

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

## **SATZUNG**

**DES**

**BEBAUUNGSPLANES NR. 48**  
**„BEREICH JUNGFERNSTIEG/NIEDERNSTRASSE**  
**UND HERBERGSTRASSE“**

**BESTEHEND AUS:**

**TEIL I:**  
**ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE**

**TEIL II:**  
**UMWELTBERICHT**

**DER**

**DER STADT NORTORF**  
**KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE**

**ZIELE, GRUNDLAGEN,  
UND  
INHALTE**

**TEIL I**

**DER**

**BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**SATZUNG**

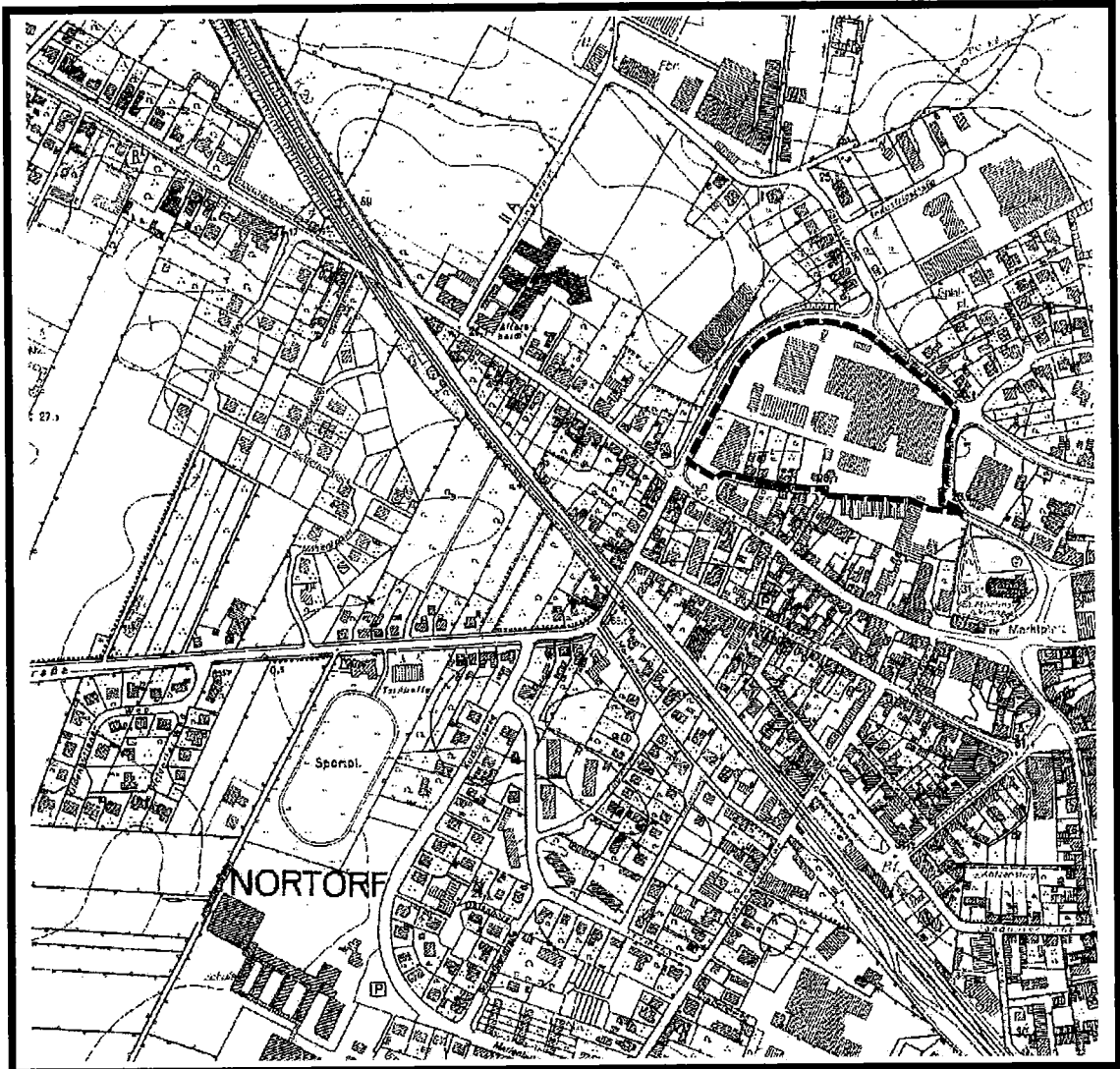
**DES**

**BEBAUUNGSPLANES NR. 48**

**„BEREICH JUNGFERNSTIEG / NIEDERNSTRASSE  
UND HERBERGSTRASSE“**

**DER**

**STADT NORTORF  
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE**



# Stadt Nortorf

Kreis Rendsburg-Eckernförde

## Bebauungsplan Nr. 48

„Bereich Jungfernstieg/Niederstraße  
und Herbergstraße“

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)



§4(1)



§4(2)



§3(2)



§4a(3)



§10



Stand: 18.12.2012

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungsvorgaben .....	1
2. Geltungsbereich, Bestandsbeschreibung und Flächengrößen .....	1
3. Planungsziel und Gestaltungskonzept.....	2
4. Raumordnerische und städtebauliche Einordnung, Zentrenkonzept.....	2
5. Einzelheiten der Planung .....	4
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet.....	4
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet (Baufeld 6) .....	5
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet (Baufeld 6) .....	6
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet.....	6
5.5 Verkehrserschließung u. Stellplatzbereich....	6
5.6 Immissionsschutz.....	7
5.7 Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen.....	7
5.8 Anpflanz- und Erhaltungsgebote.....	8
6. Ver- und Entsorgung, Denkmalschutz.....	9
7. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung .....	10

## Anlagen:

- Gestaltungskonzept vom August 2012 zur „Anbindung des Einzelhandelsstandortes auf dem Gelände OK-Media an die Innenstadt der Stadt Nortorf, Andresen
- Fortschreibung des Zentrenkonzeptes, CIMA vom 10.03.2011
- Auszüge aus der Verträglichkeitsuntersuchung OK-Media-Areal, CIMA vom 16.12.2010
- Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 48, Ingenieurgesellschaft Gosch-Schreyer-Partner im Mai 2012
- Zusammenfassung der „Detailuntersuchung im Bereich des B-Planes Nr. 48 ehem. TELDEC-Gelände in Nortorf“, UCL Umwelt Control Labor GmbH vom 23.04.2012.
- Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 48, Ingenieurgesellschaft Gosch-Schreyer-Partner im Mai 2012
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 48, Planungsbüro Mordhorst-Bretschneider GmbH vom 17. Februar 2012

## 1. Planungsvorgaben

Für die Stadt Nortorf gilt der Flächennutzungsplan, der am 15.05.1973 vom Innenministerium genehmigt

worden ist und zu dem in der Zwischenzeit 31 Änderungen erstellt worden sind. Das jetzige Plangebiet wird in der rechtswirksamen Flächennutzungsplanung als Gewerbegebiet dargestellt. Nördlich und südlich weist die Flächennutzungsplanung Mischgebietsflächen, im Osten Gemeinbedarfsflächen und im Westen Grünflächen und allgemeine Wohngebietsbereiche aus.

Um die im Folgenden näher erläuterten Planungsziele kurzfristig baurechtlich umsetzen zu können, wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine 32. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Genüge zu tun.

Die Stadt Nortorf hat einen am 19.08.1999 festgestellten Landschaftsplan, der den Planbereich als Baugebiet darstellt. Landschaftspflegerische Überlegungen stehen dieser Bauleitplanung daher grundsätzlich nicht entgegen. Nähere Einzelheiten können dem zweiten Teil dieser Begründung entnommen werden.

Das Sanierungsgebiet für die Innenstadt reicht nur bis südlich an das Plangebiet heran, aber nicht in den Geltungsbereich hinein.

