

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 50 Stadt Nortorf, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für den Bereich östlich der "Itzehoer Straße", südwestlich der Bahnstrecke Neumünster-Flensburg und nördlich der "Breslauer Straße" sowie nördlich und südlich des "Timmasper Weg"

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Büro Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel - Landschaftsarchitekten
Allensteiner Weg 71, 24161 Altenholz info@matthiesen-schlegel.de

Stand: 09.07.2014, 30.10.2014, 17.11.2014

Art des Verfahrens:

Regelverfahren Parallelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) - Vereinf. Verfahren (13 BauGB) - Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3(1) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 4a(3) BauGB - § 1(7) BauGB - § 6BauGB

Inhalt

1. Anlass, Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen	3
2. Stand des Verfahrens.....	3
3. Lage des Geltungsbereiches und vorhandene Nutzung	3
4. Anlass und Ziel der Planung.....	5
5. Vorgaben aus übergeordneten Planungen	6
5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	6
5.2 Regionalplan	6
5.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 22 (alt)	7
6. Aussagen der Verträglichkeitsuntersuchung durch die CIMA Lübeck	8
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)	9
7.2 Höhe der baulichen Anlagen	12
7.3 Bauweise und Baugrenzen	13
7.3.1 Bauweise	13
7.3.2 Baugrenzen.....	14
7.4 Werbeanlagen	14
7.5 Erschließung	15
7.6 Stellplätze und Nebenanlagen	15
7.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen	16
7.8 Sichtdreiecke	16
7.9 Immissionsschutz	16
7.10 Flächen für Versorgungsanlagen	17
7.11 Grünordnung	17
7.12 Bebauungsplan Nr. 22	17
8. Ver- und Entsorgung	18
9. Bodenfunde.....	18
10. Bahn.....	18
11. Verkehr	19
12. Auswirkung der Planung.....	19
13. Anlagen.....	20

Begründung

1. Anlass, Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 50 „Nahversorgungszentrum Itzehoer Straße/ Timmasper Weg“ der Stadt Nortorf soll dem Bestreben des ortsansässigen Einzelhandelsbetriebes, die Verkaufsfläche von ca. 2.200 m² auf 3.200 m² zu erhöhen, nachgekommen werden. Aufgrund der Zugehörigkeit zum Vorhabenträger werden dabei die nördlich des „Timmasper Weg“ angrenzenden Flächen angepasst. Es handelt sich dabei um drei Bereiche, einem Regenrückhaltebecken (Bestand), einer Tankstelle (Bestand) und einem Wohn- und Geschäftshaus, welches nach Planungswillen des Vorhabenträgers in naher Zukunft abgerissen werden und einer neuen Nutzung zugeordnet werden soll.

Der Plangeltungsbereich ist identisch mit dem der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes, welcher im Parallelverfahren geändert werden muss.

Die Beschlussfassung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Nahversorgungszentrum Itzehoer Straße/ Timmasper Weg“ der Stadt Nortorf für den Bereich östlich der „Itzehoer Straße (L 121)“, südwestlich der Bahnstrecke Neumünster-Flensburg und nördlich der „Breslauer Straße“ sowie südlich des „Timmasper Weg“ erfolgte am 17.12.2013 durch den zuständigen Ausschuss für Bauwesen und Umwelt der Stadt Nortorf. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Nahversorgungszentrum Itzehoer Straße/ Timmasper Weg“ wurde auch die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan werden aufgrund der gemeinsamen Inhalte gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Die Begründung zu den beiden Bauleitplanverfahren wird dennoch getrennt, da es durchaus vorkommen kann, dass die Unterlagen zeitlich versetzt weiterbearbeitet werden müssen.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 11.06.2013, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

2. Stand des Verfahrens

Die vorliegende Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 50 „Nahversorgungszentrum Itzehoer Straße/ Timmasper Weg“ und dient den weiteren Verfahrensschritten, dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, der öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

3. Lage des Geltungsbereiches und vorhandene Nutzung

Der Plangeltungsbereich befindet sich im südöstlichen Stadtbereich von Nortorf. Er wird im Nordosten durch die Bahngleise der Bahnlinie Neumünster-Flensburg, im Osten durch die Kreuzung des „Hofkamper Wegs“ mit dem „Timmasper Weg“, im Süden durch die bestehende Wohnbebauung an der „Breslauer Straße“ und im Westen durch die „Itzehoer Straße“ (Landesstraße L 121) begrenzt. Bei der bestehenden Wohnbebauung handelt es sich um eine typische Einfamilien-/ Reihenhausstruktur, wobei die Flächen im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt wurden.

Der „Timmasper Weg“ verläuft von Westen nach Südosten durch den Plangeltungsbereich und unterteilt diesen in zwei Bereiche.

Im Plangeltungsbereich befinden sich derzeit mehrere Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen.

Nördlich des „Timmasper Wegs“ und östlich zu „Itzehoer Straße“, Baufläche (BFL) 1 befindet sich ein Gebäude, welches derzeit noch als Wohngebäude genutzt wird, wobei der Planungswille besteht, die Wohnnutzung vollständig aufzugeben und das Gebäude für eine Nachnutzung abzureißen. Die Baufläche (BFL) 1 ist dem Vorhabenträger zuzuordnen.

Des Weiteren befindet sich nördlich des „Timmasper Weges“ eine Tankstelle mit Waschanlage und großer Stellplatzanlage, die dem Einzelhandelsbetrieb zuzuordnen ist. Im Plan ist diese Fläche als Baufläche (BFL) 2 gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei um eine Bestandsfeststellung, eine Änderung der IST-Situation ist hierbei nicht geplant.

Eine weitere verbleibende Fläche ist ein bestehendes Regenrückhaltebecken, das aufgrund der Zugehörigkeit zum Gebiet mit aufgenommen wurde.

Der größte Teil des Plangeltungsbereichs wird eingenommen durch den ansässigen Einzelhandelsbetrieb Famila (Baufläche 3), mit großem Bestandsgebäude (rund 3.750 m²) und einer großflächigen Stellplatzanlage sowie weiteren Nebenanlagen (Einkaufswagenboxen, Anlieferungsbereich).

Als verbleibendes Bestandsgebäude ist u.a. ein riegelartiges Gebäude zu nennen, welches sich südlich des Einzelhandelsmarktes befindet. In diesem befindet sich ein Elektroladen. Dieses Gebäude soll nach vorliegendem Konzept zugunsten der Erweiterung der Stellplatzanlage abgerissen werden. Ein weiteres Gebäude, welches abgerissen werden soll, befindet sich am „Hofkamper Weg“ Nr. 4; auch dieses Gebäude soll nach Planungswillen des Vorhabenträgers zugunsten der Erweiterung des Marktes bzw. der Stellplatzanlage weichen.

Hinsichtlich der bestehenden Grünstrukturen wurde durch den Landschaftsplaner eine Bewertung vorgenommen.

Erwähnenswert sind etwas umfangreichere Baumbestände im rückwärtigen Bereich des Einzelhandelsmarktes, ein kurzer Abschnitt eines gut erhaltenden Knicks und eine große Eiche zum „Hofkamper Weg“.

