

Begründung

zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für den Bereich östlich des Hofkamper Weges und westlich der Timmasper Weges; Flurstücke 13/1, 13/2 und 13/3 der Flur 633, Gemarkung Nortorf und die Flurstücke 53 und 54 der Flur 631, Gemarkung Nortorf der Stadt Nortorf

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Holzkoppelweg 5 - 24118 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: 17.08.2015, 01.10.2015, 31.01.2017, 21.03.2017

Stand des Verfahrens:

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

Inhalt

| | |
|--|----|
| Begründung, Teil I | 3 |
| 1. Anlass, Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2. Stand des Verfahrens | 4 |
| 3. Lage des Geltungsbereiches und vorhandene Nutzung..... | 5 |
| 4. Anlass und Ziel der Planung | 6 |
| 5. Vorgaben aus übergeordneten Planungen | 7 |
| 5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 | 7 |
| 5.2 Regionalplan | 9 |
| 5.3 Darstellung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf..... | 9 |
| 5.3.1 Darstellung des angrenzenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schülup bei Nortorf | 10 |
| 6. Darstellungen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes | 11 |
| 6.1. Art der baulichen Nutzung | 11 |
| 6.2 Verkehrsflächen und Erschließung | 11 |
| 6.2.1 Gutachten Verkehr | 12 |
| 6.3 Ver- und Entsorgung | 12 |
| 6.4 Schallschutz | 12 |
| 7. Windenergie | 13 |
| 8. Prüfung von Alternativen | 16 |
| 9. Hinweise..... | 16 |
| 10. Anlagen | 17 |
| Umweltbericht, Teil II | 17 |

Begründung, Teil I

1. Anlass, Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

Mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dem Bestreben für die geplante Erweiterung und Modernisierung des bestehenden ALDI-Zentrallagers nachgekommen werden. Dieser Standort ist seit vielen Jahren bereits im Unterzentrum Nortorf angesiedelt und in der Region ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Gründe und Motivation der geplanten Erweiterung und Modernisierung sind im nachfolgenden Kapitel Anlass und Ziel der Planung zu entnehmen.

Die Beschlussfassung für die Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich östlich des Hofkamper Weges und westlich der Timmasper Weges, Flurstücke 13/1, 13/2 und 13/3 der Flur 633, Gemarkung Nortorf und die Flurstücke 53 und 54 der Flur 631, Gemarkung Nortorf der Stadt Nortorf erfolgte am 19.11.2014 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nortorf.

Mit der Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auch der Bebauungsplan Nr. 51 beschlossen. Die Plangeltungsbereiche beider Pläne sind deckungsgleich. Aufgrund der nahezu identischen inhaltlichen Auseinandersetzung sollen die Verfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt werden. Aufgrund der detaillierteren inhaltlichen Auseinandersetzung auf Bebauungsplanebene werden jedoch die Pläne im Verfahren phasenverschoben durchgeführt, so dass die Änderung des Flächennutzungsplanes zunächst vorgezogen eingeleitet wird.

Die Rechtsgrundlagen des Verfahrens sind das Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24.10.2015, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, der Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2011, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO), zuletzt geändert durch Artikel 8 der Landesverordnung vom 16.03.2015.

Besonderheit

Bei der Planung handelt es sich um eine gemeindeübergreifende Planung. Das heißt, das Plangebiet umfasst Flächen der Stadt Nortorf und der Gemeinde Schülup bei Nortorf. Die Gemeindegrenze verläuft im Nordosten entlang des Timmasper Weges, im Süden wird diese durch einem in Westostrichtung verlaufenden Knick markiert.

Die gemeindeübergreifende Planung findet ausnahmslos südlich des Plangeltungsbereichs der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes statt.

Die Gemeinde Schülup bei Nortorf gehört zum Amtsbereich des Amtes Nortorfer Land. Die Bauleitpläne werden daher aufgrund des räumlichen Zusammenhangs, sofern möglich, im gleichen Zeitrahmen aufgestellt und bearbeitet.

Die Bauleitplanverfahren für die Gemeinde Schülup bei Nortorf haben folgende Benennungen:

- 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schülup bei Nortorf,
- Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Schülup bei Nortorf,

für den Bereich südlich des "Aldi Zentrallagers", östlich des Hofkamper Weges und westlich des Timmasper Weges; Flurstücke 74 und 75, Flur 2 der Gemarkung Schülup, Gemeinde Schülup, Kreis Rendsburg-Eckernförde.

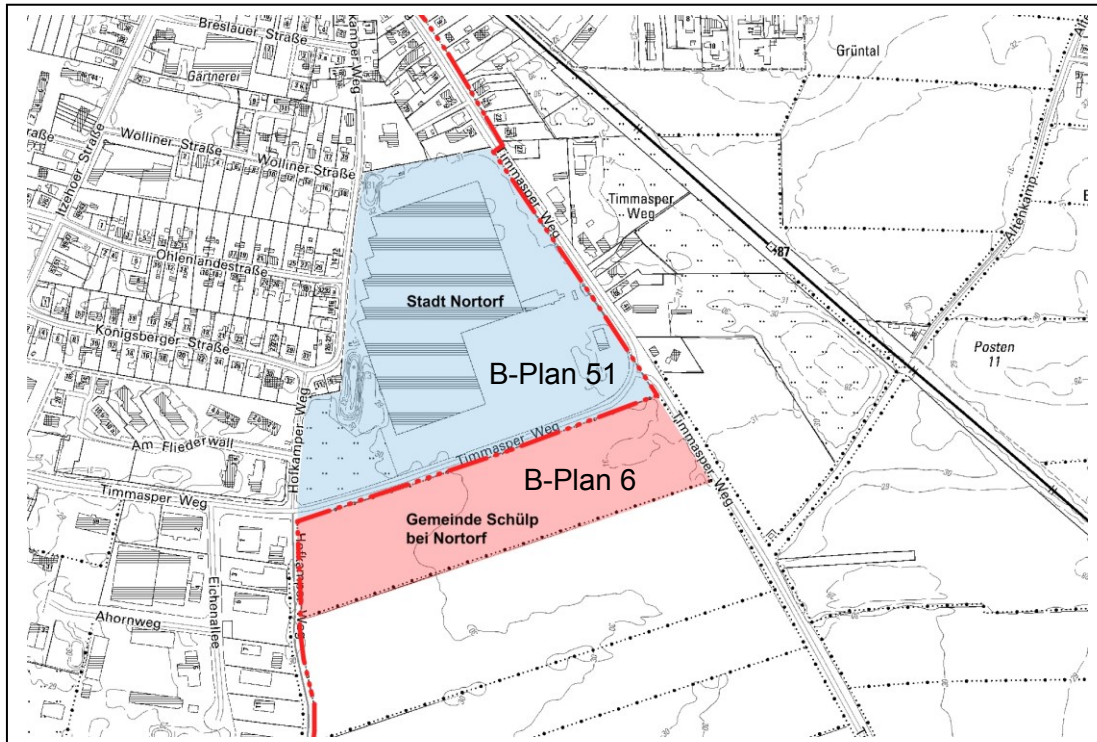


Abb. 01 Darstellung der Gemeindegrenze der Stadt Nortorf zu Schülup bei Nortorf

2. Stand des Verfahrens

Die frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Veranstaltung am 08.06.2015 im Amt Nortorfer Land durchgeführt. Aufgrund v.g. Besonderheit der gemeindeübergreifenden Planung wurde der Verfahrensschritt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für die Gemeinde Schülup bei Nortorf und der Stadt Nortorf zur gleichen Zeit im Amt durchgeführt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf erfolgte in dem Zeitraum vom 21.08.2015 bis zum 18.09.2015. Die frühzeitige Beteiligung diente gleichzeitig auch als Scoping für die Umweltprüfung, um den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzufragen.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde durch den Ausschuss für Bauwesen und Umwelt der Stadt Nortorf am 16.11.2015 gefasst.

Die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Auslegung in den Zeitraum vom 07.12.2015 bis zum 11.01.2016 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit dem Schreiben vom 09.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Stadtverordnetenversammlung am 21.03.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.03.2017 die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

3. Lage des Geltungsbereiches und vorhandene Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtbereich von Nortorf. Der Plangeltungsbereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf ist ca. 9,5 ha groß, der angrenzende und räumlich und funktionell zugehörige Plangeltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schülp bei Nortorf ist ca. 4,9 ha groß.

Dieser wird im Nordosten zunächst durch den Timmasper Weg abgegrenzt. Nordöstlich der Bebauung am Timmasper Weg liegen die Bahngleise der Bahnlinie Neumünster-Flensburg. Zu großen Teilen befindet sich der Timmasper Weg hierbei im Gemeindegebiet Schülp bei Nortorf.

Im Norden zum Plangeltungsbereich zwischen dem Timmasper Weg und dem Hofkamper Weg grenzen Bebauungsstrukturen unterschiedlicher Nutzungen an.

Westlich des Hofkamper Wegs befinden sich wohnbaulich genutzte Bebauungsstrukturen.

Im Süden wird der Plangeltungsbereich abgegrenzt durch den Timmasper Weg, südlich dieses Weges liegt eine durchgehende geschlossen Knickstruktur. Entlang dieses Knicks verläuft die Gemeindegrenze der Stadt Nortorf zur Gemeinde Schülp bei Nortorf.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befindet sich das Gebäude des Zentrallagers, welches ein Großteil der Fläche belegt. Große versiegelte Flächen werden durch die notwendige Erschließung des Areals beansprucht, des Weiteren befinden sich auf dem Gelände

- eine LKW-Waschanlage im Norden;
- zwei Trafo-Häuschen seitlich des Lagers zum Hofkamper Wegs;
- ein Löschwasserentnahmebecken;
- Grünstrukturen unterschiedlicher Art entlang des Hofkamper Wegs und Timmasper Wegs, u.a. Knickstrukturen mit Überhängen sowie Einzelbäumen;
- eine bestehende Schallschutzwand (Containerwand) seitlich der Ver- und Entladezone;
- Aufstellflächen für Lastkraftwagen (LKW);
- eine Ballenpresse;
- mehrere kleinere Nebengebäude unterschiedlicher Art und Nutzung;
- eine Tankstation für Lastkraftwagen (LKW).

Zum Gelände gibt es mehrere Zufahrten/ Zuwegungen. Die Haupteerschließung erfolgt über den Timmapser Weg in Richtung Westen zur Itzehoer Straße (L 121). Weitere zwei Zufahrten befinden sich am Timmasper Weg östlich des Lagers.

Der derzeitige Stand ist, dass die Fahrzeugführer der LKW angehalten sind, die Straßenflächen nur des Timmasper Wegs von und zur Itzehoer Straße (L 121) in Richtung Westen zu

nutzen. Die Nutzung des Timmasper Weges östlich des Zentrallagers ist über betriebsinterne Anweisung für LKW-Verkehre weitestgehend gesperrt.

Zu großen Teilen ist das Areal durch Knickstrukturen mit Überhängern abgeschirmt, das betrifft vor allem die westlichen, südlichen und östlichen Flanken des Zentrallagers. Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich keine nennenswerten Grünstrukturen. Eine Eingrünung südlich des Plangeltungsbereichs ist durch einen durchgehenden Knick parallel zum Timmasper Weg ebenfalls vorhanden.

Bezüglich der bestehenden Grünstrukturen wurde durch den Landschaftsplaner im Zuge der weiteren Verfahrensschritte eine detaillierte Bewertung vorgenommen, die dann im Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag dokumentiert wird.