## 2. Geltungsbereich, Bestandsbeschreibung und Flächengrößen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 48 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Er lässt sich wie folgt beschreiben:

Jungfernstieg (L 49), Niedernstraße, Herbergstraße, einschließlich ihres privaten Teilstückes auf dem Flurstück 218/8.

Das Plangebiet liegt in der Stadtmitte von Nortorf westlich des Rathauses und nordwestlich der Kirche. Es wird von den Straßen Jungfernstieg, die die Landesstraße 49 ist, sowie der Niedernstraße und der Herbergstraße eingefasst. Auf dem größten, im Norden des Plangebietes liegenden Teilbereich befindet sich das Firmengrundstück der „OK Media Disk Service GmbH“ mit der Zufahrt von der Niedernstraße her. Hier sind alte Betriebshallen vorhanden, die jetzt von dieser Firma genutzt werden. Der nördliche Plangebietsteil stellt sich daher als typischer, fast vollständig versiegelter Gewerbebereich dar.

Die Struktur des Umgebungsbereiches sowie des südwestlichen Plangebietes stellt eine typisch kleinstädtische Mischung aus Wohnen, Gewerbe sowie Dienstleistungsbetrieben in ein- bis zweigeschossigen Gebäuden dar.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 33.365 m<sup>2</sup>, wobei 23.865 m<sup>2</sup> auf die Sondergebietsflächen

einschl. Grünflächen, 5.430 m<sup>2</sup> auf die Wohngebietsflächen, 2.895 m<sup>2</sup> auf die Mischgebietsfläche des Baufeldes 5 und 1.175 m<sup>2</sup> auf die Mischgebietsfläche des Baufeldes 6 entfallen.

### 3. Planungsziel und Gestaltungskonzept

Die auf dem nördlichen Plangebietsteil in den alten Gewerbehallen zurzeit tätige Firma aus der Medienbranche stellt den produzierenden Betrieb ein und verlässt die Räumlichkeiten, die im Sondergebiet liegen. Es wird daher städtebaulich notwendig, eine Nachnutzung für dieses Grundstück, das sozusagen zu Beginn der eigentlichen Innenstadt und dem Fußgängerzonenbereich liegt und von daher städtebaulich sehr prägend ist, zu finden.

Als Eingangsbereich in die Innenstadt bietet das Plangelände zurzeit keinen städtebaulich erfreulichen Anblick bzw. keine für die Innenstadt positive Nutzung. Die Stadt Nortorf ist daher daran interessiert, die sich aus der Firmenaufgabe ergebende Möglichkeit der städtebaulichen Neuordnung zu ergreifen und die Innenstadtplanung nach Nordwesten hin positiv fortzusetzen.

Die Bauleitplanung soll eine Neuordnung und vor allen Dingen eine Funktionserüchtigung dieses Teiles der Innenstadt durch eine Umwandlung der zurzeit nur gewerblich nutzbaren Baubereiche in Sonder-, Misch- und Wohngebietsbereiche ermöglichen. Es ist städtebaulich wenig sinnvoll, Gewerbegebiete mitten im Bebauungszusammenhang auszuweisen. Zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt ist es besser, diese Grundstücke einer typischen städtischen Misch- und Wohnnutzung zuzuführen. Durch die optimale Verkehrerschließung über die umgebenden Straßenzüge ist außerdem eine hochwertige Erschließung und schnelle Ableitung der anfallenden Verkehrsströme gegeben.

Um eine optimale Einbindung des neuen Einzelhandelszentrums an die Innenstadt zu gewährleisten wird eine aufwertende Umgestaltung der angrenzenden Bereiche, wie z.B. des Kirchengeländes, vorgenommen. Dazu wurde vom Landschaftsarchitekten Sven Andresen im August 2012 ein Gestaltungskonzept zur „Anbindung des Einzelhandelsstandortes auf dem Gelände OK-Media“ entwickelt, dessen Pläne und Erläuterungsbericht als Anlage dieser Begründung beigefügt sind. Durch diese hochwertige, fußläufige Verbindung zur Innenstadt werden Synergieeffekte auch für die Entwicklung der Innenstadt und der dortigen Einkaufsbereiche erzeugt.

### 4. Raumordnerische und städtebauliche Einordnung, Zentrenkonzept

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 sowie dem Regionalplan für den Planungsraum III (Reg.-Plan III).

Die Stadt Nortorf ist als Unterzentrum regelmäßig für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in der geplanten Größenordnung geeignet. Die Stadt Nortorf muss daher für die Nahversorgung der umliegenden Gemeinden mitsorgen und eine Einzelhandelskapazität vorhalten, die über das rein örtliche Maß hinausgeht.

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung liegt außerhalb der im Zentrenkonzept der Stadt Nortorf definierten Zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt“ und „Itzehoe Straße/Ecke Timmasper Weg“ und entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot nach Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP 2010.

Die CIMA Beratung und Management GmbH hat mit Datum vom 10.03.2011 das vorhandene Einzelhandelsgutachten für die Stadt Nortorf durch eine „Fortschreibung des Zentrenkonzeptes“ ergänzt und erweitert, in der das jetzige Sondergebiet als „Ergänzungsbereich“ in den „zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“ mit integriert wurde. (vergl. u.a. Karte auf Seite 6 des CIMA – Gutachtens) Die Fortschreibung des Zentrenkonzeptes ist als Anlage ebenfalls Bestandteil dieser Begründung.

Außerdem hat die CIMA eine „Verträglichkeitsuntersuchung OK – Media – Areal“ mit Datum vom 16.12.2010 erstellt, die unmittelbare Planungsgrundlage für diese Bauleitplanung ist. In dieser Verträglichkeitsstudie nimmt die CIMA unter Ziffer 5.3 eine „Wirkungsprognose des Vorhabens“ vor, deren Fazit auf der Seite 29 des Gutachtens als Anlage dieser Begründung beigefügt ist. Die CIMA kommt darin zu dem Ergebnis, dass die neuen Ansiedlungsvorhaben für Nortorf einen Verdrängungseffekt von deutlich über 20 % verursachen werden. Dem gegenüber steht allerdings der Erhalt der innerstädtischen Nahversorgungsstrukturen, weil das Plangebiet unmittelbar an die Innenstadt angrenzt. Damit besteht die Chance zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches, so dass sich die Planungen aus diesem Grunde rechtfertigen und die hohen Verdrängungseffekte hingenommen werden können (vergleiche dazu das bereits genannte Fazit).

Die zur Kompensation der negativen Verdrängungseffekte und Wettbewerbschancen notwendigen Maßnahmen, die ebenfalls im Fazit (Absatz 3) aufgeführt werden, wie die formale und städtebau-

liche Einbeziehung des Planungsareals in die Innenstadt sowie die Erhaltung der Balance im zentralen Versorgungsbereich und dazu eine attraktive und Frequenz erzeugende Einzelhandelsnachnutzung der betroffenen Geschäftsimmoblie in der Innenstadt, wird die Stadt Nortorf durch geeignete Maßnahmen rechtlich absichern.

Die CIMA kommt in der Ziffer 6 auf den Seiten 32 und 33 der Verträglichkeitsstudie, die ebenfalls als Anlage dieser Begründung beigeheftet werden, zu dem Ergebnis, dass die Bauleitplanung unter dem Aspekt, die Nahversorgungs- und Zentrumsfunktion der Innenstadt auch zukünftig sicherzustellen, wirtschafts- und städtebauverträglich ist. Die Versorgungsfunktion umliegender Gemeinden wird durch das Vorhaben laut Einschätzung der CIMA ebenfalls nicht beeinträchtigt werden. Da die Stadt Nortorf durch entsprechende städtebauliche Verträge sicherstellen wird, dass die aus der Innenstadt umzulagernden Betriebe in das jetzige neue sonstige Sondergebiet ziehen werden, hält die CIMA das jetzige Städtebauprojekt für insgesamt verträglich.