Eine Eingrünung einzelner Flächen sowie Gliederung der Stellplatzflächen durch Bäume ist nicht vorhanden.



Abb. 01 Luftbild zur Lage des Einzelhandelsbetriebes (Quelle: Digit Atlas Nord)

4. Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 50 „Nahversorgungszentrum Itzehoer Straße/ Timmasper Weg“ soll dem Bestreben des Einzelhandelsbetriebes, die Verkaufsfläche von ca. 2.200 m² auf 3.200 m² zu erhöhen, nachgekommen werden. Dieser Wunsch besteht aufgrund einer neuen Marktkonzeption, die durch einen Anbau am südlichen Teil des bestehenden Marktes, umgesetzt werden soll.

Die neue Marktkonzeption bedeutet nicht im vollen Umfang eine Vergrößerung der Verkaufsfläche bzw. einer damit verbundenen Erhöhung des Sortiments, sondern beinhaltet im Wesentlichen eine Verbreiterung der Gänge, Aufstellung niedrigerer Warenregale sowie eine Verbesserung der Warenpräsentation. Die neue Marktkonzeption sieht folgende Planungsziele vor:

- Neuordnung der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzung;
- Neues Gestaltungsbild der baulichen Anlagen;
- Neuordnung der Stellplatzflächen und Verbesserung der Anlieferungsbereiche;
- Neuordnung der angrenzenden Freiflächen, Freiraumkonzept mit Grünstrukturen;
- Barrierefreiheit und erleichterte Nutzung auch durch ältere Personen

Des Weiteren ist es geplant, die vorhandene Wohnnutzung in der Baufläche (BFL) 1 aufzulösen und das vorhandene Gebäude durch einen Neubau abzulösen, sofern dies sich als wirtschaftliche Lösung darstellt. Alternativ soll nach Abriss des Bestandsgebäudes die Fläche als Stellplatzfläche genutzt werden. Eigentümer ist auch hier der Investor.

5. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) enthält für die Stadt Nortorf folgende Ziele und Grundsätze:

- die Stadt Nortorf ist Unterzentrum (2.2.3);
- Sie liegt westlich der Landesentwicklungsachse entlang der Bundesautobahn 7 Hamburg – Flensburg (1.6);
- Sie liegt nordwestlich außerhalb der 10 km des Zentralbereichs des Oberzentrums Neumünster (2.2.1);
- Nordöstlich und südwestlich der Stadt Nortorf befinden sich Vorbehaltsräume und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft (5.2.2) sowie als nachrichtliche Übernahme Naturparks (3.7.2);
- Durch Nortorf führt eine Bahnstrecke (mehrgleisig), die Strecke Neumünster – Flensburg (3.4.2);
- Östlich der Stadt Nortorf befindet sich die Bundesautobahn A 7 (3.4.1);

Gemäß dem LEP werden für sogenannte Unterzentren Grundsätze und Ziele der Raumordnung genannt.

2.2.3 Ziffer 1 Z, *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.*

Nicht nur bei der Siedlungsentwicklung soll die hohe Bedeutung der Innenbereichsentwicklung beigemessen werden. Das Motto Innenbereichsentwicklung vor Außenbereichsentwicklung in Hinblick auf Gewerbeflächen ist auch hier anzuwenden. *Das bedeutet, dass vorrangig vor einer Neuausweisung von Flächen im Außenbereich geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversationsflächen genutzt werden sollten. Des Weiteren wird festgehalten, dass darauf geachtet werden sollte, dass Flächen sparend bebaut werden, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zuzuordnen sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig entwickelt werden sollten. (2.6 Ziffer 1 G).*

Die Aussagen des Landesentwicklungsplanes stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

5.2 Regionalplan

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 durch den LEP abgelöst wurde.

Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP-Entwurf überholt.

Im Regionalplan befinden sich die nachfolgenden das Plangebiet betreffenden Aussagen und Darstellungen:

- Nortorf ist ein Unterzentrum (6.1);
- als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes (6.1);
- angrenzend zu einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (5.6);

- angrenzend zu einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie Vorranggebiet für den Naturschutz (5.2);

Neben der Siedlungsentwicklung werden auch Zielsetzungen hinsichtlich einer Entwicklung einer angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen genannt (**6.1 Ziffer Z (2)**).

Die Aussagen des Regionalplanes stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

5.3 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 22 (alt)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan für das Plangebiet ist die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1981. Sie enthält vier Darstellungen:

- Mischgebiet im Osten des Plangeltungsbereichs;
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe);
- Sonstiges Sondergebiet (Verbrauchermarkt) sowie
- eine Straßenverkehrsfläche.

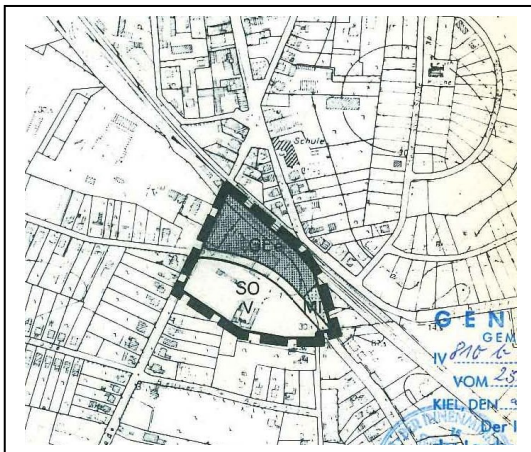


Abb. 02 10. Änderung des FNP

Aus der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Bebauungsplan Nr. 22 herausentwickelt. Mit der damaligen Planung wurde das Areal nahezu vollständig überplant. Der südlich der Eisenbahnlinie verlaufende Weg „Timmasper Weg“ wurde mittig des Plangeltungsbereichs verlegt, so dass dann der Mündungsbereich zur „Itzehoer Straße“ im nahezu rechten Winkel lag und mit dem gegenüberüberliegenden Einmündungsbereich der Straße „Postredder“ eine Kreuzung bildete.

Durch die Verlagerung des „Timmasper Weges“ wurde eine große Fläche unterteilt in zwei Bereiche, zwei große Bestandsgebäude wurden in diesem Zuge abgängig erklärt. Einzig bis dato verbleibendes Gebäude ist ein Wohnhaus an der „Itzehoer Straße“ zwischen der Eisenbahnlinie und dem neuen Verlauf des „Timmasper Weges“.

Im Bebauungsplan wurden entsprechend den Darstellungen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Mischgebiets-, Gewerbegebiets- und sonstige Sondergebietsflächen festgesetzt und umgesetzt.

Die Aussagen bzw. Darstellungen der derzeit wirksamen 10. Änderung des Flächennutzungsplanes weichen von der zukünftigen Nutzung bzw. den Aussagen des anknüpfenden Bebauungsplanes Nr. 50 ab, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

Unter § 5 Abs. 1 BauGB werden die Ziele und Zwecke eines Flächennutzungsplanes genannt. ...*Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen...* .

