



BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48
der Stadt Nortorf, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für den Bereich am ‚Jungfernstieg‘ sowie nordwestlich
der ‚Niedernstraße‘ und nördlich der ‚Herbergstraße

Bearbeitung:

B2K | BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH Architekten und Stadtplaner
Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon: 04 31 / 66 46 99-0 - Fax: 04 31 / 66 46 99-29 - info@b2k-architekten.de

Stand:

20.03.2018, redaktionell geändert: 26.06.2018

Art des Verfahrens:

Regelverfahren | Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) | **Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)**

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB | § 4 (1) BauGB | **§ 3 (2) BauGB** | **§ 4 (2) BauGB** | § 4a (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | **§ 1 (7) BauGB** | **§ 10 BauGB**

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung, Planungsziele	3
2.	Lage, Größe und Nutzung	3
3.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
3.1.	Rechtliche Grundlagen	4
3.2.	Verfahren	4
4.	Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben	5
4.1.	Landes- und Regionalplanung	5
4.2.	Flächennutzungsplanung	6
4.3.	Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 48	7
5.	Inhalte der Planung	7
5.1.	Art der baulichen Nutzung	7
5.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
5.3.	Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenze)	8
5.4.	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, ruhender Verkehr	9
5.5.	Werbeanlagen	9
5.6.	Grünordnung	9
6.	Artenschutz und Landschaftspflege	11
7.	Schallschutz	11
8.	Ver- und Entsorgung	12
9.	Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 48	12
10.	Altlasten	12
11.	Denkmalschutz	12
12.	Kampfmittel	13
13.	Weitere Hinweise	13
14.	Auswirkungen der Planung, Fazit	13

1. Anlass der Planung, Planungsziele

Für einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 48 aus dem Jahre 2012 soll laut Beschluss des Ausschusses für Bauwesen und Umwelt der Stadt Nortorf vom 12.06.2017 eine Änderung durchgeführt werden, welche eine Vergrößerung der Baufläche 1 des Sondergebietes „Einzelhandel“ ermöglicht.

Der in diesem Bereich ansässige Lebensmitteldiscounter strebt durch diese Änderung eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 300m² (von 1.000m² auf 1.300m²) an, wodurch die Umsetzung eines geänderten Marktkonzeptes möglich werden würde. Dieses Konzept beinhaltet in erster Linie eine zeitgemäße Bestandsoptimierung und die Anpassung an die aktuellen Standards des betreibenden Unternehmens. Dazu gehören u.a. breitere Gänge, reduzierte Regalhöhen sowie eine optimierte Warenpräsentation zur verbesserten Orientierung des Kunden innerhalb der Filiale. Die damit verbundene erhöhte Wirtschaftlichkeit des Discounters trägt maßgeblich zur Sicherung des langfristigen Bestandes vor Ort bei.

Eine Untersuchung der Verträglichkeit dieser Erweiterung der Verkaufsfläche mit den Wettbewerbs- und Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet Nortorf wurde bereits durch die CIMA Beratung und Management GmbH Lübeck im Auftrag des Betreibers durchgeführt (siehe: Anlage 1) und kommt zu dem Schluss, dass „das Vorhaben zur Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des Lebensmitteldiscounters grundsätzlich den Zielen und Vorgaben des Zentrenkonzeptes der Stadt Nortorf entspricht“ und empfiehlt die Realisierung und entsprechende Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen.

2. Lage, Größe und Nutzung

Die Stadt Nortorf liegt auf der holsteinischen Geest zentral in der Region Mittelholstein im Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein. Sie befindet sich im Städtedreieck von Neumünster, Rendsburg und der Landeshauptstadt Kiel unweit der Bundesautobahn 7 (Hamburg - Flensburg) und hat ca. 6.701 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2016). Die Verwaltungsgeschäfte liegen im Amt Nortorfer Land, welches im Nortorfer Rathaus seinen Sitz hat.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 befindet sich strukturell eingebunden im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt, westlich des o.g. Rathauses und nordwestlich der Ev.-luth. Kirche, eingefasst durch die Straßenzüge des „Jungfernstieg“, der „Niedernstraße“ sowie der „Herbergstraße“ und dessen Bebauungen.

