

## Begründung und Umweltbericht

### zum Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Nortorf, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für den Bereich östlich des Hofkamper Weges und westlich des 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 - GUNDELACH** - Freischaffende Architekten und Stadtplaner  
Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon: 0431 / 66 46 99-0 - Fax: 0431 / 66 46 99-29 - info@b2k-architekten.de

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

Stand: 21.09.2015, 01.10.2015, 31.01.2017, 28.04.2017, 18.05.2017, redaktionell geändert gemäß Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2017

#### Art des Verfahrens:

**Regelverfahren** - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

#### Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

## Inhalt

Begründung, Teil I	4
1. Anlass, Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen.....	4
2. Stand des Verfahrens .....	5
3. Lage des Geltungsbereiches und vorhandene Nutzung .....	6
4. Anlass und Ziel der Planung .....	7
5. Vorgaben aus übergeordneten Planungen.....	9
5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 .....	9
5.2 Regionalplan.....	10
5.3 Darstellung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf .....	11
6. Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51.....	12
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	15
6.2.1 Zulässige Grundfläche (GR).....	15
6.2.2 Zahl der Vollgeschosse.....	16
6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen .....	16
6.3 Bauweise, Baugrenzen .....	18
6.3.1 Offene Bauweise.....	18
6.3.2 Abweichende Bauweise .....	18
6.3.3 Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen).....	19
6.4 Verkehrsflächen und Erschließung.....	19
6.5 Flächen für Versorgungsanlagen .....	20
6.6 Grünordnerische Festsetzungen .....	20
6.6.1 Erhalt gesetzlich geschützter Knicks .....	20
6.6.2 Versetzen von gesetzlich geschützten Knickabschnitten.....	21
6.6.3 Erhalt von Bäumen und Gehölzen.....	22
6.6.4 Versickerung von nicht verschmutztem Oberflächen- / Dachflächenwasser.....	22
6.6.5 Knickneuanlage und Heckenpflanzungen .....	23
6.6.6 Baumpflanzungen .....	23
6.6.7 Ausgleich für den Eingriff in den Knickbestand.....	24
6.6.8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Inanspruchnahme und Versiegelung von Bodenfläche.....	24
6.6.9 Ausgleich für den Verlust von struktur- und artenreichem Grünland.....	24
6.6.10 Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen .....	24

6.7	Gestaltung der baulichen Anlagen .....	24
6.8	Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen .....	24
6.9	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Maßnahmen zum Schallschutz) .....	26
6.10	Umgrenzungen von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind .....	29
6.11	Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte (GFL) .....	29
7.	Ver- und Entsorgung .....	30
8.	Gutachten Lärmschutz/ Erweiterung Zentrallager BA04 .....	33
9.	Untersuchungsbericht auf die Besonnung/ Belichtung .....	33
10.	Gutachten Verkehr .....	34
11.	Windenergie .....	35
12.	Prüfung von Alternativen .....	35
13.	Hinweise .....	36
14.	Anlagen .....	37
	Umweltbericht, Teil II mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag.	39

## **Begründung, Teil I**

### **1. Anlass, Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 51 soll dem Bestreben für die geplante Erweiterung und Modernisierung des bestehenden ALDI-Zentrallagers nachgekommen werden. Dieser Standort ist seit vielen Jahren bereits in der Stadt Nortorf angesiedelt und in der Region ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und Arbeitgeber. Gründe und Motivation der geplanten Erweiterung und Modernisierung sind im nachfolgenden Kapitel Anlass und Ziel der Planung zu entnehmen.

Die Beschlussfassung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 für den Bereich östlich des Hofkamper Weges und westlich des Timmasper Weges; die Flurstücke 13/1, 13/2 und 13/3 der Flur 633, Gemarkung Nortorf und die Flurstücke 53 und 54 der Flur 631, Gemarkung Nortorf, der Stadt Nortorf erfolgte am 19.11.2014 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nortorf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 wurde auch die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Plangeltungsbereiche beider Pläne sind deckungsgleich. Aufgrund der nahezu identischen inhaltlichen Auseinandersetzung werden die Verfahren im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Aufgrund der detaillierteren inhaltlichen Auseinandersetzung auf Bebauungsplanebene werden jedoch die Pläne im Verfahren phasenverschoben durchgeführt, so dass die Änderung des Flächennutzungsplanes vorgezogen eingeleitet wurde.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 1057), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

In § 245 c Abs. 1 BauGB ist geregelt, dass Bauleitplanverfahren, die vor dem 13.05.2017 eingeleitet wurden, nach den alten Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vor dem 16.05.2017 eingeleitet wurde. Im vorliegenden Fall erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.02.2017. Damit kann das Bauleitplanverfahren nach den alten Rechtsvorschriften fortgeführt und abgeschlossen werden.

#### **Besonderheit**

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

Die gemeindeübergreifende Planung findet ausnahmslos südlich des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 51 statt.

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

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

- 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schülup bei Nortorf,
- Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Schülup bei Nortorf, für den Bereich südlich des "Aldi Zentrallagers", östlich des Hofkamper Weges und westlich des Timmasper Weges; Flurstücke 74 und 75, Flur 2 der Gemarkung Schülup, Gemeinde Schülup, Kreis Rendsburg-Eckernförde.

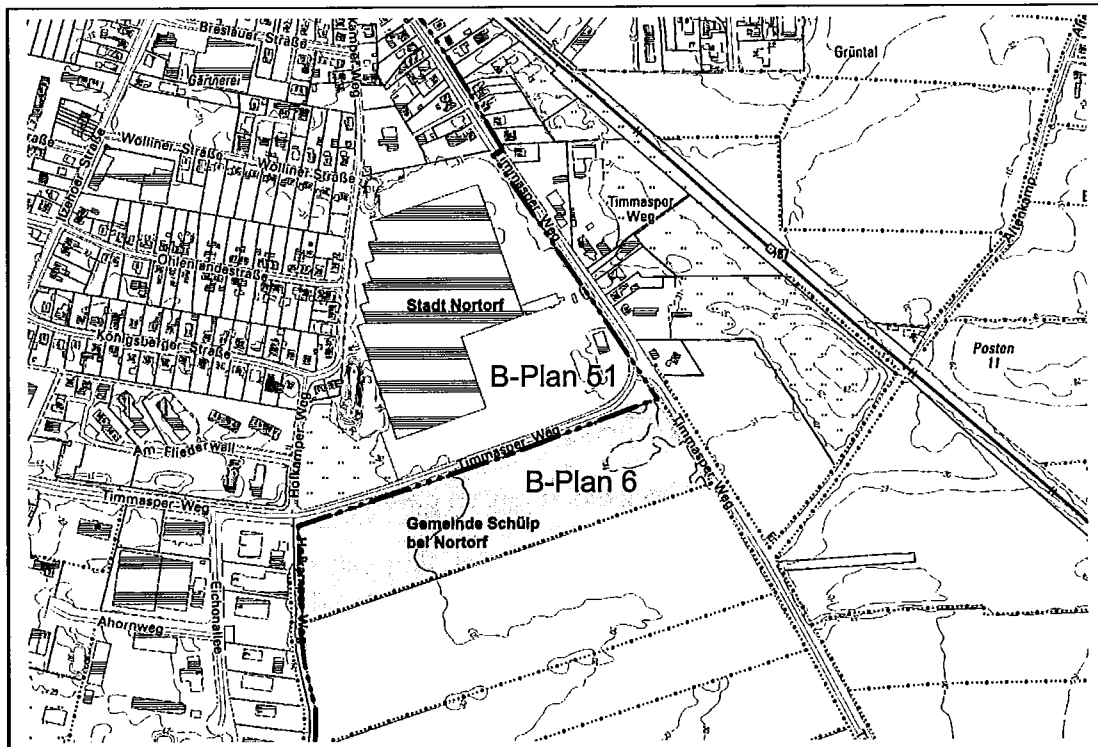


Abb. 01 Darstellung der Gemeindegrenze der Stadt Nortorf zu Schülup bei Nortorf

## 2. Stand des Verfahrens

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 31. 01.2017 bei einer dafür eigens initiierten Einwohnerversammlung für die Stadt Nortorf und der Gemeinde Schülup bei Nortorf.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit dem Schreiben vom 28.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung diente gleichzeitig auch als Scoping für die Umweltprüfung. Die Beteiligten werden somit aufgefordert, zu dem Planvorhaben sowie Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 18.05.2017 durch den Ausschuss für Bauwesen und Umwelt der Stadt Nortorf gefasst.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 03.07.2017 bis zum 02.08.2017.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 29.06.2017 bis zum 02.08.2017.

Die Stellungnahmen wurden in einer Stadtverordnetenversammlung am 14.12.2017 geprüft. Die Anregungen und Hinweise wurden zur Klarstellung redaktionell in die Begründung aufgenommen. Die Planungsziele bleiben unverändert, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Satzungsbeschluss am 24.04.2018 gefasst.

### **3. Lage des Geltungsbereiches und vorhandene Nutzung**

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtbereich von Nortorf. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 der Stadt Nortorf ist ca. 9,5 ha groß, der angrenzende, räumlich sowie funktionell zugehörige Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Schülp bei Nortorf ist ca. 4,9 ha groß.

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

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

Westlich des Hofkamper Wegs befinden sich wohnbaulich genutzte Bauungsstrukturen.

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

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

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

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

Der derzeitige Stand ist, dass die Fahrzeugführer der LKW angehalten sind, die Straßenflächen nur des Timmasper Wegs von und zur Itzehoer Straße (L 121) in Richtung Westen zu nutzen. Die Nutzung des Timmasper Weges östlich des Zentrallagers ist über betriebsinterne Anweisung für LKW-Verkehre weitestgehend gesperrt.