Die sich aus diesen Gutachten und Konzepten ergebenden städtebaulichen Maßnahmen werden, soweit das rechtlich möglich ist, als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Dazu gehören z.B. Regelungen über maximale Verkaufsflächengrößen und die Zulässigkeit von Randsortimenten und zusätzlichen Shops.

Die Landesplanungsbehörde hat sich in der landesplanerischen Stellungnahme vom 02.03.2011 der städtebaulichen Planungsauffassung der Stadt wie folgt angeschlossen:

„Gemäß Ziffer 2.8 Abs. 4 LEP 2010 ist bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsansiedlungen die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion bzw. die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). Die Verträglichkeitsuntersuchung „OK-Areal“ der CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass die Versorgungsfunktion der umliegenden Gemeinden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt werden würde. Innerhalb der Stadt Nortorf werden dagegen abwägungsrelevante Verdrängungsquoten erwartet, die nur unter Heranziehung gewichtiger städtebaulicher Gründe und Gewährleistung bestimmter städtebauli-

cher Voraussetzungen noch als verträglich eingestuft werden.

Auch vor dem Hintergrund der durch den Gutachter in seiner Verträglichkeitsanalyse festgestellten abwägungsrelevanten Auswirkungen für die bestehenden Versorgungsbereiche der Stadt Nortorf wird die Eignung des Makrostandortes Nortorf als Standort für ein Nahversorgungszentrum – bestehend aus einem Verbrauchermarkt mit bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche, einem Lebensmitteldiscountmarkt mit bis zu 1.000 qm Verkaufsfläche und einem Drogeriemarkt mit bis zu 600 qm Verkaufsfläche - unter landesplanerischen Gesichtspunkten nicht in Frage gestellt. Die Stadt Nortorf steht im Rahmen ihrer Planungshoheit und –verantwortung primär in der Verantwortung ausgewogene und nachhaltige Einzelhandels- und Nahversorgungsstrukturen zu schaffen. Dazu gehört auch die Entscheidung die Nahversorgung im Stadtgebiet im rechtlich zulässigen Rahmen und losgelöst von der Frage des Konkurrenzschutzes oder der Wettbewerbsregulierung neu zu strukturieren. Die Landesplanung teilt die Auffassung der CIMA, dass das Planvorhaben im Interesse der Gesamtentwicklung der Stadt Nortorf liegt, solange damit eine Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt verbunden ist. Der Gutachter sieht eine solche Stärkung nur im Zusammenhang mit der Nachnutzung des Altstandortes Edeka durch einen Magnetbetrieb und die Verbesserung der stadträumlichen und funktionalen Anbindung des OK-Media-Areals an den eigentlichen Zentralen Versorgungsbereich.

Die Landesplanung geht ebenso wie die CIMA davon aus, dass trotz der festgestellten abwägungsrelevanten Auswirkungen auf die Einzelhandelsbetriebe des Nahversorgungszentrums Itzehoer Straße oder der wohnortnahen Solitärstandorte keine Funktionsverluste für das Nahversorgungszentrum oder die wohnortnahe Nahversorgung zu erwarten sind.“

Die Verbesserung der stadträumlichen und funktionalen Anbindung des OK-Media-Areals an den eigentlichen Zentralen Versorgungsbereich erfolgt durch ein dazu erarbeitetes Gestaltungskonzept für die angrenzenden Freiflächen und Wegebeziehungen, auf dessen Ausführungen und Pläne, die Anlage zur Begründung geworden sind, verwiesen werden kann. (vergl. Ziffer 3 dieser Begründung) Dadurch erfolgt eine attraktive, fußläufige Anbindung des neuen Standortes an die Nortorfer Innen-

stadt. Eine Isolierung des neuen Standortes kann damit abgewendet werden. Die Umsetzung dieses Gestaltungskonzeptes wird durch eine Verankerung in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Eine verbindliche Regelung für die Nachnutzungsperspektive des aufzugebenden Edeka – Marktes ist nur schwer rechtlich zu verankern, da das betroffene Grundstück nicht im Eigentum eines der an dieser Bauleitplanung Beteiligten steht. Der Investor, der die Märkte auf dem jetzigen Plangebiet errichten will, hat sich gegenüber der Stadt verpflichtet, den Eigentümer der fraglichen Bestandsimmobilie, aus der EDEKA auszieht, bei der Suche nach einem Nachmieter zu unterstützen. Eine Garantie für einen erfolgreichen Abschluss dieser Mietersuche kann der Investor selbstverständlich nicht geben, da er keinen rechtlichen Zugriff auf die Immobilie hat. Allerdings hat der Investor sich weiterhin verpflichtet, bei fehlgeschlagener Nachnutzungsuche eine Zahlung an die Stadt Nortorf zu leisten, die die Stadt in die Lage versetzen soll, die Funktion des Zentrums zu sichern.

Die Firma Aldi hat sich schriftlich gegenüber der Stadt Nortorf verpflichtet, die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch vorzunehmen. Das Verpflichtungsschreiben hat folgenden Inhalt:

„Im Namen und mit Vollmacht der im Briefkopf aufgeführten GbR können wir, die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & CO.KG, Ihnen hiermit bestätigen, dass wir uns verpflichten, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Amtes Nortorfer Land bzw. der Stadt Nortorf einzutragen.

Sichergestellt wird mit dieser Dienstbarkeit, dass nach Inbetriebnahme des neuen ALDI-Marktes am neuen Standort in Nortorf (Jungfernstieg (OK-Media)) eine Nachnutzung des bisherigen Standortes in der Kieler Str. 11 im Sinne einer zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzung zu unterlassen ist (Unterlassungspflicht).“

## 5. Einzelheiten der Planung

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet

Der nördliche Teilbereich erhält als Nutzungsart eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel. Dadurch wird eine Auslagerung bzw. Verlegung zweier im Ort bereits vorhandener Lebensmitteleinrichtungen in diesen verkehrstechnisch sehr gut erreichbaren Teil der Innenstadt ermöglicht (vergleiche Ziffer 3 der Begründung). Das jetzige Plangebiet liegt in fußläufiger Erreichbarkeit zur Innenstadt. Die Synergieeffekte sollen die Innenstadtnutzung stärken.

Weil die durch die vorgesehenen Verkaufsflächen bedingten Geschossflächengrößen der Lebensmittelhandelseinrichtungen eine in Gewerbe- oder Mischgebieten zulässige Größenordnung übersteigen, wird baurechtlich die Ausweisung von Sonstigen Sondergebietsflächen gemäß § 11 BauNVO notwendig.

Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Frischemarktes, dessen Verkaufsfläche auf 2.000 m<sup>2</sup> begrenzt wird. Der vorhandene Edeka Markt aus der Innenstadt soll hier hin verlagert werden, da er auf seinem jetzigen Standortgelände keine Erweiterungsmöglichkeiten vorfindet. Er ist unter wettbewerbstechnischen Gesichtspunkten zu klein und entspricht einer heutigen modernen Anforderung einer Einkaufseinrichtung nicht mehr. Nur durch eine Verlagerung des Marktes auf eine größere Grundstücksfläche kann eine zukunftsorientierte Neuerrichtung erfolgen. Dadurch wird der Bestand des Edeka Marktes für die Zukunft gesichert. Auch die CIMA weist im Fazit auf Seite 29 darauf hin, dass Verkaufsflächengrößen von 1.000 m<sup>2</sup> bzw. 2.000 m<sup>2</sup> den modernen Mindestanforderungen an neue Märkte entsprechen. (vergleiche Absatz 4 des Fazits auf Seite 29, in der Anlage zu dieser Begründung)

Hinzu kommt ein Discountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup>. Vorgesehen ist die Auslagerung des am nördlichen Rand der Innenstadt bereits vorhandenen Aldi - Marktes. Auch er ist für moderne Anforderungen zu klein und auf einem nicht ausreichend großen Grundstück angesiedelt, um Erweiterungen durchführen zu können.