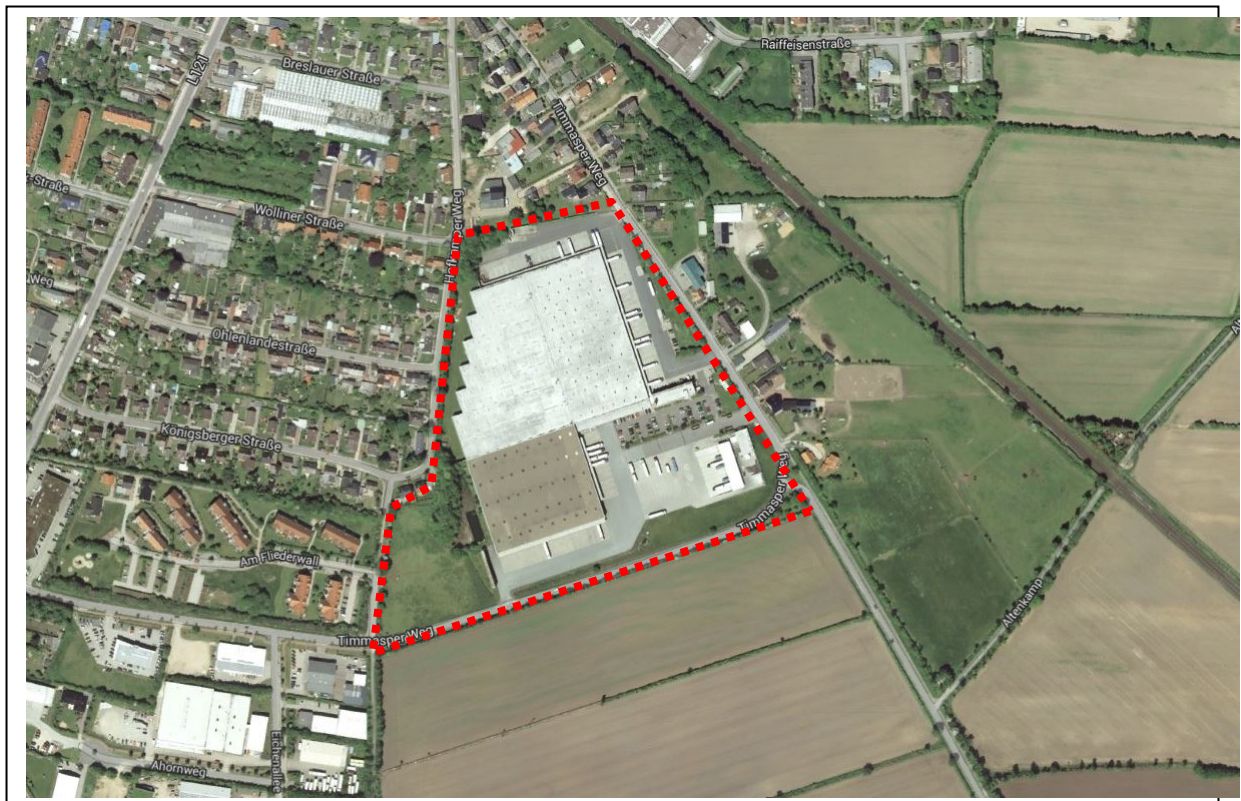


Abb. 02 Darstellung des Geltungsbereichs der 34. Änderung des FNP und des B-Plans Nr. 51 (Quelle: Digit Atlas Nord)

4. Anlass und Ziel der Planung

Das ALDI-Zentrallager am Timmasper Weg ist seit vielen Jahren im Unterzentrum Nortorf angesiedelt und ist für die Region ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und sichert dort eine Vielzahl von Arbeitsplätzen. Seitens der Unternehmensführung bestehen seit einiger Zeit konkrete Planungen die Lagerfläche aufgrund veränderter Lagerhaltungen und Lagerbedarfen zu vergrößern. Diese Erweiterung soll nun, obwohl auch Überlegungen bestanden in andere Regionen des Landes abzuwandern, weiterhin am vorhandenen Standort durchgeführt werden. Aufgrund der zwischenzeitlichen Flächenverfügbarkeit, in südliche Richtung (auf dem Gebiet der Stadt Nortorf und der Gemeinde Schülup bei Nortorf, derzeit als Fläche für die Landwirtschaft genutzt) wurden Vorgespräche mit den betroffenen Kommunen sowie der Landesplanung SH geführt, die dazu geführt haben, dass keine Bedenken gegen eine Erweiterung des Zentrallagers bestehen. Für die zwei betroffenen Kommunen sind daher Bebauungspläne und Änderungen der jeweiligen Flächennutzungspläne aufstellen.

Die Erweiterung des Zentrallagers wird aus folgenden Gründen erforderlich:

Um den Kunden ein immer besseres Einkaufserlebnis zu ermöglichen, wurde in den letzten Jahren die Sortimentsvielfalt, sowie das Serviceangebote in den Verkaufsstellen weiterentwickelt. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, müssen auch im Bereich des Zentral-lagers zeitgemäße Strukturen geschaffen werden. Hierzu gehören angemessene Flächen zur Einlagerung des umfangreichen Produktangebots, aber auch ausreichend große Verkehrswege und Rangierbereiche für einen reibungslosen innerbetrieblichen Transport. Auch zeitgemäße Konzepte zur Abwicklung von Frisch- und Kühlwaren sind notwendige Voraussetzungen für eine moderne Lebensmitteldistribution.

Aufgrund der bestehenden Nutzung und der geplanten Erweiterungen sind Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie auf die Umwelt- und Naturbelange zu erwarten. Aus diesem Grund sind entsprechende Bauleitpläne notwendig, um alle Belange ausreichend zu bewerten.

Planungsziel:

Folgende wesentliche Inhalte bzw. Punkte werden als Planungsziel durch die Stadt Nortorf verfolgt und sind in der weiteren Planung zu prüfen, beraten, planen und entsprechend festzusetzen:

- Neuordnung und Erweiterung des bereits vorhandenen Zentrallagers;
- Neuordnung der Verkehrsflächen und Verbesserung der Anlieferungsbereiche;
- Neuordnung der angrenzenden Freiflächen sowie Einbindung des Zentrallagers in das Orts- und Landschaftsbild;
- Erhalt von Arbeitsplätzen in der Region.

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 an der Landesentwicklungssachse (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 die Bahnstrecke (mehrgleisig) Strecke Neumünster – Flensburg (3.4.2);
- Östlich der Stadt Nortorf befindet sich die Bundesautobahn A 7 (3.4.1);

Gemäß dem LEP werden Grundsätze und Ziele der Raumordnung hinsichtlich Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie (Ziffer 2.6) genannt.

1 G *Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen.*

Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversationsstandorte genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden.

2 Z *Flächen für Gewerbe und Industrie, die nicht den Bedingungen nach Ziffer 2.6 Absatz 1 Satz 1 entsprechen, sind vorrangig in den Schwerpunkten auszuweisen. Schwerpunkte sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne sowie Ortslagen auf den Siedlungsachsen. Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion.*

Bewertung

Bei der Erweiterung des Aldi-Zentrallagers handelt es sich um ein Einzelvorhaben und kann daher nur bedingt mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung in Zusammenhang gebracht werden.

Standortfrage

Der ortsansässige Betrieb muss aufgrund logistischer Abläufe und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen großflächig erweitert werden. Ein Teil der Erweiterung erfolgt auf dem bestehenden Gelände. Im Bereich der angrenzenden Gemeinde Schülup zu Nortorf wird eine große Fläche, die bisher in der landwirtschaftlichen Nutzung war, für die Erweiterung neu ausgewiesen. Eine Prüfung von Alternativstandorten auf F-Planebene, Brachflächen oder auch Konversationsflächen erfolgte mit dem Ergebnis, dass für den Flächenbedarf eines Zentrallagers weder in der Stadt Nortorf, in der Gemeinde Schülup bei Nortorf und weiter im größeren Umfeld keine Flächen zur Verfügung stehen.

Qualitative Einbindung in das Umfeld

Der Standort ist bereits durch längere und durchgehende Knickstrukturen eingegrünt. Die südliche Eingrünung am Timmasper Weg wird in Richtung Süden verschoben und durch einen zweiten Knick ergänzt so das ein Redder entsteht. Diese Maßnahme sowie weitere sollen das Areal um das Zentrallager qualitativ und quantitativ verbessern. Durch die grünordnerischen Maßnahmen wird das Zentrallager besser in das Orts- und Landschaftsbild integriert werden.

Des weitere werden umfangreiche Schallschutzmaßnahmen getroffen, um den Einwirkungsgrad der Lärmpegel bei der umliegenden Bebauungsstruktur zu minimieren (vgl. dazu Schallgutachten). Somit werden nach Abschluss der Umstrukturierungs- und Erweiterungsmaßnahmen verbesserte Rahmenbedingungen für gesundes Wohnen und Arbeiten im mittelbaren und unmittelbaren Umfeld geschaffen.

Verkehrliche Anbindung

Ferner befindet sich die Stadt Nortorf an einer Landesentwicklungsachse entlang der Bundesautobahn 7 in Richtung Flensburg und Süddänemark und ist als Unterzentrum im Landesentwicklungsplan gekennzeichnet.

Durch die geografische Lage (Mittelpunkt Schleswig-Holsteins, Ortsteil Thienbüttel) ist es nahliegend, dass seinerzeit Nortorf für die Ansiedlung des Aldi-Zentrallagers gewählt wurde und dass der Konzern diesen Standort halten und erweitern möchte. Bei dem Zentrallager handelt es sich um eine Sondernutzung, die in der Änderung des Flächennutzungsplanes als sonstiges Sondergebiet Zentrallager (**SO_{ZL}**) dargestellt wird. Durch diese Sondernutzung werden keine anderen Standorte beeinträchtigt oder gefährdet, da es sich hierbei um Lage-

zung und Verteilung von Waren unterschiedlicher Art handelt und nur einem Unternehmen zuzuordnen ist.

Die Aussagen des Landesentwicklungsplanes stehen nach derzeitigem Kenntnisstand 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);
- Angrenzend zu einem Naturpark (5.6)
- Angrenzend zu einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (5.5);

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

Bewertung

Hinsichtlich der oberflächennahen Rohstoffe handelt es sich um Rohstoffvorkommen von Kies und Sand. Es liegen zu diesem Aspekt Erkenntnisse vor, dass die Kies-/Sandvorkommen in diesem entsprechenden Gebiet aufgrund ihrer geringen Mächtigkeit/nicht ausreichenden Qualität nicht abbauwürdig sind. Daher ist eine weitere Berücksichtigung dieses Vorbehaltsgebietes nicht erforderlich.

Die Aussagen des Regionalplanes stehen nach derzeitigem Kenntnisstand dem Planvorhaben nicht entgegen.

5.3 Darstellung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan für das Plangebiet enthält folgende Darstellungen:

- Gewerbegebiet (**GE**);
- Grünfläche, Teilweise mit der Zweckbestimmung Spielplatz;
- Straßenverkehrsfläche.

Bewertung

Gemäß Nutzungskatalog für Gewerbegebiete gehören Lagerhäuser zu den allgemein zulässigen Nutzungen, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

Dabei ist der Grundsatz gemäß § 8 Abs. 1 einzuhalten, dass Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

In diesem Fall handelt es sich um ein großflächiges Lagerhaus, welches erweitert werden soll. Hinzu kommen nicht unerhebliche Emissionen durch Quell- und Zielverkehre sowie Ladevorgänge, die auf nachgeordneter Planungsebene, der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet werden müssen.

Die Zwecksetzung des sonstigen Sondergebietes, also eine erhebliche Unterscheidung zu den in den §§ 2 bis 10 BauNVO ist somit gegeben.

Die Aussagen bzw. Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes weichen von der notwendigen Zweckbestimmung ab, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

5.3.1 Darstellung des angrenzenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schülup bei Nortorf

Bei der Erweiterung des Zentrallagers handelt es sich wie eingangs erwähnt um eine gemeindeübergreifende Planung. Dabei werden ca. 4,9 ha in der Gemeinde Schülup bei Nortorf überplant.

Aufgrund der abweichenden Aussagen muss auch hier der Flächennutzungsplan geändert werden. Es handelt sich hierbei um die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes. Bei dem wirksamen Flächennutzungsplan handelt es um eine Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche sowie der Straßenverkehrsfläche.

Letztere war Bestandteil der Planung einer Umgehungsstraße der Stadt Nortorf, die nicht realisiert wurde und für die auch keine konkreten Planungsabsichten mehr vorliegen.



Abb. 03 Darstellung der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schülup bei Nortorf sowie der vorliegende Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Darstellungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Der Plangeltungsbereich wird gemäß des vorliegenden Planungskonzeptes der Erweiterung des Zentrallagers als sonstiges Sondergebiet Zentrallager (**SO_{ZL}**) dargestellt. Bei den weiteren kleinflächigen Darstellungen handelt es sich um

- einen Teilbereich der Straßenverkehrsfläche;
- einer Maßnahmenfläche im Süden;
- die Kennzeichnung eines Bereichs für Regenrückhaltung (RRB).

