



Übersichtsplan ohne Maßstab

Zusammenfassende Erklärung

**gemäß § 6 (5) BauGB 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 – 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: 30.03.2017

Inhalt

1.	Allgemeines	3
2.	Verfahrensablauf	3
3.	Ausgangssituation, Ziele und Inhalte der 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nortorf	4
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange	5
5.	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	7
6.	Andere Planungsmöglichkeiten	19

1. Allgemeines

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB:

Nach § 6 BauGB wird die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Erteilung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde wirksam. Der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 (5) Satz 3 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der dargelegt wird, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Verfahrensablauf

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 Schülp 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 Detailierungsgrad der Umweltprüfung abzufragen.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde durch die Stadtverordnetenversammlung 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. Ausgangssituation, Ziele und Inhalte der 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nortorf

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 Schülps 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 Zentrallagers 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.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange¹

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 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.

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.

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 begleitet. 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

¹ Gemäß Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Kapitel 3.3 „Allgemein verständliche Zusammenfassung“

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 Ökokoonto 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.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen, Hinweise und Bedenken vorgebracht. In der Planung sind alle vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken zu prüfen. Die Gemeinde hat die Aufgabe, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Stellungnahmen - Bedenken der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Ministerpräsident des Landes Schleswig Holstein – Staatskanzlei – Abteilung Landesplanung

- a) Aus Sicht der Landesplanung ist eine Überarbeitung des Absatzes 5.1 der Begründung erforderlich, da die dort aufgeführten Rahmenbedingungen für Standorte für Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung (Ziffer 2.6 Abs. 5 LEP 2010) auf den hier vorliegenden Fall einer ausschließlich vorhabenbezogenen Erweiterung eines vorhandenen Betriebsstandortes nicht passen.

Die Begründung wird hinsichtlich der Rahmenbedingungen überarbeitet.

- b) Aus der Begründung geht hervor, dass aufgrund der Neuordnung und Erweiterung des ALDI-Zentral-Lagers mit nicht unerheblichen Emissionen durch Quell- und Zielverkehre sowie Ladevorgänge zu rechnen ist.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung (Bebauungsplan) bereits ein Schallgutachten erstellt wurde. Zu prüfen war, welche Emissionen durch Quell- und Zielverkehre sowie Ladevorgänge entstehen und welche Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen. Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes für die frühzeitige Beteiligung sind die Ergebnisse dieser Prüfung im Teil A der Planzeichnung bereits berücksichtigt worden.

Darüber hinaus wird dieses Gutachten als Anlage den Unterlagen der Flächennutzungsplanänderung als Anlage beigefügt.

- c) Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Boden (u. a. Ziffer 5.2 Abs. 5 LEP) sollte deutlich werden, dass eine (Teil-) Verlagerung auf bereits im F-Plan der Stadt Nortorf dargestellte gewerbliche Bauflächen nicht möglich ist.

Bei dem Zentrallager handelt es sich um ein Logistikzentrum für den Vorhabenträger ALDI. Waren werden von Großhändlern geliefert und durch betriebseigene Lastkraftwagen an die einzelnen Standorte in Schleswig-Holstein verteilt. Die Ladungen in den Fahrzeugen sind gemischt, d. H. 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, Sicht, Erschütterung).

- d) Bei der Planung sollte das angrenzende Vorbehaltsgebiet für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe (Grundsatz der Landesplanung, siehe Regionalplan III) berücksichtigt werden.

Eine Berücksichtigung des Vorbehaltsgebietes ist aufgrund der geringen Mächtigkeit und nicht ausreichenden Qualität des Kies-/Sandvorkommens nicht erforderlich.

- e) Der Abstand zum Eignungsgebiet für Windenergienutzung sollte geprüft werden (Teilfortschreibung „Wind“ des Regionalplans III).

Die Gemeinde weist darauf hin, dass durch das OVG Schleswig die Teilfortschreibung des Regionalplans 2012 für die Planungsräume I und III für unwirksam erklärt wurde. Dennoch ist der Abstand zum Eignungsgebiet geprüft worden und in der Begründung zur F-Planänderung dokumentiert.

