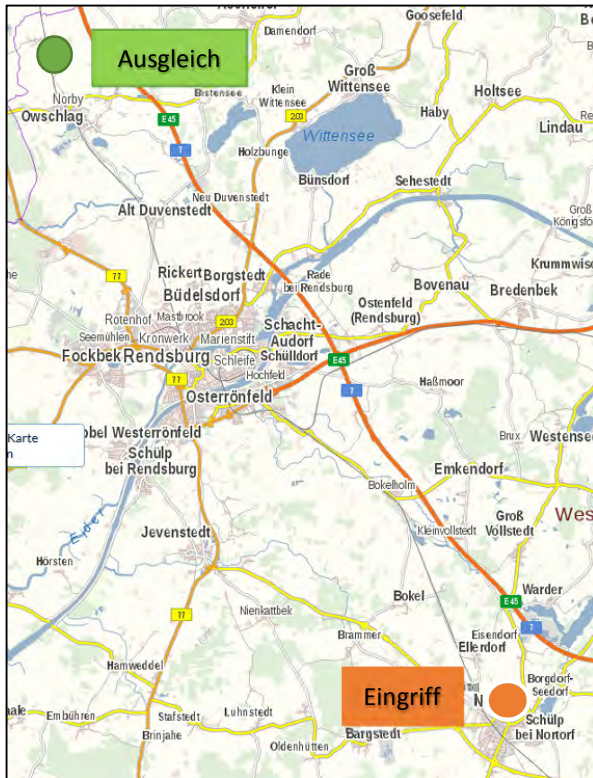
Weitere 8 St. Hochstammpflanzung der Qualität Hst 18-20 cm erfolgen durch Kooperationspartner der Diakonie Altholstein in Neumünster. Zwei bis drei Bäume davon sollen vor die Christuskirche an der Dorfstraße in Einfeld (Flurstück 398, Flur 3, Gemarkung Einfeld, Stadt Neumünster) gepflanzt werden. Weitere Baumpflanzungen erfolgen auf dem Nord- und Südfriedhof an der Plöner Straße in Neumünster, auf dem Friedhof in Gadeland und dem Friedhof in Einfeld. Vorgesehen sind

- 1 St. Schwedische Mehlbeere
- 2 St. Rotdorn
- 3 St. Ebereschen
- 2 St. Schwarzkiefern.



Da die festgesetzten Hochstammpflanzungen in einer deutlich höheren Qualität wie nach dem Berechnungsmodell vorgesehen gepflanzt werden, werden die 10 festgesetzten Bäume der Qualität Hst 18-20 cm wie 15 Bäume der Qualität Hst 18-20 cm gerechnet.

Für die verbleibenden 21 St. Ersatzbaumpflanzungen hat die Diakonie bei der Landwirtschaftskammer Ökopunkte im Ökokonto Owschlag (Az: 67.20.35-Owschlag-3) in der Gemeinde Owschlag, Gemarkung Norby/O, Flur 3, Flurstück 184 und Flurstück 7 (teilweise) erworben. Hier wurden auf einer rd. 1 ha großen Fläche ~80 Stück Obstbäume gepflanzt.



Alternativ für einen Teil der Ersatzbaumpflanzungen auf den Grundstücken der Diakonie Altholstein erfolgen noch Verhandlungen über die Anpflanzung von Obstbäumen in der Gemeinde Bönebüttel. Die Gemeinde liegt im Kreis Plön und wird gemäß der Zuordnung der Gemeinden zu Naturräumen nach der Dürrehilfe Schleswig-Holstein wie das Plangebiet auch der Vorgeest zugeordnet. Hier sollen auf einer rd. 1.200 m² großen Wiese eines Demeter-Hofs Obstbäume einer alten Kultursorte gepflanzt werden. Die Verhandlungen hierzu sind jedoch noch nicht abgeschlossen.



Der erforderliche Ausgleich wird dem vorliegenden Bebauungsplan über eine Zuordnungsfestsetzung konkret zugeordnet. Sollte die Wiese in Bönebüttel als Ausgleich herangezogen werden, wird die Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan entsprechend geändert.

9.4 Artenschutz

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten besondere Schutzvorschriften. Durch das geplante Vorhaben werden verschiedene naturnahe Strukturen überplant, die Lebensräume geschützter Tierarten bilden.