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

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

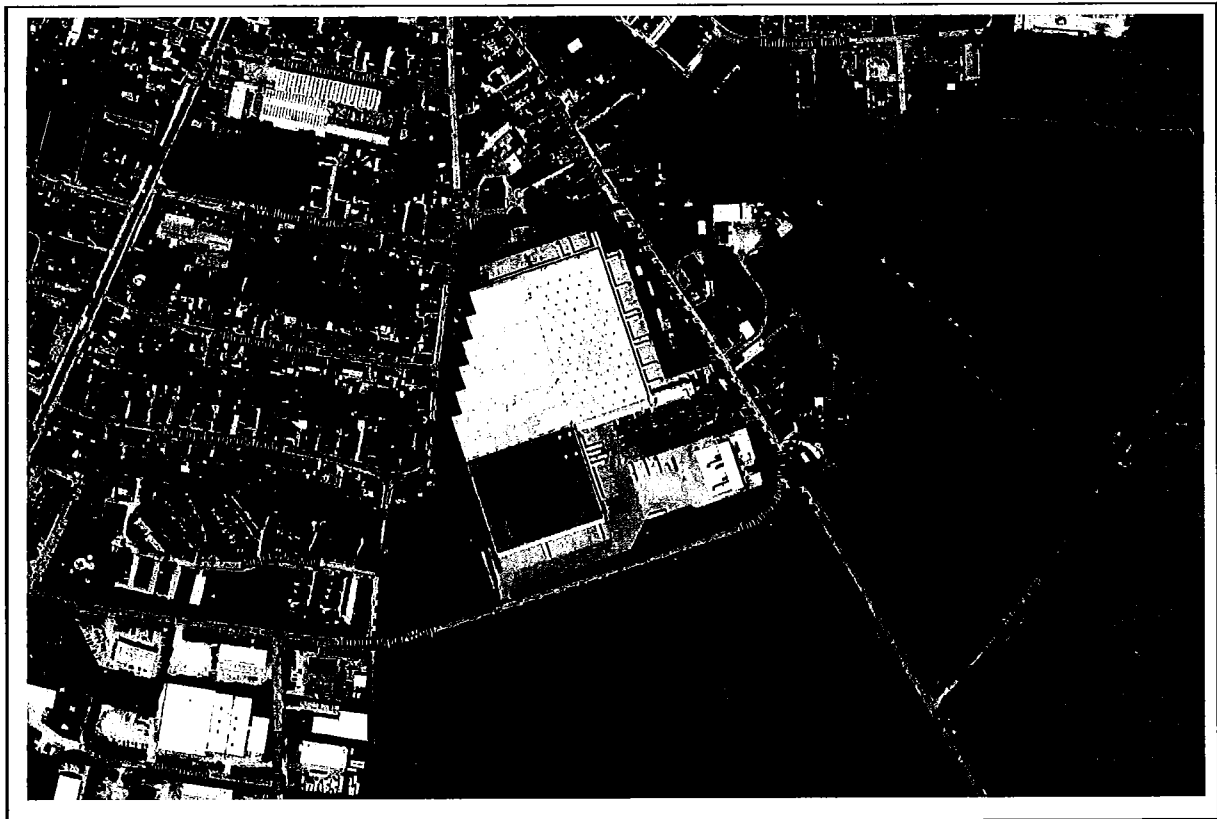


Abb. 02 Darstellung des Geltungsbereichs der 34. Änderung des FNP und des B-Plans Nr. 51 (Quelle: Digital Atlas Nord)

#### 4. Anlass und Ziel der Planung

Das ALDI-Zentrallager am Timmasper Weg ist seit vielen Jahren in der Stadt 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 Flächenverfügbarkeit im Süden, derzeit eine Fläche in landwirtschaftlicher Nutzung, wurden Vorgespräche mit den betroffenen Kommunen sowie der Landesplanung SH geführt, um die geplante Erweiterung in die Wege zu leiten.

Für die zwei betroffenen Kommunen sind daher Bebauungspläne und Änderungen der jeweiligen Flächennutzungspläne aufgestellt worden. Des Weiteren gab es mit den beiden Gemeinden gemeinsame Abstimmungstermine, um bei den Bauleitplanverfahren die gemeinsamen Ziele und Inhalte abzustecken sowie einen gemeinsamen Zeitrahmen zur Bearbeitung zu schaffen.

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.

Im Rahmen der weiteren Planung werden nachfolgende Punkte/ Themenbereiche geprüft bzw. bewertet:

- Bei der Planung ist das angrenzende Vorbehaltsgebiet für die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe (Grundsatz der Landesplanung, siehe Regionalplan III; Ausschnitt ist beigefügt) zu berücksichtigen, hierzu ist das LLUR (Abteilung Geologie) zu beteiligen;
- Der Abstand zum Eignungsgebiet für Windenergienutzung muss geprüft werden;
- Die Belastbarkeit der Erschließung zur L 328 muss geprüft werden;
- Gebäudevolumen und die daraus resultierenden Grundflächen (GR);
- Gebäudehöhe unter Berücksichtigung der städtebaulichen Qualität sowie die Auswirkungen auf des Ortsbild;
- Schallbelastung durch die Neuordnung bzw. Erweiterung;
- Artenschutzrechtliche Belange sowie die Umweltauswirkungen;
- Freiraumgestaltung und Aussagen zur Grünordnung (Bestand/ Neu).



## 5. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

### 5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

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

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

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

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

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

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

#### **Bewertung**

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

#### Standortfrage

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

### Qualitative Einbindung in das Umfeld

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

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

### Verkehrliche Anbindung

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

Durch die geografische Lage (Mittelpunkt Schleswig-Holsteins, Ortsteil Thienbüttel) ist es nahliegend, dass seinerzeit Nortorf für die Ansiedlung des Aldi-Zentrallagers gewählt wurde und dass der Konzern diesen Standort halten und erweitern möchte. Bei dem Zentrallager handelt es sich um eine Sondernutzung, die in der Änderung des Flächennutzungsplanes als sonstiges Sondergebiet Zentrallager (**SO<sub>ZL</sub>**) dargestellt wird. Durch diese Sondernutzung werden keine anderen Standorte beeinträchtigt oder gefährdet, da es sich hierbei um Lagerung und Verteilung von Waren unterschiedlicher Art handelt und nur einem Unternehmen zuzuordnen ist.

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

## **5.2 Regionalplan**

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

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

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

- Nortorf ist ein Unterzentrum (6.1);
- Als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes (6.1);
- Angrenzend zu einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (5.6);
- Angrenzend zu einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie Vorranggebiet für den Naturschutz (5.2);
- Angrenzend zu einem Naturpark (5.6);

- Angrenzend zu einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (5.5);

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

### **Bewertung**

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

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

### **5.3 Darstellung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf**

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan für das Plangebiet enthält folgende Darstellungen:

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

### **Bewertung**

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

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

In diesem Fall handelt es sich um ein großflächiges Gebäude (Zentrallager), welches erweitert werden soll. Durch die Nutzung kommen nicht unerhebliche Emissionen durch Quell- und Zielverkehre, Ladevorgänge sowie weitere Lärmquellen, die auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet werden müssen.

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

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

### Darstellungen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

Aufgrund der v.g. Zielplanung ergeben sich in der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Darstellungen.

- Sonstiges Sondergebiet Zentrallager (**SO<sub>ZL</sub>**);
- Straßenverkehrsfläche;

## 6. Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51

Bei den vorgenommenen Festsetzungen ist die eingangs beschriebene Besonderheit der gemeindeübergreifenden Bauleitplanung berücksichtigt worden. Das bedeutet, dass beispielsweise Baugrenzen, Flächen für Nebenanlagen oder auch die Straßenverkehrsfläche in einer gewissen Abhängigkeit stehen. Die Bebauungspläne Nr. 51 der Stadt Nortorf und Nr. 6 der Gemeinde Schülup bei Nortorf funktionieren als Einheit. Die Nutzungsschablonen sind aufgrund der zusammenhängenden Planung durchgehend nummeriert (Bauflächen 1 bis 9). Die Bauflächen

- 1 bis 5 liegen im Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Nortorf;
- 6 bis 9 im Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Schülup bei Nortorf.

Das Zentrallager im Bestand besteht aus einem großen Hauptbaukörper (Lager) sowie weiteren Nebenbaukörpern. Letztere sollen nach derzeitigem Kenntnisstand abgerissen werden. Das bestehende Lager wird erweitert, neben Ver- und Entladebereichen sowie für Flächen für die logistische Abwicklung wird nach derzeitigem Planstand auch ein großflächiges Kühlhaus errichtet werden. Der bestehende Verwaltungstrakt an der Ostseite des Bestandsgebäudes wird ebenfalls fortfallen, ein neuer Verwaltungstrakt ist an der Westseite zum Hofkamper Weg geplant. Der neue Verwaltungstrakt, inklusive Sozial- und Techniktrakt dockt an das Bestandsgebäude an der Westseite an.

Insgesamt wird ein großflächiger Baukörper entstehen. Das Maß der baulichen Nutzung ist für die benannten Bereiche zu differenzieren. Die Baufläche (BFL) 1 wird daher feiner unterteilt in Baufläche (BFL) 1.1, 1.2 und 1.3.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

**6.1.1** Es wird ein sonstiges Sondergebiet Zentrallager (**SO<sub>ZL</sub>**) festgesetzt. Dabei sind folgende Nutzungen zulässig:

- a. Großflächiges Zentrallager
- b. Nachfolgend genannte Nutzungen, die dem Hauptnutzungszweck großflächiges Zentrallager in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und dem Hauptnutzungszweck großflächiges Zentrallager zuzuordnen sind:
  - Gebäude und Räume für die Verwaltung;
  - Gebäude und Räume für soziale Zwecke (Pausenräume, Umkleiden, Waschräume und Toiletten);
  - Gebäude und Räume für den technischen Betrieb;
- c. Der Unterbringung einer betriebsinternen Tankstelle;
- d. Der Unterbringung einer Lastkraftwagen (LKW) Waschanlage;
- e. Für Elektrofahrzeuge dienliche Versorgungseinrichtungen;
- f. Der Unterbringung von Lärmschutzmaßnahmen, einer Lärmschutzwand (Resonatorwand) gemäß lärmtechnischer Untersuchung (Gutachten – Lärmschutz/ Erweiterung Zentrallager BA04) i.V.m. der nachfolgenden Ziffer 6 Teil B Text zu den Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen;
- g. Der Unterbringung von Nutzungen, die dem Hauptnutzungszweck dienen, dem Hauptnutzungszweck aber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
- h. Stellplätze und ihre Zuwegungen;
- i. Der Unterbringung von Flächen und technischen Anlagen für die Regenwasserrückhaltung

### Begründung:

Durch die Nutzung als großflächiges Zentrallagers entstehen zwangsläufig Immissionen (Lärm, Licht, usw.) aus einhergehenden Quell- und Zielverkehren, Ladevorgängen und anderen Quellen, die eine bisherige Zuordnung eines Gewerbegebietes (**GE**) auf F-Planebene und der damit verbundenen Zweckbestimmung bzw. -nutzung der vorwiegenden Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO nur schwer mit der über die Jahre entwickelten Nutzung in Einklang zu bringen ist. Zudem soll das Zentrallager in erheblichem Maße erweitert werden.