Mit dem Bebauungsplan Nr. 50 „Nahversorgungszentrum Itzehoer Straße/ Timmasper Weg“ wurde daher im Parallelverfahren die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt mit den folgenden Darstellungen:

- Gewerbliche Baufläche (G);
- Sonstiges Sondergebiet (SO_E), der Versorgung dienend;
- Sonstiges Sondergebiet (SO_T), Tankstelle;
- Straßenverkehrsfläche;
- sowie Flächen für Versorgungsanlagen, Regenrückhaltebecken (RRB)

Der v.g. Bebauungsplan Nr. 22 wurde zu großen Teilen entsprechend der Festsetzungen Teil A Planzeichnung und Teil B Text umgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 22 wird mit der Aufstellung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 50 außer Kraft gesetzt.

6. Aussagen der Verträglichkeitsuntersuchung durch die CIMA Lübeck

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 wurde im Auftrage der Stadt Nortorf eine Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen der Erweiterung und Neugestaltung des derzeitigen Vorhabenstandortes in Bezug weiterer Nahversorger in der Stadt Nortorf sowie dem Umland bei der CIMA in Lübeck vom 11. November 2013 in Auftrag gegeben. Dieses Dokument gehört zu den abwägungsrelevanten Dokumenten und ist daher Bestandteil (Anlage) der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 50.

Im Ergebnis empfiehlt die CIMA „die Umsetzung des Vorhabens mit einer reduzierten Verkaufsflächenerweiterung, die in Orientierung an die Modellrechnung zwischen 800 und 1.000 m² betragen kann (CIMA, *Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Familia*, Seite 29).

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Plangeltungsbereich werden insgesamt drei Baufenster ausgewiesen, Bauflächen (BFL) 1 bis 3, wobei die Baufläche (BFL) 3 das größte Baufenster ist und über die Hälfte der Fläche des Plangeltungsbereichs einnimmt. Weitere gekennzeichnete Flächen sind ein Regenrückhaltebecken (RRB) und Grünstrukturen. Der Plangeltungsbereich wurde in dieser Größe ausgewiesen, da nahezu alle Flächen dem Vorhabenträger zuzuordnen sind. Teilweise handelt es sich daher um Bestandsfeststellung (bspw. die Tankstelle oder das Regenrückhaltebecken).

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt als Art und Maß der baulichen Nutzung im Teil A Planzeichnung und Teil B Text des Bebauungsplanes ein eingeschränktes Gewerbegebiet (**GE_e**) und zwei Sonstige Sondergebiete (**SO**) fest. Die Unterteilung der Baufenster erfolgt auf Grundlage der bestehenden Nutzungsstruktur sowie der geplanten Nutzungen.

GE_e ist die Baufläche (BFL) 1, eingeschränktes Gewerbegebiet. Auf dieser Fläche steht derzeit ein Wohn- und Geschäftshaus, welches zu großen Teilen leer steht. Verbleibende Flächen werden wohnbaulich genutzt. Geplant ist die vollständige Aufgabe der Wohnnutzung und Abriss des Gebäudes. Eine konkrete Nachnutzung steht bis dato noch nicht fest, entweder wird auf der Baufläche ein Gebäude für gewerbliche Nutzungen errichtet (nicht störendes Gewerbe) oder alternativ eine Stellplatzanlage zugehörig zur benachbarten Einzelhandelsnutzung eingerichtet.

SO_{TAN} ist die Fläche der Tankstelle (Sonstiges Sondergebiet Tankstelle). Hierbei handelt es sich um eine Bestandsfeststellung. Ein Umbau, Erweiterung oder ähnliches ist nach dem derzeitigen Planstand nicht vorgesehen.

SO_{EH} ist die Fläche des Verbrauchermarktes (Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel). Dieser Bereich ist der Hauptgrund bzw. Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50. Geplant ist dabei den bestehenden Verbrauchermarkt/ Vollsortimenter aufgrund einer neuen Marktkonzeption zu modernisieren. Um das Konzept umsetzen zu können, muss der Markt in Grundfläche (**GR**) und Verkaufsfläche (**VKF**) erweitert werden. Die Festsetzungen zur Maßregelung der zulässigen v.g. Grundflächen spielen dabei die wesentliche Rolle und wurden im Vorwege kritisch geprüft durch die vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung sowie durch die Stellungnahme der Landesplanung vom 21.02.2014 aufgrund der Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 LaPlaG.

Mit dem Teil B Text sind Art und Maß der baulichen Nutzung weiter differenziert worden.

Eingeschränktes Gewerbegebiet **GE_e**

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch Gewerbebetriebe gehen in der Regel Emissionen durch Schall hervor. Da in der unmittelbaren Nachbarschaft auch wohnbauliche Nutzungen vorzufinden sind, sind daher nur nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig.

Tankstellen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies hat den einfachen Hintergrund, dass in der Baufläche (BFL) 2 durch diesen Bebauungsplan eine Tankstellennutzung festgesetzt wird. Zudem ist eine für eine Tankstelle erforderliche Erschließung nur eingeschränkt möglich.

Die allgemein zulässige Nutzung Lagerplätze sowie Anlagen für sportliche Zwecke ist nur ausnahmsweise zulässig. Es muss bei den genannten Nutzungen bei einem Genehmigungsantrag geprüft werden, ob solche Nutzungen mit dem Bebauungsgebiet vereinbar sind. Dabei muss das Regel-Ausnahme-Verhältnis gewahrt bleiben, damit die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sich nicht häufen und den Bebauungsplan in den Grundzügen verändern. Die Zulässigkeit in Ausnahmefällen wird wie folgt begründet. Lagerplätzen sind dazu da, um unterschiedlichste Dinge zu lagern, z.B. Container, Sande oder auch Bauschutt. Von unterschiedlichen Materialien sowie Arten von Lagerungen gehen unterschiedliche Wirkungen aus. Um mögliche Emissionen aus Lärm, Geruch, Licht, usw. bewerten zu können, sind Lagerplätze nur ausnahmsweise zulässig. Somit muss zunächst im Vorwege geprüft werden, ob eine Lagerung Beeinträchtigungen hervorruft, die immissionsschutzrechtlich bewertet werden müssen. Anlagen für sportliche Zwecke können Anlagen im Gebäude sein oder auch

außerhalb von Gebäuden liegen und je nach Sportart unterschiedliche Emissionen verursachen. Diese Wirkungen sind im Vorwege auch hier emissionschutzrechtlich zu prüfen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden nachfolgende Einrichtungen aufgrund der Unverträglichkeit im nahen Innenstadtbereich ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten sowie Unterarten von Vergnügungsstätten,

- Spiel- und Automatenhallen gemäß § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen,
- Wettbüros,
- Diskotheken,
- Nachtlokale jeglicher Art,
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,

und folgende Unterarten von Gewerbebetrieben aller Art

- Hostessenbetriebe,
- Bordelle,
- Sex-Shops.

Des Weiteren wird im eingeschränkten Gewerbegebiet festgesetzt, dass ausnahmsweise jeweils nur eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem eingeschränkten Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zulässig ist. Hiermit ist es möglich, einem Gewerbebetrieb eine Wohnung zuzuordnen, dies jedoch nur in Ausnahmefällen, um auch hier wieder das Regel-Ausnahme-Verhältnis zu wahren.