6. Darstellungen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

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...*

Folgende Darstellungen enthält die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Sonstiges Sondergebiet Zentrallager (**SO_{ZL}**);
- Straßenverkehrsfläche;

6.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der realen Nutzung als Zentrallager bzw. der Großflächigkeit dieses Lagers sowie die durch die Quell- und Zielverkehre sowie Ladevorgänge verbundenen Emissionen ist die Zuordnung eines Gewerbegebietes (**GE**) und der damit verbundenen Zweckbestimmung bzw. -nutzung der vorwiegenden Unterbringung von nicht erheblich belästigen Gewerbebetrieben gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO kaum mehr möglich.

Zudem soll das Zentrallager in erheblichem Maße erweitert werden, so dass eine eindeutige Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes, wie es der § 8 BauNVO vorsieht, nicht mehr gegeben ist.

Die konkrete Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes Zentrallager (**SO_{ZL}**) leitet sich aus der Detailplanung aus der Bebauungsplanebene ab. Dabei wird auf Bebauungsplanebene durch die Stadt

- die Zweckbestimmung genauer bestimmt;
- die Art der Nutzung festgesetzt, dabei können bestimmte Anlagen für zulässig bzw. für ausnahmsweise zulässig erklärt werden;

In diesem Fall wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen, um damit auf die zukünftigen Ziele und Zwecke dieser Planung abzustellen.

6.2 Verkehrsflächen und Erschließung

In der Planzeichnung wird ein kleiner Bereich als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Wie eingangs erwähnt, handelt es bei der Planung um eine gemeindeübergreifende Planung. Bei der Straßenverkehrsfläche handelt es sich um einen geplanten Kreisverkehr im Anschluss zum Hofkamper Weg/ Timmasper Weg. Der Großteil dieser Fläche liegt im Gemeindegebiet auf Schülper-Seite.

Das Zentrallager soll nach derzeitigem Kenntnisstand ausnahmslos über diesem Kreisverkehr erschlossen werden, so dass auch zukünftig keine LKW-Verkehre über den östlichen Straßenverlauf des Timmasper Wegs abgewickelt werden.

Der vorhandene Straßenverlauf des Timmasper Wegs im Süden, die Westostverbindung, wird es aufgrund der vorliegenden Planung zukünftig für Fahrzeuge jeglicher Art nicht mehr geben.

Verbleiben wird ein Fuß- und Radweg, der jedoch weiter südlich zwischen zwei Knicks in der Gemeinde Schülp bei Nortorf angelegt wird.

6.2.1 Gutachten Verkehr

Alleine für die F-Planänderung war kein Verkehrsgutachten erforderlich. Für die B-Planebene mussten jedoch zwei abwägungsrelevante Fragen geklärt werden.

Zum einen die Frage, welche Bedeutung der Streckenverlauf des westlichen Timmasper Weges für die Allgemeinheit hat, mit dem Hintergrund, dass diese Wegeverbindung zukünftig nicht mehr aufrecht erhalten werden kann. Zum anderen die Leistungsfähigkeit der unmittelbar betroffenen Straßenabschnitte und dem damit erforderlichen Ausbaubedarf der Kreuzungen Kolberger Straße und Postredder mit der Itzehoer Straße (L121). Hierfür wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben (Wasser- und Verkehrs- Kontor in Neumünster).

Gutachten, Ziffer 6.2 Empfehlung ... *Gemäß Empfehlung des Gutachtens weist der maßgebliche Knotenpunkt Itzehoer Straße/ Timmasper Weg/ Kollberger Straße in seinem vorhandenen Ausbaustandard eine ausreichende Kapazitätsreserve aus, um auf eventuelle Veränderungen der Verkehrsstärke, infolge der Erweiterung der Zentrale reagieren zu können. Maßnahmen sind aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich.*

Nach Rücksprache mit dem LBV-SH Niederlassung Rendsburg wird eine vertragliche Regelung zur erneuten Prüfung der Situation ca. zwei Jahre nach Fertigstellung der Lagererweiterung gewünscht. Sollte aus dieser Prüfung eine Lichtsignalanlage resultieren, ist diese als Folgemaßnahme der Lagererweiterung durch den Investor zu errichten und an das Land zu übertragen.

Eine zwingende Notwendigkeit zum Erhalt der Verbindungsfunktion des westlichen Timmasper Weges besteht aus verkehrsplanerischen Gesichtspunkten nicht.

6.3 Ver- und Entsorgung

Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung des Zentrallagers. Alle notwendigen Leitungen für das bestehende Lager sind vorhanden. Für die Erweiterung sind die vorhandenen Leitungen nach entsprechenden Vorgaben zu ertüchtigen.

6.4 Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 der Stadt Nortorf bzw. des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Schülp bei Nortorf ist ein Schallgutachten erstellt worden. Es war zu prüfen, welche Immissionen aufgrund Gewerbelärms bei der umliegenden vorwiegend wohnbaulich geprägten Nutzungsstruktur auftreten könnten. Dabei wurde der Ist-Zustand ermittelt, eine Prognose aufgrund der Erweiterung des Zentrallagers erstellt und die notwendigen Maßnahmen hinsichtlich des Schallschutzes ermittelt.

Das Ergebnis ist dem Gutachten, Anlage zur Begründung der F-Planänderung, zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Ergebnis des Schallgutachtens sich

auf die vorliegende Hochbauplanung bezieht. Aufgrund des Planungsprozesses in der Hochbauplanung wird dieses Gutachten hinsichtlich der Modifikationen des Hochbaus bei Bedarf angepasst.

Zusammenfassung und Beurteilung der Qualität der Ergebnisse Kapitel 11, Gutachten – Lärmschutz/ Erweiterung Zenrallager

...

Beurteilung ohne Lärmschutzmaßnahmen:

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 6 des Gutachtens erläuterten Ansätze werden die Immissionsrichtwerte tagsüber und nachts an vielen Immissionsorten überschritten.

Beurteilung mit Lärmschutzmaßnahmen:

Zur Einhaltung der Richtwerte wird eine speziell für Lebensmittel-Logistikbetriebe optimierte Resonatorwand in Höhe von 7,5 m errichtet. Insgesamt sind drei Einzelabschnitte

- 1. entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze,*
- 2. an der Südweststrecke des Zentrallagers,*
- 3. sowie entlang des südwestlichen Ladehofes und der LKW-Wartezone*

zu errichten (siehe dazu Lageplan des Gutachtens, Abbildung 2).

Da die neuen Bauabschnitte mit einer Höhe ca. 14 m die benachbarten Hallen deutlich übertragen und somit eine deutliche Reflexionswirkung aufweisen, wird vorgegeben, das obere Drittel der Fassaden schallabsorbierend auszuweisen (siehe Punkt 8 des Gutachtens).

Nach der Errichtung der Lärmschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte werktags, sonntags und auch nachts an allen Immissionsorten eingehalten. ...

Das vorliegende Gutachten bezieht sich auf den aktuellen Planungsstand der Hochbauplanung. Es ist möglich, dass aufgrund weiterführender Planung, Präzisierung oder Änderungen der Planung, eine Anpassung des Gutachtens erforderlich wird. Auf nachfolgender Planungsebene ist das Gutachten ebenfalls Anlage der Begründung und wird gegebenenfalls dann in modifizierter Form den Unterlagen zugeführt.

7. Windenergie

Südlich des Plangeltungsbereichs der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schülup bei Nortorf lag gemäß Teilfortschreibung „Wind“ des Regionalplans III das Eignungsgebiet für Windenergie. Der Eignungsraum ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen. Auf Grundlage dieses Eignungsraumes wurde der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Schülup aufgestellt.

Es ist anzumerken, dass durch das OVG Schleswig die Teilfortschreibung „Wind“ des Regionalplans 2012 für die Planungsräume I und III für unwirksam erklärt wurde. Das Urteil erfolgte Anfang 2015.

Der Windpark ist bis dato umgesetzt worden, es sind insgesamt vier Anlagen südlich der L328 gebaut worden, eine fünfte Windkraftanlage kann aufgrund vorliegenden Planungsreife gebaut werden. Die Anlagenstandorte sind so gewählt, dass die Schutzabstände auf Basis des nachbarschaftlichen Rücksichtnahmegebotes gegenüber bewohnten oder zum regelmäßigen Aufenthalt genutzten Gebäuden eingehalten werden. Der Abstand wird gemessen

auf Grundlage der 3fachen Gesamtanlagenhöhe, jeweils gemessen mit einem Abstand von 450 m vom Fußpunkt einer Windkraftanlage.

Die nächstgelegene Anlage befindet sich ca. 150 m südlich der L328 mit ca. 450 m zur nächstgelegenen Bebauung am Timmasper Weg, etwa 800 m Abstand zum südlichen Plangeltungsbereichsrand der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Anlagestandorte sind dem nachfolgendem Planausschnitt zu entnehmen (Quelle: Gosch – Schreier – Partner).

Innerhalb des Planausschnitts der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf ist der Schutzabstandsradius nur am rechten unteren Bildrand zu sehen. Dabei handelt es sich um eine Darstellung ohne Normcharakter. Die Darstellung liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs und dient zur Information.

8. Prüfung von Alternativen

Hinsichtlich möglicher Alternativen wären zwei Entwicklungsvarianten möglich, die aus nachfolgend beschriebenen Gründen aber ausgeschlossen werden.

(Teil-) Verlagerung des Standortes.

Um den Grundsatz auf einen sparsamen Umgang mit Boden gerecht zu werden, wäre eine (Teil-) Verlagerung auf bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbeflächen sowie Brach- oder Konversationsflächen denkbar. Hiervon wird jedoch Abstand genommen, da es sich bei dem Zentrallager um ein bestehendes Logistikzentrum des Vorhabenträgers Aldi handelt. Waren werden von Großhändlern geliefert und durch betriebseigene Lastkraftwagen an die einzelnen Standorte in Schleswig-Holstein verteilt. Die Ladungen in den Fahrzeugen sind gemischt, das heißt, mit unterschiedlichen Waren gefüllt. Es macht daher logistisch keinen Sinn, Waren über die Stadt verteilt zu sammeln und dann in die einzelnen Filialen zu liefern. Der Effekt wäre, dass innerhalb der Stadt Nortorf zwischen zwei oder mehreren Lagerflächen Fahrzeugbewegungen erfolgen, einhergehend mit entsprechen Emissionen (Lärm, Staub, Licht, Erschütterung).

Verlagerung des gesamten Standortes

Die Verlagerung des gesamten Standortes ist ein Prüfkriterium, wovon aber aufgrund des Flächenbedarfs eines Zentrallagers, in diesem Fall über 50.000m² umbauten Raumes, abgesehen wurde. Im Stadtgebiet Nortorf aber auch in der angrenzenden Gemeinde Schülp bei Nortorf sind solche Flächenbedarfe nicht abrufbar, weder auf Grundlage bereits bestehenden Ausweisungen auf Flächennutzungsplanebene noch bei Brach oder Konversationsmaßnahmen.

9. Hinweise

Bundesbahn

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen. Dabei sind u.a. zu nennen Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder usw..

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Bundeswehr

Das Planungsgebiet liegt im Interessengebiet der Luftverteidigungs-Radaranlage in Brekendorf.

Daher wurde seitens der Bundeswehr darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Höhe über 30 m über Grund eine Betroffenheit bei der Bundeswehr auslöst werden kann.

Archäologische Kulturdenkmale

Nach derzeitigem Stand sind zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG (30.12.2014) durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festzustellen. Darüber hinaus wird auf den § 15 DSchG hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung ei-

ner oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

Bodenfunde

Für das Planungsgebiet liegen keine Auskünfte zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung-SH vor.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Altlasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Hinweise für Altablagerungen, mögliche Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens angetroffen werden, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

Schattengutachten

Aufgrund der Dimensionierung der geplanten Schallschutzwand wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ein Gutachten zur Schattenwurfbelastung erstellt, in dem die Auswirkungen der geplanten Schallschutzwand hinsichtlich der Besonnung/ Belichtung bei den umliegenden Wohnhäusern untersucht wird.