- f) Die Belastbarkeit der Erschließung zur L 328 sowie die Immissionslage hinsichtlich der angrenzenden Wohnnutzung sollte geklärt werden.

Bei der Erweiterung des ALDI-Zentrallagers werden große Flächen zur Lagerung von Waren geschaffen. Es sollen jedoch nicht größere Mengen als bisher gelagert werden, sondern durch den Umbau und Erweiterung die logistischen Abläufe optimiert werden. Im vorliegenden Verkehrsgutachten des WVK wurde der Knotenpunkt zur L328 nicht berücksichtigt, da die Knotenpunkte Itzehoer Straße/ Timmasper Weg/ Kollberger Straße mit den vorhandenen Ausbaustandarts ausreichende Kapazitätsreserven aufweisen.

Im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung (Bebauungsplan) wurde ein Schallgutachten erstellt. Zu prüfen war, welche Emissionen durch Quell- und Zielverkehre sowie Ladevorgänge entstehen und welche Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

- g) Hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung weise ich darauf hin, dass zur Sicherung des landesplanerischen Zielsystems im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen sind, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen ausschließen (vgl. Ziffer 2.8 Abs. 11 LEP 2010).

Die Gemeinde weist darauf hin, dass auf Ebene des Bebauungsplanes entsprechende Festsetzungen im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung getroffen werden. Hier vorgesehen ist der Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen sowie ein möglichen Lagerverkauf).

- h) Aufgrund des Vorhabenbezuges der Planung sollte die Aufstellung von vorhaben-bezogenen Bebauungsplänen geprüft werden.

Der gemeindliche Planungswille ist es, den Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan umzusetzen. Der Hintergrund ist, das bei

Planungsgesprächen der Vorhabenträger signalisiert hat, das eine schlussendliche Planung, einen Vorhaben- und Erschließungsplan, erst zu einem sehr späten Zeitpunkt während des Bauleitplanverfahrens oder nach dem Bauleitplanverfahren vorgelegt werden kann.

Deutsche Bahn AG

- a) Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Hinweise der Deutschen Bahn AG werden in die Begründung aufgenommen und berücksichtigt.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

- a) Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Bestandgebäude und geplanten Gebäude unterhalb von 30 m über Grund liegen. Ein Hinweis erfolgt dennoch in der Begründung.

Herrn Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde

- a) Der geplante Verzicht auf die noch bestehende verkehrliche Querverbindung über den Timmasper Weg wird zur Kenntnis genommen. Mit Blick auf die benachbarte Wohnbebauung muss jedoch bei geänderter Erschließung des dann größeren Zentrallagers auf das Verschlechterungsverbot hingewiesen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 51 wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, in welchen zwei Fragen geprüft wurden. Zum einen, welche Bedeutung hat der Wegfall des Streckenabschnitts des Timmasper Wegs in Ostwestrichtung für die Allgemeinheit, zum anderen wurde die Leistungsfähigkeit und der damit erforderliche Ausbaubedarf der Kreuzungen Kalberger Straße und Postredder mit der Itzehoer Straße (L 121) geprüft.

Ergebnis der Untersuchung hinsichtlich des Timmasper Weges ist, das aus verkehrsplanerischen Gesichtspunkten keine zwingende Notwendigkeit zum Erhalt der Verbindungsfunktion des westlichen Timmasper Weges besteht.

Die Empfehlung des Gutachtens wird zur Information in die Begründung zum Flächennutzungsplan eingestellt, das Gutachten selbst ist Bestandteil (Anlage) des Bebauungsplanes Nr. 51 der Stadt Nortorf sowie des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Schülps bei Nortorf

- b) Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht muss der Nachweis einer Verträglichkeit beider Nutzungen im weiteren Verfahren erst noch erbracht werden.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass im Rahmen der Bebauungspläne der Städte Nortorf und Schülps drei Gutachten erstellt werden. Das Verkehrsgutachten, das Schallgutachten (Gewerbelärm) und ein Gutachten zur Prüfung, inwieweit die Sonnenstunden aufgrund der geplanten Gebäude (Erweiterung des Zentrallagers und Schallschutzwand) in den umliegenden Gebäudenutzungen reduziert werden (Schattenstudie).