Die letztere Festsetzung wird vorgenommen, um eine selbständige Einzelhandelsentwicklung für Waren und Güter des täglichen Bedarfs innerhalb der Baufläche (BFL) 3 auszuschließen. Denn grundsätzlich wäre es möglich, in einem Gewerbegebiet Einkaufseinrichtungen unterzubringen. Dies kann aber im Bedarfsfall generell ausgeschlossen werden. In diesem Fall wird davon Gebrauch gemacht, da eine weitere Ansiedlung eines selbständigen Einzelhandels die bestehende Einzelhandelsstruktur in Nortorf beeinträchtigen wird. Gemäß der vorliegenden Gutachten (Zentrenkonzept und Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA) wird deutlich, dass eine weitere Ansiedlung die bestehende Einzelhandelsstruktur schädigen wird. Gleichzeitig sind aber auch Festsetzungen getroffen worden, um es Gewerbebetrieben zu ermöglichen, sich mit kleineren bis größeren Produktpaletten an Sortimenten durch Verkaufs- und Ausstellungsräume nach außen hin zu präsentieren.

Wie folgt sind daher folgende Festsetzungen getroffen worden:

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von maximal 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu maximal 1.000 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um einen Gewerbebe-

trieb des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.1.6, 3 Spiegelstrich kann verzichtet werden.

Bei der Ermittlung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zu rechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Sonstiges Sondergebiet Tankstelle SO_{TAN}

Bei dem Sonstigen Sondergebiet Tankstelle handelt es sich um eine Bestandsfeststellung. Es sind daher Festsetzungen getroffen worden, die den Bestand festhalten und geringfügigen Entwicklungsspielraum zulassen. Für die Tankstelle wird eine einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche (**VKF**) bis maximal 100 m² festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel SO_{EH}

Wie eingangs erwähnt soll der Verbrauchermarkt erweitert werden, um eine Marktkonzeption umsetzen zu können. Zwar wird dabei die Verkaufsfläche (VKF) von 2.200 m² auf 3.200 m² erweitert, dies bedeutet jedoch nicht, dass damit die Anteile der Sortimente großflächig erhöht werden. Diese Verkaufsflächenvergrößerung dient auch dazu, die Gänge zu verbreitern, niedrigere Warenregale aufzustellen und die Warenpräsentation zu verbessern.

- Neuordnung der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzung;
- Neues Gestaltungsbild der baulichen Anlagen;
- Neuordnung der Stellplatzflächen und Verbesserung der Anlieferungsbereiche;
- Neuordnung der angrenzenden Freiflächen, Freiraumkonzept mit Grünstrukturen;
- Barrierefreiheit und erleichterte Nutzung auch durch ältere Personen

Der bestehende Markt sollte im ersten Planungsansatz von rund 2.200 m² mit 1.300 m² auf 3.500 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) können in sogenannten Unterzentren Einzelhandelsbetriebe bis zu 5.000 m² entstehen, einer Erweiterung von 1.300 m² spricht damit grundsätzlich nichts entgegen. Dennoch wurde der Entwicklungsspielraum zur Erweiterung der Verkaufsfläche kritisch hinterfragt. Aufgrund weiterer Einzelhandelsstandorte in Nortorf muss dem städtebaulichen Integrationsgebot nach Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP 2010 gefolgt werden. Danach müssen bei Neuansiedlungen und Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit bestehender Standorte vermieden werden. Gemäß landesplanerischer Stellungnahme vom 21.02.2014 wurde daher einer Erweiterung des Verbrauchermarktes bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche zugestimmt. Dies mit dem Hintergrund, dass die Anteile der Verkaufsflächen unter Beibehaltung der bisherigen Sortimentenstruktur im periodischen Bedarf linear auf 800 m² erhöht werden. Die Anteile des aperiodischen Bedarfs werden bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche bis zu 1.000 m² als unkritisch gesehen.

Die Erweiterung mit bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche geht aus dem vorliegenden Gutachten „Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Famila“ hervor. *Die CIMA empfiehlt die Umsetzung des Vorhabens mit einer reduzierten Verkaufsflächenerweiterung, die in Orientierung an die Modellrechnung zwischen 800 m² und 1.000 m² betragen kann.*

In den vorgenommenen Festsetzungen werden die Aussagen übernommen. Die Verkaufsfläche wird von rund 2.200 m² mit 1.000 m² auf 3.200 m² erweitert. Dabei werden die Aussagen hinsichtlich Flächengrößen der Warensortimente für den periodischen Bedarf und aperiodischen Bedarf berücksichtigt. Folgende Festsetzungen sind daher getroffen worden.

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Verbrauchermarkt/ Vollsortimenter) dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für den vorwiegend periodischen Bedarf sowie mit untergeordneten Teilflächen für den

aperiodischen Bedarf (Randsortimente). Die maximale Grundfläche (**GR**) wird mit 5.750 m² festgesetzt, die Verkaufsfläche (**VKF**) mit maximal 3.200 m².

Im Sonstigen Sondergebiet [SOEH] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Verbrauchermarkt/ Vollsortimenter) gem. § 11 BauNVO sind Warensortimente des periodischen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente: Lebensmittel, Genussmittel, Getränke, Reformwaren, Drogerieartikel) ohne Einschränkung zulässig.

Untergeordnete Teilflächen für den aperiodischen Bedarf zentrenrelevanter Sortimente sind im Verbrauchermarkt/Vollsortimenter, im Eingangsbereich sowie in der Mall nur bis zu einer Größenordnung von maximal 29 % der v.g. Verkaufsfläche (VKF) zulässig. Diese wird auf die v.g. maximale Verkaufsfläche (VKF) angerechnet.

Dabei werden gemäß Nortorfer Liste zentrenrelevante Sortimente im Teil B Text festgesetzt. Die Nortorfer Liste entspricht der im Gutachten aufgestellten Sortimentenliste und wurde ohne Änderungen übernommen (Ziffer 3.6.1 Abb. 16 der Aktualisierung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Nortorf durch die CIMA vom 01.09.2009).

Nicht mitgerechnete Anteile der Verkaufsflächen

In den 3.200 m² Verkaufsfläche (VKF) werden die Flächenanteile zum Lebensmittelhandwerk, Dienstleistungsgewerbe sowie für Gebäude und Räume für freie Berufe nicht mitgerechnet. Damit solche Nutzungen sich nicht uneingeschränkt in der Fläche entwickeln können, wird aber auch hier eine Begrenzung der maximal nutzbaren Fläche vorgenommen. Hierdurch ist es möglich, neben dem Verbrauchermarkt weitere Nutzungen zu etablieren, die den Standort mit der Angebotspalette der genannten Nutzungen, beispielsweise Bäcker mit einem Gastronomiebereich, Apotheke oder Friseur abrunden.