Der Lebensmitteldiscounter befindet sich hier an einem Kombinations- bzw. Verbundstandort mit Lebensmittelfrischemarkt und Drogeriefachmarkt. Außerdem sind ein Getränkefachhandel sowie ergänzende kleinteiligere Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsunternehmen am näheren Standortumfeld vorhanden. Die direkte Umgebungsstruktur des Plangebietes stellt eine typische kleinstädtische Mischung aus Wohnen, Gewerbe sowie Dienstleistungsbetrieben in ein- bis zweigeschossigen Gebäuden dar.

Die überplante Fläche hat eine Gesamtgröße von ca. 7.999m², wobei derzeit rund 1.608m² auf Gebäude und zugehörige Bauwerksstrukturen entfallen.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches sowie die überplanten Grund- bzw. Flurstücke werden in der beiliegenden Planzeichnung dargestellt, die räumliche Lage im Gemeindegebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

3.1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Nortorf (Kreis Rendsburg-Eckernförde) für den Bereich am „Jungfernstieg“ sowie nordwestlich der „Niedernstraße“ und nördlich der „Herbergstraße“ erfolgt auf Grundlage des formellen Aufstellungsbeschlusses vom 12.06.2017.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 erfolgt nach dem *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, i.V.m. der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der *Planzeichenverordnung* (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. IS. 1057) geändert worden ist, dem *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) in der Fassung vom 20. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3573, 3574), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, dem *Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein* (LNatSchG-SH) in der Fassung vom 24. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVObI. S. 162) geändert worden ist sowie der *Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein* (LBO-SH) in der Fassung vom 22. Januar 2009, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVObI. S. 369) geändert worden ist.

3.2. Verfahren

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden wird damit begründet, dass es sich bei der überplanten Baufläche de facto um eine reine Innenbereichsfläche der Stadt Nortorf handelt und innerhalb bestehenden Baurechts (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 48 der Stadt Nortorf) geplant wird.

Die Kriterien, die einem § 13a-Verfahren zugrunde liegen, werden hier erfüllt:

- ✓ Lage innerhalb des Siedlungsbereiches;
- ✓ Eingefasst durch umliegende Bebauungs- und Siedlungsstrukturen;
- ✓ Keine konträren Ziele der Raumordnung;
- ✓ Keine Auskragungen in den Außenbereich;
- ✓ Die Grundfläche ist kleiner als 20.000m²;
- ✓ Überplanter Bereich, es gelten die Bedingungen nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes).

Durch die Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 48 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine (erhebliche) Beeinträchtigung von etwaigen Schutzgütern ist nicht zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen, da es sich wie v.e. um eine bereits mit Baurecht versehene Fläche handelt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Daher kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Stadt Nortorf macht hiervon Gebrauch.

4. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Diese Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs. 3 und 4 BauGB den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen.

4.1. Landes- und Regionalplanung

Die aufzustellenden Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den „Zielen der Raumordnung anzupassen“.

4.1.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 und orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die von der Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) für die räumliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland festgelegt worden sind.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Stadt Nortorf folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Die Stadt ist ein *Unterzentrum*
- Liegt an der *Landesentwicklungsachse*
- Liegt an einem *Vorbehaltsraumes* für Natur und Landschaft
- Wird von einer *zwei- oder mehrgleisigen Bahnstrecke* (Neumünster - Flensburg) durchquert

4.1.2. Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte

Der 2001 in Kraft getretene Regionalplan für den Planungsraum III „Schleswig-Holstein Mitte“ beinhaltet Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Kiel, der kreisfreien Stadt Neumünster sowie der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde.

Für die Stadt Nortorf ergeben sich aus dem Regionalplan folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Die Stadt ist ein *Unterzentrum*
- Grenzt an ein *Gebiet mit besonderer Bedeutung* für *Tourismus und Landschaft*
- Liegt an einem *Vorranggebiet* für den Naturschutz
- Liegt angrenzend zu einem *Naturpark*
- Liegt angrenzend zu einem *Gebiet mit besonderer Bedeutung* für den *Abbau oberflächennaher Rohstoffe*

4.1.3. CIMA-Gutachten vom 04.11.2016 (Querverweis)

Im Zuge der gutachterlichen Stellungnahme der CIMA Beratung und Management GmbH Lübeck „zur Verkaufsflächenerweiterung der Aldi-Filiale an der Niedernstraße in Nortorf“ vom 04.11.2016 (siehe: Anlage 1) wurde das Vorhaben bereits anhand der Kriterien der Landes- und Regionalentwicklungsplanung (Zentralitätsgebot, Beeinträchtungsverbot, Kongruenzgebot, Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot, Städtebauliches Integrationsgebot) geprüft und bewertet.