Außerdem wird ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> hinzukommen.

Durch die Regelung dieser maximalen Verkaufsflächengrößen wird gewährleistet, dass die Betriebe, die hierher umsiedeln wollen, bedarfsgerecht und modern erweitern, aber nicht zu überdimensioniert bauen können.

Es sei noch darauf hingewiesen, dass durch textliche Festsetzung genau geregelt ist, auf welcher Fläche sowohl der Discountmarkt als auch der Frischemarkt bzw. die u.a. Drogerie untergebracht werden dürfen. Zusätzliche Erweiterungsflächen für Discounter und Vollsortimenter sollen dabei, auch nach Aussage der CIMA, wegen der hohen Umverteilungsquoten nicht genehmigt werden, weshalb diese genauen städtebaulichen Vorgaben im Bebauungsplan notwendig werden. (vergleiche letzter Absatz des Fazits auf Seite 29 des CIMA Gutachtens als Anlage zu dieser Begründung)

Da die im Sonstigen Sondergebiet vorgesehenen Einzelhandelseinrichtungen umgelagert werden, entstehen durch diese Lebensmittelgeschäfte keine absolut unverträglichen Auswirkungen auf die Ein-

zelhandels- und Wirtschaftsstruktur der Stadt Nortorf.

Im Sonstigen Sondergebiet sind als Art der Nutzung nur Lebensmitteleinzelhandelseinrichtungen mit ihren spezifischen, untergeordneten Nebennutzungen wie Verwaltung und Lagerflächen sowie Personalräumen zulässig. Diese Regelung der zulässigen Art der Nutzung schließt auch jeden anderen Einzelhandel, z.B. Fachmärkte wie Elektro- oder Bekleidungsgeschäfte aus. Diese spezifischen Einzelhandelsnutzungen sollen deshalb nicht zugelassen werden, damit kein Verdrängungswettbewerb mit den entsprechend vorhandenen Geschäften in der Fußgängerzone und im Innenstadtkern der Stadt Nortorf entstehen. Aus diesem Grunde regelt die textliche Festsetzung die zulässigen Nutzungsarten sehr detailliert und genau.

Um zu verhindern, dass größere innenstadtrelevante Randsortimente verkauft werden, wird der Anteil des erlaubten Verkaufs von Randsortimenten an der maximalen Verkaufsfläche auf 10 % eingeschränkt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine maximale Grundfläche von 5.600 m<sup>2</sup> ausgewiesen, die die vorgegebenen Verkaufsflächen einschließlich der notwendigen Lagerbereiche und Nebenräume berücksichtigt.

Außerdem muss eine abweichende Bauweise vorgegeben werden, da Gebäudehallen mit über 50 m Baulänge entstehen werden.

Um die Höhe der Gebäude zu regeln, wird eine maximale Firsthöhe von 37 m über NN festgeschrieben. Für Vordächer, technische Aufbauten und Solaranlagen werden als Ausnahme durch textliche Festsetzung 39 m über NN als maximale Höhe zugelassen. So kann gewährleistet werden, dass sich die größeren Gebäude für die Einzelhandelseinrichtungen trotzdem in die Bebauungstypik von Nortorf einpassen und nicht überdimensional herausragen.

Aus landschaftspflegerischen und ökologischen Überlegungen heraus, wird die Anlage eines Gründaches vorgeschrieben. Solaranlagen sind zugelassen.

## **5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet (Baufelder 6)**

Der südwestliche Teilbereich mit der vorhandenen kleinstädtischen Mischnutzung wird entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort als Mischgebiet ausgewiesen. Dadurch werden die dort vorhandenen gewerblichen Nutzungen und die Ausübung freier Berufe bzw. Dienstleistungseinrichtungen abgesichert und ihr Ausbau ermöglicht. Die typische innerstädtische Mischnutzung kann

damit erhalten bleiben und auch in Zukunft fortgesetzt werden. Die Ausweisung Mischgebiet ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich den vorhandenen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen der Stadt Nortorf anpasst.

Um der typischen kleinstädtischen Gemengelage von Nortorf gerecht zu werden, werden für den Mischgebietsbereich die eigentlich zulässigen Nutzungen Gartenbaubetrieb, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie mit den Zielsetzungen der Planungen nicht vereinbar sind. Gartenbaubetriebe haben einen viel zu großen Flächenverbrauch, um in der Innenstadt angesiedelt zu werden, weshalb sie hier ausgeschlossen werden. Tankstellen sind an der Nebenstraße Herbergstraße aus verkehrstechnischen Gründen problematisch und würden erhöhten Immissionsschutz nach sich ziehen. Deshalb wird auch diese Nutzungsart ausgeschlossen.

Der vollständige Ausschluss der Vergnügungsstätten ist insbesondere dem Schutz der Wohnstrukturen geschuldet. Da Vergnügungsstätten insbesondere in den Abendstunden und an Wochenenden frequentiert werden, würde die Ruhestörung für die Wohnnutzung einen Erheblichkeitsgrad übersteigen. Hinzu kommen die bereits vieler Orts aufgetretenen Verdrängungsprozesse durch Vergnügungsstättenbetreiber, die erhöhte Mieten zahlen können. Beide Überlegungen beeinträchtigen die Bewohner der Innenstadt erheblich, weshalb Vergnügungsstätten insgesamt ausgeschlossen werden. Die typisch innerstädtischen Nutzungsstrukturen in Nortorf sollen unbedingt erhalten werden, weshalb Wert darauf gelegt wird, dass die vorhandene Wohnnutzung nicht aus der Innenstadt vertrieben wird.

Zum Schutz der innerstädtischen und der im Sondergebiet neu geplanten Einkaufseinrichtungen werden auf Grund der Aussagen des Einzelhandelsgutachtens außerdem Einhandelsnutzungen im Mischgebiet generell ausgeschlossen. Nur der schon angesiedelte Getränkemarkt sowie Einzelhandel für ärztliche Hilfsmittel, wie der vorhandene Hörgeräteakustiker oder ein Optiker sind von diesem Verbot ausgenommen, um ihnen in Zukunft Bestandsschutz und Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen und da sie für die Innenstadt keine gravierenden Auswirkungen haben. Ein Getränkemarkt muss ohnehin gut mit Fahrzeugen erreichbar sein, was in der unmittelbaren Innenstadt nicht gegeben wäre. Und der Hörgeräteakustiker ist unmittelbar an den im Hause befindlichen Facharzt angekoppelt.

Alle anderen Einhandelsnutzungen sind auf Grund der Aussagen des Einzelhandelsgutachtens in den



Mischgebieten ausgeschlossen worden. Die Mischgebietsfestsetzung wird dem Nutzungsscharakter des gesamten Areals gerecht und schließt sich den innerstädtischen Planungen für kleinteilige Grundstücke an. Die Ausweisung „Mischgebiet“ ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich den vorhandenen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen der Stadt Nortorf anpasst.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Mischgebietsbereich derart festgeschrieben, dass die vorhandenen Strukturen baurechtlich abgesichert sind sowie kleinere Um- und Erweiterungsbauten möglich werden.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt, was den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort entspricht. Außerdem wird eine abweichende Bauweise festgeschrieben, da das Gebäude länger als 50 m ist.

### **5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet (Baufeld 4)**

Im südöstlichen Geltungsbereichsteil wird auf dem Baufeld 4 eine weitere Mischgebietsfläche ausgewiesen, um hier die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort festzuschreiben. Zum einen ist das Flurstück 218/8 als Erschließung des südlich angrenzenden Mischgebietsbereiches, auf dem die Verwaltungseinheiten der Firma OK-Media liegen, in den Bebauungsplan aufgenommen worden, um zu dokumentieren, dass sich an den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort für diesen Bereich nichts ändern soll. Auch der in dieses Flurstück hineinragende Gebäudeteil ist mit einer Baufläche so aufgenommen worden, dass sich die Bebauungsmöglichkeit nach Süden hin entlang des tatsächlichen Gebäudes fortsetzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung wurden dabei entsprechend aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 45 übernommen, der für das Flurstück 96/5 entsprechende Mischgebietsregelungen und das Maß der baulichen Nutzung so vorgibt.