- c) Die in der Kurzbegründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommenen Erläuterungen unter der Ziffer 7. Windenergie sind an die aktuelle Rechtslage anzupassen. Ein Verweis auf die erwähnte, aber inzwischen unwirksame Teilfortschreibung des Regionalplans wäre irreführend.

Die Erläuterungen zur Windenergie werden der aktuellen Rechtslage angepasst.

Kreis Rendsburg-Eckernförde - Fachdienst Umwelt (untere Naturschutzbehörde)

- a) Die Erhaltung und Entwicklung von Grünzügen zwischen Wohn- und Gewerbegebiet sollte im Umweltbericht näher ausgeführt und durch Festlegungen verbindlich erfasst werden.

Im weiteren Verfahren wird der Erhalt von Grünstrukturen durch Festsetzungen geregelt werden.

- b) Der geplante Doppelknick wird eine geringere Bedeutung für den Artenschutz haben, wenn in dessen Mittelteil zugleich zur Erholung ein Wanderweg verwirklicht wird, da aufgrund der Störungen mit einem geringeren Brutvogelaufkommen zu rechnen ist.

Dieser Ausführung kann nicht gefolgt werden, weil ein in den Redder integrierter Weg typisch ist. Von einer Beeinträchtigung durch den Redder benutzende Fußgänger und Fahrradfahrer wird nicht ausgegangen. Der zu versetzende Knick, der für die Herstellung des besagten Redders verwendet wird, ist aktuell von einer Straße begleitet, so dass die zukünftige Situation sogar besser ist.

- c) Sofern der landschaftspflegerische Ersatz durch ein Ökokonto bereitgestellt werden soll, ist es fachlich geboten, wenn dieses auch Elemente des Magerrasens enthält.

Die Gemeinde folgt dem Hinweis sofern möglich weitestgehend. Aktuell wird jedoch von dem Zugriff auf Ökokontoflächen im Schülper Moor ausgegangen. Evtl. könnten auf dem erweiterten ALDI-Gelände Rasenflächen auf magerem Standort geschaffen werden. Dieser Aspekt wird im weiteren Verfahren noch geprüft.

Kreis Rendsburg-Eckernförde - Fachdienst Umwelt (untere Bodenschutzbehörde)

- a) Es bestehen unter Beachtung der Bodenschutzrechtlichen Auflagen keine Bedenken gegen die vorgesehene Planung. Um die Bodenfunktion bestmöglich zu erhalten, sind im Zuge der Bauarbeiten die Maßnahmen einzuhalten.

Die Hinweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Nortorf als Informationen bzw. Hinweise aufgenommen und bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

- b) Aktuell liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Hinweise auf 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.

Der Hinweis wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan zur Information aufgenommen.

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein

- a) Es erfolgt der Hinweis, dass wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Darüber hinaus erfolgt der Verweis auf § 15 DSchG.

Die Erläuterungen bzw. die Hinweise werden in der Begründung aufgenommen.

Schleswig-Holstein Netz AG

- a) Es bestehen keine Bedenken, sofern bei der Baumaßnahme unsere Versorgungsleitungen berücksichtigt werden.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass im Zuge der Hochbaumaßnahmen werden alle erforderlichen Unterlagen angefordert und berücksichtigt.

Landeskriminalamt Sachgebiet 323

- a) Für das Plangebiet erfolgt keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahmen - Bedenken der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Ministerpräsident des Landes – Staatskanzlei Abteilung Landesplanung

- a) Um eine den Zielen der Raumordnung zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessive Einzelhandelsansiedlungen zu verhindern, ist die Begründung der F-Plan-Änderung bereits dahingehend zu konkretisieren, dass im Rahmen der verbindlichen (und in diesem Fall zeitlich nachfolgenden) Bauleitplanung keine Einzelhandelsansiedlungen sowie Lagerverkäufe für zulässig erklärt werden.