Das zugrundeliegende Planvorhaben entspricht grundsätzlich den Vorgaben und Zielen der übergeordneten Raumordnung.

Dem Zentralitätsgebiet wird entsprochen: „Die Stadt Nortorf ist (...) als Unterzentrum klassifiziert. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung (...) entspricht somit der planerisch gewollten Versorgungsfunktion der Stadt.“

Das Beeinträchtungsverbot wird als erfüllt betrachtet: „Die (...) ökonomische Wirkungsanalyse hat gezeigt, dass durch die Realisierung des Planvorhabens keine wesentlichen Beeinträchtigungen (...) zu erwarten sind.“

Das Planvorhaben zur Verkaufsflächenerweiterung entspricht grundsätzlich dem Kongruenzgebot. Dies gilt auch unter Einbeziehung des ergänzend am Standort vorhandenen Lebensmittelfrischemarktes und des Drogeriefachmarktes: „Insgesamt leben mehr als 18.000 Einwohner innerhalb des (...) Verflechtungsbereiches der Stadt Nortorf. Von einer angemessenen Gesamtstruktur des Einzelhandels ist (...) auszugehen, wenn der zu erwartende Umsatz des Planvorhabens in allen oder in einzelnen Sortimentsgruppen die Kaufkraft der Einwohner im Nahbereich (...) nicht übersteigt.“ Der kalkulierte Umsatz des Planvorhabens liegt „deutlich unterhalb der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Verflechtungsbereich (...)“.

Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot wird als erfüllt betrachtet: „Der Regionalplan III stellt das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet für die Stadt Nortorf dar“, in dem großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig sind.

Die Vorgaben der Raumordnung hinsichtlich des städtebaulichen Integrationsgebotes werden uneingeschränkt erfüllt: „Der Planvorhabenstandort liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Nortorf“, räumlich und funktional im Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der gesamten Stadt.

4.2. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“. Dabei sind gemäß § 1a BauGB auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Nortorf, für den Plangeltungsbereich vom 08.05.2013 (Stand: 32. Änderung), wird der gesamte Plangeltungsbereiches als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Einzelhandelszentrum ausgewiesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 kann daher aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden. Ein Eingriff ist nicht erforderlich.

4.3. Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 48

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Nortorf sollte eine Neuordnung und vor allen Dingen Funktionsertüchtigung des ehemaligen Mediengewerbstandortes und der damit verbundenen ungeordneten städtebaulichen Gesamtsituation durch eine Umwandlung in Sonder-, Misch- und Wohngebietsbereiche und der Etablierung eines kombinierten Einzelhandelszentrums ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan Nr. 48 wurde 2012 rechtskräftig. Die zugrundeliegenden Entwicklungsideen werden durch die angestrebte 1. Änderung nicht beschnitten – die Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters stärkt vielmehr die Einzelhandelsstruktur nachhaltig und sichert dessen langfristigen Fortbestand.

5. Inhalte der Planung

5.1. Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelszentrum“ (SO_{EH}) festgesetzt.

In dem Sonstigen Sondergebiet Einzelhandelszentrum (SO_{EH}) ist ein (1) großflächiger Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von bis zu 1.300m² für Warensortimente des periodischen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente: Lebensmittel, Genussmittel, Getränke, Reformwaren, Drogerieartikel) zulässig.

Auf maximal bis zu 10% der Verkaufsfläche sind Randsortimente für den aperiodischen Bedarf gemäß der Nortorfer Liste (Ziffer 3.6.1 der Aktualisierung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Nortorf durch die CIMA, Lübeck vom 01.09.2009) zulässig. Diese 10% werden auf die gesamte maximal zulässige Verkaufsfläche angerechnet.

Computer, Telekommunikation	Schuhe	Foto, Film
Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)	Lederwaren	Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Tonträger)
Sanitätswaren	Sportartikel	Optik
Drogerieartikel inkl. Apotheken (bei Lebensmittel-, Discounter- und Verbrauchermarkt)	Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	Parfümeriewaren (bei Lebensmittel-, Discounter- und Verbrauchermarkt)
Schnittblumen	Bücher	Handarbeiten, Stoffe
Strickwaren	Schreibwaren	Heimtextilien wie Bettwäsche
Bekleidung	Spielwaren	Handtücher

Die Festsetzungen der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 48 werden hierbei übernommen, da es sich bei der anvisierten Planung lediglich um eine bauliche Erweiterung der bestehenden Strukturen handelt und die Funktion innerhalb des Plangebietes sich nicht verändert.