Der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 45 beinhaltet das Flurstück 218/8 nicht, weshalb es in den jetzigen Bebauungsplan mit aufgenommen worden ist, damit beide Bebauungspläne unmittelbar aneinander stoßen und kein zwischengelagerter, nicht überplanter Bereich verbleibt. Eine eigenständige Mischgebietsflächenausweisung stellt die Baufläche 4 im Bereich dieses Bebauungsplanes Nr. 48 demnach nicht dar.

### **5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet**

Für die Grundstücke Herbergstraße 2 – 8 (nur gerade Hausnummern) wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, da hier überwiegend Wohnnutzung vorhanden ist. Auch der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 45 weist den Südteil der Herbergstraße entsprechend als Wohngebiet aus. Beide Bebauungspläne werden damit aufeinander abgestimmt und den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst.

Das Maß der baulichen Nutzung wird dabei mit einer offenen zweigeschossigen Bauweise und einem großen Baufeld so gewählt, dass zusätzlich zu den Wohnnutzungen auch die ansonsten in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten, wie z.B. nicht störende Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften oder Beherbergungsbetriebe errichtet werden könnten. Diese in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen weiteren Nutzungsarten stärken die innerstädtische Gemengelage weiter und bilden einen guten Übergang zu den Misch- und Sondergebietsflächen des Plangebietes und des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 45.

### **5.5 Verkehrserschließung u. Stellplatzbereich**

Auf den Sondergebietsflächen entsteht ein großer Stellplatzbereich, auf dem insgesamt ca. 260 Stellplätze für die Kunden beider Lebensmittelhandelseinrichtungen und des Drogeriemarktes hergerichtet werden. Es müssen zwei Zufahrten zu dieser Stellplatzanlage geschaffen werden. Zum einen von der Gemeindestraße Niedernstraße abgehend, wobei der Zufahrtsbereich möglichst weit im Süden angesiedelt wird, um den Einmündungsbereich Niedernstraße/Jungfernstieg freizuhalten. Die zweite Ein- und Ausfahrt soll vom Jungfernstieg her erfolgen.

Im Rahmen einer „Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 48“, erarbeitet von der Ingenieurgesellschaft Gosch-Schreyer-Partner im Mai 2012 und Anlage zu dieser Begründung, wurde auch ein Leistungsfähigkeitsnachweis für die Landesstraße 49, den Jungfernstieg, aufgestellt und belegt. Für die Leistungsfähigkeit der geplanten Zufahrten sind keine baulichen Maßnahmen notwendig. Die Zufahrten werden im Bebauungsplan durch Unterbrechung des Grünstreifens, die nur an den ausgewiesenen Stellen erlaubt ist, dort festgelegt, wo sie verkehrstechnisch am leistungsfähigsten angelegt werden können. So ist die geplante mittlere Zufahrt im Norden des Geltungsbereiches mittig zwischen der Einmündung Fabrikstraße und Niedernstraße angeordnet worden, um eine klare

und überschaubare Verkehrsabwicklung zu gewährleisten.

Der Anlieferungsbereich für die Lebensmittelhandelseinrichtungen wird, um Verkehrsprobleme auf dem Stellplatzbereich zu verhindern, für die Westseite der Einzelhandelshallen verbindlich festgeschrieben. Die Anlieferung soll nur auf dieser Seite der Gebäude stattfinden. Die Zufahrt zum Anlieferungsbereich erfolgt über die vorhandene Ein- und Ausfahrt an der südlichen Grundstücksgrenze, abgehend ebenfalls vom Jungfernstieg. Diese Anlieferungszufahrt wird bei dem Leistungsfähigkeitsnachweis ebenfalls Berücksichtigung finden.

Im Anlieferungsbereich werden ausreichend große Flächen so angelegt, dass ein Wenden der Lastkraftwagen für die Anlieferung auf dem eigenen Grundstück möglich ist, so dass ein gefahrloses Verlassen der Sondergebietsflächen auf dem Jungfernstieg hinaus möglich wird.

Im Bereich der Anlieferungsflächen werden ca. 24 Stellplätze für die Mitarbeiter der Einzelhandelseinrichtungen hergestellt. Kunden sollen diese Parkplätze nicht nutzen. Die Zufahrt für den Anlieferungsbereich kann gleichzeitig als Zufahrt zu den Stellplätzen für die Mitarbeiter genutzt werden, die auf der Westseite der Baufläche zusätzlich zu den Kundenstellplätzen auf der Ostseite rechtlich zugelassen sind. Durch textliche Festsetzung wird vorgeschrieben, dass die vorhandene Zufahrt sowohl für den Anlieferungsverkehr als auch für die Zufahrt zu den Mitarbeiterstellplätzen zu nutzen ist.

Der Einzelhandel (= Getränkehandel) auf dem Flurstück 8/3 im Baufeld 6 des westlichen Mischgebietes nutzt aktuell bereits die südwestliche Zufahrt für das Sondergebiet mit, denn der Getränkehandel bzw. das entsprechende Flurstück verfügt z.Zt. über keine andere eigene Erschließung an öffentliche Verkehrsflächen, da die Anbindung an die Herbergstraße für Kraftfahrzeuge gesperrt ist.

Aus diesem Grunde wurde auf der verbindlichen Ein- und Ausfahrt für den Lieferverkehr des Sondergebietes noch ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstückes 8/3 eingetragen, um diese vorhandene Zufahrt abzusichern. Damit ist der Forderung nach Zusammenlegung der Zufahrten bereits durch die Verhältnisse vor Ort entsprochen worden. Dem wird nun durch das Geh- und Fahrrecht Rechnung getragen.

Im Bereich der Misch- und des Wohngebietes sind die Grundstücke groß genug, um die dort notwendigen Stellplätze auf eigenem Grund und Boden unterbringen zu können. An der Erschließung der vorhandenen Bebauung über die Herbergstraße werden keine Veränderungen vorgenommen.

## 5.6 Immissionsschutz

Um den notwendig werdenden Immissionsschutz sowohl in den Misch- als auch den Wohngebieten sowie für die umgebende Wohnnutzung bedingt durch die Stellplatzanlagen und den Anlieferverkehr zu ermitteln, wurde von der Ingenieurgesellschaft Gosch-Schreyer-Partner mbH im Mai 2012 ein Immissionsschutzgutachten erstellt, dessen Ergebnisse als Festsetzungen Bestandteile dieses Bebauungsplanes geworden sind. Eine Anlieferung vor 6.00 Uhr morgens sowie ein Verkauf nach 22 Uhr dürfen nicht erfolgen. Entsprechende Vereinbarungen werden in städtebaulichen Verträgen getroffen werden. Ein Verkauf an Sonn- und Feiertagen (Bäderregelung) ist aber möglich.

Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung. Auf seine Ausführungen wird verwiesen.

## 5.7 Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen

Auf dem größten, im Norden des Plangebietes liegenden Teilbereich befindet sich ein Teil des (ehemaligen) Firmengrundstücks der OK Media Disc Service GmbH. Dieses ist im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Rendsburg-Eckernförde als altlastenrelevanter Standort erfasst. Das Grundstück wurde seit ca. 1951 zur Herstellung von Tonträgern genutzt (Schallplattenherstellung (BK 4)). Vorab befand sich auf einem Teil des Firmengrundstücks seit ca. 1866 eine Lederfabrik (BK 5). Alle diese Hallen wurden im Zuge der Expansion der Teldec Schallplatten GmbH und später dann der OK Media Disc Service GmbH über die Jahre hinweg für die Tonträgerherstellung errichtet. Die ursprünglichen Gebäude der Lederfabrik befanden sich (wahrscheinlich ausschließlich) auf dem südlichen Teil des heutigen Betriebsgeländes der OK Media Disc Service GmbH, welches nicht im Plangebiet liegt. Ferner befindet sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes eine weitere erfasste Altstandortverdachtsfläche.