In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wird eine entsprechende Festsetzung getroffen, die eine sukzessive Einzelhandelsansiedlung verhindert.

Kreis Rendsburg-Eckernförde - Der Landrat

- a) Aus dem den Unterlagen beiliegenden Verteiler wird nicht ersichtlich, dass alle Nachbargemeinden der Stadt Nortorf ausreichend beteiligt wurden. So fehlt die an die Stadt Nortorf angrenzende Gemeinde Brammer in der Auflistung der über das Amt Nortorfer Land angeschriebenen Gemeinden. Die ausreichende Abstimmung mit den von den Planungen betroffenen Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist sicherzustellen und spätestens im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass die Gemeinde Brammer im Nachgang über die Planung informiert wurde und eine Stellungnahme diesbezüglich vorliegt.

- b) Gemäß der Begründung, ist eine Bewertung der bestehenden Grünstrukturen erst im weiteren Verfahren vorgesehen. Die Aufnahme der Landschaftsbewertung in die Planunterlagen ist spätestens zum Entwurf- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 51 für erforderlich. Die Verfügbarkeit der in Anspruch zu nehmenden Ökokonten ist auf Ebene des Bebauungsplans verbindlich nachzuweisen.

Zur vorbereitenden und zur verbindlichen Bauleitplanung wird ein Umweltbericht mit Darstellung der grünordnerischen Ausgangssituation, einer Bewertung der entsprechenden Grün- und sonstigen Strukturen sowie schließlich einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Darstellung der Kompensationsmaßnahmen und -flächen vorgelegt. Im verbindlichen B-Plan wird die Bereitstellung von Ausgleichsflächen bzw. der Zugriff auf Ökokonten eindeutig und abschließend geregelt, so dass dem Hinweis zu dieser Thematik Rechnung getragen wird.

- c) Die Wahl der Immissionsorte im schalltechnischen Gutachten ist nicht immer nachvollziehbar. So liegt das Gebäude „Hofkamper Weg 9“ ähnlich nah am Plangebiet wie das im Gutachten maßgebende Gebäude

„Hofkamper Weg 11“. Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte ist auch an diesem Gebäude sicherzustellen. Zudem sollten auch die Gebäude „Königsberger Straße 30“ und „Königsberger Straße 30 a“ als Immissionsort betrachtet werden, da es sich hierbei um ein im Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Nortorf ausgewiesenes reines Wohngebiet mit höheren Schutzansprüchen gemäß TA Lärm handelt. Die im schalltechnischen Gutachten aufgeführten Immissionsorte IPkt027 bis IPkt032 sind zudem falsch adressiert. Hierbei handelt es sich um die Gebäude „Am Fliederwall 1a und 1b“ sowie „Am Fliederwall 2a und 2b“. Zudem ist für das Gebäude „Am Fliederwall 2a und 2b“ der Grenzwert eines allgemeinen Wohngebietes anzusetzen, da sich der Gebäudekörper überwiegend innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 28 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche befindet.

Das Gutachten wurde mit den fehlenden Immissionsstandorten ergänzt und korrigiert. Weiterhin wurde in die Begründung der Hinweis eingestellt, dass es sich bei der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung um eine „Momentaufnahme“ handelt und bei der weiteren Bearbeitung auf Aktualität geprüft wird.

- d) Das Gutachten zur Schattenwurfbelastung fehlt bislang in den Planunterlagen. Die Ergebnisse des Gutachtens sind bislang nicht in die textlichen Ausführungen übernommen worden. Das Gutachten sollte spätestens zum Entwurf- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 51 fertiggestellt werden, um die Ergebnisse in die Ausführungen zum Bebauungsplan übernehmen zu können.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass das Gutachten zur Schattenwurfbelastung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bereits bei der frühzeitigen Beteiligung geliefert wird.