5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im derzeitigen Baukonzept sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Ein Vollgeschoss (I);
- Abweichende Bauweise (a);
- Maximal zulässige Grundfläche (GR_{max}) von 2.200m²;

- Zulässige Firsthöhe (FH) von maximal 37,00m ü.NHN;
- Maximale Verkaufsfläche (VKF) von bis zu 1.300m² für Warensortimente des periodischen Bedarfs;
- Randsortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird anlehnend zur Bestandssituation und in Anbetracht der zugrundeliegenden Erweiterungsplanungen auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Es muss eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt werden, da es sich um Gebäudehallen mit Maßen von über 50m Baulänge handelt. Hierbei wird den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 48 gefolgt. Eine Veränderung hinsichtlich der Bauweise findet durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 nicht statt.

Die maximale Grundfläche (GR_{max}) von 2.200m² beinhaltet die anvisierten 1.300m² Verkaufsfläche sowie notwendige Lagerbereiche, Aufenthalts- und Funktionsräume, Nebenflächen und sonstige zugehörige bauliche Anlagen sowie einen Flächenpuffer für andere baulich notwendige Raumbedarfe.

Damit die Höhe von Erweiterungsbauten die vorhandenen Gebäudehöhen nicht überschreitet, wird eine maximale Firsthöhe (FH) von 37,00m ü.NHN. festgelegt, was der Maximalhöhe des Bestandes entspricht. Betriebsbedingte Bauteile oder technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Kühlung, Brüstungsgeländer, Schornsteine oder Antennenanlagen) dürfen diese Höhe um maximal 1,50m auf bis zu 38,50m ü.NHN. überschreiten. So kann eine funktionsgerechte Betriebsamkeit gewährleistet werden, ohne dass sich auch bauliche Erweiterungen von der Bebauungstypologie des Bestandes oder der umgebenden Struktur der Stadt abheben.

Durch die Regelung der maximalen Verkaufsfläche wird die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ermöglicht und gewährleistet, dass sich der Betrieb im Zuge eines zeitgemäßen Ladenkonzeptes bedarfsgerecht und modern erweitern kann, ohne dabei überdimensioniert zu bauen.

Die Festsetzungen hinsichtlich des Warensortiments wurden korrespondierend zu den Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 48 getroffen, damit kein Verdrängungswettbewerb mit den entsprechend vorhandenen Geschäften in der Fußgängerzone und im Innenstadtkern der Stadt Nortorf stattfindet.

Um zu verhindern, dass größere Innenstadtrelevante Randsortimente verkauft werden können, wird der Anteil des zulässigen Verkaufs derartiger Sortimente auf ein Maximum von 10% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenze)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandelszentrum (SO_{EH}) wird eine Baugrenze festgesetzt.

Diese Baugrenze orientiert sich an den Grundflächen des bestehenden Gebäudes inkl. des vorgesehenen Erweiterungsbaus. Um einen gewissen Gestaltungsspielraum in der baulichen Ausformung des Anbaus zu gewährleisten, ist diese Baugrenze etwas weiter gefasst – auch um künftigen baulichen Veränderungen in verträglichem Ausmaß flexibel gegenüberzustehen. Eine Überschreitung der Baugrenze ist nicht zulässig.

5.4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, ruhender Verkehr

Die Grundflächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind nur auf den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

Nebenanlagen zu werblichen Zwecken (z.B. Fahnenmasten oder Werbepylone etc.) sind in der privaten Grünfläche (GGPG) zulässig.

Die vorhandene Stellplatzanlage innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandelszentrum (SOEH) dient auch weiterhin der Unterbringung des ruhenden Kundenverkehrs der ansässigen Einzelhandelseinrichtung. Die vorhandene Zufahrt im nordöstlichen Bereich zum „Jungfernstieg“ bleibt ebenfalls in Lage und Größe bestehen – eine Erweiterung oder Veränderung dieser Strukturen wird nicht erforderlich.