Hierbei handelt es sich um ein Grundstück, auf dem von ca. 1958 bis 1988 eine Spedition mit Betriebshof und Eigenbedarfstankstelle ansässig war (BK 4).

Die in Klammern gesetzten Zahlen geben Auskunft über die Einstufung der Gewerbe gemäß Altlastenleitfaden Schleswig-Holstein in die Branchenklasse und eine damit verbundene Einschätzung ihres spezifischen Gefährdungspotenzials (1 = gering bis 5 = sehr hoch).

Für beide Standorte wurde bereits eine Bauaktenauswertung vorgenommen, sie wurden jedoch noch nicht abschließend erstbewertet. Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung als Lederfabrik und Produktionsstätte für die Tonträgerherstel-

lung sowie der konkret geplanten Neubebauung wurde für das Betriebsgelände der OK Media Disc Service GmbH eine Gefährdungsabschätzung durch einen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen durchgeführt. Die UCL Umwelt Control Labor GmbH hat daher mit Datum vom 23.04.2012 eine „Detailuntersuchung im Bereich des B-Planes Nr. 48 ehem. TELDEC-Gelände in Nortorf“ erarbeitet. Die Zusammenfassung dieser Untersuchung ist Anlage zu dieser Begründung.

Dabei wurde für einen Teil des Sondergebietes, der ehemaligen Galvanik, der Neutralisation und der ehemaligen Tankstelle, der entsprechend in der Planzeichnung kenntlich gemacht wurde, eine schädliche Grundwasserveränderung festgestellt. Der festgestellte Grundwasserschaden ist zu sanieren.

Auf weitere Ausführungen im Umweltbericht, den Teil II dieser Begründung, wird verwiesen.

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 befinden sich nach heutigem Kenntnisstand der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde keine Altablagerungen.

### 5.8 Anpflanz- und Erhaltungsgebote

Der Erhalt von Flächen oder Landschaftsteilen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz bzw. der im Landschaftsplan dargestellten Grünstrukturen im Plangebiet (hier insbesondere Gehölzstrukturen bzw. Bäumen) erscheint mit der geplanten Nutzung und dem sich ergebenden Flächenanspruch nicht vereinbar bzw. würde zu einer unverhältnismäßigen Einschränkung der Gestaltungsfreiheit der privaten Eigentümer führen. Auf ein entsprechendes Erhaltungsgebot wird daher verzichtet.

Ein entsprechender ‚Mindestgrünanteil‘ soll durch die u.g. Anpflanzgebote erzielt werden. Der zukünftige Erhalt von Bäumen kann als Maßnahme für die u.g. Anpflanzgebote angerechnet werden, wodurch ein grundsätzlicher Anreiz für den Erhalt von Bäumen geschaffen werden soll.

Durch eine auch gestalterisch wirksame ‚Durch- und Eingrünung‘ soll das Planungsgebiet zukünftig möglichst wirkungsvoll in die Umgebung integriert werden. Hierbei soll insbesondere der Anteil von Bäumen als erlebbare, akzentuierende und gliedernde Gestaltelemente generell möglichst hoch sein. Neben einem gewissen ‚Naturerleben‘ auch im Bereich des unmittelbaren Wohn- und Arbeitsumfeldes der hier zukünftig lebenden und arbeitenden Menschen, ergeben sich auch positive Wirkungen gegenüber den Schutzgütern Luft, Klima

(kleinklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion) sowie Pflanzen und Tiere.

Um eine optische Einbindung des Sondergebietes in die umgebende öffentliche Verkehrsfläche zu erzielen, werden an der entlang der Geltungsbereichsgrenze folgende Festsetzungen getroffen:

- Pflanzung einer Liguster-Hecke. Hierbei wird eine entsprechend bereits bestehende Hecke an der L 49 auf der gegenüberliegenden Seite der L 49 als Gestaltungselement aufgenommen und fortgeführt.
- Ein weitgehend durchgängiger Grünstreifen aus Rasen oder Bodendeckern. Die Höhe der Bepflanzung bzw. des Aufwuchses wird beschränkt, damit die Raumwirkung der o.g. Hecke bzw. der Bäume nicht gestört wird.
- Pflanzung einer dichten Baumreihe auf der ‚Rückseite‘ der zukünftigen Gebäude sowie aufgelockerter Baumpflanzungen in dem o.g. Grünstreifen im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage. Durch die aufgelockerte Bepflanzung sollen auch Blickbeziehungen zu dem Einzelhandelszentrum ermöglicht werden.
- Um den hohen Anteil versiegelter Stellplatzflächen mit den entsprechenden Kraftfahrzeugen visuell gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abzumildern und den Stellplatz optisch einzubinden, werden innerhalb der Stellplatzanlage weitere Einzelbaumpflanzungen in aufgelockerter Pflanzweise festgesetzt.

Eine grundsätzliche Mindestdurchgrünung mit Baumpflanzungen innerhalb des Sondergebietes bzw. der dazugehörigen Grünflächen soll in Abhängigkeit von der Anzahl der Stellplätze erfolgen. Hierbei wird das in Nortorf für vergleichbare Fälle in der Vergangenheit angewandte Verhältnis von 1 Baum je angefangene 4 Stellplätze gewählt. Die o.g. konkreten Anpflanzgebote von Bäumen können hierbei angerechnet werden. Eine wirksame Verteilung der Bäume im Geltungsbereich sowie eine wirksame Gesamtdurchgrünung soll hierbei durch festgesetzte Mindestabstände bzw. die o.g. konkreten Anpflanzgebote erreicht werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet und den Mischgebieten soll eine entsprechende Durchgrünung entsprechend der gängigen Planungspraxis in der Stadt Nortorf durch Pflanzung von sog. ‚Hausbäumen‘ erfolgen. Hierbei richtet sich die Anzahl und Größe der Bäume im ausgewachsenen Zustand (s.u.) nach der Größe der Baugrundstücke.

Um eine zeitnahe Wirksamkeit der o.g. Gehölzpflanzungen zu ermöglichen, wird eine Mindestpflanzqualität und –dichte festgesetzt.

Um eine dauerhafte Funktion der Gehölzpflanzungen zu gewährleisten, sind abgängige Gehölze grundsätzlich nachzupflanzen.

Um eine ausreichende Raumwirksamkeit der Baumpflanzungen und ein wirksames Mindestgrünvolumen zu gewährleisten, werden eine Mindesthöhe und ein Mindestanteil der ausgewachsenen Gehölze festgesetzt. Hinsichtlich der Definition der Größenangaben zu den o.g. Gehölzen wird auf das BdB-Handbuch Teil V Gehölzsortimente und ihre Verwendung bzw. die o.g. Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter<sup>1</sup> verwiesen.

Aus Gründen des Ortsbildes sowie eines Mindestmaßes an Naturnähe sind bei den festgesetzten Baumpflanzungen grundsätzlich nur Laubbäume zulässig. Im Sondergebiet sind entsprechend der gängigen Planungspraxis für entsprechende Baumpflanzungen auch nur standortheimische Bäume zulässig. Hierdurch soll ein hohes und für den Eigentümer zumutbar erscheinendes Maß an Naturnähe im Stadtgebiet erreicht werden. Bei Baumpflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet bzw. den Mischgebieten mit ihrem eher privaten Charakter sind dagegen auch ‚fremdartige‘ Zierbäume zulässig, da hier eine entsprechende Einschränkung als unverhältnismäßig angesehen wird.