Es wird daher ein sonstiges Sondergebiet Zentrallager (**SO<sub>ZL</sub>**) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden (§ 11 Abs. 1 BauNVO).

Die konkrete Zweckbestimmung bzw. der Nutzungskatalog des sonstigen Sondergebietes Zentrallager (**SO<sub>ZL</sub>**) mit den genannten zulässigen Nutzungen leitet sich aus der Zielplanung i.V.m. der Hochbauplanung ab.

Der wesentliche Planungshintergrund ist die Erweiterung und Neustrukturierung des Zentrallagers. Dabei soll der Hauptkomplex, das Bestandsgebäude Lager großflächig erweitert werden. Das Bestandgebäude Lager betrifft die Baufläche (BFL) 1.1, die geplanten Erweiterungen des Lagers liegen in der Baufläche (BFL) 1.2 und außerhalb im Plangeltungsbereich zum B-Plan Nr. 6 Schülpe in der Baufläche (BFL) 7.

Der bestehende Verwaltungstrakt östlich zum Timmasper Weg soll nach derzeitigem Planstand abgerissen und innerhalb der Baufläche (BFL) 1.3 östlich des Hofkamper Weges wieder errichtet werden. Im Verwaltungsgebäude werden darüber hinaus Sozial- und Technikräume untergebracht werden. Das Gebäude schließt lückenlos an das Bestandsgebäude Lager an.

Darüber hinaus sind gemäß der lärmtechnischen Untersuchung Lärmschutzwände aus Gründen des Immissionsschutzes gegen Gewerbelärm aufzustellen. Aufgrund der Dimensionierung der geplanten Lärmschutzwand ist ein solches Bauwerk genehmigungspflichtig und somit im B-Plan planungsrechtlich zu berücksichtigen. Das betrifft die Bauflächen (BFL) 1.3 und 2 indirekt, der geplante Verwaltungstrakt und die LKW-Waschanlage fungieren gleichzeitig auch als Lärmschirm, und die Baufläche (BLF) 4 und 5 direkt. Aufgrund der gemeindeübergreifenden Planung sind die festzusetzenden Maßnahmen geltungsbereichsübergreifend, die geregelte Lärmschutzmaßnahme der Bauflächen (BFL) 4 und 5 dieses Bebauungsplanes schließt nahtlos an die festgesetzte Lärmschutzmaßnahme der Bauflächen (BFL) 6 und 8 des Bebauungsplanes Nr. 6 Schülpe an.

Weiter aufgeführte Nutzungen des festgesetzten Nutzungskataloges sind Bestandsübernahmen oder geplante Ergänzungen und/ oder Ergänzungen.

#### **6.1.2 Bedingte Zulässigkeit der Baufläche (BFL) 1.2 gemäß § 9 Abs. 2 BauGB, i.V.m. Teil B Text Ziffer 6 zur Baufläche (BFL) 1.3**

##### **A. Planfall 1, in Abhängigkeit mit der Errichtung eines Gebäudes**

Die Nutzung in der Baufläche (BFL) 1.2 (Zentrallager) ist unter der Bedingung zulässig (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB), dass im Bereich der Baufläche (BFL) 1.3 zum Schutz der westlichen Immissionsorte „Am Fliederwall 1A“, eingestuft als Mischgebiet (MI), „Am Fliederwall 2A“, eingestuft als Allgemeines Wohngebiet (WA), „Königsberger Straße 30 und 32“, eingestuft als Reines Wohngebiet (WR), „Hofkamper Weg 9 und 11“, eingestuft als Allgemeines Wohngebiet (WA), „Hofkamper Weg 10B“, eingestuft als Mischgebiet (MI) und „Wollinger Straße

18“, eingestuft als Allgemeines Wohngebiet (WA), ein Gebäude mit einer Höhe von mindestens 6,5 m gemäß Gutachten 16-142\_LP – Lärmschutz/ Erweiterung Zentrallager BA04 errichtet wird, das lückenlos an das Bestandsgebäude der Baufläche (BFL) 1.1 anschließt.

**B. Planfall 2, in Abhängigkeit mit der Errichtung einer Lärmschutzwand**

Die Nutzung in der Baufläche (BFL) 1.2 (Zentrallager) unter der Bedingung zulässig (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB), dass im Bereich der Baufläche (BFL) 1.3 zum Schutz der westlichen Immissionsorte „Am Fliederwall 1A“, eingestuft als Mischgebiet (MI), „Am Fliederwall 2A“, eingestuft als Allgemeines Wohngebiet (WA), „Königsberger Straße 30 und 32“, eingestuft als Reines Wohngebiet (WR), „Hofkamper Weg 9 und 11“, eingestuft als Allgemeines Wohngebiet (WA), „Hofkamper Weg 10B“, eingestuft als Mischgebiet (MI) und „Wollinger Straße 18“, eingestuft als Allgemeines Wohngebiet (WA), eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 7,5 m gemäß Gutachten 16-142\_LP – Lärmschutz/ Erweiterung Zentrallager BA04 errichtet wird, die lückenlos an das Bestandsgebäude der Baufläche (BFL) 1.1 anschließt.

**C.**

Dieselben Bedingungen gelten für die Nutzung der für den Bereich zwischen BFL 1.2 und BFL 1.3 festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, im Teil A Planzeichnung als Stellplatzanlage 01 gekennzeichnet.

**Begründung:**

Es wird eine bedingte Zulässigkeit der Bebaubarkeit der Baufläche (BFL) 2 sowie der Nutzung der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Stellplatzanlage 01) gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Diese besagt, dass die Baufläche (BFL) 2 und die Stellplatzanlage 01 nur unter den beschriebenen Voraussetzungen nach A. Planfall 1 in Abhängigkeit mit der Errichtung eines Gebäudes im Bereich der Baufläche (BFL) 1.3 oder nach B. Planfall 2 in Abhängigkeit mit der Errichtung einer Lärmschutzwand im Bereich der Baufläche (BFL) 1.3 überbaut/ genutzt werden darf.

Diese bedingte Festsetzung ist erforderlich, da die Bebauung der Baufläche (BFL) 1.3 als Schallschutzmaßnahme (Schallschirm) gegenüber den geplanten Nutzungen aus dem Logistikbetrieb wirkt. Ohne eine solche Bebauung nach den Planfällen 1 und 2 würden Lärmimmissionen unvermittelt auf die angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen westlich des Hofkamper Weges einwirken, mit der Folge, dass die Immissionsrichtwerte dort nicht eingehalten werden können. Eine Schallschutzmaßnahme ist also aufgrund immissionsschutzrechtlichen Gründen zwingend erforderlich (siehe Anlage Gutachten – Lärmschutz/ Erweiterung Zentrallager BA04).

Die wesentlichen Aspekte der bedingten Festsetzung sind, dass die Bedingungen

- hinreichend bestimmt sowie
- in ihren Eintritt hinreichend sicher sind und
- ihr Eintreten in der Regel vom Eigentümer (Bauherren) zumindest in gewissen Umfang beeinflussbar sein muss.

Der Bedingungseintritt ist kalkulierbar, da es sich bei der Überplanung des Areals des Bebauungsplanes Nr. 51 um eine Vorhabenplanung handelt und der Vorhabenträger/ Bauherr in seinem eigenen Interesse handelt bzw. dem eigenen Verantwortungsbereich obliegt.

**6.1.3** In dem sonstigen Sondergebiet Zentrallager (**SO<sub>ZL</sub>**) sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- a. Einzelhandel;
- b. Lagerverkäufe;
- c. Betriebsleiterwohnungen;

### Begründung

Das vornehmliche Ziel dieser Bauleitplanung ist, Planungsrecht für ein großflächiges Lager (Zentrallager) zu schaffen. Die genannten Nutzungen (Einzelhandel, Lagerverkäufe, Betriebsleiterwohnungen) widersprechen dem Planungsziele der Gemeinde.

Würde der Einzelhandel für den Plangeltungsbereich zulässig erklärt werden, wäre theoretisch und auch praktisch weiterer Einzelhandel möglich. Eine mögliche Folge wären Verschiebungen im Einzelhandel (Kaufkraftabfluss). Verschiebungen einzelhandelsrelevanter Verbrauchsausgaben bzw. entsprechender Ausgabenbestandteile des örtlichen Einzelhandels sind nicht gewollt. Vielmehr sind bestehende Einzelhandelsstrukturen zu erhalten und möglichst durch gute Bauleitplanung zu stärken.

Als weiteres Argument ist der Ziel- und Quellverkehr zu nennen. Zwar wird durch die Überplanung des Areals eine gute verkehrliche Infrastruktur geschaffen, die jedoch vornehmlich für den logistischen Betrieb von Bedeutung ist. Für einen aus dem Einzelhandel resultierenden Kundenverkehr, ausgehend von einer relativ hohen Anzahl von Fahrzeugbewegungen PKW, ist das Gelände bzw. die dort geplante Infrastruktur nicht ausgelegt. Folge der erhöhten Fahrzeugbewegungen PKW wäre auch, dass die immissionstechnische Bewertung und die daraus resultierenden Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen anders bewertet werden würden und gegebenenfalls höhere Anforderungen bestünden.

Die Begründung gilt für den Ausschluss von Lagerverkäufen entsprechend.