10. Anlagen

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Kurzbeitrag, Freiraum u. Landschaftsplanung, Matthiesen und Schlegel Landschaftsarchitekten, Allensteiner Weg 71, 24161 Altenholz
- Gutachten Lärmschutz/ Erweiterung Zentrallager BA04 ALDI IMV GmbH & Co. KG, , erstellt durch das Ingenieurbüro Henrich VBI, Bochum HEBO, Akustik – Lärmschutz – Bauphysik – Bauwerksdiagnostik, Schellstr. 5, 44789 Bochum

Umweltbericht, Teil II

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

Stadt Nortorf

34. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Vorhaben „Erweiterung ALDI-Zentrallager“

Umweltbericht mit integriertem Landschafts- pflegerischen Fachbeitrag

Aufgestellt:

Altenholz, 26.10.2015; Ergänzung im Feb. 2017

Freiraum- und Landschaftsplanung

Matthiesen · Schlegel

Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71 · 24 161 Altenholz

Tel.: 0 431 - 32 22 54 · Fax: 0 431 - 32 37 65

Inhalt

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Einleitung | 20 |
| 1.1 | Lage des Plangebietes | 20 |
| 1.2 | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitpläne | 20 |
| 1.3 | Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet..... | 20 |
| 1.3.1 | Rechtliche und planerische Bindungen | 20 |
| 1.3.2 | Entwicklungsziele | 21 |
| 2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 21 |
| 2.1 | Bestandsaufnahme des Umweltzustands | 21 |
| 2.1.1 | Naturräumliche Gegebenheiten | 21 |
| 2.1.2 | Plangebietsbeschreibung | 21 |
| 2.2 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands..... | 25 |
| 2.2.1 | Wirkungen der geplanten Maßnahme | 25 |
| 2.3 | Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 31 |
| 2.4 | Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich | 31 |
| 2.5 | Planungsalternativen | 32 |
| 3 | Zusätzliche Angaben..... | 32 |
| 3.1 | Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Erkenntnisse | 32 |
| 3.2 | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)..... | 33 |
| 3.3 | Allgemein verständliche Zusammenfassung..... | 33 |

1 Einleitung

Die Stadt Nortorf schafft in Kooperation mit der Nachbargemeinde Schülp mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 51 „Erweiterung ALDI-Zentrallager Nortorf“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des ALDI-Zentrallagers für den norddeutschen Raum. Die Lagerhallen sollen erheblich vergrößert werden, so dass südlich angrenzende landwirtschaftliche Flächen mit ihren Knickstrukturen sowie die West-Ost-verlaufende Gemeindestraße Timmasper Weg beansprucht werden.

Das Südende des Plangebietes liegt in der Gemeinde Schülp, so dass wegen des grenzüberschreitenden Vorhabens auch in dieser Gemeinde eine Bauleitplanung erforderlich ist. Daher führt die Gemeinde Schülp bei Nortorf die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durch und stellt den B-Plan Nr. 6 „Erweiterung ALDI-Zentrallager Nortorf“ auf.

Der hiermit vorliegende Umweltbericht bezieht sich auf die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf.

1.1 Lage des Plangebietes

Das Firmengelände der ALDI-Zentrale liegt am südöstlichen Stadtrand von Nortorf. Südlich grenzen jenseits des Timmasper Weges landwirtschaftliche Flächen an, in westliche Richtung Wohngrundstücke.

Das Firmengelände reicht vom östlich verlaufenden Abschnitt des Timmasper Weges bis zu dem westlich befindlichen Hofkamper Weg. Von Nord nach Süd erstreckt sich das bisher genutzte Areal auf einer Länge von ca. 350 m. Der Timmasper Weg begrenzt das ALDI-Grundstück auf der südlichen und der östlichen Seite.

Nördlich und östlich schließen sich Wohn- / Mischnutzungs-Flächen an, wobei die Wohnnutzung vorherrscht. Früher existierten am Timmasper Weg noch typische landwirtschaftliche Betriebe, die inzwischen anderweitig genutzt werden. Etwas weiter östlich des Timmasper Weges verläuft die Bahnlinie Flensburg-Hamburg.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitpläne

Die Bauleitpläne verfolgen im Wesentlichen folgendes Ziel:

Das ALDI-Zentrallager für den gesamten norddeutschen Raum soll deutlich erweitert werden, um den wirtschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden sowie um die betrieblichen Abläufe zu optimieren und dem aktuellen Standard anzupassen. Der Standort wird auf diese Weise gestärkt und zukunftsfähig gemacht.

1.3 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

1.3.1 Rechtliche und planerische Bindungen

Im vorliegenden Fall kommt es zu keiner grundsätzlichen Änderung der Nutzung als Handels-Zentrallager; wie vorbeschrieben ist jedoch eine deutliche Expansion in südliche Richtung vorgesehen, also in bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen und den Außenbereich hinein.

Das Firmengelände ist von der Stadt Nortorf bisher bauleitplanerisch nicht überplant worden. Für die betroffenen Flächen der Gemeinde Schülp liegen ebenfalls keine bauleitplanerischen Aussagen vor; es handelt sich um Flächen für die Landwirtschaft.

1.3.2 Entwicklungsziele

Im Sinne eines **Leitbildes** lassen sich folgende Zielsetzungen ableiten, die auch als Maßstab für die Bewertung herangezogen werden:

- Das Bauvorhaben muss sich in das Ortsbild und in das Nutzungsgefüge mit den dreiseitig angrenzenden Wohn- und Mischnutzungsgrundstücken einfügen, damit das Ortsbild und die benachbarte schutzbedürftige Nutzung nicht dauerhaft beeinträchtigt werden.
- Eine angemessene Eingrünung der neuen baulichen Anlagen stellt eine wesentliche Zielsetzung dar.
- Die angrenzenden wertvollen Knicks sind unbedingt zu erhalten. Knickabschnitte, die nicht erhalten werden können, sind fachgerecht zu versetzen und in das angrenzende Knicknetz sinnvoll zu integrieren.
- Die verloren gehende Eichengruppe in der Kurve des Timmasper Weges ist angemessen auszugleichen. Das gilt auch für andere verloren gehende Grünstrukturen mit einer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie das Wohnumfeld.
- Das für die Kompensation der Auswirkungen auf Natur und Landschaft vorgesehene Areal für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zu einem naturnahen Biotop zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Störungen und sonstige negative Einflüsse sind konsequent zu unterbinden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands

2.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich liegt die Stadt Nortorf mit ihrer Nachbargemeinde Schülup am Rande der holsteinischen Geest.

2.1.2 Plangebietsbeschreibung

Der Geltungsbereich der Bauleitpläne der beiden Gemeinden umfasst zusammen ca. 14,6 ha, davon 9,7 ha in Nortorf und 4,9 ha in Schülup.

Hinsichtlich der **Ausgangs- bzw. Bestandssituation** ist nach einer Bestandsaufnahme im Dezember 2014 Folgendes zu konstatieren (siehe auch angehängter Bestandsplan):

Das betrachtete Areal wird vom aktuell ca. 9 ha großen weithin sichtbaren ALDI-Firmengelände dominiert, das aus einem großflächigen Hallenkomplex besteht, umrahmt von ausgedehnten Stellplatz-, Rangier- und Lagerflächen. Abgesehen von der westlichen Seite des Hallenkomplexes werden alle Hallenseiten von Lkw angefahren, um Waren anzuliefern bzw. für den Verkauf in den ALDI-Filialen abzuholen. In geringem Umfang existieren unbefestigte Freiflächen, die aktuell nicht befahren und nicht für die Lagerung benötigt werden. Sie werden als eher extensiver Rasen/Wiese unterhalten.

Der südwestliche Abschluss des Betriebsgeländes an der Ecke Wohnweg 'Am Fliederwall' / Timmasper Weg besteht aus einer 0,75 ha großen Grünfläche, die augenscheinlich als zurückhaltend bewirtschaftete Wiese genutzt wird. Die vergleichsweise artenreiche Pflanzendecke dieser Wiese spiegelt die eher extensive Bewirtschaftung sowie die mageren Standortverhältnisse wider. Dieses Grünland ist nach dem neuen Naturschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein als nach § 21 Abs. 1 LNatSchG geschütztes Biotop (arten- und strukturreiches Dauer- bzw. Wertgrünland) einzustufen. Bei den anderen Wiesen- / Rasenflächen ist

ebenfalls eine vergleichsweise artenreiche Vegetation festzustellen. Diese Flächen gehören jedoch zum Betriebsgelände der Fa. Aldi und stellen daher keinen geschützten Biotop dar.

Am Hofkamper Weg auf der westlichen Seite des Betriebsgeländes sowie entlang des Timmasper Weges am östlichen Grundstücksrand sind Knicks vorhanden, die das Gelände gut eingrünen.

Zur Abschirmung des Gewerbebetriebes zu den westlichen Wohngrundstücken hin wurden vor langer Zeit an zwei Stellen sehr hohe Lärmschutzwälle aufgeschüttet, die von einem umfangreichen Baumbestand begrünt sind. Stellenweise sind diese Wälle mit kurzen Lärmschutzwänden kombiniert.

Im südwestlichen Plangebiet (PG) grenzt auf dem Firmengelände an den Lärmschutzwall ein größeres Regenwasserrückhaltebecken mit integriertem Feuerlöschteich an sowie ein aufgeweiteter Entwässerungsgraben.

Auf den für die Erweiterung vorgesehenen landwirtschaftlichen Flächen südlich des Timmasper Weges mit einem fast ebenen Geländere relief dominiert Ackernutzung, zurzeit (in 2014) hauptsächlich Maisanbau.

Diese Ackerlandschaft ist in ein dichtes Knicknetz eingebunden: Zahlreiche parallel verlaufende Knicks führen zu vielfach schmalen und langgezogenen Äckern und einem kleinteiligen Landschaftsraum. Der am südlichen Betriebsgelände vorbeiführende Straßenabschnitt des Timmasper Weges ist ebenfalls von einem dichten Knick begleitet. In relativ geringem Abstand dazu folgt in südliche Richtung der exakt parallel verlaufende nächste Knick.

Tiere

Die Knicks und die dicht mit Bäumen bestandenen hohen Lärmschutzwälle am Rand des bestehenden Zentrallagers sowie das Knicknetz der angrenzenden Ackerflächen stellen Lebensraum für siedlungs- und knicktypische Tiere dar, insbesondere für Singvögel.

Die im Gebiet vorhandenen Gewässer (RRB, Feuerlöschgewässer, Entwässerungsgraben) sind zwar als technische Bauwerke einzustufen, können aufgrund der Röhricht- und Weidengebüsch-Strukturen jedoch Lebensraum z. B. von Amphibien darstellen. Im Rahmen der Begehung durch einen versierten Biologen wurden jedoch keine nennenswerten Amphibienvorkommen festgestellt.

Nach einer Ortsbesichtigung im Dezember 2014 im Hinblick auf **artenschutzrechtliche Fragen** und einer Inaugenscheinnahme des Baumbestandes und der Gebäude wird zum jetzigen Zeitpunkt angenommen, dass zur Vermeidung besonderer Konflikte aus artenschutzrechtlicher Sicht Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden müssen, weil die am Betriebsgrundstück vorkommenden Knicks und die baumbestandenen Lärmschutzwälle nur z. T. erhalten werden können. Folglich dürfen Gehölzbestände nur außerhalb von Schutzfristen beseitigt werden.

Der Baumbestand weist aufgrund seines mittleren Alters noch keine auffälligen Höhlen und Spalten auf, die z. B. für Fledermäuse und in Höhlen brütende Vögel bedeutsam sind. Die Gebäude sind nischenarm und bieten Tieren wie Fledermäusen und an Gebäude gebundene Vögeln kaum Lebensraum.

Es ist jedoch wahrscheinlich, dass der vorhandene Baum- und Knickbestand in das Jagdrevier der siedlungstypischen Fledermäuse einbezogen ist. Zusammen mit der kleinen Wiesenfläche stellt dieser Bereich einen durchaus vielfältigen biologischen Lebensraumkomplex dar.