Für eine nachhaltige Entwicklung und Funktionsfähigkeit der erfahrungsgemäß besonders im Sondergebiet gefährdeten Einzelbäume wird neben baulichen Maßnahmen gegenüber Anfahrschäden ein ausreichend großer Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> festgesetzt, um so einen entsprechenden durchwurzelbaren Raum zu gewährleisten (z.B. durch offene Baumscheiben, ggf. sind spezielle Pflanzsubstrate und / oder Baumquartierabdeckungen sowie Belüftungseinrichtungen zu verwenden - vgl. FLL 2004 und 2005<sup>2</sup>).

Für die Stadt Nortorf besteht die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung, dass in Sondergebieten mit Einzelhandel und den hier typischerweise auftretenden Flachdächer eine extensive Dachbegrünung festgesetzt wird. Hierdurch sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden: verminderter bzw. verzögerter Niederschlagswasserabfluss („Abflussregulierung“), Entwicklung von Lebensräumen des trocken-warmen Standortspektrums sowie Abmilderung stadtklimatischer Effekte). Die Errichtung von Solaranlagen ist mit einer extensiven Dachbegrünung vereinbar und aus Gründen des Klimaschutzes bzw. nachhaltigen Energiebereitstellung zulässig.

<sup>1</sup> Erstveröffentlichung in: Stadt und Grün 11, S. 775-800 im Patzer Verlag, Berlin Hannover (veröffentlicht ebenso in FLL 2005 – s.o. – sowie: www.galk.de.

<sup>2</sup> FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) 2010 bzw. 2005: Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 bzw. 1

## 6. Ver- und Entsorgung, Denkmalschutz

Alle Grundstücke im Plangebiet sind ordnungsgemäß ver- und entsorgt. Eine Änderung der Versorgung für die Wohn- und Mischgebietsflächen ist nicht vorgesehen und auch nicht notwendig.

Die vorhandenen Gewerbehallen auf der Sondergebietsfläche sind ebenfalls ordnungsgemäß an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die geplanten Neubauten können nach Abriss der vorhandenen Hallen dort ebenfalls wieder angeschlossen werden. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichend dimensioniert.

Die mit der Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmte fachliche Bewertung der Möglichkeiten zur Oberflächenentwässerung hat ergeben, dass keine Versickerung für das auf dem Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser erfolgen kann. Das anfallende Oberflächenwasser kann ohne Drosselung vollständig in die öffentliche Mischwasserkanalisation im Jungfernstieg eingeleitet werden.

Das anfallende Oberflächenwasser der Misch- und Wohngebiete an der Herbergstraße kann über die vorhandenen Hausanschlussleitungen in die öffentliche Mischwasserkanalisation abgeleitet werden. Änderungen oder Ergänzungen an der öffentlichen Entwässerungsanlage sind nicht notwendig.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom GmbH, Postfach 1200, in 24100 Kiel, Tel. 0431-1458216, so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die im Planbereich liegenden Mittelspannungskabel der Schleswig-Holstein Netz AG haben eine Regelüberdeckung von 0,8 m. Die im Baubereich liegenden Fernmeldekabel haben eine Regelüberdeckung von 0,5 m. Diese Überdeckungen sind bei der Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten.

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein kann zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der Planung feststellen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 16 DSchG

der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **7. Bodenordnende Maßnahmen u. Finanzierung**

Die vorgesehenen Planungen machen bodenordnende Maßnahmen entbehrlich. Eine Verwirklichung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes kann ohne die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen verwirklicht werden.

Auch Finanzierungskosten kommen durch diese Bauleitplanung auf die Stadt Nortorf nicht zu. Die entstehenden Kosten werden der Stadt vom Investor für die Sondergebietsflächen von der Hand gehalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich Brunnen 1 der OK Media Disc (wasserrechtliche Erlaubnis vom 21. Oktober 1988, Az. 66.216.31.62.117.2, geändert am 12. Oktober 2000). Der Brunnen ist im Vorwege der Abrissarbeiten ordnungsgemäß zurückzubauen (DWGW Arbeitsblatt W 135). Der Rückbau ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Die Stadt weist außerdem auf folgende Sachlagen bei der Ver- und Entsorgung hin:

Erdwärmesondenanlagen, die die Erdwärme mit Tiefenbohrungen nutzen, sind mindestens vier Wochen vor Ausführung der Bohrarbeiten unter Verwendung des Vordrucks des Kreises der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitung durch Kellerdränagen, die dauerhaft erfolgen, stellen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar.

Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten Wanne), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Er ist der Wasserbehörde mit Bauantragstellung einzureichen.

Revisionsdränagen sind nur dann zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten.

Seite 29 aus der Verträglichkeitsuntersuchung OK-Media-Areal vom 16.12.2010

## Verträglichkeitsuntersuchung OK-Gelände 2010

---

### Fazit:

Durch das Ansiedlungsvorhaben auf dem OK-Gelände ist in der Stadt Nortorf ist mit Verdrängungseffekten von z.T. deutlich über 20% zu rechnen. Dies betrifft im Bereich Lebensmittel vor allem die ansässigen Discounter (23,2%), jedoch auch das Nahversorgungszentrum Itzehoer Straße (15,2%). Im Bereich Drogerie- und Parfümeriewaren sind die Anbieter innerhalb der Innenstadt am meisten gefährdet (34,5%).

Der Erhalt der innenstädtischen Nahversorgung und die Chance zur Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs rechtfertigen u.E. jedoch diese hohen Verdrängungseffekte, da weder eine Gefährdung der Nahversorgung erfolgt noch negative städtebauliche Effekte durch Betriebsaufgaben innerhalb der Innenstadt zu erwarten sind.

Darüber hinaus muss jedoch unbedingt gewährleistet werden, dass das Planareal formal und städtebaulich Teil der Innenstadt wird und die Balance im zentralen Versorgungsbereich insgesamt erhalten bleibt. Dies ist nur denkbar, wenn eine attraktive und frequenzerzeugende Einzelhandelsnachnutzung der Immobilie Till sichergestellt wird.

Mit 1.000 und 2.000 qm entsprechen die geplanten Flächen den Mindestanforderungen an neue Märkte. Zusätzliche Erweiterungsflächen für Discounter und Vollsortimenter sollten wegen der hohen Umverteilungsquoten nicht genehmigt werden.

---

CIMA Beratung + Management GmbH 2010



## 6 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Die Stadt Nortorf hat sich entschlossen, die Nahversorgungs- und Zentrumsfunktion der Innenstadt auch zukünftig sicherzustellen, indem auf dem nördlichen Teil des OK-Media-Areals neue, moderne Nahversorgungsbetriebe entstehen sollen. Der Discounter Aldi siedelt dabei von seinem bisherigen Standort um, der Edeka-Vollsortimenter ersetzt den schließenden Edeka-Till in der Bahnhofstraße. Neu hinzukommen soll ein drei-Drogeriemarkt. Der Planstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage zwischen Jungfernstieg, Niederstraße und Herbergstraße in direkter Nähe zu den bestehenden Einkaufslagen der Innenstadt.

Bei der geplanten zusätzlichen Verkaufsfläche von 2.050 qm ist von einem Gesamtumsatz (brutto p.a.) von 8,6 Mio. € auszugehen.

Die Versorgungsfunktion umliegender Gemeinden dürfte durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Im Einzugsgebiet außerhalb der Stadt Nortorf weist keine der untersuchten Gemeinden abwägungsrelevante Verdichtungsquoten auf.

In Nortorf selbst werden allerdings Verdichtungsquoten erreicht, die nur unter Heranziehung gewichtiger städtebaulicher Gründe und Gewährleistung bestimmter städtebaulicher Voraussetzungen noch als verträglich eingestuft werden können.

Der planerische Wille der Stadt Nortorf, Ersatz für den in naher Zukunft schließenden Lebensmittelmart der Innenstadt zu schaffen und dabei gleichzeitig eine zentral gelegene Gewerbebrache einer neuen Nutzung zuzuführen, ist aus Sicht der CIMA zu begrüßen. Die damit einhergehende Chance, die Versorgungsfunktion der Innenstadt nicht nur zu sichern, sondern sogar zusätzlich zu stärken, ist für uns eine hinreichende städtebauliche Begründung dafür, auch Umverteilungsquoten in Kauf zu nehmen, die üblicherweise als unverträglich einzuschätzen wären.