- e) In dem Kapitel 3.2 des Umweltberichtes ist die geplante Überprüfung der Verkehrssituation nach zwei Jahren als Maßnahme zur Überwachung mit aufzunehmen. Weiterhin sind im Umweltbericht unter Kapitel 2.2.1 die bestehende und zukünftig geplante Größe des Betriebsgeländes zu ergänzen. Darüber hinaus sollte im Kapitel 2.2.1.1 ein Verweis auf das Verkehrsgutachten erfolgen. Ferner sind die Flurstücke 13/1, 13/2 und 13/3 nicht Teil der Flur 631 sondern der Flur 633, dies ist auf dem Deckblatt zur Planzeichnung und in der Begründung zu ändern.

Die Hinweise werden berücksichtigt und die fehlenden Angaben werden redaktionell ergänzt.

Kreis Rendsburg-Eckernförde - Fachdienst Umwelt (untere Naturschutzbehörde)

- a) Die Erhaltung und Entwicklung von Grünzügen zwischen Wohn- und Gewerbegebiet sollte im Umweltbericht näher ausgeführt und durch Festlegungen verbindlich erfasst werden.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass dem Hinweis durch Behandlung des Themas in Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gefolgt wird.

- b) Bei der Knickversetzung ist eine fachgerechte Durchführung zu beachten. Im Bereich des geplanten Doppelknicks ist aus Artenschutzgründen sicherzustellen, dass Beeinträchtigungen durch freilaufende Hunde ausgeschlossen werden.

Die beiden Gemeinden werden darauf hinwirken, dass der zu schaffende Redder dauerhaft in einem ordnungsgemäßen Zustand ist und seine Funktionen erfüllt.

- c) Sofern der landschaftspflegerische Ersatz durch ein Ökokonto bereitgestellt werden soll, ist der Bereich des Schülper/Dätgener Moores grundsätzlich auch geeignet. Zugleich ist zu prüfen, ob die Schaffung von Elementen des Magerrasens z. B. im Bereich am Vollstedter See naturschutzfachlich sinnvoll sein kann.

Im Rahmen der weiteren Planungen wird noch geprüft, ob ein Zugriff auf das städtische Ökokonto im Bereich des Vollstedter Sees möglich und sinnvoll ist und dadurch zumindest ein Teilausgleich an dieser Stelle realisiert werden kann.

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein

- a) Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

Die Erläuterungen und Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein Technischer Umweltschutz Regionaldezernat Mitte

- a) Grundsätzlich bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nur keine Bedenken, wenn durch die Errichtung von Schallschutzwänden eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - bzw. der DIN 18005 sichergestellt ist. Z.B. ist die genaue Lage, die Höhe der Schallschutzwände und die Beschaffenheit/ Dämmwirkung etc. noch nicht abzuschätzen.

Das Schallgutachten wurde aufgrund der vorliegenden Stellungnahme sowie dem neuen Hochbaukonzept angepasst und liegt abgestimmt vor. Das modifizierte Gutachten wird den Planunterlagen beigelegt.

- b) Es wird begrüßt, die Beurteilung des Schattenwurfes der Schallschutzwände im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass im Rahmen des Bebauungsplanes das Gutachten zum Schattenwurf erstellt wird. Weiterhin wird es auf Bebauungsplanebene zur frühzeitigen Beteiligung als Anlage der Begründung beigelegt.

- c) Diese notwendigen Ergänzungen zum Schallgutachten sind daher spätestens im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum B-Plan Nr. 51 -der Stadt Nortorf bzw. des Bauleitplanverfahrens zum B-Plan Nr. 6 der Gemeinde Schülpe zur Prüfung vorzulegen.

Das Schallgutachten wird im Rahmen der Abwägungsempfehlungen überarbeitet. Es erfolgt jedoch der Hinweis, dass es sich bei der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung um eine „Momentaufnahme“ handelt und dass bei der weiterführenden Bearbeitung des Bebauungsplanes i.V.m. der Hochbauplanung die schalltechnische Untersuchung auf Aktualität geprüft wird und ggf. Änderungen aufgrund geänderter Hochbaukonzepts eingearbeitet werden.