Die Anlieferung wird auch weiterhin auf der westlichen Gebäudeseite m.H. der bestehenden Flächen stattfinden. Dieser Bereich hält auch künftig ausreichend große Flächen vor, sodass ein Wenden der Lastkraftwagen für die Anlieferung auf dem eigenen Grundstück möglich ist und ein gefahrloses Verlassen auf den „Jungfernstieg“ hinaus möglich bleibt.

5.5. Werbeanlagen

Es ist ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von bis zu 8,0m über Stellplatzniveau zulässig. Darüber hinaus sind Werbeanlagen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung zulässig. Die maximale Firsthöhe von 37,00m ü.NHN. darf nicht überschritten werden.

Die Beleuchtung dieser Werbeanlagen ist zulässig, sofern es sich nicht um wechselndes und bewegtes Licht handelt. Die Installation von Skybeamern ist nicht zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist in den Zeiten von 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten.

Abweichungen von den v.g. Festsetzungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise in Abstimmung mit der Stadt Nortorf möglich.

Durch die getroffenen Festsetzungen soll einerseits der vorhandene Werbepylon, gültig für das gesamte Sondergebiet, weiterhin gesichert bleiben und andererseits sollen potenzielle neue Werbeanlagen in Gestaltung, Standort und Beleuchtung angemessen an die bestehenden optischen Gegebenheiten angepasst werden.

5.6. Grünordnung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung nicht vorgesehen. Ein Umweltbericht ist somit nicht zu erstellen.

Es wurden jedoch gewisse grünordnerische Festsetzungen getroffen, um auch künftig einen „Mindestgrünanteil“ entsprechend dem Grundgedanken des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 48 zu gewährleisten und eine optische Einbindung des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandelszentrum (SOEH) in die umgebende öffentliche Verkehrsfläche zu erzielen.

5.6.1. Private Grünfläche

Die in der Planzeichnung dargestellte private Grünfläche (PG) mit der Zweckbestimmung Gestaltungsgrün (GG_{PG}) ist als Rasenfläche anzulegen und zu pflegen. Eine Bepflanzung mit Bodendeckern mit einer Höhe von maximal 0,80m ist hier zulässig.

Durch die privaten Grünflächen entlang der Geltungsbereichsgrenze zum Straßenzug „Jungfernstieg“ hin soll auch künftig ein möglichst durchgängiger Grünstreifen aus Rasen und Bodendeckern gewährleistet werden. Die Beschränkung der Höhe der Bepflanzungen bzw. des Aufwuchses soll die Raumwirkung der ebenfalls hier verorteten Bäume nicht beeinträchtigen.

5.6.2. Erhalt von Zierhecken und Bäumen

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie bei Abgang durch standortgerechte und regionaltypische Bäume gleichartig zu ersetzen. Dabei beträgt die Mindestqualität: Hochstamm 4xv, mDb., StU 20-25 oder gleichwertig.

Bei Baumaßnahmen sind diese Bäume durch die in der DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) sowie in den Richtlinien zum Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4) aufgeführten Maßnahmen zu schützen. Dies lässt sich wirksam durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes und ggf. Errichtung eines Schutzzaunes bzw. Stammschutzes erzielen.

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend gekennzeichnete Zierhecke ist dauerhaft mit einer Mindesthöhe von 0,80m zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Bei Neupflanzung ist der geschlossene Gesamtcharakter zu erhalten. Die Mindestqualität und -dichte beträgt dabei: Ligustrum vulgare. v.Str. / He. o.B. 100-150; 3,5 Gehölze / lfdm.

Die vorhandene gepflanzte Zierhecke sowie die Baumreihe entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche soll auf diese Weise auch künftig geschützt und erhalten werden, damit weiterhin ein Grünbewuchs als Akzentuierung und gestalterische Abgrenzung zu dem Sonstigen Sondergebiet Einzelhandelszentrum (SOEH) vorhanden ist. Durch die bereits etablierte aufgelockerte Bepflanzung werden auch Blickbeziehungen zu den Einzelhandelsbetrieben sinnvoll ermöglicht.

Um den hohen Anteil versiegelter Stellplatzflächen mit den entsprechenden Kraftfahrzeugen auch künftig gegenüber dem öffentlichen Raum abzumildern und die optische Einbindung in die Grundstücksgestaltung weiterhin zu gewährleisten, sollen auch die dort vorhandenen Baumpflanzungen erhalten werden.