CIMA Beratung + Management GmbH 2010

Es ist jedoch sicherzustellen, dass dadurch keine Gefährdung der Nahversorgung erfolgt und keine negativen städtebaulichen Effekte durch Betriebsaufgaben innerhalb der Innenstadt zu erwarten sind.

Im Bereich Lebensmittel / Reformwaren entsteht durch das Planvorhaben in Nortorf eine Verdrängungsquote von 19,7 %, im sonstigen Stadtgebiet außerhalb der Innenstadt sind es sogar 23,2 %. Da dadurch jedoch weder eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche noch eine Gefährdung der wohnortnahen Nahversorgung zu erwarten ist, sehen wir in dieser Branche dennoch eine Verträglichkeit gewährleistet.

Die Verdrängungsquoten in den Warengruppen Drogerie- und Parfümeriewaren sowie im übrigen periodischen Bedarfsbereich liegen ebenfalls klar im abwägungsrelevanten Bereich. Insbesondere in der Innenstadt, wird bei den Drogerie- und Parfümeriewaren mit 34,5 % ein Wert erreicht, der üblicherweise als nicht verträglich angesehen wird. Nach eingehender Prüfung können wir aus den Umverteilungen jedoch weder ein Verlust der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs im Bereich Drogeriewaren ableiten, da das Weiterbestehen des Sortiments in jedem Fall gesichert ist, noch die Schädigung vorhandener Magnetbetriebe. Rossmann als zentral gelegener Frequenzbringer wäre u.E. nicht gefährdet. Darüber hinaus würde der Drogerieanbieter dm würde aufgrund seines attraktiven Angebots einen Gewinn für die Stadt Nortorf darstellen.

In den aperiodischen Randsortimenten liegen die Umverteilungsquoten größtenteils deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten 10 %-Grenze. Negative städtebauliche Effekte sind hier nicht zu erwarten.

Außerdem setzen wir als unerlässliche Bedingung voraus, dass die Stadt Nortorf in Zusammenarbeit mit Immobilienbesitzern und Projektentwicklern die notwendigen Maßnahmen ergreift, nicht nur die dargestellten Anbindungsmaßnahmen zu realisieren, sondern auch die Einzelhandelsfolgenutzungen für die Immobilie Edeka Till der in geeigneter Weise sicherzustellen.

Verträglichkeitsuntersuchung OK-Gelände 2010

---

**Fazit:**

Das Vorhaben führt aus gutachterlicher Sicht zu vergleichsweise hohen und damit problematischen Verdrängungseffekten im vorhandenen Bestand. Nach Abwägung der Chancen und Risiken des Vorhabens kommt die CIMA jedoch zu dem Schluss, dass es im Interesse der Gesamtentwicklung der Stadt Nortorf liegt, das Vorhaben mit den geprüften Verkaufsf lächen – jedoch ohne Erweiterungsoptionen – zu realisieren. Solange die Neuansiedlung insgesamt eine Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt darstellt und keine Funktionsverluste für das Nahversorgungszentrum Itzehoer Straße oder die wohnortnahe Nahversorgung zu erwarten sind, ist aus Sicht der CIMA eine Schwächung einzelner Betriebe und Standorte hinnehmbar.

Eine Stärkung der Innenstadt als Ganzes kann allerdings nur erreicht werden, wenn zum einen die Nachnutzung der Altimmoblie Till durch einen neuen Magnetbetrieb und zum anderen die stadträumliche und funktionale Anbindung des OK-Media-Areals an die übrigen Einkaufslagen des zentralen Versorgungsbereichs sichergestellt ist.

Ohne diese beiden Maßnahmen kann keine verträgliche Entwicklung gewährleistet werden.

Auch das Zentrenkonzept muss überarbeitet werden. Im Rahmen der Bauleitplanung sollte außerdem sichergestellt werden, dass in der Altimmoblie des Discounters Aldi keine Nachnutzung mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Einzelhandel erfolgt.

---

CIMA Beratung + Management GmbH 2010



Zusammenfassung der „Detailuntersuchung im Bereich des B-Planes Nr. 48 ehem. TELDEC-Gelände in Nortorf“, UCL Umwelt Control Labor GmbH vom 23.04.2012.



## **7 Zusammenfassung / Empfehlungen**

Basierend auf den Ergebnissen der OU [1] wurden die hier mehr oder minder auffälligen Standorte entsprechend der in [1] ausgesprochenen Empfehlungen weiterführend untersucht und bewertet.

Da entsprechend der OU eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch bei der aktuellen wie auch geplanten Nutzung ausgeschlossen werden konnte und auch eine Schadstoffausbreitung über die Bodenluft nicht erkennbar war, beschränkten sich die aktuellen Untersuchungen vornehmlich auf das Schutzgut Grundwasser.

Durch die vorliegende DU konnte der Kontaminationsverdacht für die Standorte der ehemaligen Versuchsgalvanik, der Energiezentrale und dem ehemaligen Heizöltank ausgeräumt werden, so dass hier nach dem derzeitigen Kenntnisstand kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Bestätigt wurde hingegen eine schädliche Grundwasserveränderung für den Bereich der ehemaligen Galvanik, der ehemaligen Eigenbedarfstankstelle und der Neutrallsation.

Während die in [1] detektierten erhöhten Schwermetallgehalte im Grundwasser durch die aktuellen Untersuchungen nur punktuell und in geringen Erhöhungen gegenüber dem GfS festgestellt wurden und dementsprechend von eher untergeordneter Bedeutung sind, konnten die bereits in [1] festgestellten Grundwasserkontaminationen durch die Stoffgruppen der LCKW und der Aromatischen Kohlenwasserstoffe bestätigt und in ihrer räumlichen Ausdehnung und ihrem Schadstoffinventar weitestgehend erfasst werden.

Hiernach befindet sich die Grundwasserkontamination innerhalb des B-Plan-Gebietes auf einer Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> mit einem Schadensschwerpunkt, der sich etwa im Bereich der ehemaligen Eigenbedarfstankstelle befindet. An diesem Schwerpunkt wurden sowohl die höchste Konzentration an LCKW wie auch die an Aromatischen Kohlenwasserstoffen ermittelt, wobei der Aromatenschaden sich als vergleichsweise kleinräumige (ca. 200 m<sup>2</sup>) Grundwasserbelastung innerhalb des LCKW-Schadens darstellt.

Die Schadstoffausbreitung der LCKW erfolgt entsprechend der Grundwasserfließrichtung in nordwestliche Richtung über die Grenzen des B-Plans hinaus. Für die nordwestliche Grundstückbegren-



zung wurde im Übergang zu den öffentlichen Verkehrsflächen überschlägig eine Schadstofffracht von 861 g/a LCKW ermittelt.

Ob und inwieweit weiterführende Maßnahmen z. B. zur Sicherung oder Sanierung des Grundwasserschadens als notwendig zu erachten sind, sollte mit der zuständigen Fachbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmt werden.

Aus gutachterlicher Sicht wäre z. B. eine hydraulische Fassung des „Hot Spots“ im Bereich der GWM 12 denkbar. Zur Erfassung der hydraulischen Daten und zur Dokumentation der zeitlichen Entwicklung des Schadstoffverlaufes könnte an zunächst einem einzurichtenden Sanierungsbrunnen ein Pumpversuch mit regelmäßiger analytischer Kontrolle von Grundwasserproben durchgeführt werden. Hierbei ist zu beachten, dass das geförderte Grundwasser vor der Einleitung in das öffentliche Kanalnetz abzureinigen ist (z.B. über Aktivkohle).

Nach Auswertung der Ergebnisse aus dem Pumpversuch könnte im Anschluss die weitere Vorgehensweise festgelegt werden.