Betriebsleiterwohnungen werden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ausgeschlossen. Innerhalb des Plangebietes werden Lärmschutzmaßnahmen getroffen, um angrenzende Bereiche außerhalb zu schützen. Dies wird mit den geplanten Maßnahmen, Lärmschutzwänden sowie Fassendgestaltung möglich sein. Betriebsleiterwohnungen sind Wohnnutzungen, die gleichermaßen geschützt werden müssten. Innerhalb des Plangebietes sind lärmindernde Maßnahmen nur schwerlich umsetzbar, so dass Wohnnutzungen von vornherein ausgeschlossen werden.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Zulässige Grundfläche (GR)**

Für die Bauflächen (BFL) 1, 2 und 3 werden die zulässigen Grundflächen **[GR]** festgesetzt.

- Baufläche (BFL) 1, die Flächen für das Zentrallager mit der Verwaltung (inkl. Sozial- und Techniktrakt), eine GR von 55.850 m<sup>2</sup>;
- Baufläche (BFL) 2, die Fläche für die LKW-Waschanlage mit einer GR von 600 m<sup>2</sup>;
- Baufläche (BFL) 3, die Fläche für die betriebsinterne Tankstelle mit einer GR von 170 m<sup>2</sup>.

### Begründung:

Aus den jeweiligen Bauflächen (BFL) gehen die festgesetzten Grundflächen hervor.

Im Bereich der Baufläche (BFL) 1 soll ein großflächiges Gebäude entstehen, in dem verschiedene Nutzungen untergebracht werden sollen. Hierzu zählen das Lager mit der Verwaltung inklusive eines Sozial- und Techniktraktes. Die vorgesehenen Nutzungen lassen sich, inklusive geringfügigen Handlungsspielraum, auf der festgesetzten Grundfläche (GR) verwirklichen.

Die festgesetzten Grundflächen (GR) der Bauflächen (BFL) 2 und 3 sind bestandsübernahmen und entsprechen mit einem Entwicklungsspielraum den derzeit beanspruchten Flächenverbrauch.

Bei der Baufläche (BFL) 2 handelt es sich um einen bestehenden Waschplatz für LKW. Ein Umbau oder Neubau ist nach derzeitigem Stand nicht geplant.

Bei der Baufläche (BFL) 3 handelt es sich um ein Baufenster für die Tanks der betriebsinternen Tankstelle des Zentrallagers, die aufgrund des geplanten Volumens genehmigungspflichtig sind.

Für die Lärmschutzmaßnahme der Baufläche (BFL) 4 wird keine Festsetzung zur überbaubaren Grundfläche (GR) vorgenommen, da es sich hierbei um eine Planung für ein Bauwerk für lärmtechnische Maßnahmen gemäß Gutachten – Lärmschutz/ Erweiterung Zentrallager BA04 i.V.m. den vorgenommenen Festsetzungen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen handelt. Baufläche (BFL) 5 entsprechend.

### **6.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Für die Baufläche (BFL) 1.3 werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

### Begründung:

Im Bereich der Baufläche (BFL) 1.3 soll der Neubau des Verwaltungstraktes entstehen. Die zweigeschossige Bauweise ist zurückzuführen auf die geplante Bebauung sowie aufgrund immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderliche Mindesthöhe von 6,5 m. Siehe dazu auch Festsetzungen „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“. Das geplante Gebäude, alternativ eine Lärmschutzwand, muss in diesem Bereich eine Mindesthöhe von 6,5 m aufweisen. In diesem Bereich wirkt eine 6,5 m hohe bauliche Anlage als Schallschirm für die westlich gelegene Bebauungsstruktur.

### **6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Für die Bauflächen (BFL) 1, 2, 4 und 5 werden die zulässigen Gebäudehöhen **[GH]** festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird dabei durch die Höhenangabe m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten sowie Einhausungen und Überdachungen von Treppenanlagen) um maximal 3,0 m überschritten werden. Die Gebäudehöhe wird durch die Oberkante des Daches begrenzt. Eine Überschreitung durch Dachaufbauten oder Dachgauben ist nicht zulässig.



**Baufläche (BFL) 1.1:** Bestandsgebäude Lager, es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 41,00 m ü NHN festgesetzt.

Das Bestandsgebäude Lager wird nach derzeitigem Kenntnisstand kaum verändert. Die vorgenommene Festsetzung ist eine Bestandsübernahme, die durchschnittliche gemessene Höhe des Bestandsgebäudes beträgt ca. 39,70 m ü NHN, das anstehende Gelände weist eine Höhe von 30,70 m ü NHN auf. Das Bestandsgebäude ist somit ca. 9 m hoch. Durch die vorgenommene Festsetzung kann das Gebäude, beispielsweise aus energietechnischen Gründen, erhöht werden.

**Baufläche (BFL) 1.2:** geplanter Erweiterungsbau Lager, es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 45,50 m ü NHN festgesetzt.

Der geplante Erweiterungsbau des Lagers soll im Vergleich zum Bestandsgebäude höher ausgeführt werden. Hintergrund ist, dass mit dem geplanten Erweiterungsbau die Logistik im Lager geändert werden soll. Anstelle einer flächigen/ horizontalen Lagerung der Waren soll nach derzeitigem Planstand auch in der Höhe über Regelsysteme gelagert werden. Zudem ist auch ein großflächiges Kühlhaus geplant, welches aus logistischen aber auch energietechnischen und konstruktiven Gründen mit einer Höhe von ca. 14 m geplant ist.

Das anstehende Gelände weist im Bereich der Baufläche 1.2 eine Höhe zwischen 30,20 und 30,70 m ü NHN auf. Mit der vorgenommenen Festsetzung von 45,50 m ü NHN ergibt sich für den geplanten Erweiterungsbau Lager eine reale Gebäudehöhe von ca. 14 bis 15 m.

**Baufläche (BFL) 1.3:** geplanter Verwaltungstrakt inklusive Sozial- und Technikräume. Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen sind in der Baufläche 1.3 differenziert Höhenfestsetzungen vorgenommen worden. Für den Bereich Sozial- und Techniktrakt wird die zulässige Gebäudehöhe mit maximal 37,50 m ü. NHN festgesetzt, für den Bereich des Verwaltungstraktes mit einer Mindesthöhe von 37,00 m ü NHN bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 41,50 m ü NHN festgesetzt.

Für den Bereich des Sozial- und Techniktraktes sind die Gebäude in der erforderlichen Höhe gemäß der lärmtechnischen Untersuchung (Gutachten – Lärmschutz/ Erweiterung Zentrallager BA04) umzusetzen. Unterschreitungen sind nicht zulässig, da der Gebäudeteil als Schallschirm fungiert. Gleichzeitig darf das Gebäude nicht höher ausgeführt werden, da sonst die angrenzende Wohnbebauung in einem nicht unerheblichen Maße durch Verschattung beeinträchtigt werden würde. Mit der vorgenommenen Festsetzung ergibt sich für dieses Gebäudeteil eine reale Gebäudehöhe von ca. 7,5 m.

Der Bereich des Verwaltungstraktes wirkt schallmindernd gegenüber der westlich angrenzenden Bebauung, birgt aber nicht die Gefahr einer unnötigen Beeinträchtigung durch Verschattung bei den angrenzenden Bebauungsstrukturen. Mit der vorgenommenen Festsetzung entspricht einer realen Gebäudehöhe zwischen 7,5 m und 12 m.

**Baufläche (BFL) 2:** Bestandsübernahme LKW-Waschanlage. Die zulässige Gebäudehöhe wird mit 37,00 m ü NHN festgesetzt. Das gewachsene Gelände liegt bei knapp 31 m ü NHN. Für die Baufläche 2 ergibt sich eine reale Gebäudehöhe von ca. 6 m.

**Bauflächen (BFL) 4 und 5:** Baufenster für die geplanten Lärmschutzmaßnahmen. Gemäß der vorliegenden lärmtechnischen Untersuchung (Gutachten – Lärmschutz/ Erweiterung Zentrallager BA04) muss eine mindestens 7,50 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden. Entsprechend sind Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen vorgenommen worden.

Im Bereich der Baufläche (BFL) 4 muss entlang des Timmasper Weges eine Lärmschutzwand geschlossen auf ganzer Länge gebaut werden, um eine abschirmende Wirkung zur angrenzenden Bebauung am Timmasper Weg zu gewährleisten. Am nördlichen Ende des Plangeltungsbereichs knickt die Lärmschutzwand ab und schützt damit die nördlich angrenzende Bebauungsstruktur (Timmasper Weg 26).

Die Lärmschutzwand wird Gemeindeübergreifend errichtet. Das heißt, im Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Schülup bei Nortorf wird die Lärmschutzwand innerhalb der dort festgesetzten Baufläche (BFL) 6 fortgeführt.

Insgesamt ergibt sich somit eine ca. 400 m Lärmschutzwand. Trotz der Gesamtlänge liegen die vom Vermesser aufgenommenen Höhen relativ dicht zusammen, mit einem Anfangswert von ca. 30,70 m ü. NHN, im mittleren Bereich eine Höhe von 31,20 m ü. NHN und am südlichen Ende des Plangeltungsbereichs zu Schülup eine Höhe von ca. 31,00 m ü. NHN. Trotz der 400 m langen Strecke liegt die maximale Höhendifferenz gerade mal bei knapp 0,5 m. Um eine Verschattung der gegenüberliegenden Bebauung (Timmasper Weg 23 bis 45) möglichst gering zu halten, ist zur Feinsteuerung die Höhenfestsetzung der Lärmschutzwand differenziert vorgenommen worden.

Im nördlichen Bereich bis hin zum Gebäude Timmasper Weg 41 wird eine Gebäudehöhe mit maximal 38,50 m ü. NHN festgesetzt. Gemäß lärmtechnischer Untersuchung kann somit eine 7,5 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden.

Ab dem Gebäude Timmasper Weg 41 steigt das Gelände geringfügig an. Um dem Rechnung zu tragen, wird hier die maximale Gebäudehöhe bei 39,00 m ü. NHN festgesetzt.