Amt Nortorfer Land

- a) Es wird darauf hingewiesen, dass parallel zum Bauleitplanverfahren ein Verfahren zur Einziehung der genannten Teilstrecke des Timmasper Weges gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 Straßen- und Wegegesetz SH durchzuführen ist.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass ein Verfahren zur Einziehung durch das Amt Nortorfer Land erfolgte. Die Stellungnahmen P1, P2 und P3 wurden aufgrund der Bezugnahme zu diesem Bauleitplanverfahren hier als Stellungnahme bewertet.

- b) Da der geplante Kreisverkehr praktisch das Ende des in westöstlicher Richtung verlaufenden Timmasper Weges in der Baulast der Stadt Nortorf darstellt und zugleich die Funktion einer Wendemöglichkeit für diese Straße übernimmt, sollte durch öffentlich-rechtliche Vereinbarung nach § 18 GKZ die Straßenbaulast für den Kreisverkehr auch von der Stadt Nortorf übernommen werden.

Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung nach § 18 GKZ, den Kreisverkehr als Straßenbaulast durch die Stadt Nortorf zu übernehmen, wird durch die Verwaltung geprüft. Ergebnis dieser Prüfung steht noch aus.

- c) Hinsichtlich der Aufgabe der Abwasserbeseitigung ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Schülpe b. N. mit öffentlich-rechtlicher Vereinbarung nach § 18 GKZ vom 05.07.2015 der Stadtwerke Nortorf AöR die Aufgabe der Abwasserbeseitigung für die im Schülper Gemeindegebiet liegenden Erweiterungsflächen einschließlich des Rechts zum Erlass von Abgabensatzungen übertragen hat.

Der genannte Hinweis wird in die Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Information aufgenommen.

Landeskriminalamt Sachgebiet 323 Kampfmittelräumdienst

- a) Es wird mitgeteilt, dass für das Gebiet keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H erfolgt. Die Gemeinde Schülup bei Nortorf liegt in keinen uns bekanntem Bombenabwurfgebiet.

Der Hinweis wurde bereits in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahmen - Bedenken der Öffentlichkeit im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB

P1

- a) Unser Autohaus lebt vom Kundenstrom, der bisher von beiden Seiten des Timmasper Weg lief. Bei einer Schließung des Timmasper Weg in Höhe „Firma Waschik“ ist es unseren Kunden aus Schülup, Timmaspe, Krogaspe nicht mehr möglich uns auf kurzem Wege zu erreichen. Dies wird uns Kundenaufträge, und damit Geld kosten (und der Stadt Nortorf Gewerbesteuer).

Da der östliche Timmasper Weg bereits heute mit ca. 800 Kfz/24h eine nur sehr geringe Verkehrsbelastung aufweist und zukünftig jedoch weiterhin der Abwicklung von Beschäftigtenverkehren dient, stellt sich die verkehrliche Veränderung nur gering dar. Der wesentliche Kundenanteil des Autohauses wird bereits heute aus westlicher Richtung (Itzehoer Straße) erfolgen. Eine vollständige Erreichbarkeit des Autohauses ist hierüber weiterhin auch für die Kunden aus Schülup, Timmaspe und Krogaspe sichergestellt.

- b) Die Kreuzung Itzehoer Str./Timmasper Weg ist schon jetzt zu Stoßzeiten überlastet und wird ein Unfallschwerpunkt werden.

Über das vorliegende Verkehrsgutachten (WVK, Stand 21.04.2015) wurde die langfristige Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes gemäß HBS nachgewiesen. Ein Unfallschwerpunkt liegt nicht vor und ist demnach auch zukünftig nicht zu erwarten. Grundsätzlich besteht darüber hinaus dennoch die Möglichkeit eine Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Itzehoer Straße/Timmasper Weg einzurichten, sofern sich die Verkehre in unerwarteter Form einstellen sollten. Ein entsprechender Hinweis befindet sich ebenfalls im benannten Verkehrsgutachten.