Boden

Aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III ist ersichtlich, dass es in der Umgebung von Nortorf Rohstoffvorkommen in Form von Kies und Sand gibt. Entsprechend

handelt es sich im Nortorfer Raum um ein Gebiet, das hauptsächlich durch Schmelzwasser-sande und -kiese geprägt ist, Moränenmaterial ist jedoch auch zu finden.

Das Bauvorhaben betrifft zu einem größeren Teil landwirtschaftlich genutzte und damit unversiegelte Flächen, die durch die intensive Ackernutzung jedoch im Hinblick auf Verdichtungen und Humusreduzierung vorbelastet sind.

Von dem Gutachterbüro Neumann aus Eckernförde liegt ein Gutachten zur Baugrundsitu-ation vom 28.10.2014 vor.

Darin wird Folgendes ausgeführt: „Der Baugrundaufbau ist im Bereich der geplanten Erwei-terungsfläche zwischen dem 25.09. und 29.09.2014 durch 20 Sondierbohrungen (BS 1 – BS 20) bis in Tiefen zwischen 3,0 m und 10,0 m unter der derzeitigen Geländeoberkante erkun-det worden. Zur Ermittlung der Lagerungsdichte der angetroffenen Sande wurde parallel zu einigen Kleinbohrungen je eine Sondierung mit der leichten Rammsonde ... bis in Tiefen zwischen 2,5 m und 3,5 m unter GOK durchgeführt. ...

Aus den in Anlage 2 (des Baugrundgutachtens) aufgetragenen Bohrprofilen ist ersichtlich, dass zunächst bis in Tiefen zwischen 0,30 m und 0,40 m unter GOK Mutterböden anstehen, die von Mittelsanden unterlagert werden. Innerhalb dieser Mittelsande sind unterschiedlich stark ausgeprägte Beimengungen der übrigen Kornfraktionen enthalten. In den bis jeweils 3,0 m u. GOK abgeteufte Aufschlüssen BS 13, BS 15 – 17 sowie BS 19 und BS 20 wurde die Liegendgrenze dieser rolligen Böden nicht erbohrt. In den übrigen Aufschlüssen folgen unterhalb der Sande bindige mineralische Böden (Geschiebelehme und –mergel sowie Schluffe) in ca. 1,5 m – 6,0 m Mächtigkeit, die bis zur Endteufe der tiefer geführten Auf-schlüsse BS 2 – BS 6 sowie BS 8 – BS 12 von Mittelsanden unterlagert werden. Die Kon-sistenz der bindigen Böden variiert zwischen weichplastisch und steifplastisch bis halbfest.

Organoleptische (farbliche / geruchliche) Hinweise auf mögliche Altlasten wurden weder in-nerhalb der erbohrten Aufschüttungen noch innerhalb der erbohrten gewachsenen Böden festgestellt.“

Wasser

Offene Gewässer künstlichen Ursprungs sind das größere Regenwasserrückhaltebecken mit integriertem Feuerlöschteich im westlichen Teil des Plangebietes. Das Feuerlöschgewässer ist mit betonierten Mauern eingefasst und das angrenzende RRB von Röhrichtpflanzen be-wachsen. Zu dem RRB verläuft auf der südlichen Grundstücksseite ein Entwässerungs-graben, der an seinem Anfang aufgeweitet ist; Weiden und Röhrichtarten haben sich in die-sem wasserführenden Graben angesiedelt.

Höhere und für das Bauvorhaben schwierige Grundwasserstände werden nicht erwartet.

Aus dem Baugrundgutachten von Neumann lässt sich hinsichtlich der Wasserstände Fol-gendes entnehmen: „Nach Beendigung der Sondierarbeiten wurde im oberen ungeschützten Grundwasserleiter (GWL) kein Wasser angetroffen. Grundwasser wurde erst im unteren, von bindigen Deckschichten überlagerten 2. GWL erbohrt, und zwar in Tiefen zwischen 3,70 m und 7,60 m u. GOK. Bezogen auf den HFP entspricht dies Höhen zwischen -5,37 mHFP (BS 5) und -8,80 mHFP (BS 4). Damit handelt es sich um leicht gespanntes Grundwasser (Druckhöhe i. d. R. wenige Dezimeter). In Abhängigkeit von anfallenden Niederschlägen muss mit Schwankungen des Grundwasserspiegels um mehrere Dezimeter nach oben bzw. unten gerechnet werden.“

Luft und Klima

Die üppigen bunten Knicks im Plangeltungsbereich sowie die von dichtem Strauch- und Baumbewuchs bewachsenen Lärmschutzwälle haben positive Effekte auf die Luftqualität und das lokale Klima.

Landschaft

Der an den südlichen Rand von Nortorf anschließende Freiraum ist geteilt durch die überregionale Schnellstraße L 328 (zwischen Rendsburg und Neumünster) sowie die Bahnlinie Flensburg-Hamburg. Das fast ebene Geländere relief des Raumes und das gut ausgebildete fast dichte Knicknetz bestimmen das Bild.

In östliche und südöstliche Richtung existieren Windparks mit modernen Windkraftanlagen (WKA), die als hoch aufragende vertikale Strukturen sehr auffällig und ebenfalls prägend sind.

Der Ortsrand von Nortorf wird einerseits durch das zur L 328 orientierte Gewerbegebiet markiert; beidseitig der Itzehoer Straße (L 121) finden sich ebenfalls Gewerbebetriebe, die sich an diesem verkehrsgünstig gelegenen Standort angesiedelt haben. Das für den norddeutschen Raum eingerichtete zentrale Lager von ALDI hebt sich jedoch aufgrund folgender Merkmale deutlich ab von den übrigen Gewerbeflächen:

Der ausgedehnte Hallenkomplex dieser ALDI-Zentrale bestimmt das Bild sehr deutlich. Die randlich vorhandenen Knicks tragen zu einer gewissen Einbindung bei, können jedoch nicht die großflächigen Gebäude abschirmen. Aufgrund der vergleichsweise geringen Gebäudehöhe von ca. 10 m wirkt der Hallenkomplex auf den Betrachter dennoch nicht bedrängend. Allerdings bestehen die Fassaden der Hallen und des Verwaltungsgebäude teilweise aus Betonfertigteilen mit Waschbetonoberfläche, die ein insgesamt sehr einheitliches Bild entstehen lassen ohne gestalterische Auflockerungen z. B. durch unterschiedliche Farbgebung.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist im Bereich des vorhandenen großflächigen Zentrallagers und seiner befestigten Umgebungsflächen sehr gering.

Im Gegensatz dazu ist die biologische Vielfalt der im Verhältnis dazu kleinflächigen Gehölz- und Krautstrukturen der hochwertigen Knicks, der einem Feldgehölz ähnlichen baumdominierten Lärmschutzwälle, des RRB-Röhrichts und des Entwässerungsgrabens mit der angrenzenden kleinen Wiesenfläche jedoch als mindestens mittel einzuschätzen.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

In der Nähe des PG existieren keine vorhandenen oder geplanten Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 FFH-Richtlinie oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Die vielfach an das PG grenzende Wohnnutzung ist im Rahmen dieser Bauleitplanung bedeutsam, weil sie schutzbedürftig ist. Geringfügig ist der Raum auch durch gewerbliche Nutzung oder Mischnutzung geprägt. Besonders empfindliche Nutzungstypen wie Kindergarten, Seniorenwohnanlage o. ä. kommen in der Nähe nicht vor.

Kulturgüter, sonstige Sachgüter

In diesem Zusammenhang sind die wertvollen Knicks zu nennen, die vermutlich noch in der ursprünglichen historischen Ausdehnung vorhanden und untereinander gut vernetzt sind.

Objekte/Bereiche mit Bedeutung aus archäologisch-denkmalspflegerischer Sicht sind ansonsten nicht bekannt.

Vorbelastung durch Emissionen, Abfällen und Abwässern

In diesem Zusammenhang liegen keine Erkenntnisse vor.

Nutzung erneuerbarer Energie

Aktuell spielt im PG die Nutzung von Energie aus regenerativen Quellen keine Rolle.

Wechselwirkungen / Wechselbeziehungen

Da an drei Seiten Siedlungen anschließen, ergibt sich für das Plangebiet kaum eine Bedeutung für den Verbund von Grünstrukturen und Biotopen. Für den lokalen Biotopverbund übernehmen jedoch die baumbestandenen Lärmschutzwälle und die Knicks am Rand des bestehenden Betriebsgeländes und insbesondere die Knicks in den südlich liegenden Ackerflächen wertvolle und schutzwürdige Funktionen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

2.2.1 Wirkungen der geplanten Maßnahme

Die Stärkung und dauerhafte Sicherung des Standortes dieses ALDI-Zentrallagers ist mit einer ausgedehnten Hallenvergrößerung verbunden. Die bestehenden, bisher ca. 3,39 ha umfassenden Gebäude/Hallen werden um eine Fläche von ca. 2,28 ha vergrößert; das neue Verwaltungsgebäude hat eine Größe von ca. 0,22 ha. Das bisherige ca. 9,02 ha große Betriebsgelände erreicht zukünftig eine Ausdehnung von ca. 14,2 ha. Die neuen Hallen fallen mit teilweise fast 15 m ca. 5 m höher als die bestehenden Hallen aus und strahlen daher optisch weiter in die Landschaft aus.

Die vorgenannten Flächengrößen spiegeln die besonderen Ausmaße des Vorhabens wider und lassen gleichzeitig die zu erwartende Flächenversiegelung erahnen.

Die Folge sind neben der Beanspruchung von bereits befestigten ALDI-Betriebsflächen eine ausgedehnte Versiegelung und Überbauung von offener Bodenfläche. Betroffen davon sind zu einem kleineren Teil wiesenartig gepflegtes Außengelände der ALDI-Zentrale, die südwestliche Grünlandfläche (gesetzlich geschütztes Wertgrünland) sowie der südlich angrenzende Acker.

Nachfolgend werden die Folgen für Natur und Umwelt beschrieben.

2.2.1.1 Auswirkungen auf Umweltbelange

Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist insofern betroffen, als dass vereinzelt im Plangebiet existierende naturnähere Strukturen wie Gehölzbestände, ein längerer Knickbestand sowie magere Wiesenflächen beansprucht werden. Ansonsten handelt es sich bei den betroffenen Flächen i. d. R. um naturferne Typen, die für Tiere und Pflanzen keine oder nur geringe Funktionen übernehmen.

Teile des am westlichen Rand des Betriebsgeländes befindlichen gehölzbestandenen Lärmschutzwalles werden für die Erweiterung beansprucht; ca. die Hälfte jedoch bleibt erhalten und dient weiterhin dem Schutz angrenzender Wohngrundstücke. Mit dem erhalten bleibenden mittel-alten Gehölzbestand finden hier insbesondere siedlungstypische Singvögel weiterhin einen Rückzugsraum. Als wichtige und als Biotop geschützte Struktur ist der ca. 430 m lange Knickabschnitt einzustufen, der infolge der Erweiterung des Zentrallagers versetzt werden muss. Mit dem Versetzen dieses Knicks wird der Eingriff in Natur und Landschaft deutlich reduziert, was sehr zu begrüßen ist. Dennoch ist das Versetzen eines Knicks mit einem Eingriff verbunden, der angemessen zu kompensieren ist. Im Vorwege des Versetzens wird der Gehölzbestand auf den Stock gesetzt. Infolge des Knick-Versetzens an einen Bestandsknick heran wird ein Doppelknick (Redder) geschaffen. Trotz des in diesem Redder geplanten Fußweges kann sich hier eine wertvolle Landschaftsstruktur herausbilden, die gleichzeitig zur Abschirmung des erweiterten Betriebsgeländes beiträgt.

Die Beanspruchung und Überbauung der südwestlichen Extensivgrünlandfläche stellt einen Eingriff in einen gesetzlich geschützten Biotop dar; dies ist nur mit einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung seitens der Naturschutzbehörde möglich. Ähnlich verhält es sich mit den Eingriffen in den geschützten Knickbestand.