Temporär ortsveränderliche Verkaufsflächen

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind im Außenbereich temporär ortsveränderliche Verkaufsflächen bis maximal 100 m² zulässig. Diese Festsetzung ist erforderlich, da zu bestimmten Jahreszeiten oder auch Feiertagen das Angebot im Non Food Bereich erweitert wird. Als Beispiele sind zu nennen, dass in der Weihnachtszeit im Außenbereich Weihnachtsbäume verkauft werden oder in der Sommerzeit Grillartikel bzw. Artikel für den Außenbereich, Gartenstühle, Werkzeuge oder ähnliches.

Grundfläche (GR)

Im Bebauungsplan Teil A werden die maximal zulässigen Grundflächen (GR) für das jeweilige Baufenster festgesetzt. Die Flächengrößen ergeben sich aus den angestrebten Nutzungen bzw. aus den bestehenden Nutzungen. Bei der Fläche **GE_e** handelt es sich um eine Überplanung der Fläche. Das Bestandsgebäude auf dieser Fläche ist deutlich kleiner als die ausgewiesene Fläche. Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, welches unter Umständen für einen gewerblichen Neubau abgerissen werden soll. Für eine bessere Ausnutzung der Fläche wird eine Grundfläche ausgewiesen, die relativ viel Spielraum für eine Entwicklung unterschiedlicher Art zulässt. Bei der Fläche **SO_{TAN}** handelt es sich um eine Bestandübernahme, geringfügige Veränderungen sind aufgrund der ausgewiesenen Grundfläche möglich. Bei der Grundfläche für das Sonstige Sondergebiet **SO_{EH}** wird die Planung der Modernisierung des Verbrauchermarktes berücksichtigt. Aufgrund der ausgewiesenen Grundfläche ist eine großflächige Entwicklung möglich.

7.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen der Gebäudehöhen (**GH**) erfolgt über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe Meter über Normal Null (m üNN). Des Weiteren wird festgesetzt, dass die maximale Gebäudehöhe durch betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung

und Kühlung, Brüstungsgeländer und betriebsbedingte Antennenanlagen in Ausnahmefällen um bis zu 1,50m überschritten werden darf.

Diese vorgenommene Festsetzung betrifft die Bauflächen (BFL) 1 und 2, wobei hierbei differenziert werden muss aufgrund unterschiedlicher Höhenfestsetzungen.

Bei der Baufläche (BFL) 1, dem eingeschränkten Gewerbegebiet (**GE_e**), besteht das Planungsziel das Bestandsgebäude in naher Zukunft abzureißen und, sofern es sich als sinnvolle wirtschaftlich Lösung darstellt, durch einen Neubau zu ersetzen. Die vorgenommene Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe orientiert sich zum einen an dem alten Bestandsgebäude sowie der umliegenden nachbarschaftlichen Bebauungsstruktur. Die Gebäudehöhe mit den notwendigen Dachaufbauten entspricht einer zweigeschossigen Bauweise, eine entsprechende Festsetzung ist getroffen worden.

Bei der Baufläche (BFL) 2, der Tankstelle (**SO_{TAN}**) handelt es sich um eine Bestandfeststellung inklusive Spielraum für Sanierungen oder Umbaumaßnahmen.

Für die Baufläche (BFL) 3 wird die Traufhöhe (**TH**) festgesetzt. Dabei ist die maximale Traufhöhe zu messen ab den im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkt. Die Traufe ist der Schnittpunkt zwischen der Wand und dem Dach.

Des Weiteren wird festgesetzt, inwieweit der Höhenbezugspunkt über-/ unterschritten werden darf. Der Höhenbezugspunkt darf durch die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF EG) des Erdgeschosses um maximal 0,5 m unterschritten werden und um 0,2 m überschritten werden.

Der Verbrauchermarkt in der Baufläche (BFL) 3 war Auslöser dieses Bauleitplanverfahrens. Wie eingangs erwähnt, soll der Verbrauchermarkt modernisiert werden. Die vorgenommene Festsetzung ist somit keine Bestandfeststellung des Gebäudes sondern berücksichtigt die Überplanung des Marktes. Es wird die maximale Traufhöhe des Marktes festgesetzt, da diese bei großflächigen Gebäuden mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern hauptsächlich in Erscheinung tritt. Das Bestandsgebäude ist mit einem Flachdach versehen, ein Dachausbau/ Dachumbau soll nach derzeitigem Planungsstand nicht erfolgen, so dass die Dachstruktur erhalten bleibt.

7.3 Bauweise und Baugrenzen

7.3.1 Bauweise

Bei der Baufläche (BFL) 1, dem eingeschränkten Gewerbegebiet (**GE_e**), wird eine abweichende Bauweise (**a**) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung an der nordöstlichen Flurstücksgrenze (zum Flurstück 39/2) zulässig. Die Zulässigkeit dieser Grenzbebauung wird damit begründet, dass es sich bei dem Flurstück 39/2 um ein Flurstück der Stadt Nortorf handelt und es damit nicht dem bebaubaren Grundstück zuzuordnen ist. Somit kann ein Gebäude unmittelbar an der vorhandenen Grundstücksgrenze gebaut werden, die notwendigen Abstandsflächen gemäß der Landesbauordnung (LBO) sind dann auf dem Nachbargrundstück nachzuweisen und entsprechend im Grundbuch zu vermerken.

Für die Bauflächen (BFL) 2 wird eine offene Bauweise (**o**) festgesetzt. In der offenen Bauweise können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der v.g. Gebäude darf dabei 50 m nicht überschreiten.

Bei der Baufläche (BFL) 2 beträgt die Länge des Baufensters rund 55 m, somit könnte auch eine abweichende Bauweise zutreffen. Im Baufenster befindet sich die Tankstelle und eine Veränderung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant. Es handelt sich hierbei um

eine Bestandsfeststellung mit geringem Spielraum für Sanierungen oder Umbaumaßnahmen.

Bei der Baufläche (BFL) 3, dem Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel wird eine abweichende Bauweise (**a**) festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass das bestehende sowie das geplante Gebäude die v.g. 50 m deutlich überschreiten. Im Teil B Text wird dazu die Abweichung in Länge und Breite beziffert.

Des Weiteren muss eine abweichende Bauweise für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden. Hierbei handelt es sich um eine im Plan gekennzeichnete Fläche entlang des südlichen Plangeltungsbereichs. Auf dieser Fläche ist zu gegebenem Zeitpunkt eine schallreduzierende Maßnahme umzusetzen. Geplant ist nach derzeitigem Planstand eine Schallschutzwand, alternativ Schallschutzwall, die entlang der südlichen Grenzen gebaut werden muss. Mit dieser Maßnahme sollen auch Grünstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern angelegt werden. Um diesen Pflanzstreifen möglichst breit auszuformen, sollte die Schallschutzmaßnahme möglichst am Rand gebaut werden. Durch die vorgenommene Festsetzung ist eine Unterschreitung der notwendigen Abstandsflächen möglich.