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Planungsbüro Mordhorst-Bretschneider GmbH (März 2019) erstellt. Hierin wurde der potentielle Bestand auf der Grundlage einer Geländebegehung für ausgewählte Artengruppen ermittelt. Anschließend wurden anhand der vorhabenbedingten Wirkfaktoren mögliche Auswirkungen auf die Tierwelt und deren betroffenen Lebensräume ermittelt. Für artenschutzrechtlich relevante Arten erfolgte anschließend eine Artenschutzprüfung und es wurde der erforderliche Handlungsbedarf ermittelt, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

Hinsichtlich der Bestandserfassung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Tierwelt sowie die anschließende Artenschutzprüfung wird auf das Artenschutzgutachten verwiesen.

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, werden die folgenden artenschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich:

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppen der Fledermause ist eine Rodung der Gehölze nur im Zeitraum 01.12. bis 28./29. Februar zulässig.

Soll die Baufeldfreimachung während des Zeitraumes vom 1. Oktober bis 30. November durchgeführt werden, ist zuvor eine Überprüfung der Gehölze auf Fledermausbesatz durch einen Fachgutachter durchzuführen. Werden dabei Fledermausvorkommen festgestellt, sind vor Beginn der Baufeldfreimachung nach Maßgabe des Gutachters geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die das Eintreten von Verbotstatbeständen ausschließen.

Die Entfernung der Gehölze ist nach § 39 (5) 2 BNatSchG generell im Zeitraum vom 1. März bis 30. September verboten.

Weitere artenschutzfachliche Maßnahmen, um potentielle Quartiersverluste auszugleichen:

Um den Verlust potentieller sonstiger Sommerquartiere für Fledermäuse und Gehölzbrüter auszugleichen, wird das Anbringen von künstlichen Nist- und Quartiershilfen empfohlen. Dafür sollten 4 Stück selbstreinigende Fledermaus-Großraum-Flachkästen (z.B. Flachkasten 3FF von Schwegler) an Gebäuden und 8 Stück Starenkästen an Gebäuden oder Bäumen angebracht werden.

10 Ver- und Entsorgung

Da das Vorhabengebiet des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Nortorf innerhalb des Siedlungsraumes der Stadt Nortorf liegt, sind die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Fabrikstraße bereits zum größten Teil vorhanden. Fehlende oder unzureichende Leitungen werden entsprechend den Anforderungen ergänzt.

Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Nortorf.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt. Ein Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie und Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Nortorf AöR.

Fernmeldeversorgung

Die Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

Schmutz-/ Regenwasserentsorgung

Es ist vorgesehen das anfallende Schmutzwasser in das vorhandene Kanalisationsnetz der Stadt Nortorf zu leiten. Im Plangebiet wird ein entsprechendes Pumpwerk errichtet, um die Schmutzwasserentsorgung des Geltungsbereiches zu gewährleisten.

Das Niederschlagswasser des Plangebiets kann in die vorhandene Entlastungsleitung des Regenüberlaufbeckens „Jungfernstieg“ eingeleitet werden. Die Entlastungsleitung entwässert in das Regenrückhaltebecken an der Fabrikstraße. Im Rahmen einer Einleitgenehmigung aus dem Jahr 1990 wurde für die Einleitstelle E2 eine maximale Einleitungsmenge von 1.000l/s festgelegt. Diese Menge wurde bisher noch nie erreicht. Die berechnete Regenspende für die versiegelte Fläche von 89,36 l/s (bei einem 100-jährigen Regenereignis) wird demnach durch die Rückhaltekapazität der technischen Anlage für das Regenwassermanagement nicht zu einer Überlastung führen.

Eine Versickerung bzw. Teilversickerung ist im Plangebiet auf Grund der beengten Platzverhältnisse nicht möglich.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH sichergestellt. Sie erfolgt über die Fabrikstraße.

Die an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

11 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Funde oder Altlasten bekannt. Nortorf gehört nicht zu den Gemeinden/ Städten mit bekannten Bombenabwürfen.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten

geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

12 Billigung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nortorf hat den Teil I und II der Begründung in der Sitzung

am gebilligt.

Nortorf,

Aufgestellt:



Der Bürgermeister