Eine mittelgroße Anzahl an Einzelbäumen (ca. 15 Stck.) kann nicht erhalten und muss daher gefällt werden, wobei in diesem Zusammenhang die verloren gehende hainartige Baumgruppe in der Kurve des Timmasper Weges besonders zu nennen ist, weil dieser Bestand als herausragend anzusehen ist. Es handelt sich hierbei um eine größere (8 Stck.) Gruppe von Eichen.

Schließlich sei an dieser Stelle die Beanspruchung von Wiesenflächen (siehe vorangehende Ausführungen) erwähnt. Dabei handelt es sich um relativ artenreiche Wiesen auf magerem Standort, die bisher eher extensiv unterhalten worden sind. Ihre Überbauung ist bedauerlich. Es soll versucht werden, auf dem erweiterten Betriebsgelände ähnliche Freiflächen zu etablieren, um den ursprünglichen Zustand im Ansatz wiederherzustellen.

Die Überbauung des im westlichen Teil gelegenen Regenwasserrückhaltebeckens mit Löschwasserfunktion ist aus Sicht des Naturschutzes als nicht kritisch einzustufen, weil das Gewässer kaum Funktionen für Amphibien übernimmt. Im südwestlichen Randbereich des erweiterten Betriebsgeländes wird ein neues Gewässer hergestellt, das als Sickerbecken fungiert.

Auswirkungen auf die Fauna lt. artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

Zur hiermit betrachteten Bauleitplanung wird von dem Planungsbüro Mordhorst-Bretschneider GmbH, Nortorf eine artenschutzrechtliche Einschätzung mit artenschutzrechtlich begründeten Vorkehrungen und Maßnahmen vorgelegt. An dieser Stelle lässt sich das Thema folgendermaßen zusammenfassen:

Bei einer Ortsbesichtigung Mitte Dezember 2014 wurden die Gebäude und die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände betrachtet. Weitere Begehungen wurden im Frühjahr 2015 im Bereich der Lärmschutzwälle westlich des Hallenkomplexes und der Knickstrukturen vorgenommen.

Die vorhandenen Gebäude sind nischenarm und bieten Fledermäusen und an Gebäude gebundenen Vögeln kaum Quartier- und Nistmöglichkeiten. Die Gehölzstrukturen und Knicks sind Lebensraum für Vögel der siedlungsnahen Kulturlandschaft. Vorkommen seltener Arten mit besonderen Lebensraumansprüchen sind dabei nicht zu erwarten. Der Baumbestand des abschnittsweise von der Planung betroffenen Lärmschutzwalles weist aufgrund seines mittleren Alters noch keine auffälligen Höhlen und Spalten auf, die z. B. für Fledermäuse und in Höhlen brütende Vögel bedeutsam sind. Für Vögel des Offenlandes sind die eher kleinteiligen Freiflächen im Plangebiet als Bruthabitat kaum geeignet.

Durch das Büro BioPlan (Kiel) wurden der westlich des Hallenkomplexes gelegene Feuerlöschteich und das angeschlossene Regenwasserrückhaltebecken Anfang Mai 2015 hinsichtlich ihrer Bedeutung als Amphibienlebensraum untersucht. Das Gewässer ist in größeren Teilen von senkrechten Mauern eingefasst und vegetationsfrei, was eine Besiedlung mit Amphibien ausschließt. Auch der im Flachwasserbereich vorhandene dichte Rohrkolbenbestand ist als Amphibienlebensraum wenig geeignet. Im Ergebnis kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten aufgrund ihrer Lebensraumansprüche mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden können.

Insgesamt sind artenschutzrechtliche Konflikte durch das Planvorhaben bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

In Bezug auf den von der Baumaßnahme betroffenen Knickbestand der Ackerlandschaft im südlichen Plangebiet lässt sich der Eingriff dadurch minimieren, dass der Knickabschnitt am Timmasper Weg fachgerecht versetzt und möglichst ein Redder (Doppelknick) geschaffen wird. Im Vorwege muss der Gehölzbewuchs auf den Stock gesetzt werden. Da größere Überhälter fehlen, ist dies aber als weniger schwerwiegend einzustufen. Für die örtlich vorkommenden Brutvögel und den lokalen Verbund bleiben mit der Knickversetzung eingriffsnah wichtige Lebensraumfunktionen erhalten, die die Auswirkungen des Bauvorhabens

deutlich mindern. Eine Bauzeitenregelung wird aufgrund des Verlustes von Gehölzbeständen dennoch grundsätzlich erforderlich werden.

Die Schaffung von weiteren Grünstrukturen in Form von Einzelbäumen und auch Baumreihen trägt zur Verbesserung des Grünvolumens bei und wirkt sich auch auf die Tierwelt günstig aus. Die geplanten umfangreichen Baumpflanzungen, die insbesondere auch wegen der landschaftsgerechten Eingrünung unbedingt erforderlich sind, tragen zur Schaffung eines Grünvolumens bei.

Boden

Das Bauvorhaben ist wegen seiner besonderen Ausdehnung mit einem deutlichen Eingriff in den Boden und in den Wasserhaushalt verbunden. Im vorliegenden Fall sind in größerem Umfang auch vorbelastete (bereits versiegelte) Flächen betroffen. Es finden sich im Plangebiet keine besonders seltenen und außergewöhnlich schutzbedürftigen Bodentypen (wie z. B. grundwasserbeeinflusste Böden oder Moorböden). Dennoch sind alle offenen unbelasteten Bodenflächen mit einem intakten belebten Oberbodenhorizont als wertvoll und schutzbedürftig einzustufen. Insbesondere nutzbare Ackerfläche ist wertvoll und nicht vermehrbar. Daher gilt es, wertvolle landwirtschaftliche Fläche möglichst wenig zu beanspruchen. Schließlich sei an dieser Stelle erwähnt, dass die eher trockenen mageren Böden ein Potenzial für Magerrasen besitzen, die als wertvoll für Natur und Landschaft einzustufen sind.

Wasser

Beeinträchtigungen des Bodens durch Überbauung, Versiegelung und Verdichtung haben regelmäßig auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, weil das Regenwasser über die Oberfläche abgespült wird, statt dem Grundwasser zugeführt zu werden.

Im vorliegenden Fall betrifft das Bauvorhaben vorbelastete Siedlungsflächen (Außengelände des ALDI-Zentrallagers) sowie bisher ungestörte landwirtschaftliche Flächen. Flächen mit einem hohen Grundwasserstand sind nicht berührt und kommen in der näheren Umgebung nicht vor. Es ist vorgesehen, das unbelastete Oberflächenwasser beispielsweise von den Dachflächen auf dafür vorgesehenen Flächen (in Becken bzw. langgezogenen Mulden) zu versickern, so dass eine gewisse Grundwasserneubildung an Ort und Stelle wieder möglich sein wird. Das Oberflächenwasser von den übrigen Flächen, die von unterschiedlichen Fahrzeugen genutzt werden, wird auf dem Betriebsgelände gesammelt, zurückgehalten und in definierten Mengen in das öffentliche Netz abgegeben.

Offene naturnahe Gewässer existieren nicht im Plangebiet, es kommt jedoch zu einem Verlust von technischen Gewässerbauwerken (RRB und Gräben); das neue RRB wird unterirdisch angeordnet.

Luft

Nennenswerte Auswirkungen werden nicht erwartet, weil z. B. keine besondere Frischluftquelle beansprucht oder zugebaut wird. Niederungsflächen, in denen sich Kaltluft sammelt, sind ebenfalls im Plangebiet nicht vorhanden und daher auch nicht berührt. Die deutliche Vergrößerung des bestehenden, keine Lücken aufweisenden Hallenkomplexes hat jedoch Auswirkungen auf die örtlichen Luftströme. Wegen der geplanten Höhe des neuen Hallenkomplexes von knapp 15 m wirkt der langgezogene und keine Lücken aufweisende Hallenbestand wahrscheinlich wie eine massive Barriere. Direkt östlich des Betriebsgeländes am Timmasper Weg dürfte es zu einer gewissen Beruhigung kommen, weil der Hallenkomplex einen gewissen Windschutz darstellt. Auf der westlichen Seite dagegen am Hofkamper Weg wird es wahrscheinlich zu einem Luftstau kommen. Die max. 7,5 m hohe LS-Wand entlang des östlichen Timmasper Weges wirkt ebenfalls riegelartig und weist auf großer Länge keine Öffnungen auf. Der Effekt dieser LS-Wand ist ähnlich wie bei dem langgezogenen Hallenkomplex.

Laut erster Einschätzung der Fa. ALDI wird es zu keiner deutlichen Erhöhung der Fahrzeugbewegungen (insbesondere LKW-Fahrten) kommen, denn das geplante Bauvorhaben dient in erster Linie der Verbesserung der Betriebsabläufe und der Effizienzsteigerung. In dem Verkehrsgutachten des Ing.-Büros WVK aus Neumünster ist nachzulesen, welche Verkehrsmengen erwartet werden (siehe Kap. 3.2 des Gutachtens von Nov. 2016). Auf der Basis dieser Zahlen werden keine deutlichen zusätzlichen Belastungen der Luft durch Schadstoffe von PKW und LKW erwartet. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Wohngebiete zur Erreichung der nächsten überörtlichen Straße (Itzehoer Straße) von den LKW nicht durchquert werden. Das westlich des Plangebietes befindliche Wohngebiet ist vom Timmasper Weg durch einen Lärmschutzwall abgeschirmt und auf der gegenüberliegenden Straße befindet sich ein in dieser Hinsicht unempfindliches Gewerbegebiet. Der östliche Teil des Timmasper Weges am östlichen Plangebietsrand wird von dem Lkw-Verkehr entlastet, weil an dieser Seite des Betriebsgeländes keine Zufahrten mehr vorhanden sein werden. Es wird zukünftig nur noch eine Zufahrt auf der westlichen Seite des Betriebsgeländes geben.

Klima

Großflächige Gebäude und ausgedehnte versiegelte Stellplatz- und Rangierflächen wirken sich auf das Kleinklima aus, weil es zu Aufheizungen kommt und folglich zu geringerer Luftfeuchte. Aufgrund der möglichen Auswirkungen auf Windbewegungen und wegen der Barrierewirkung derartiger Hallenkomplexe verändern sich auch die kleinklimatischen Bedingungen in begrenztem Rahmen. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich im vorliegenden Fall um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt und das betroffene Areal bereits vorbelastet ist. Dennoch dürften aufgrund der angestrebten Ausdehnung spürbare kleinklimatische Folgen eintreten. Der Verlust von Gehölzbestand unterschiedlicher Ausprägung ist für das Kleinklima ebenfalls relevant, dem muss durch angemessene Neupflanzungen auf dem erweiterten Betriebsgelände Rechnung getragen werden. Die bis max. 7,5 m hohen LS-Wände tragen ebenfalls zu einer gewissen Veränderung bei, weil diese hohen Wände dauerhaft beschatten und es folglich im Dauerschatten etwas kühler als in der Umgebung ist.

Landschaft

Die deutliche Vergrößerung des Hallenkomplexes wirkt sich erheblich auf Orts- und Landschaftsbild aus. Die angestrebte größere Höhe (knapp 15 m) der neuen Hallen sowie die zusätzlich vorgesehenen max. 7,5 m hohen Lärmschutzwände verstärken diese Wirkung.

Eingrünungsmaßnahmen in Form von zusätzlichen Bäumen und der Ergänzung des Knickbestandes tragen zu einer gewissen Verbesserung bei, eine vollständige Abschirmung ist jedoch nicht möglich.

Zur Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes sind folglich umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen mit hochstämmigen Laubbäumen erforderlich und entsprechend vorgesehen. Diese geplanten Baumreihen begleiten die wesentlichen Fahrbahnen im südlichen Teil des erweiterten Betriebsgeländes und wirken sich entsprechend günstig auf Orts- und Landschaftsbild aus. In Verbindung mit dem am südlichen Plangebietsrand vorgesehenen Doppelknick (bestehend aus dem versetzten Knick und dem vorhandenen Knick) wird das ALDI-Betriebsgelände zukünftig intensiv eingegrünt sein.