7.3.2 Baugrenzen

Im Bebauungsplan werden Baugrenzen festgesetzt. In der Baufläche (BFL) 1 orientieren sich die gezogenen Baugrenzen mit einem 3,0 m Abstand entlang der bestehenden Flurstücksgrenzen. Im rückwärtigen Bereich liegt die Baugrenze auf der Flurstücksgrenze. Aufgrund der v.g. abweichenden Bauweise (**a**) ist eine Bebauung bis an die Grundstücksgrenze möglich.

Bei der Baufläche (BFL) 2 umfasst die Baugrenze die Bestandsgebäude inklusive Entwicklungsspielraum.

Bei der Baufläche (BFL) 3 wird ein großes Baufenster ausgewiesen. Bis zum jetzigen Zeitpunkt lag zwar noch keine konkrete Planung vor, aber eine ungefähre Zielvorstellung. Die Baugrenzen sind mit dem Vorhabenträger abgestimmt und geben aufgrund der Flächengröße genügend Handlungsspielraum für eine großflächige Entwicklung.

7.4 Werbeanlagen

Aus Rücksicht auf das Erscheinungsbild werden relativ detaillierte Festsetzungen zur Errichtung von Werbeanlagen gemacht, sowohl zu freistehenden als auch zu solchen, die sich an Gebäuden befinden. Die Festsetzungen betreffen die Standorte, wo sie angebracht und aufgestellt werden dürfen und wie die Außenwirkung ist.

Die hohe Regelungsdichte wird darin begründet, dass bei ungesteuerter Werbeaktivität negative Auswirkungen auf das Gesamterscheinungsbild des Gebietes zu erwarten sind. Die Reizüberflutung, die von einer übermäßigen und ungeordneten Werbung ausgeht, ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt. Die Festsetzungen sind daher wie folgt getroffen worden:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung und nur unterhalb der Traufe und in den Giebelbereichen/ -flächen zulässig. Mehrere Werbeanlagen sind zu einem Werbeanlagenträger zusammenzufassen.
- Werbeanlagen sind in der Dachzone ausnahmsweise zulässig
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig
- Fahnenmasten sind als Werbeanlagen zulässig.

Darüber hinaus sind in der Planzeichnung zwei Bereiche gekennzeichnet, in welchen Werbeanlagen (WB 1 und WB 2) aufgestellt werden können. Hierbei handelt es sich um zwei Standorte, die aufgrund des Ortsbildes, der Verkehrssicherheit und der Wirksamkeit als solches festgelegt worden sind. Dabei können die Werbeanlagen innerhalb dieser Felder frei geschoben werden. Des Weiteren ist eine Werbeanlage im Bereich der Tankstelle zulässig. Hier wird von einer genauen Standortfestlegung abgesehen, da die Werbeanlage projektbezogen bereits steht (zugehörig zur Tankstelle).

Aus Gründen des Ortsbildes werden für alle Werbeanlagen die maximalen Höhen sowie die Breiten festgesetzt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass es bei Werbeanlagen nicht zu ungewollten Auswüchsen kommt, die das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Darüber hinaus wird die Durchgangshöhe aus Gründen der Sicherheit festgesetzt. Zum einen soll die freie Sicht gewährleistet werden, da die Werbeanlagen im Mündungsbereich zu den Straßen „Itzehoer Straße“ und „Timmasper Weg“ liegen. Des Weiteren wird die Durchgangshöhe von 3,0 m damit begründet, dass ein unbeabsichtigtes Stoßen mit dem Kopf an eine Werbetafel durch die vorgenommene Festsetzung ausgeschlossen werden kann.

7.5 Erschließung

Die Erschließung des Plangeltungsbereichs erfolgt ausschließlich über die Straße „Timmasper Weg“, diese mündet wiederum in die „Itzehoer Straße“ (L121). Von dem „Timmasper Weg“ werden alle Bauflächen über Zufahrten erreicht. Im Plan sind im Bereich der Bauflächen (BFL) 1 und 2 entsprechend zwei Zufahrten gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um eine Übernahme der bestehenden Zufahrten.

Für den Bereich der Baufläche (BFL) 3 sind keine Zufahrten gekennzeichnet. Zwar gibt es aufgrund der Nutzung bereits Zufahrten, die gekennzeichnet werden könnten, es wird jedoch hierauf verzichtet. Mit dem Umbau des Verbrauchermarktes wird nach derzeitigem Kenntnisstand auch die Stellplatzanlage umstrukturiert. Aufgrund der Umstrukturierung könnten sich dadurch auch die Bereiche der Zufahrten ändern.

7.6 Stellplätze und Nebenanlagen

Die gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen nehmen einen Großteil der Flächenanteile des Plangeltungsbereichs ein. Dabei handelt es sich um Stellplatzflächen, die zu großen Teilen dem Verbrauchermarkt zuzuordnen sind. Die Stellplatzflächen sind zur besseren Übersicht durchnummeriert (Stellplatzanlage 1 bis 3). Die Stellplatzanlagen 1 und 3 befinden sich innerhalb der Baufläche 3. Da sicherlich nicht das gesamte Baufenster der Baufläche (BFL) 3 überbaut wird, ist davon auszugehen, dass Anteile hiervon der Stellplatzanlage zugeführt werden. Nach vorliegendem Kenntnisstand soll nicht nur der Verbrauchermarkt umgebaut und neu strukturiert werden, sondern auch große Teile der Stellplatzanlage. Die Stellplatzanlage 2 ist trotz der trennenden Straße (Timmasper Weg) auch dem Verbrauchermarkt zuzuordnen, aber auch zu kleineren Anteilen der Tankstelle. Die Stellplatzanlage 2 dient als Ergänzung der Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes.

Bei den überbaubaren Grundflächen für Stellplätze und Nebenanlagen liegt der Höchstwert bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Überschreitungen sind in geringfügigem Ausmaß zulässig, sind dann aber städtebaulich zu begründen. Als Berechnungsgrundlage für die maximale Grundflächenzahl (GRZ) gilt die Fläche des Baugrundstücks. Für die einzelnen Bauflächen wurden unterschiedliche Grundflächenzahlen (GRZ) ermittelt.

Bei der Baufläche (BFL) 1, dem eingeschränkten Gewerbegebiet (**GE_e**) und der Baufläche (BFL) 3 wird die Grundflächenzahl bei 0,9 festgesetzt. Eine Abweichung zu v.g. Höchstwert von 0,8 ist dann besonders städtebaulich zu begründen.

Bei der Baufläche (BFL) 1 handelt es sich um eine längliche Grundstücksfläche, die unmittelbar an städtische Grundstücksflächen angrenzt. Aufgrund des engen Zuschnitts wird daher eine Grundflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Der Nachweis ist zu einem späteren Zeitpunkt mit der Objektplanung bei der Baugenehmigung zu führen.

Bei der Baufläche (BFL) 3 liegt die Grundflächenzahl ebenfalls bei 0,9, da die Fläche eingeklemt zwischen dem „Timmasper Weg“ im Norden und der gemischten Bebauungsstruktur im Süden liegt. Da aufgrund der Marktgröße eine relativ hohe Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen werden muss, bleibt zwangsläufig nicht mehr viel unversiegelte Fläche übrig. In der Baufläche (BFL) 3 werden randliche Grünflächen mit einzelnen Bäumen sowie entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine Anpflanzungsfläche festgesetzt. Mit diesen Anpflanzungsgeboten werden somit rd. 1.350 m² nicht versiegelt. Bezogen auf die Grundstücksgröße (rd. 14.325 m²) werden damit mehr als 10% nicht versiegelt.