5.6.3. Gründächer

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel (SOEH) sind die Dachflächen mit extensiver Dachbegrünung auszuführen. Hiervon ausgenommen sind nur Lichtschächte aus Glas und sonstigen transparenten Materialien. Die Errichtung von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt und zulässig.

Für die Stadt Nortorf besteht die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung, dass in Sondergebieten mit Einzelhandelsstrukturen und den dort typischerweise auftretenden Flachdächern eine extensive Dachbegrünung festgesetzt wird. Die bestehenden Gebäudestrukturen weisen bereits entsprechende Begrünungen auf

– daher und aufgrund der nachweislich positiven Effekte auf das Mikroklima und die Umgebung wird dieser Zielsetzung auch weiterhin entsprochen.

6. Artenschutz und Landschaftspflege

Die zugrundeliegende Planung sieht eine Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters auf einer vorhandenen Grün- bzw. bereits teilversiegelten Fläche vor. Die fragliche Grünfläche weist lediglich einen Rasenbewuchs auf – es sind keinerlei Gehölze oder ähnliche Strukturen vorhanden, welche als potenzielles Bruthabitat für geschützte Arten dienen könnten. Hinweise auf eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, die nach § 2 Abs. 3 BauGB für die Abwägung relevant wären, liegen nicht vor.

7. Schallschutz

Um den notwendig werdenden Immissionsschutz (hier: Gewerbelärm) für die umliegenden Bebauungsstrukturen – insbesondere bedingt durch Anlieferung, Stellplatzverkehre und technische Anlagen – zu gewährleisten, wurde durch die „Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH“ im März 2018 eine lärmtechnische Untersuchung hinsichtlich Gewerbelärm durchgeführt (siehe: Anlage 2).

Bei den lärmtechnischen Berechnungen für die Plansituation ohne Lärmschutz werden die Immissionsrichtwerte TAG der TA Lärm an den Immissionsorten im Einwirkungsbereich des Lebensmitteldiscounters um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Dabei waren die Emissionen der Vorgänge auf dem Kundenparkplatz pegelbestimmend. Die Betrachtung der Gesamtbelastung zeigte, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch unter Berücksichtigung der Summe aus Vor- und Zusatzbelastung eingehalten werden. Die im Beurteilungszeitraum NACHT betriebenen haustechnischen Anlagen weisen einen geringen Anteil von bis zu 12 dB(A) am Beurteilungspegel auf und sind für die Bebauungsstrukturen der umgebenden Nachbarschaft irrelevant.

Aus lärmtechnischer Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters, sofern die heute bestehenden Lärmschutzmaßnahmen weiterhin berücksichtigt werden. Ergänzende Maßnahmen werden darüber hinaus nicht notwendig. Der Maßnahmenkatalog ist Bestandteil der Hinweise des Bebauungsplanes und wird im Zuge der anstehenden Hochbaumaßnahmen im nachgeordneten städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

Der Maßnahmenkatalog umfasst die folgenden Hinweise:

- die Nutzung des Kundenparkplatzes ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06:00 und 22.00 Uhr möglich;
- die Warenanlieferung findet ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06:00 und 22:00 Uhr statt;
- die Fahrgassenoberfläche der Stellplatzanlage entspricht stets dem aktuellen Stand der Technik;
- die Einkaufswagen sind in lärmarmer Ausführung vorzusehen;
- alle außen liegenden haustechnischen Anlagen entsprechen stets dem aktuellen Stand der Technik und werden regelmäßig auf eine einwandfreie Funktionsweise untersucht;
- Fahnenmasten werden lärmarm mit innenliegenden Hissvorrichtungen und einem freibeweglichen Kragarm ausgeführt.

8. Ver- und Entsorgung

Energie- und Wasserversorgung, Entsorgung

Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung einer bestehenden Anlage handelt, sind Energieversorgung (Strom, Gas, Wasser) und Entsorgung (Müll, Abwasser) über die bereits bestehenden Infrastrukturen gesichert.

Regenwasserversickerung, Oberflächenentwässerung

Die im Bereich der geplanten Erweiterung vorhandene Entwässerungsanlage kann die zusätzliche Schmutzwassermenge aufnehmen und schadlos ableiten.

Die zusätzlich anfallende Regenwassermenge im Bereich der geplanten Erweiterung wurde bereits im Zuge der Aufstellung zur ursprünglichen Genehmigungsplanung bei der Grundstücksentwässerung mit berücksichtigt, sodass die Ableitung des Oberflächenwassers gesichert ist (siehe: Anlage 3).

9. Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 48

Die bestehende Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Nortorf hat innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 keine Gültigkeit mehr. Es findet eine Überplanung ohne Teilaufhebung statt, d.h. der betreffende Planteil wird außer Kraft gesetzt, lebt aber bei Unwirksamkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 wieder auf.

10. Altlasten

Aufgrund der vorherigen Bestandsnutzung des Areals sind etwaige Altlasten, obgleich derzeit nicht bekannt, nicht gänzlich auszuschließen. Sollten daher bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

Der im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 48 festgestellte und vermerkte Grundwasserschaden innerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 ist vertraglich durch den vormaligen Grundstückseigentümer (Verkäufer) zu sanieren. Entsprechend erforderliche Maßnahmen werden mit dem Kreis Rendsburg-Eckernförde abgestimmt, durchgeführt und zum Abschluss gebracht.

11. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale.

Werden Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden, ist dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der zuständigen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für den Eigentümer und den Besitzer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung 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.

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

12. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Stadt Nortorf nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln innerhalb des Plangeltungsbereiches sehr unwahrscheinlich. Hinzu kommt, dass die Fläche bereits bebaut und teilversiegelt ist und bis dato keine entsprechenden Vorkommen bekannt sind.

Da etwaige Zufallsfunde von Munition allerdings nie gänzlich ausgeschlossen werden können, sind diese im Zweifelsfall unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden. Überdies ist die Fundstelle bis zum Eintreffen der Behörden entsprechend zu sichern und vor jeglichen Bewegungen oder Eingriffen zu schützen.

13. Weitere Hinweise

Bodenordnende Maßnahmen

Die anvisierte Erweiterungsplanung macht bodenordnende Maßnahmen entbehrlich. Die Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 kann daher ohne die Durchführung solcher Maßnahmen erfolgen.

14. Auswirkungen der Planung, Fazit

Auswirkungen auf Stadtstruktur und -entwicklung

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung eines Erweiterungsbaus des bestehenden Lebensmitteldiscounters geschaffen werden. Diese Erweiterung dient in erster Linie der Vergrößerung der Verkaufsfläche, wodurch die Etablierung eines zeitgemäßen Ladenkonzeptes ermöglicht wird.

Für die Realisierung der Maßnahmen werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, sondern vorhandene und bereits teilversiegelte Flächen verwendet. Negative Veränderungen auf die städtebauliche Struktur oder die städtische Entwicklung sind daher nicht zu erwarten – vielmehr sichert die Erweiterung den Einzelhandelsstandort langfristig und unterstützt damit den Fortbestand der örtlichen Versorgungssituation. Der gebietstypische Charakter bleibt erhalten und es wird neuen Angebotsschwerpunkten außerhalb der zentralen Stadtlage vorgebeugt.

Auswirkungen auf Umwelt und Klima

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da keine Grundzüge der ursprünglichen Planung berührt werden. Im vereinfachten Verfahren entfällt gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die im Regelverfahren obligatorische Umweltprüfung.

Die erweiterte Konzentration des bestehenden Einzelhandels in dieser Lage und die damit verbundene Vermeidung der Inanspruchnahme von dezentralen Lagen zu Einzelhandelszwecken tragen nachhaltig zum Klimaschutz bei und beugen zusätzlichen Versiegelungen und unnötigem Verkehrsaufkommen außerhalb des Innenstadtbereiches wirksam vor.

Auswirkungen auf Verkehrssituation und -entwicklung

Hinsichtlich der Verkehrssituation sind keine negativen Auswirkungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 zu erwarten. Das Einzugsgebiet des Lebensmitteldiscounters bleibt unverändert, weshalb ein Anstieg von motorisierten Fahrten grundsätzlich nicht zu erwarten ist und eine etwaige geringfügige Zunahme insbesondere des Quell- und Zielverkehrs sowie hinsichtlich der Stellplatzsituation durch die bestehenden Strukturen aufgefangen werden kann.

Auswirkungen auf Lärmentwicklung und Immissionsschutz

Die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters führt nicht zu einer (negativen) Veränderung der gewerblichen Immissionen in Bezug auf die umliegenden Nachbarschaften und Bauungsstrukturen. Die Gestaltung des Bestandes entspricht dem aktuellen Stand der Technik. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche steigen zwar die Emissionen der Gesamtanlage, Lärmschutzmaßnahmen sind jedoch nicht erforderlich. Die lärmtechnischen Festlegungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 48, welche auch Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 geworden sind, reichen aus um den Immissionsschutz auch künftig zu gewährleisten.