Biologische Vielfalt

Infolge des anstehenden Bauvorhabens kommt es zu einem Verlust an flächigen Gehölzbeständen (insbesondere im Bereich des westlichen gehölzbestandenen Lärmschutzwalles) und an mehreren Laubbäumen (z. B. hainartiger Eichenbestand im südöstlichen Teil des Plangebietes). Darüber hinaus werden vielfach als Magerwiese ausgebildete, bisher offene Freiflächen (innerhalb und außerhalb des bestehenden Betriebsgeländes) beansprucht. Schließlich sei auf den Verlust von Wasserflächen in Form von Entwässerungsgräben und Regenwasserrückhaltebecken hinzuweisen. Diese Folgen für Natur und Landschaft werden nicht als so gravierend eingeschätzt, dass daraus eine Störung der biologischen Vielfalt ab-

geleitet werden könnte. Denn eine bedeutende biologische Vielfalt ist auf dem bestehenden Betriebsgelände und dem südlich und südwestlich angrenzenden Gelände kaum festzustellen, so dass in der Zusammenschau keine erheblichen negativen Folgen erwartet werden. Das Versetzen von geschützten Knickabschnitten trägt zur Eingriffsminderung bei und durch umfangreiche Neuanlagen von Knicks im Plangebiet ist sogar ein Teilausgleich möglich. Umfangreiche Baumpflanzungen tragen zur Wiederherstellung des Grünvolumens bei. Die umfangreiche Bodenversiegelung jedoch kann nur an anderer Stelle und damit außerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Es wird in diesem Zusammenhang auf neue Ökotoflächen im Bereich des Schülper Moores zugegriffen.

Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten

Derartige Schutzgebiete kommen in unmittelbarer Plangebietsnähe nicht vor, sodass entsprechende Störungen nicht eintreten werden.

Menschen, Gesundheit, Bevölkerung

Für die Grundstücke angrenzender Wohn- und Mischgebiete und seiner Bewohner ergeben sich erhebliche Veränderungen, diese sind in folgenden Aspekten begründet:

- Deutliche Vergrößerung eines benachbarten gewerblichen Grundstückes, verbunden mit einer erheblichen Ausdehnung des bestehenden Hallenkomplexes,
- Veränderung und Ausdehnung der Fahr-, Rangier- und Abstellflächen für Fahrzeuge (insbesondere LKW).
- Mit den vorgenannten Baumaßnahmen und den gleichzeitig vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen (in Form von bis max. 7,5 m hohen Lärmschutzwänden [sog. Resonatorwänden]) hauptsächlich an der östlichen Seite des Betriebsgeländes verändert sich das Wohnumfeld und das Ortsbild in diesem Teil des Stadtgebietes von Nortorf bzw. im betroffenen Hoheitsbereich der Gemeinde Schülp. Durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen (in Form von neuen Knicks und Baumpflanzungen) wird den vorgenannten Folgen entgegen gewirkt. Zudem ist festzustellen, dass größere Längen der östlichen Lärmschutzwand entlang des Timmasper Weges durch den dort streckenweise vorhandenen Knick abgeschirmt werden; zur vollständigen Abschirmung der geplanten LS-Wand werden neue Knicks angelegt.
- Die geplanten Lärmschutzmaßnahmen wirken sich andererseits sehr positiv auf die Umgebung aus und verbessern im Vergleich zu heute die Lärmsituation deutlich. Die angrenzende Wohnnutzung dürfte davon deutlich profitieren.
- Die gewerbliche Nutzung dehnt sich in die freie Landschaft hinein aus und verändert auch den optischen Eindruck des Siedlungsrandes.
- Wegeverbindungen verändern sich bzw. werden vollständig aufgehoben (wie der im Plangebiet von West nach Ost verlaufende Abschnitt des Timmasper Weges); es wird jedoch auch ein neuer Weg für Fußgänger und Fahrradfahrer geschaffen innerhalb eines neu entstehenden Redders am südlichen Rand des Plangebietes. Die vorgenannten Veränderungen bewirken schließlich auch eine Verlagerung von Verkehren. Zu diesem Thema wird auf das Verkehrsgutachten des Ing.-Büros WVK verwiesen.
- Die zusätzlichen Hallen mit einer größeren Höhe als die Bestandsgebäude (vorhandene Hallen sind ca. 10 m hoch und die geplanten Hallen zumindest teilweise ca. 15 m) verursachen zusammen mit den geplanten max. 7,5 m hohen Lärmschutzwänden Verschattungen, die bei dicht angrenzender Wohnbebauung bedeutsam sein können. Ein spezielles Gutachten befasst sich mit dieser Thematik und prognostiziert die Folgen für die angrenzende Wohnnutzung.

- Infolge der veränderten Verkehrsführung kommt es im östlich verlaufenden Timmasper Weg zu einer Entlastung hinsichtlich des Lkw-Verkehrs. Inwieweit sich Veränderungen beim Pkw-Verkehr ergeben, zeigt das Verkehrsgutachten, das eine Entwicklungsprognose enthält.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Zusammenhang mit Kultur- und sonstigen Sachgütern ist die Verschiebung eines Knickabschnittes zu nennen, denn Knicks zählen zu den typischen Elementen der gewachsenen Kulturlandschaft. Weil es jedoch zu keinem vollständigen Verlust kommt, sondern der betroffene Knickabschnitt für die Schaffung eines Doppelknicks (Redder) verwendet wird, ist diese Folge als weniger gravierend einzustufen. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass besonders am östlichen Rand des ALDI-Grundstückes Lücken im Knickbestand geschlossen und auf diese Weise sehr sinnvolle Ergänzungen vorgenommen werden.

Schließlich sei noch einmal auf die Folgen der Baumaßnahme für die angrenzenden Wohngrundstücke (als schutzbedürftige Sachgüter) verwiesen, wobei jedoch zum Schutz dieser Grundstücke erhebliche Maßnahmen ergriffen werden.

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Emissionsvermeidung und der Schutz vor Immissionen stellen einen wesentlichen Aspekt der hier vorliegenden Planung dar. Soweit möglich werden in den beiden B-Plänen durch entsprechende Festsetzungen die erforderlichen Regelungen getroffen.

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist gewährleistet. Im Falle des unbelasteten Dachflächenwassers ist eine Versickerung an Ort und Stelle vorgesehen, für die Flächen und Einrichtungen festgesetzt sind. Die Beseitigung des überschüssigen (belasteten) Regenwassers und des Schmutzwassers ist über vorhandene Kanäle gesichert. Eine Rückhaltung des belasteten Regenwassers erfolgt unterirdisch durch dafür geeignete technische Einrichtungen.

Hinsichtlich der notwendigen Schallschutzvorkehrungen wird auf die vorangehenden Ausführungen verwiesen.

Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden; es wird auf die Stellungnahme des Kreises RD-ECK verwiesen.

Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer Umgang mit Energie

Diese Aspekte werden soweit möglich in den B-Plänen durch entsprechende Festsetzungen geregelt. Die ausgedehnten Dachflächen sind für die Errichtung von großflächigen Fotovoltaikanlagen vorgesehen.

Auswirkungen auf Landschaftsplan-Darstellungen sowie sonstige umweltbezogene Pläne

Im Zuge der Neuaufstellung der B-Pläne der beiden Gemeinden erfolgt auch eine Änderung des jeweiligen Flächennutzungsplanes, so dass alle planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden. Die Landschaftspläne der beiden Gemeinden sehen dieses umfangreiche Siedlungsprojekt noch nicht vor; daher ist es vorgesehen, bei einer generellen Fortschreibung der beiden Landschaftspläne auch diese Planung zukünftig zu übernehmen. Da abgesehen von dem zu versetzenden Knick keine Biotope vom Vorhaben berührt sind, werden aus landschaftsplanerischer Sicht keine gravierenden Folgen erwartet; vorausgesetzt, es wird eine umfangreiche Eingrünung verbindlich geregelt.

Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Dieser Aspekt findet im Planungsverfahren soweit möglich in vollem gesetzlich gefordertem Umfang Berücksichtigung.

Wechselwirkungen und -beziehungen

Die oben angerissenen Wechselwirkungen / -beziehungen gehen teilweise verloren, weil Grünbestand reduziert wird. Da jedoch im Wesentlichen das bestehende Betriebsgelände sowie eine südlich angrenzende Ackerfläche betroffen sind, werden die Auswirkungen auf Wechselwirkungen und -beziehungen als nicht gravierend eingestuft. Durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen wird ein neues Grünvolumen geschaffen und den Folgen entgegen gewirkt; eine Teilkompensation an Ort und Stelle ist auf diese Weise möglich. Erheblich ist jedoch die zusätzliche Bodenversiegelung und -überbauung. Die umfangreichen Folgen für das Schutzgut Boden können nur an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Die überbauten oder befestigten Flächen können zukünftig keine bzw. nur noch sehr eingeschränkt Funktionen für die Schutzgüter wie Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen übernehmen, sodass folglich auch keine Wechselbeziehungen mehr bestehen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im weiteren Verfahren werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitpläne noch detaillierte Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, zur Minderung der vorhabensbedingten Folgen für die Schutzgüter und zur Kompensation entwickelt. Soweit bisher erkennbar sind diese Aspekte bereits in der Planung berücksichtigt worden; es wird in diesem Zusammenhang auf die notwendige Verschiebung eines längeren Knickabschnittes verwiesen. Zudem seien noch einmal die Neuanlage von Knicks am östlichen Rand des Plangebietes sowie die unumgängliche Eingrünung des erweiterten Betriebsgeländes durch umfangreiche Baumpflanzungen erwähnt. Die Kompensation der Bodenversiegelung soll nach derzeitigem Kenntnisstand dadurch erbracht werden, dass im Schülper Moor landwirtschaftliche Flächen oder degradierte Moorflächen im naturschutzfachlichen Sinne aufgewertet werden. Im Bereich des Schülper Moores wird jedoch lediglich ca. die Hälfte des Ausgleichs (ca. 2,38 ha) geschaffen, so dass für die verbleibende Kompensation auf ein anderes Ökokonto zugegriffen wird. Dabei wird berücksichtigt, dass ein Anteil des Gesamtausgleiches von ca. 2,13 ha möglichst auf trocken-magerem mineralischem Standort erbracht wird. Auf diese Weise können Biotypen der entsprechenden Standortverhältnisse gleichwertig geschaffen werden, die innerhalb des Plangebietes durch das Vorhaben verloren gehen. An welcher Stelle der vollständige Ausgleich hinsichtlich betroffener Knicks (bisher ermittelter Ausgleichsbedarf 350 bis 375 m Knickneuanlage) erbracht werden kann, wird kurzfristig noch geklärt werden. Die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein wird die erforderliche Ausgleichs-Knicklänge bereitstellen bzw. vermitteln.

Auf die artenschutzrechtlich begründeten Vorkehrungen zur Eingriffsvermeidung und -minderung ist an anderer Stelle in diesem Umweltbericht schon eingegangen worden.

2.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen B-Pläne wird das Thema „Eingriff und Ausgleich“ noch abschließend behandelt.

Aktuell schließt die Eingriffsbilanzierung mit einem flächigen Ausgleichsbedarf von **4,51 ha** ab. Ein Anteil von ca. 2,38 ha wird durch aufzuwertende Flächen im Schülper Moor (Flurstücke 3 und 4 der Flur 7 in der Gemarkung Schülpe bei Nortorf, Bezirk 0383) erbracht. Der verbleibende Anteil des erforderlichen Ausgleiches von nach derzeitigem Kenntnisstand 2,13 ha wird durch Zugriff auf ein geeignetes Ökokonto erbracht, wobei das Ausgleichsgelände einen trocken-mageren Standort aufweisen muss.

Die durch das Vorhaben verloren gehende Gehölzfläche auf dem westlichen Lärmschutzwall wird durch eine Ersatzzahlung an den Kreis Rendsburg-Eckernförde vorab kompensiert, wobei diese Zahlung einer Gehölz-Ausgleichsfläche von 2.750 m² entspricht.

Das Versetzen von Knickabschnitten, die zukünftige Beeinträchtigung von vorhandenen Knicks sowie Knickverluste verursachen einen (externen) Ausgleichsbedarf von 350 bis 375 m, der durch externe Kompensation beglichen werden muss. Durch im Plangebiet vorgesehene Knickmaßnahmen kann ein Teilausgleich erreicht werden, so dass die angegebene Länge von **350 bis 375 m** das verbleibende Ausgleichsdefizit darstellt.