In dem gekennzeichneten Bereich der Baufläche (BFL) 5 müssen zwecks lärmabschirmender Wirkung zur Bebauung westlich des Plangeltungsbereichs ebenfalls Lärmschutzwände errichtet werden. Die durchschnittliche Geländehöhe liegt im Bereich der Baufläche 5 zwischen 29,40 m ü. NHN und 29,80 m ü. NHN. Es können in diesem Bereich Lärmschutzmaßnahmen mit mindestens 7,5 m realer Gebäudehöhe errichtet werden.

## **6.3 Bauweise, Baugrenzen**

### **6.3.1 Offene Bauweise**

In der Baufläche (BFL) 3 wird die offene Bauweise [o] festgesetzt.

#### Begründung:

In der Baufläche 3 sollen für die betriebsinterne Tankstelle die notwendigen Tanks untergebracht werden. Aufgrund des Volumens sind diese Tanks planungsrechtlich zu berücksichtigen. Die Gebäude/ Anlagen sind jedoch kleiner als 50 m, so dass hier eine offene Bauweise [o] festgesetzt werden kann.

### **6.3.2 Abweichende Bauweise**

In den Bauflächen (BFL) 1, 2, und 4 wird eine abweichende Bauweise [a] festgesetzt.

In der Baufläche (BFL, Zentrallager) 1 sind in der abweichenden Bauweise [a] Gebäude mit einer Länge und Breite über 50 m innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

In der Baufläche (BFL, LKW-Waschanlage) 2 ist in der abweichenden Bauweise [a] eine Überschreitung der gemäß LBO-SH festgelegten Abstandsflächen an der nördlichen Baugrenze zu den Flurstücken 34/1 und 35/4 der Flur 631 der Gemarkung Nortorf der Stadt Nortorf zulässig.

In der Baufläche (BFL, Lärmschutzwand) 4 sind in der abweichenden Bauweise [a] Gebäude (Lärmschutzwand) mit einer Länge über 50 m innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

#### Begründung:

Baufläche (BFL) 1: Lager, Bestandsgebäude mit Erweiterung. Aufgrund der in Abstimmung mit der Hochbauplanung festgesetzten Baugrenzen kann das Bestandsgebäude mit einer Ausdehnung von 184 m weiter ausgebaut werden. Die maximale Ausdehnung mit Erweiterungsbauten hängt vom Standpunkt ab, liegt zwischen 250 m und 350 m für das gesamte Gebäude.

Baufläche (BFL) 2: LKW-Waschanlage. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die Baugrenze ohne seitliche Abstandsfläche an nächstgelegene Flurstücksgrenzen liegen (Flurstücke 34/1 und 35/4);

Baufläche (BFL) 4: Lärmschutzwand. Die abweichende Bauweise [a] ergibt sich aus der Erfordernis gemäß lärmtechnischer Untersuchung, eine Lärmschutzwand auf gesamter Länge entlang des Timmasper Weges zu errichten.

### **6.3.3 Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen)**

Für die Bauflächen (BFL) 1 bis 5 werden Baugrenzen festgesetzt.

#### Begründung:

Für alle Bereiche werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich an den Grundflächen der bestehenden und vorgesehenen Gebäude. Die Baugrenzen sind in nahezu allen Bereichen etwas weiter gefasst, so dass ein gewisser Gestaltungsspielraum gewährt wird.

### **6.4 Verkehrsflächen und Erschließung**

In der Planzeichnung wird ein kleiner Bereich als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Wie eingangs erwähnt, handelt es um eine gemeindeübergreifende Planung. Ein Großteil der Straßenverkehrsfläche liegt in der Gemeinde Schülp bei Nortorf.

Geplant ist ein Kreisverkehr am Hofkamper Weg/ Timmasper Weg. Der Timmasper Weg mündet in die Itzehoer Straße (L 121) und der Verkehr dort wird weiter über die L 328 in Richtung Osten zur A 7 bzw. in Richtung Westen bspw. zur Westküste weitergeleitet.

Das Zentrallager wird ausnahmslos über den v.g. Kreisverkehr erschlossen, so dass zukünftig keine LKW-Verkehre über den östlichen Straßenverlauf des Timmasper Wegs abgewickelt werden.

Für den Anlieferungsverkehr werden auf dem Gelände in ausreichender Anzahl Stellplätze errichtet. Der ruhende Verkehr der Mitarbeiter und Angestellten wird südlich der Baufläche (BFL) 1.3 untergebracht. Erreichbar ist auch diese Fläche über den v.g. Kreisverkehr.

Den vorhandenen Straßenverlauf des Timmasper Wegs im Süden, die Westostverbindung, wird es aufgrund der vorliegenden Planung zukünftig nicht mehr geben. Für den Fall, dass große Fahrzeuge aus Richtung Norden auf dem Timmasper Weg fahren, wird auf südöstlichen Zipfel des Betriebsgeländes eine Wendeanlage (GFL 1) errichtet. Große Fahrzeuge, insbesondere LKW können fortan hier wenden. Der Hintergrund ist, dass der Timmasper Weg in Richtung Timmaspe über eine Brücke geführt wird, die für größere/ schwere Fahrzeuge gesperrt ist. Diese Wendeanlage dient zugleich als Notzufahrt zum Gelände des Zentrallagers.

Verbleiben wird ein Fuß- und Radweg, der jedoch weiter südlich in einem neu angelegten Redder in der Gemeinde Schülup bei Nortorf angelegt wird. Dieser Fuß- und Radweg ist Gegenstand des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Schülup bei Nortorf.

## **6.5 Flächen für Versorgungsanlagen**

Im Bebauungsplan werden Flächen und Einrichtungen für Versorgungsanlagen festgesetzt. Da die Erweiterung des Zentrallagers gemeindeübergreifend erfolgt, liegen die Flächen für die Versorgungsanlagen, in diesem Fall speziell die Regenwasserentwässerung (RWA) verteilt auf dem Gelände beider B-Pläne.

- Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 Nortorf liegt im Osten eine Versickerungsmulde;
- Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 Schülup bei Nortorf liegt eine weitere längliche Versickerungsmulde parallel zum südlichen Plangeltungsbereichsrand;
- Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 bei Schülup bei Nortorf wird zudem ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) festgesetzt.

Der Bedarf der v.g. Flächen ist durch den Erschließungsplaner gerechnet worden. Neben den offenen Flächen (Mulden und RRB) liegt im Plangeltungsbereich zum B-Plan Nr. 6 ein weiteres ca. 1250 m<sup>3</sup> großes Pufferbecken. Dieses Pufferbecken liegt unterhalb (unterirdisch) der internen Erschließungsflächen. Aufgrund der Größe dieses Pufferbeckens ist diesbezüglich eine separate Baufläche (BFL) 9 ausgewiesen worden.

Die Erläuterungen zur Regenwasserbeseitigung sind dem nachfolgenden Kapitel Ver- und Entsorgung zu entnehmen.

Flächen für Versorgungsanlagen sind weitere Bestandsübernahmen, zwei Trafohäuschen im Westen des Plangeltungsbereichs B-Plan Nr. 51 am Hofkamper Weg.

## **6.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Nachfolgend die grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen mit Erläuterungen/Begründungen:

### **6.6.1 Erhalt gesetzlich geschützter Knicks**

Der gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Knickbestand ist in seiner dargestellten Länge vollständig zu erhalten und vor Störungen zu bewahren. In dem i. d. R. 5 m breiten Knick-

schutzstreifen **[KNS]** (gemessen ab Knickfuß) sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze nicht zulässig. In der Bauphase sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Schutzzäune) Beeinträchtigungen dieser geschützten Landschaftselemente zu vermeiden. Kann eine Beeinträchtigung von vorhandenen und neu geschaffenen Knickabschnitten durch die angrenzende Nutzung zukünftig nicht sicher ausgeschlossen werden, sind die Knicks einschließlich Schutzstreifen durch einen mind. 1 m hohen festen Zaun dauerhaft zu sichern.

### Begründung

Der Plangeltungsbereich wird randlich bereits jetzt schon großflächig durch bestehende Knickstrukturen eingegrünt.

Entlang des Timmasper Weges und im Norden des Plangeltungsbereichs muss eine Schallschutzwand errichtet werden. Die bestehenden Knickstrukturen bieten den Vorteil, dass die Maßnahme Schallschutzwand optisch in den Hintergrund gestellt wird. Aus zwei Gründen steht die Schallschutzwand mindestens 5 m vom Knick ab. Zum einen müssen Abstandflächen gemäß der LBO-SH eingehalten werden, zum anderen soll dadurch dem Knick ausreichend Platz zur Entwicklung und zur Pflege eingeräumt werden. Dabei werden

- bestehende Unterbrechungen des Knicks entlang des Timmasper Weges zukünftig geschlossen;
- Der Bestandsknick entlang des Straßenverlaufs des Timmasper Weges in West-Ost Richtung wird nach Süden verschoben. Dadurch entsteht im Süden des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Schülup bei Nortorf ein Redder. Zwischen den beiden Knicks wird ein Fuß und Radweg als Ersatz für die fallende Querverbindung des Timmasper Weges angelegt werden;
- Der Bereich zwischen Wohnhäuser Hofkamper Weg 9-11 und der Planung der Baufläche (BFL – Verwaltung ) 1.3 soll optisch durch einen Knick getrennt werden. Hierzu soll zwischen den Bestandsknick entlang des Hoffkamper Weges und der bestehenden Gehölzstruktur auf der angelegten Böschung zum Bestandsgebäude ein Lückenschluss erfolgen. Der neu zu schaffende Knick hat hierbei eine Gesamtlänge von ca. 40 m;

### **6.6.2 Versetzen von gesetzlich geschützten Knickabschnitten**

*Die vorgenommene Festsetzung – kursiv geschrieben betrifft nur den Plangeltungsbereich Nr. 6 der Gemeinde Schülup bei Nortorf, hier zur Information.*

*Von dem Bauvorhaben betroffene Knickabschnitte dürfen nicht vollständig beseitigt werden, sondern sind innerhalb des Plangebietes an einen neuen Standort ordnungsgemäß zu versetzen. Dies betrifft den Ost-West-verlaufenden Knick an der Gemeindegrenze entlang des Timmasper Weges. Dieser Knick ist an den südlichen Plangebietsrand so zu versetzen, dass dort ein Redder entsteht mit darin verlaufenden max. 2 m breitem wassergebundenen Fußweg. Am neuen Standort sind die versetzten Knickabschnitte wieder zu einem geschlossenen Knick auf einem 3 m breiten Wall mit standortheimischen regionaltypischen Baum- und Straucharten, herzustellen und dauerhaft in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.*

### Begründung:

Aufgrund der Erweiterung des Lagers wird der vorhandene Straßenverlauf Timmasper Weg in West-Ost Richtung zukünftig fortfallen. Entlang dieser Wegeverbindung liegt ein Knick, der

zukünftig nicht entfällt sondern in Richtung Süden zum Plangeltungsbereichsrand verschoben wird. Zum einen soll der Knick aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes erhalten bleiben, als weiterer Grund ist der erforderliche Ausgleich zu nennen. Würde ein Knick zukünftig fortfallen wäre ein Ausgleichsbedarf von 1 zu 2 erforderlich, bei einer Knickverschiebung/ Verlegung ist das Verhältnis 1 zu 1,75 zu Grunde zu legen. Der Ausgleichsbedarf fällt daher für diese Maßnahme geringer aus.