P2

- a) Wir betreiben einen Abschleppdienst und müssen somit möglichst schnell den Unfall- oder Pannenort erreichen. Durch den Bau einer Sackgasse würde es für uns zu einer erheblichen Zeitverzögerung kommen. Bei einem

Polizeiauftrag müssen wir ab Auftragserteilung innerhalb einer halben Stunde vor Ort sein.

Das Gewerbegrundstück der Firma ist weiterhin vollständig verkehrlich erschlossen. Ein Abhängen des östlichen Timmasper Weges führt zu keiner relevanten Verlängerung des Anfahrtsweges bei Abschleppesätzen. Dieses beträfe auch nur den Nahbereich Schülp, Timmaspe und Krogaspe bei dem die Einhaltung von Einsatzzeiten (hier benannt mit 30 min) unproblematisch scheint. Für alle anderen Anfahrtswege stellt bereits heute, wie auch zukünftig, das übergeordnete Streckennetz über die Itzehoer Straße die zeitlich günstigere Route dar.

P3

- a) In meiner Immobilie Eichenallee 2 befindet sich ein Back-Shop. Die Betreiberin aus Nortorf hat sich dort eine Existenz aufgebaut. Ein Teil der Kunden kommt aus dem Timmasper Weg und aus Timmaspe. Dort gibt es keinen Laden der um 6:00Uhr Brot und Brötchen verkauft. Höchstwahrscheinlich wird ihre kleine Existenz vernichtet.

Der Back-Shop ist aus Richtung Itzehoer Straße weiterhin uneingeschränkt erreichbar. Nicht dem geschützten Bestand des Unternehmens zugeordnet sind bloße tatsächliche Gegebenheiten, aus denen der Unternehmer Vorteile zu ziehen vermag, ohne sich auf deren Fortbestand verlassen zu können (u. a. BVerwG, Beschluss vom 20. Juli 1992 - 7 B 186.91 - NVwZ 1993, 63 f.) Hier drunter fällt auch die geänderte Verkehrsbedeutung des Timmasper Weges, an dem der Back-Shop liegt. Auf den Fortbestand einer Straße besteht nach dem Straßen- und Wegegesetz SH kein Anspruch.

- b) Ebenso wird wieder ein Stück Nortorfer Lebensqualität vernichtet. Sehr oft nehmen hiesige Bürger diese Abkürzung um nach Timmaspe, Schülp oder andere Orte zu fahren.

Die Strecke Richtung Timmaspe und Schülp bleibt aus Richtung des „alten“ Timmasper Weges bestehen. Durch die Einziehung des Teilstücks entsteht eine Ausweichstrecke für das Grundstück, die ca. 700 Meter länger ist als bisher. Ein Umweg von 700 Metern ist hinnehmbar und vertretbar.

- c) Ich habe erst ca. 2800,- EUR als Anlieger für die Grundsanierung des Timmasper Weges bezahlen müssen und jetzt wird es eine Sackgasse.

Die Erhebung eines Straßenausbaubeitrages bezog sich auf den Timmasper Weg im Abschnitt „Itzehoer Straße bis Einmündung Hofkamper Weg“. Dieser Abschnitt des Timmasper Weg bleibt von der Einziehung unberührt. Die Zahlung des Ausbaubeitrages hat keinen Einfluss auf die Rechtmäßigkeit der Einziehung.

- d) Ein Gewerbegebiet, das in einer Sackgasse endet, hat einen hohen Werteverlust laut Aussage eines Fachanwaltes.

Nach Aussage des Gutachterausschusses des Kreises Rendsburg-Eckernförde kann keine Wertminderung festgestellt werden. Die Nutzung des Grundstückes wird nicht beeinträchtigt.

6. Andere Planungsmöglichkeiten

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 entsprechenden 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 50.000 m² 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.

Amt Nortorfer Land

Datum

.....
Siegel

.....
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 30.03.2017

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