2.5 Planungsalternativen

Die beiden betroffenen Gemeinden (Stadt Nortorf und Gemeinde Schülup) befürworten die Stärkung des ansässigen ALDI-Zentrallagers und unterstützen daher das Vorhaben mit ihren Bauleitplanungen.

Der Betrieb existiert seit Jahrzehnten an diesem Standort und ist verkehrlich gut angebunden, insbesondere über die südlich verlaufende Landesstraße L 328 und die Itzehoer Straße (L 121). Das ALDI-Zentrallager befindet sich am Siedlungsrand, es grenzen zwar an drei Seiten Wohngrundstücke an, insgesamt kann der Standort jedoch als eher günstig eingestuft werden. Erweiterungsmöglichkeiten sind ausschließlich in südliche Richtung vorhanden, so dass das Bauprojekt in der Zusammenschau aller Belange als nachvollziehbar und sinnvoll einzustufen ist. Zugunsten der angrenzenden Wohnnutzung sind umfangreiche Schutzmaßnahmen vorgesehen, die die Folgen für diese schutzbedürftige Nutzung deutlich abmildern und schließlich verträglich machen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass gleichwertige und kurz- bis mittelfristig realisierbare Alternativen nicht bestehen, insbesondere deshalb, weil am Standort schon seit Jahren ein umfangreicher Gebäude- und Hallenbestand vorhanden ist.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Erkenntnisse

Die Ausgangssituation ist mit einer Kartierung des Grün-, Baum- und Knickbestandes sowie der Flächenbeschaffenheiten erfasst worden. Aus einem Baugrundgutachten liegen Erkenntnisse zu Boden und Grundwasser vor. Ein biologischer Fachbeitrag war zur Berücksichtigung des Artenschutzes erforderlich, daher wurde von einem externen Büro eine artenschutzrechtliche Einschätzung vorgelegt.

Darüber hinaus werden zu den Themenkomplexen ‚Schallentwicklung, Verschattung durch hohe Gebäude und Lärmschutzwände sowie verkehrliche Auswirkungen‘ jeweils spezielle Untersuchungen durchgeführt und die Folgen aus dem Bauprojekt in Gutachten dokumentiert. Die aus diesen Gutachten resultierenden notwendigen Vorkehrungen und Maßnahmen werden durch die B-Pläne und weitere Regelungen noch verbindlich festgelegt. Sie müssen umgesetzt werden und werden folglich auch in den behördlichen Genehmigungen zum Bauvorhaben noch aufgenommen.

Im Rahmen dieses Umweltberichtes mit landschaftspflegerischem Fachbeitrag werden die vorhabensbedingten Folgen dokumentiert und schließlich eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vorgelegt. Über die im B-Plan festgesetzte überbaubare Flächengröße, über die ausgewiesenen Erschließungsflächen und über den Abgleich dieser Planung mit der durch die beschriebenen Schutzgüter charakterisierten Ausgangssituation ist eine exakte Abschätzung

der Folgen für Natur und Landschaft möglich. Daraus resultiert der rechnerisch ermittelte Kompensationsbedarf.

Technische Lücken und fehlende Erkenntnisse sind nicht festzustellen.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Lt. § 4 c BauGB sind die Gemeinden aufgefordert, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel dieses Monitorings ist es, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

In diesem Zusammenhang ist nach derzeitigem Kenntnisstand auf die Notwendigkeit hinzuweisen, die Lärmsituation im Umfeld des ALDI-Zentrallagers (insbesondere im Bereich der angrenzenden Wohngrundstücke) bei begründetem Bedarf zu überprüfen.

Zwei Jahre nach Abschluss des Ausbauvorhabens soll die Verkehrssituation insbesondere im Zufahrtbereich von der Itzehoer Straße überprüft werden; sollten in diesem Kreuzungsbereich weitergehende Maßnahmen erforderlich werden, sind sie von dem Unternehmen ALDI umzusetzen.

Darüber hinaus wird es als sinnvoll angesehen, die Wirksamkeit der Begrünungsmaßnahmen zur Abschirmung des umfangreichen neuen Gebäude- und Hallenkomplexes mittelfristig zu überprüfen, damit Landschafts- und Ortsbild nicht dauerhaft beeinträchtigt sind.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Nortorf schafft in Kooperation mit der Nachbargemeinde Schülup mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 51 „Erweiterung ALDI-Zentrallager Nortorf“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Expansion des ALDI-Zentrallagers für den norddeutschen Raum. Die Lagerhallen sollen erheblich vergrößert werden, so dass südlich angrenzende landwirtschaftliche Flächen mit ihren Knickstrukturen sowie die West-Ost-verlaufende Gemeindestraße Timmasper Weg beansprucht werden.

Der hiermit vorliegende Umweltbericht bezieht sich auf die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf.

Das Südende des Plangebietes liegt in der Gemeinde Schülup, so dass wegen des grenzüberschreitenden Vorhabens auch in dieser Gemeinde eine Bauleitplanung erforderlich ist. Daher führt die Gemeinde Schülup bei Nortorf die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durch und stellt den B-Plan Nr. 6 „Erweiterung ALDI-Zentrallager Nortorf“ auf.

Das Firmengelände der ALDI-Zentrale liegt am südöstlichen Stadtrand von Nortorf. Südlich grenzen jenseits des Timmasper Weges landwirtschaftliche Flächen an, in westliche Richtung Wohngrundstücke.

Das Firmengelände reicht vom östlich verlaufenden Timmasper Weg bis zu dem westlich befindlichen Hofkamper Weg. Von Nord nach Süd erstreckt sich das bisher genutzte Areal auf einer Länge von 350 m. Der Timmasper Weg begrenzt das ALDI-Grundstück auf der südlichen und der östlichen Seite.

Nördlich und östlich schließen sich Wohn-/Mischnutzungs-Flächen an, wobei die Wohnnutzung vorherrscht. Früher existierten am Timmasper Weg noch typische landwirtschaftliche Betriebe, die inzwischen anderweitig genutzt werden. Etwas weiter östlich des Timmasper Weges verläuft die Bahnlinie Flensburg-Hamburg.

Die südlich angrenzende Ackerlandschaft mit einem fast ebenen Geländere relief ist von zahlreichen parallel verlaufenden Knicks durchzogen. Dadurch ist der Raum kleinteilig und die Äcker vielfach schmal und langgezogen. Der am südlichen Betriebsgelände vorbeiführende Straßenabschnitt des Timmasper Weges ist ebenfalls von einem dichten Knick be-

gleitet. In relativ geringem Abstand dazu folgt in südliche Richtung der exakt parallel verlaufende nächste Knick.

Hinsichtlich der Grünausstattung des ALDI-Betriebsgeländes lässt sich zusammenfassen: Als besonders wertvolle und zudem gesetzlich geschützte Strukturen sind die Knicks auf der westlichen und der östlichen Seite zu nennen. Herausragende Einzelbäume sind auf dem bestehenden Betriebsgelände kaum vorhanden; jedoch existiert im Kurvenbereich des Timmasper Weges (im südöstlichen Bereich des Plangebietes) eine größere wertvolle Eichengruppe. Größere zusammenhängende Grünkomplexe bilden die mit mittelalten Laubbäumen bestandenen hohen Lärmschutzwälle. Dieser Baumbewuchs ist vielfältig und hat fast den Charakter eines Feldgehölzes, daher besitzen diese baumdominierten Wälle eine höhere Wertigkeit für Natur und Landschaft und für die Grüngliederung. Zusammen mit der kleinen Grünlandfläche im südwestlichen Teil des Gebietes (gesetzlicher Biotopschutz gem. § 21 Abs. 1 LNatSchG als arten- und strukturreiches Wertgrünland) stellt dieser Bereich einen durchaus vielfältigen biologischen Lebensraumkomplex dar.

Von dem Unternehmen ALDI ist vorgesehen, das zentrale Lager an den aktuellen Standard anzupassen und innerbetriebliche Abläufe zu optimieren. Folglich wird der Hallenbestand deutlich in südliche Richtung erweitert sowie umfangreiche Fahrwege, Abstellflächen und Lagerflächen geschaffen. Daraus resultiert, dass der von West nach Ost verlaufende Abschnitt des Timmasper Weges nicht erhalten werden kann. Daraus folgen im öffentlichen Straßennetz Veränderungen. Vorteilhaft ist in diesem Zusammenhang, dass der von Nord nach Süd verlaufende Abschnitt des Timmasper Weges ganz vom ALDI-Lkw-Verkehr freigehalten wird. Von diesem Abschnitt des Timmasper Weges gelangt man jedoch zukünftig nicht mehr direkt zur Itzehoer Straße; es müssen von den Verkehrsteilnehmern gewisse Umwege in Kauf genommen werden.

Grünbestand geht infolge des Erweiterungsvorhabens verloren, wobei der betroffene Knickbestand am westlichen Timmasper Weg in südliche Richtung versetzt und mit einem parallel vorhandenen Knick zukünftig einen Doppelknick (Redder) bilden wird. Ein westlich des bestehenden Hallenbestandes vorhandener baumbestandener Lärmschutzwall geht teilweise (ca. zur Hälfte) verloren, dafür muss an anderer Stelle eine Ausgleichspflanzung vorgenommen werden.

Die Folgen für Orts- und Landschaftsbild werden mit umfangreichen Begrünungs- und Abschirmungsmaßnahmen abgemildert.

Die Lärmsituation wird sich für angrenzende Wohngrundstücke nach derzeitigem Kenntnisstand verbessern, weil als Folge dieser Bauleitplanung und der beabsichtigten Erweiterung hohe Lärmschutzwände (7,5 m hohe sog. Resonatorwände) errichtet werden, die zwar optisch nachteilig sind, jedoch einen deutlichen positiven Effekt auf die Lärmsituation haben werden. Durch weitere Knickneuanlagen am östlichen Plangebietsrand entlang des Timmasper Weges wird zur Abschirmung der neuen Lärmschutzwand beigetragen und gleichzeitig Lücken im Knickbestand geschlossen.

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wird teilweise durch Zugriff auf neu eingerichtete Ökokontoflächen im Bereich des Schülper Moores erreicht.

Aktuell schließt die Eingriffsbilanzierung mit einem flächigen Ausgleichsbedarf von 4,51 ha ab. Ein Anteil von ca. 2,38 ha wird durch aufzuwertende Flächen im Schülper Moor erbracht. Der verbleibende Anteil des erforderlichen Ausgleiches von nach derzeitigem Kenntnisstand 2,13 ha wird durch Zugriff auf ein geeignetes Ökokonto erbracht, wobei das Ausgleichsgelände einen trocken-mageren Standort aufweisen muss.

Die durch das Vorhaben verloren gehende Gehölzfläche auf dem westlichen Lärmschutzwall wird durch eine Ersatzzahlung an den Kreis Rendsburg-Eckernförde vorab kompensiert, wobei diese Zahlung einer Gehölz-Ausgleichsfläche von 2.750 m² entspricht.

Das Versetzen von Knickabschnitten, die zukünftige Beeinträchtigung von vorhandenen Knicks sowie Knickverluste verursachen einen (externen) Ausgleichsbedarf von 350 bis 375 m, der durch externe Kompensation beglichen werden muss. Durch im Plangebiet vorge-

sehene Knickmaßnahmen kann ein Teilausgleich erreicht werden, so dass die angegebene Länge von 350 bis 375 m das verbleibende Ausgleichsdefizit darstellt.

Aufgestellt:

Altenholz, 26.10.2015, im Feb. 2017 ergänzt

Freiraum- und Landschaftsplanung

Matthiesen · Schlegel

Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71·24 161 Altenholz

Tel.: 0 431 - 32 22 54 · Fax: 32 37 65

Die Begründung wurde von der Stadtvertreterversammlung am 21.03.2017 gebilligt.

Amt Nortorf Land

Unterschrift / Siegel

Datum

.....

- Der Amtsdirektor -

Kiel, den 17.08.2015, 01.10.2015, 31.01.2017, 21.03.2017

B2K **BOCK - KÜHLE - KOERNER**
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HOLZKOPPELWEG 5 * 24118 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de