### **6.6.3 Erhalt von Bäumen und Gehölzen**

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand – insbesondere die gehölzbestandenen hohen Lärmschutzwälle am westlichen Plangebietsrand – sind weitestgehend dauerhaft zu erhalten. Der Baum- und Strauchbestand ist fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die entstehende offene Böschungfläche aufgrund der notwendigen Baumaßnahmen im Bereich der Baufläche (BFL) 1.3 ist vollständig mit Straucharten gemäß landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu begrünen.

Die gekennzeichneten Einzelbäume und die Überhälter innerhalb der gesetzlich geschützten Knicks sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen.

Bei den anstehenden Baumaßnahmen sind die Bäume wirksam durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen.

#### Begründung

Der bedeutendste vorhandene Baum- und Strauchbestand – insbesondere die gehölzbestandenen hohen Lärmschutzwälle am westlichen Plangebietsrand – soll erhalten werden und ist entsprechend im B-Plan festgesetzt. Im Falle des im westlichen Plangebietsteil an mittlerer Stelle existierenden baumbestandenen Lärmschutzwalles kann wegen der geplanten Gebäude nur die nördliche Hälfte erhalten werden. Durch die Baumaßnahme im Bereich dieses Lärmschutzwalles entstehende offene Böschungflächen sind vollständig mit Straucharten wie Hasel, Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Wildrose und Pfaffenhütchen zu begrünen. Ansonsten gilt, dass bei Abgang von einzelnen Bäumen ein gleichwertiger Ersatz an gleicher Stelle zu erbringen ist. Bei den anstehenden Baumaßnahmen sind Bäume (auch Knicküberhälter) wirksam durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen. Dies lässt sich wirksam durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes und ggf. Schutzzaun/Stammschutz erzielen.

### **6.6.4 Versickerung von nicht verschmutztem Oberflächen- / Dachflächenwasser**

Innerhalb des Plangebietes ist das unbelastete Oberflächen-/ Dachflächenwasser auf dafür vorgesehenen Flächen zu versickern. Versickerungsbecken und -flächen sind soweit wie möglich naturnah zu gestalten und zu unterhalten. Die im Zusammenhang mit der Regenwasserversickerung einschlägigen Vorschriften sind zu beachten.

#### Begründung

Soweit möglich und mit dem anstehenden Boden vereinbar, soll unbelastetes Oberflächen- / Dachflächenwasser innerhalb des Plangebiets auf dafür vorgesehenen Flächen versickert werden. Versickerungsbecken und -flächen sind soweit wie möglich naturnah zu gestalten

und zu unterhalten. Die im Zusammenhang mit der Regenwasserversickerung einschlägigen Vorschriften werden beachtet. Weitere detailliertere Ausführungen zur Regenwasserversickerung sind in dem nachfolgenden Kapitel 7 *Ver- und Entsorgung* zu entnehmen. In diesem Zusammenhang sind in den Plangeltungsbereichen B-Plan Nr. 51 und B-Plan Nr. 6 Flächen für Versorgungsanlagen (Mulden/ Versickerungsbecken) festgesetzt worden.

### **6.6.5 Knickneuanlage und Heckenpflanzungen**

Insbesondere zur Einbindung des Betriebsgeländes und zur Abschirmung der erforderlichen Lärmschutz-Resonatorwände sind in den ausgewiesenen Bereichen Knickneuanlagen erforderlich, mit denen auch Knicklücken geschlossen werden. Die neuen Knicks sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften des Kreises Rendsburg-Eckernförde aus 3 m breitem Wall und vollständiger standortgerechter zweireihiger Gehölzbepflanzung (inkl. Überhälterbäume in einem Abstand von ca. 30 m) herzustellen.

Am nordöstlichen Plangebietsrand ist aufgrund der beengten Verhältnisse eine Heckenanpflanzung vorzunehmen. Es ist dort gemäß landschaftspflegerischen Fachbeitrag eine 2-reihige Laubgehölzhecke mit einer Breite von ca. 2,5 m aus heimischen Knickgehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

#### Begründung

Im Norden des Plangeltungsbereichs zum B-Plan Nr. 51 wird entlang des angrenzenden Flurstückes 34/1 (Timmasper Weg 26) eine Anpflanzungsfläche festgesetzt. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse war es hier nicht möglich, einen Knick als solchen festzusetzen. Die geforderten Abstandsflächen mit mindestens 5 m zur ordentlichen Entwicklung des Knicks waren nicht möglich, hier unterzubringen. Gleichwohl wird die vorzunehmende Anpflanzung Knickähnlich vorgenommen.

### **6.6.6 Baumpflanzungen**

An den ausgewiesenen Stellen sind Laubbäume als 3 x v. Hochstämme, Stamm-U. 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig an Ort und Stelle zu ersetzen. Für diese Baumpflanzung ist eine offene Grünfläche dauerhaft vorzuhalten, die bei einer Baumreihe eine Mindestbreite von 3 m aufweisen muss. Die offene Pflanzfläche muss eine Mindestgröße von 10 m<sup>2</sup> aufweisen. Geeignete Baumarten stellen z. B. Stieleiche, Traubeneiche, Winter- und Sommerlinde (ggf. in Sorten), Vogelkirsche, Spitzahorn, Bergahorn, Schwedische Mehlbeere, Echte Mehlbeere, Hainbuche, Robinie und Gleditschie dar. Die Mindestanzahl der Baumpflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereichs beträgt 18 Stück.

#### Begründung

Zur landschaftsgerechten Einbindung des ausgedehnten Hallen- und Gebäudekomplexes ist eine umfangreiche Eingrünung in Form von geplanten Baumreihen und -gruppen erforderlich. An den ausgewiesenen Stellen sind Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig an Ort und Stelle zu ersetzen. Für diese Baumpflanzung ist eine offene Grünfläche dauerhaft vorzuhalten. Geeignete heimische standortgerechte Baumarten werden dabei benannt.

Insgesamt werden 53 Bäume in den Plangeltungsbereichen B-Plan 51 und B-Plan 6 festgesetzt, 18 zu pflanzende Bäume liegen im Plangeltungsbereich zum B-Plan Nr. 51 Nortorf und weiter 45 im Plangeltungsbereich zum B-Plan Nr. 6 zu Schülpe bei Nortorf.

### **6.6.7 Ausgleich für den Eingriff in den Knickbestand**

Der unvermeidbare Eingriff in den gesetzlich geschützten Knickbestand wird einerseits durch Knickneuanlagen auf dem Aldi-Gelände kompensiert, andererseits wird auf das Guthaben spezieller Knick-Ökokonten in den Gemeinde Owschlag und Osterstedt zugegriffen.

### **6.6.8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Inanspruchnahme und Versiegelung von Bodenfläche**

Der hauptsächliche naturschutzrechtliche Ausgleich für die Inanspruchnahme und Versiegelung von Bodenfläche erfolgt durch Zugriff auf vorhandene bzw. in Vorbereitung befindliche Ökokonten (in Owschlag und im Schülper Moor). Der abzubuchende Wert ist in der schriftlichen Unterlage zur Grünordnung ausgewiesen.

### **6.6.9 Ausgleich für den Verlust von struktur- und artenreichem Grünland**

Die infolge des Bauvorhabens verloren gehende kleine gesetzlich geschützte Grünlandfläche wird durch Zugriff auf ein geeignetes Ökokonto in der Gemeinde Owschlag kompensiert. Dort soll durch eine pflegende extensive Unterhaltung (Beweidung oder Mahd) arten- und strukturreiches Dauergrünland entwickelt und dauerhaft gesichert werden; daher ist die gesetzlich geforderte gleichwertige Kompensation an dieser Stelle für den Biotopverlust erreicht.

### **6.6.10 Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen**

Die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen und im entsprechenden Bericht dazu aufgeführten Vorkehrungen und Maßnahmen sind umzusetzen; insbesondere die Regelungen zu Bauzeiten im Falle von Eingriffen in Gehölzbestände und Baufeldräumungen sind einzuhalten.

## **6.7 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die nach Süden und Osten ausgerichteten Fassaden der Hallen sind im oberen Drittel durch eine farbliche Abstufung zu gliedern und aufzulockern.

### **Begründung:**

Aus Gründen des Landschaftsbild- und Ortsbildschutzes sind insbesondere die nach Süden und Osten ausgerichteten Fassaden der Hallen im oberen Drittel durch z. B. eine farbliche Abstufung zu gliedern und aufzulockern. Mit dieser farblichen Gestaltung und Gliederung der Hallenfassaden soll die optische Wirkung der großen Gebäudehöhe abgemildert werden.

## **6.8 Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen**

Im Bebauungsplan werden Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Darüber hinaus werden ergänzend textliche Festsetzungen vorgenommen.

Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen sowie die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO-SH sind nur auf der



gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

In dem sonstigen Sondergebiet Zentrallager [SO<sub>ZL</sub>] darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

Begründung:

Bei den Flächen für Nebenanlagen handelt es sich um die notwendigen Erschließungsflächen für das Zentrallager. Entlang der Nord-, Ost- und Südfassade sind in großer Anzahl Tore für die Be- und Entladevorgänge der LKW vorhanden bzw. geplant. Hierzu bedarf es relativ großer Flächen für Fahrzeugbewegungen, da die LKW rückwärts an die Tore heranzufahren müssen.

Zudem ist auf dem Gelände eine größere Aufstellfläche für LKW geplant. Hier sind die Fahrzeuge während der Warte- und Ruhezeit abzustellen. Diese Aufstellfläche liegt im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 zu Schülup südlich der geplanten Erweiterung des Zentrallagers. Die Lage der Aufstellfläche ist im Wesentlichen damit zu begründen, dass dieser Bereich auf der immissionsschutzrechtlich unproblematischen Seite im Plangebiet liegt.

Zwischen den Bauflächen (BFL) 1.2 und 1.3 soll der PKW-Stellplatz für die Mitarbeiter eingerichtet werden. Erreichbar wird die Fläche über die geplante Kreisverkehrsanlage am Timmasper Weg sein. Eingebettet in die geplante Bebauung der Bauflächen (BFL) 1.2 und 1.3 wird ein größtmöglicher Immissionsschutz vor Gewerbelärm zu den westlich angrenzenden u.a. wohnbaulich genutzten Bebauungsstrukturen gewährleistet. Insbesondere dient das geplante Gebäude der Baufläche (BFL) 1.3 als Lärmschirm.

Hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) der versiegelten Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 die Überschreitung der im Satz 2 genannten Höchstgrenze der GRZ von 0,8 zugelassen. Eine Überschreitung GRZ bis zu 0,9 ist möglich. Die Überschreitung wird wie folgt begründet.

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| - Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 beträgt              | ca. 97.002 m <sup>2</sup> |
| - Bei einer GRZ von 0,8 wären überbaubar                              | ca. 77.601 m <sup>2</sup> |
| - Die überbaubare Grundstücksfläche gesamt liegt gemäß B-Plan bei     | ca. 84.461 m <sup>2</sup> |
| - Rechnerisch eine GRZ von 0,87 – die GRZ wird <b>überschritten</b> . |                           |

- 
- |  |                           |
|--|---------------------------|
| - Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 beträgt                | ca. 48.698 m <sup>2</sup> |
| - Bei einer GRZ von 0,8 wären überbaubar                               | ca. 38.958 m <sup>2</sup> |
| - Die überbaubare Grundstücksfläche gesamt liegt gemäß B-Plan bei      | ca. 30.496 m <sup>2</sup> |
| - Rechnerisch eine GRZ von 0,62 – die GRZ wird <b>unterschritten</b> . |                           |

Bei einer Gesamtbetrachtung, ohne Berücksichtigung der beiden Plangeltungsbereiche, würde das Planvorhaben auf eine GRZ unter 0,8 kommen. So gesehen liegt die überbaubare

Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO unterhalb des Schwellenwertes GRZ von 0,8.

## **6.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Maßnahmen zum Schallschutz)**

Durch den Bebauungsplan sind akustisch relevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation durch hinzutretende oder sich verändernde Lärmquellen zu erwarten, welche die Situation für die Angrenzer des Bebauungsplangebietes verändern. Daher sollen mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte durch die Schallschutzkonzeption des Bebauungsplans vermieden werden.

Ein Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmemissionen ist dann sichergestellt, wenn die im relevanten Bereich bestehenden und/ oder geplanten Nutzungen mit der Summe ihrer Emissionen Beurteilungspegel an schutzwürdigen Gebäuden erzeugen, die die in der TA-Lärm festgelegten Immissionsrichtwerte (IRW) unterschreiten und damit einhalten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gutachten (Gutachten 16-142\_LP – Lärmschutz/ Erweiterung Zentrallager BA04) erstellt, welches die Auswirkungen der geplanten Sondergebietsnutzung auf die angrenzenden Grundstücke untersucht. Das Gutachten gelangte zu dem Ergebnis, dass es an einigen Immissionsorten zu Überschreitungen der geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm tags, nachts und sonntags kommt. Zur Einhaltung bzw. Unterschreitung der Richtwerte der TA-Lärm sind daher aktive Schallschutzmaßnahmen (Errichtung von Schallschutzwänden bzw. eines Verwaltungsgebäudes) sowie der Erhalt bestehender Gebäude bzw. deren Ersetzung im Falle des Fortfalls durch eine gleichwertige Schallschutzwand notwendig.

Bei der Planung der Bebauungspläne Nr.51/ Nortorf und Nr.6/ Schülpl ist es aufgrund der örtlichen Gegebenheiten somit erforderlich, auf Teilbereichen Lärmschutzbauwerke zu errichten, welche im Bebauungsplan Teil A Planzeichnung sowie Teil B Text wie folgt festgesetzt wurden:

### Baufläche (BFL) 1.2

Im Bereich der Baufläche (BFL) 1.2 ist das obere Drittel der Außenfassadenseite als schallabsorbierende Wandkonstruktion gemäß Gutachten 16-142\_LP – Lärmschutz/ Erweiterung Zentrallager BA04 herzustellen.

### Begründung:

Die hier betroffenen Fassadenabschnitte werden voraussichtlich eine Höhe von ca. 14 m haben und überragen somit die benachbarten Hallen. Durch die Höhe wird eine Reflexionswirkung erwartet, die durch einen konstruktiven Wandaufbau gemindert werden kann. Die oberen Drittel der Fassaden sind daher konstruktiv schallabsorbierend herzustellen. In der Planzeichnung Teil A sind die Bereiche in der Baufläche (BFL) 1.2 gesondert dargestellt.

### Baufläche (BFL) 1.3 – Planfall 1, Errichtung eines Gebäudes

Im Bereich der Baufläche (BFL) 1.3 ist zum Schutz der westlichen Immissionsorte „Am Fliederwall 1A“, eingestuft als Mischgebiet (MI), „Am Fliederwall 2A“, eingestuft als Allgemeines Wohngebiet (WA), „Königsberger Straße 30 und 32“, eingestuft als Reines Wohngebiet (WR), „Hofkamper Weg 9 und 11“, eingestuft als Allgemeines Wohngebiet (WA), „Hofkamper Weg 10B“, eingestuft als Mischgebiet (MI) und „Wollinger Straße 18“, eingestuft als Allge-

meines Wohngebiet (WA), eine Fläche für die Errichtung eines Gebäudes mit einer Höhe von mindestens 6,5 m gemäß Gutachten 16-142\_LP – Lärmschutz/ Erweiterung Zentrallager BA04 festgesetzt. Das Gebäude ist lückenlos an das Bestandsgebäude der Baufläche (BFL) 1.1 anzuschließen.

#### Baufläche (BFL) 1.3 – Planfall 2, Errichtung einer Lärmschutzwand

Im Bereich der Baufläche (BFL) 1.3 ist zum Schutz der westlichen Immissionsorte „Am Fliederwall 1A“, eingestuft als Mischgebiet (MI), „Am Fliederwall 2A“, eingestuft als Allgemeines Wohngebiet (WA), „Königsberger Straße 30 und 32“, eingestuft als Reines Wohngebiet (WR), „Hofkamper Weg 9 und 11“, eingestuft als Allgemeines Wohngebiet (WA), „Hofkamper Weg 10B“, eingestuft als Mischgebiet (MI) und „Wollinger Straße 18“, eingestuft als Allgemeines Wohngebiet (WA), eine Fläche für die Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 7,5 m gemäß Gutachten 16-142\_LP – Lärmschutz/ Erweiterung Zentrallager BA04 festgesetzt. Die Schallschutzwand ist lückenlos an das Bestandsgebäude der Baufläche (BFL) 1.1 anzuschließen.

#### Begründung:

Die Errichtung eines Gebäudes bzw. einer Lärmschutzwand wird auf Grundlage eines Angebotsbebauungsplanes nicht zwingend vorgegeben.

Da der Schallschutz entweder durch die Errichtung eines Gebäude (Planfall 1) oder einer Schallschutzwand (Planfall 2) innerhalb der Baufläche (BFL) 1.3 gewährleistet werden kann, ist die Bebaubarkeit der Baufläche (BFL) 1.2 sowie die Nutzung der Stellplatzanlage durch eine festgesetzte Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst möglich (vgl. Ziff. 6.1.2).

Mit der festgesetzten Höhe, die sich aus den Höhenfestsetzungen für das Baufeld (BFL) 1.3 ergeben (vgl. Ziff. 6.2.3) ist einerseits hinreichende Sicherheit für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gegeben, andererseits werden die Belange der angrenzenden Bebauung hinsichtlich der Besonnung ihrer Grundstücke Rechnung getragen.

Das geplante Gebäude bzw. die Lärmschutzwand ist entsprechend dem Gutachten 16-142\_LP – Lärmschutz/ Erweiterung Zentrallager BA04 lückenlos an das Bestandsgebäude der Baufläche (BFL) 1.1 anzuschließen.

#### Baufläche (BFL) 2

Für den Bereich der Baufläche (BFL) 2 ist für den Fall des Fortfalls der bestehenden LKW-Waschanlage eine Fläche für eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 5 m gemäß Gutachten 16-142\_LP – Lärmschutz/ Erweiterung Zentrallager BA04 vorgesehen.

#### Begründung:

Die bestehende LKW-Waschanlage dient ausweislich des Gutachtens 16-142\_LP – Lärmschutz/ Erweiterung Zentrallager BA04 als Schallschutz für die nördlich angrenzenden Immissionsorte. Für den Fall des Fortfalls der bestehenden LKW-Waschanlage muss die vorhandene Wand erhalten bleiben oder die entstehende Lücke zum Schutz der nördlich gelegenen Immissionsorte durch eine Wand mit gleicher Qualität und Dimensionierung geschlossen werden.

Die Durchsetzung des notwendigen Schallschutzes kann durch eine Auflage in der Baugenehmigung erfolgen, wonach die bestehende LKW-Waschanlage zu erhalten oder bei ihrem

Wegfall durch eine Schallschutzwand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Baufläche (BFL) 2 zu ersetzen ist.