Auswirkungen auf Wirtschaft und Haushalt

Die zugrunde liegende Erweiterungsplanung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 trägt positiv zur Sicherung des Einzelhandelsstandortes und der damit verbunden verbrauchernahen Versorgung bei. Mit der räumlichen Erweiterung des Lebensmitteldiscounters wird kein Eingriff auf den freien Wettbewerb genommen, zumal der Verkauf von Randsortimenten auf einem geringfügigen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche reduziert bleibt.

Sämtliche entstehenden Planungs- und Realisierungskosten werden privatwirtschaftlich durch den Vorhabenträger getragen. Daher entstehen für die Stadt Nortorf keinerlei Kosten im unmittelbaren Zusammenhang mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48.

Fazit

Das bestehende Einzelhandelszentrum am „Jungfernstieg“ ist der zentrale Einkaufs- und Dienstleistungsstandort innerhalb des Versorgungsbereiches Innenstadt. Wie in vielen anderen Städten steht auch der Einzelhandel in Nortorf unter dem Einfluss der sich stetig verändernden Rahmenbedingungen des Handels. Vor dem Hintergrund der positiven Entwicklung des Areals in den vergangenen Jahren und der langfristigen Standortsicherung ist es daher wichtig, die Entwicklungsoptionen des Einzelhandels vor Ort zu stärken und künftigen strukturellen Spannungen wie der Abwanderung in die Peripherie vorzubeugen.

Um auf die intern veränderten Geschäftskonzepte und Waren- bzw. Produktstrategien des Betreibers flexibel reagieren zu können und eine damit verbundene Erweiterung der Verkaufsfläche zu ermöglichen, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 notwendig. Im Zuge der Aufstellung werden Regelungen und Festsetzungen getroffen, welche zur Erreichung des grundlegenden Planungszieles erforderlich sind und dabei sinnvoll die Belange der Privatwirtschaft mit denen der Stadtentwicklung in Einklang bringen.

Im Zuge einer ökonomischen Wirkungsprognose (siehe: Anlage 1) wurde festgestellt, dass durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung keine Umsatzumverteilungen innerhalb der Einzelhandelslagen im relevanten Nortorfer Stadtgebiet ausgelöst werden. Etwaige Negativauswirkungen wie Umsatzverluste bei den anderen Nahversorgungsstrukturen werden ebenfalls nicht prognostiziert. Die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 ist für die Stadt Nortorf daher eine sinnvolle Möglichkeit, in städtebaulich und wirtschaftlich verträglichem Maße eine vorhandene Einzelhandelsfläche des Siedlungsinnenbereiches zu erweitern, den Standort zur Versorgung der Bevölkerung nachhaltig und langfristig zu sichern sowie eine gestalterische Einbindung in die bauliche Bestandssituation sicherzustellen ohne dabei die konzeptionellen Belange des Betreibers einzuschränken. Das Angebot vor Ort kann hierdurch erweitert werden und den veränderten Bedürfnissen des Einzelhandels an wohnungsnaher Versorgung wird angemessen Rechnung getragen.

- Anlage(n):
 - 1 „Gutachterliche Stellungnahme zur Verkaufsflächenerweiterung der Aldi-Filiale an der Niedernstraße in Nortorf“ vom 04.11.2016 (CIMA Beratung + Management GmbH Lübeck)
 - 2 „Lärmtechnische Untersuchung: Gewerbelärm. Erweiterung eines Discountmarktes“ vom 13.03.2018 (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH Neumünster)
 - 3 „Kurzstellungnahme zur geänderten Grundstücksentwässerung. Erweiterung ALDI Nortorf“ vom 01.03.2018 (Ingenieurbüro Wolfgang Hölbling Bordesholm)

Diese Begründung wurde am gebilligt
durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung.

Nortorf, den

Stadt Nortorf

.....
Bürgermeister/in

.....
Siegel

Aufgestellt: Kiel, den 20.03.2018;
redaktionell geändert am 26.06.2018

B2K **ARCHITEKTEN UND STADTPLANER**
BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB
HOLZKOPPELWEG 5 - 24118 KIEL - FON 0431 6646990 - FAX 66469929
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de