Bei der Baufläche (BFL) 2 wird eine Grundflächenzahl von nur 0,7 festgesetzt. Aufgrund der Flächengröße bzw. der Verfügbarkeit ist es möglich, entsprechende Flächenanteile nicht zu versiegeln.

7.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen

Es wird eine Fläche gekennzeichnet, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet wird. Diese Fläche liegt südöstlich des Regenrückhaltebeckens und dient vorwiegend der Erschließung des rückwärtigen Grundstücks. Die Fläche ist belastet zugunsten der Anlieger, Rettungskräfte, der Ver- und Entsorgungsträger und der Gemeinde.

Ein weiterer gekennzeichnete Korridor ist ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Gemeinde. Hierbei handelt es sich um Leitungen für Regenwasser und Schmutzwasser, die im alten Verlauf des „Timmasper Weg“ liegen.

7.8 Sichtdreiecke

Innerhalb des gekennzeichneten Sichtdreiecks dürfen nur bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 0,7 m Höhe gebaut werden. Einfriedungen innerhalb der Sichtdreiecke höher als 0,7 m sind unzulässig.

Diese Festsetzung ist notwendig, um die erforderlichen Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten und mögliche Unfälle an der Zu- und Ausfahrten des Plangebiets zu minimieren.

7.9 Immissionsschutz

Von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gehen in der Regel erhebliche Schallemissionen durch Gewerbelärm aus. Im Rahmen der Erarbeitung der Unterlagen wurde daher ein schalltechnisches Gutachten vom beauftragten Büro Wasser und Verkehrskontor (WVK) aus Neumünster erstellt. Erforderliche Festsetzungen erfolgen auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens und wurden im Teil B Text unter der Ziffer 7 eingestellt.

Danach werden innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 50 Emissionskontingente nach DIN 45691 [2] festgesetzt.

Zur Vorsorge wird im Teil A der Planzeichnung entlang des südlichen Randes des Plangebietes eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet. Wie und in welchem Umfang in diesem Bereich erforderliche Schallschutzmaßnahmen (bspw. Schallschutzwand oder Schallschutzwall) um-

gesetzt werden müssen, ist in der Baugenehmigungsphase des Verbrauchermarktes in Form einer Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nachzuweisen. Weitere, aber nicht über einen Bebauungsplan regelbare Maßnahmen, sind zum Beispiel die Regelung der Anlieferungszeiten, Art und Ausführung von Einkaufssammelboxen/ Einkaufswagen, Pflastermaterialien usw..

Das Gutachten liegt als Anlage dieser Begründung bei.

7.10 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Plangeltungsbereich ist ein Regenrückhaltebecken (RRB) gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei um eine Übernahme.

7.11 Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen wurden hinsichtlich der Pflanzgebote für Bäume vorgenommen. Es wurden nur Festsetzungen über den Teil B Text getroffen, da die einzelnen Baumstandorte aufgrund einer flexiblen Ausgestaltung der Stellplatzanlage nicht verortet worden sind. Insgesamt sind zur Gliederung der Stellplatzanlagen 1 und 2 acht Bäume zu pflanzen. Dabei wird die Qualität der zu pflanzenden Bäume festgesetzt, es sind nur heimische standortgerechte Laubbäume mit einem Mindestdurchmesser des Stammes von 16 cm zu verwenden. Die Bäume sind in eine offene vor Überfahrten gesicherte Fläche zu pflanzen. Die zu pflanzenden Baumarten und Pflanzqualitäten sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Weitere zwölf Bäume sind zur Eingrünungsmaßnahme entlang der südlichen Plangeltungsbereichsgrenze zu pflanzen. Art und Qualität entsprechen dem v.g. Anpflanzungsgebot bzw. sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der dafür vorgesehenen Anpflanzungsfläche von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Neben den Bäumen sind flächendeckende Begrünungsmaßnahmen durch heimische standortgerechte Laubgehölze vorzunehmen.

Die genannten Maßnahmen dienen der Eingrünung einzelner Bereiche, der Strukturierung der Stellplatzflächen und tragen zu einem positiven Gesamteindruck der Anlage bei.

Die gekennzeichneten Bestandsgehölze sind ebenfalls zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Qualität zu ersetzen.

7.12 Bebauungsplan Nr. 22

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 22 verliert mit dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes Nr. 50 seine Gültigkeit.

Mit dieser Festsetzung werden die bisherigen Festsetzungen für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 außer Kraft gesetzt. Eine solche Festsetzung ist nicht zwingend erforderlich, da der „alte“ Bebauungsplan/ Änderung des Bebauungsplanes mit Inkrafttreten dieser Änderung automatisch seine frühere rechtliche Wirkung verliert, weil über den § 10 gewohnheitsrechtlich anerkannt ist, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Diese Festsetzung dient der Klarstellung.

8. Ver- und Entsorgung

Bei dem Bebauungsplan Nr. 50 handelt es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gebiet, bis auf einen kleinen Teilbereich. Dieser Teilbereich wurde bis dato als Gartenland der angrenzenden Grundstücke genutzt. Diese Fläche soll dazu genutzt werden, um die geplante Erweiterung des Marktes umsetzen zu können sowie das Stellplatzangebot zu verbessern. Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden und müssen je nach Ausführungsplanung der geplanten Vorhaben angepasst werden. Ob und welche Anlagen der Ver- und Entsorgung angepasst werden müssen, wird bei der Genehmigungsplanung für die jeweiligen Vorhaben geprüft und dargelegt.

9. Bodenfunde

Altlasten

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich zwei Bereiche, die im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Rendsburg-Eckernförde als altlastenverdächtige Fläche nach § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) geführt werden.

- Bei dem ersten Bereich handelt es sich um einen ehemaligen Standort einer chemischen Reinigung; die ungefähre Lage wird mit dem Eingangsbereich des ansässigen Einzelhandelsmarktes beschrieben. Da der Betrieb 1994 eingestellt wurde, sieht die Bodenschutzbehörde zum jetzigen Zeitpunkt keine Veranlassung für weitere Untersuchungen.
- Bei dem zweiten Bereich handelt es sich um einen Teilbereich des Flurstücks 120/1; dabei handelt es sich um einen ehemaligen Betriebsstandort einer KFZ-Werkstatt mit Tankstelle. Nach Aktenlage sollen sich neben dem ehemaligen Werkstattgebäude auch diverse unterirdische Lagerbehälter befinden. Aufgrund des nutzungsspezifischen Gefährdungspotenzials hinsichtlich schädlicher Bodenverunreinigungen und der langjährigen Nutzungsdauer ist vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens für das genannte Grundstück einschließlich der Grenzbereiche eine Gefährdungsabschätzung durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG durchführen zu lassen, um den Verdacht zu entkräften oder bei Bestätigung geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Die ungefähre Lage des kontaminierten Bereichs ist im Flächennutzungsplan gekennzeichnet (Darstellung ohne Normcharakter als informeller Hinweis).

Kampfmittel

In dem Plangeltungsbereich sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Daher ist vor Beginn der Bauarbeiten die Fläche untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel durchgeführt. Der Bau-träger hat sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räumungsmaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Archäologische Bodenfunde

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 14 DSchG (in der Fassung vom 12.01.2012) der Grundstückseigentümer und Leiter der Arbeiten.

10. Bahn

Der Plangeltungsbereich liegt unmittelbar an der Bahnstrecke Neumünster - Flensburg. Aus diesem Grund sind auch die Belange der Bahn AG betroffen, Hinweise erfolgten zunächst in der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Darin heißt es, dass durch das Vorha-

ben die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs an der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder beeinträchtigt wird. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen,

- dass durch die elektrifizierte Bahnstrecke eine Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderer auf magnetische Felder empfindliche Geräte zu rechnen ist;
- dass durch den Betrieb der Bahn entstehende Emissionen und Immissionen entstehen (Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen, etc.) und von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen sind.

11. Verkehr

Im Zuge einer Erweiterung und Modernisierung eines Einzelhandelsmarktes ist mit einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen. Daher wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes auch ein Verkehrsgutachten durch das beauftragte Büro Wasser- und Verkehrskontor (WVK) aus Neumünster erstellt. Mit diesem Gutachten war zu klären, ob das vorhandene Straßennetz weiterhin das zukünftige Verkehrsaufkommen bewältigen kann. Dabei sind die bestehenden Verkehrsanlagen untersucht und bewertet worden.

Fazit des Gutachtens vom 11.04.2014 ist, *„dass die vorhandenen Verkehrsanlagen in der Lage sind, den zusätzlichen Verkehr durch die Entwicklungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 50 „Nahversorgungszentrum Itzehoer Straße/ Timmasper Weg“, leistungsfähig abzuwickeln. Es sind keine baulichen Maßnahmen erforderlich.“*

Das Gutachten liegt als Anlage dieser Begründung bei.

12. Auswirkung der Planung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen bereits bestehenden Einzelhandelsmarkt, welcher im Zuge von Umstrukturierungsmaßnahmen ein neues Marktkonzept erhalten soll. Dabei soll die Verkaufsfläche (VKF) erhöht werden, die dazu dienen soll, breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen und die Verbesserung der Warenpräsentation realisieren zu können. Insgesamt wird mit der Marktkonzeption eine barrierefreie und altersgerechte Nutzung angestrebt. Darüber hinaus soll die Stellplatzfläche vergrößert und neu strukturiert werden, damit auch hier eine kundenfreundlichere Nutzung erreicht wird. Insbesondere wird bei den Maßnahmen angestrebt, angesichts der alternden Bevölkerung nutzungsfreundliche Versorgung langfristig sicherzustellen.

Aufgrund des Vorhabens ist eine schalltechnische Untersuchung beauftragt worden, die in letzter Konsequenz einzelne Maßnahmen zur Reduzierung der Emissionen für gesundes Wohnen und Arbeiten im Umfeld aufführt. Die Folge wird sein, dass mit dem Vorhaben und den damit verbundenen Auflagen bessere Immissionsschutzwerte erreicht werden können.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Umweltbelange wurden die einzelnen Themenbereiche im Umweltbericht untersucht und bewertet (siehe Seite 5 Ziffer 2.2.1.1 *Auswirkungen auf Umweltbelange*). Durch die geplanten Maßnahmen geht im rückwärtigen Teil zum Verbrauchermarkt ein größerer Baumbestand sowie ein kurzer Knickabschnitt verloren. Durch Zukauf und Umnutzung von Siedlungsgärten für Stellplatzflächen werden weitere Flächen versiegelt. Als Kompensationsmaßnahmen werden drei Punkte genannt, die mit der Umsetzung des Vorhabens abgearbeitet werden müssen,

- es ist eine 2.115 m² große Ausgleichsfläche herzustellen;
- es sind 20 Bäume innerhalb des Plangeltungsbereichs zu pflanzen (12 Bäume im südlichen Pufferstreifen und 8 Bäume auf den Stellplatzanlagen 1 und 2);
- 15 Bäume zur Kompensation auf einer externen Fläche (im Stadtgebiet oder ggf. auf der städtischen Ökokontofläche) sowie
- ein 80 m langer Knick herzustellen.

Die v.g. Maßnahmen sind detailliert im Umweltbericht unter dem Kapitel 2.3 ab Seite 8 *Maßnahmen zur Vermeidung von eingriffen, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirken* beschrieben.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag dokumentiert die Wirkungen des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht. Fazit dieses Gutachtens ist, dass kaum/ keine negativen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten sind.

13. Anlagen

Hinweis: Diese nachstehend aufgeführten Anlagen sind gleichzeitig auch Anlagen der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf. Da die Verfahrensschritte beider Bauleitpläne im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden, werden die Unterlagen nur einmal beigefügt. Bei der Planausfertigung nach Beschlussfassung der Stadt Nortorf sind die Unterlagen Bestandteil des jeweiligen Bauleitplanverfahrens und entsprechend den Unterlagen beizulegen.

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Bericht und Plandarstellung des Bestandes, erstellt durch das Büro Freiraum und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel – Landschaftsarchitekten, Allensteiner Weg 71, 24161 Altenholz, info@matthiesen-schlegel.de, im Stand vom 23.10.2014
- Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §3 c UVPG, erstellt durch das Büro Freiraum und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel – Landschaftsarchitekten, Allensteiner Weg 71, 24161 Altenholz, info@matthiesen-schlegel.de, im Stand vom 20.10.2014
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Nortorf, erstellt durch das Planungsbüro Mordorst-Bretschneider GmbH, Dipl.-Geogr. Hans-Hinnerk Maaß, Kolberger Sttraße 25 in 24589 Nortorf, mit dem Stand vom 22.10.2014
- Lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm nach DIN 45691, erstellt durch das Büro Wasser und Verkehrs- Kontor GmbH, Havelstraße 33, 24539 Neumünster, im Stand vom 02.06.2014
- Verkehrsgutachten zur Erweiterung des bestehendes Nahversorgungszentrums im Zuge der Itzehoer Straße (L121), erstellt durch das Büro Wasser und Verkehrs- Kontor GmbH, Havelstraße 33, 24539 Neumünster, im Stand vom 11.04.2014

- Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Famila für die Stadt Nortorf, erstellt durch die CIMA Beratung + Management GmbH, Glashüttenweg 34, 23568 Lübeck, im Stand vom 11.11.2013

Die Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am
gebilligt.

Amt Nortorfer Land

Unterschrift / Siegel

Datum

.....

- Der Amtsdirektor -

Kiel, den 15.07.2014, 30.10.2014, 17.11.2014

B2K **BOCK - KÜHLE - KOERNER**
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HABSTRASSE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664699-0 * Fax 0431664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de