#### Baufläche (BFL) 4

Im Bereich der Baufläche (BFL) 4 ist zum Schutz der Immissionsorte am „Timmasper Weg 23 – 45“, eingestuft als Mischgebiet, eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 7,5 m gemäß Gutachten 16-142\_LP – Lärmschutz/ Erweiterung Zentrallager BA04 zu errichten. Die Lärmschutzwand ist lückenlos an die Lärmschutzwand der Baufläche (BFL) 6 des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Schülup bei Nortorf anzuschließen.

Um die Lärmreflexion der östlichen gelegenen Bahnstrecke an der Wand zu vermindern, ist der nach Osten ausgerichtete Wandabschnitt gemäß Gutachten 16-142\_LP – Lärmschutz/ Erweiterung Zentrallager BA04 auch auf der Ostseite hochabsorbierend auszuführen.

#### Begründung:

An der östlichen Fassadenseite befindet sich eine größere Anzahl an Be- und Entladetore des Zentrallagers. Durch Fahrzeugbewegungen von LKW sowie der üblichen Betriebsabläufe gehen Lärmemissionen hervor, die eine Lärmschutzmaßnahme erforderlich machen. Aufgrund der gemeindeübergreifenden Planung muss die Schallschutzwand auf dem Gemeindegebiet zu Schülup weitergeführt werden. Die Schallschutzwand muss zur Erfüllung ihres Zweckes lückenlos an die Schallschutzwand der Baufläche (BFL) 6 des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Schülup angeschlossen werden. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan Nr. 6 getroffen worden.

Aufgrund der östlich liegenden Bahnstrecke werden Schallreflexionen durch das Bauwerk der Schallschutzwand erwartet. Harte und glatte Oberflächen würden eine Schallreflexion begünstigen, daher ist die nach Osten ausgerichtete Wand ebenfalls hochabsorbierend auszuführen, um die Reflexionen zu mindern.

Die schützenswerten Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) liegen auf der östlichen Straßenseite des Timmasper Weges. Die Bebauung liegt im Gemeindegebiet zu Schülup.

#### Baufläche (BFL) 5

Im Bereich der Baufläche (BFL) 5 sind zum Schutz der westlich gelegenen Immissionsorte Lärmschutzwände mit einer Höhe von mindestens 7,5 m gemäß Gutachten 16-142\_LP – Lärmschutz/ Erweiterung Zentrallager BA04 zu errichten. Die beiden Wandabschnitte sind lückenlos an die Lärmschutzwände der Baufläche (BFL) 8 des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Schülup bei Nortorf anzuschließen.

Der westliche Wandabschnitt hat eine Länge von 10 m. Der östliche Wandabschnitt hat eine Länge von 12 m und ist lückenlos an das geplante Gebäude der Baufläche (BFL) 1.2 anzuschließen.

#### Begründung:

An der südlichen Fassadenseite befindet sich eine größere Anzahl an Be- und Entladetore des Zentrallagers. Durch Fahrzeugbewegungen von LKW sowie der üblichen Betriebsabläufe gehen Lärmemissionen hervor, die eine Lärmschutzmaßnahme an der Südwestecke des Zentrallagers erforderlich machen. Des Weiteren muss im südwestlichen Bereich des Ladehofes aufgrund der LKW-Wartezone eine Lärmschutzmaßnahme errichtet werden.

Die Schallschutzwand muss zur Erfüllung ihres Zweckes lückenlos an die Schallschutzwand der Baufläche (BFL) 8 des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Schülpl angeschlossen werden. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan Nr. 6 getroffen worden.

#### **6.10 Umgrenzungen von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Knickschutzstreifen (i.V.m. Teil B Text zur Grünordnung)

Knickschutzstreifen **[KNS]** sind von jeglicher baulicher Nutzung, auch solchen die nach der LBO-SH genehmigungsfrei sind, Versiegelungen und Abgrabungen sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten.

*Die vorgenommene Festsetzung – kursiv geschrieben betrifft nur den Plangeltungsbereich Nr. 6 der Gemeinde Schülpl bei Nortorf, hier zur Information.*

*Innerhalb des Knickschutzstreifens [KNS] liegenden der mit Leitungsrechten [L] zu belastenden Fläche sind Maßnahmen (Tiefbaumaßnahmen) zur Errichtung, Wartung und der Unterhaltung der dort liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig.*

#### **Begründung:**

In der Planzeichnung sind sogenannte Knickschutzstreifen **[KNS]** mit einer regelmäßigen Breite von ca. 5 m festgesetzt worden. Begründet wird diese umfangreiche Maßnahme, dass der gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Knickbestand in seinem Bestand vollständig zu erhalten und vor Störungen zu bewahren ist. In diesen Knickschutzstreifen, gemessen ab Knickfuß, sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze nicht zulässig. In der Bauphase sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Schutzzäune) Beeinträchtigungen dieser geschützten Landschaftselemente zu vermeiden. Kann eine Beeinträchtigung von vorhandenen und neu geschaffenen Knickabschnitten durch die angrenzende Nutzung zukünftig nicht sicher ausgeschlossen werden, sind die Knicks einschließlich Schutzstreifen durch einen mind. 1 m hohen festen Zaun dauerhaft zu sichern.

Innerhalb der Erschließungsfläche Timmasper Weg in West-Ost Richtung verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen. Der Timmasper Weg wird zukünftig in diesem Abschnitt unterbrochen, die bestehenden Leitungen müssen aufgrund der Maßnahmen in Richtung Süden verlegt werden. Hierzu bedarf es einen ausgewiesenen Bereich. Die ausgewiesene Leitungstrasse dient dazu, dass der Ver- und Entsorgungsträger bei Bedarf störungsfrei an die Leitungen herankommen kann, um arbeiten durchführen zu können.

#### **6.11 Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte (GFL)**

*Die vorgenommene Festsetzung – kursiv geschrieben betrifft nur den Plangeltungsbereich Nr. 6 der Gemeinde Schülpl bei Nortorf, hier zur Information.*

- *Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) 1 zu belastende Fläche zu Gunsten der Gemeinde, der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger, der Öffentlichkeit sowie der Rettungskräfte.*
- *Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) 2 zu belastende Fläche zu Gunsten der Gemeinde, der Öffentlichkeit, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungskräfte.*

- *Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger.*

#### Begründung:

Die GFL 1 gekennzeichnete Fläche liegt im Südosten des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 6. Es handelt sich hierbei um eine Wendeanlage insbesondere für Lastkraftwagen (LKW). Aufgrund des Wegfalls des Timmasper Weges im Süden wird es die Westostverbindung nicht mehr geben. Die Wendeanlage auf dem Gelände des Vorhabenträgers ist für den Fall geplant, damit LKW, die irrtümlicherweise in den Timmasper Weg einfahren, wieder wenden können. Hierfür muss Vorsorge getroffen werden, da die Brücke auf halben Wege in Richtung Timmaspe für größere Fahrzeuge gesperrt ist und durch den Wegfall der Querverbindung die LKW in eine Sackgasse fahren würden.

Die als GFL 2 gekennzeichnete Fläche liegt parallel zum südlichen Verlauf des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 6. Die GFL 2 Fläche ist ein Bereich zwischen zwei Knickstrukturen (Redder) und soll vornehmlich als Fuß- und Radweg dienen. Gleichzeitig kann hierüber die turnusmäßige Knickpflege erfolgen.

Die L gekennzeichnete Fläche liegt im Knickschutzstreifen des südlich zum Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 parallel verlaufenden Knicks. In diesem Korridor werden die Bestandsleitungen des fortfallenden Timmasper Weges untergebracht werden. Das Leitungsrecht beginnt im Westen an der geplanten Kreisverkehrsanlage und endet in der v.g. GFL 1 Fläche.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt über die Stadtwerke Nortorf AöR.

### Löschwasserversorgung

Das bestehende Löschwasserbecken befindet sich westlich des Bestandsgebäudes und muss aufgrund des geplanten Verwaltungsgebäudes (Baufläche 1.3) an anderer Stelle neu errichtet werden.

Nach derzeitigem Planstand soll im Bereich der Baufläche (BFL) 1.3 eine große Zisterne für Löschwasser untergebracht werden. Die Löschwassersituation ist derzeit in Abstimmung mit dem Hochbauplaner, genauere Informationen liegen daher nicht vor und werden zu gegebenen Zeitpunkt nachgereicht.

### Schmutzwasserbeseitigung

Gemäß den nachfolgenden Ausführungen liegt eine Erläuterungsskizze zur DWA der Begründung als Anlage bei.

Die Abwasserabflüsse des Bestandsgebäudes bleiben bestehen und werden sofern notwendig ertüchtigt. Bei dem geplanten Gebäude werden die Abwasserabflüsse neu hergestellt.

Das Abwasser wird erst via Klärgruben (Faulbecken) geleitet, deren Überläufe an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden („DWA“). Das Abwasser der Küche und der Waschräume geht auch erst über den Fettabscheider. Es wird noch geprüft, an welche Anschlusspunkte der öffentlichen Kanalisation die Abwasserleitungen angeschlossen werden können.

Derzeit ist das Aldi-Zentrallager an den Regenwasserkanal im „Hofkamper Weg“ /“ Königsberger Straße“ angeschlossen. Dieser Kanal gehört zum Einzugsgebiet RW 3 (Kolberger Straße/Gartenstraße) und ist hydraulisch erheblich belastet. Daher hat die Stadt Nortorf mit Genehmigung vom 02.09.2004 die Spitzenabflussmenge aus dem Bereich des Aldi-Zentrallagers in das Gebiet RW 3 auf 50 l/s begrenzt. Diese Einleitungsstelle kann weiterhin mit einer Abflussmenge vom max. 50 l/s genutzt werden.

Eine Berechnung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der langfristigen Planungen der Stadt Nortorf, die derzeitigen Mischwasserkanäle in der Wolliner Straße und der Ohlenlandstraße in ein Trennsystem umzubauen und an das Regenwassereinzugsgebiet RW 7 (Eichenallee) anzuschließen, für die Erweiterung des Aldi-Zentrallagers ein zusätzlicher Anschluss an den Regenwasserkanal im „Timmasper Weg“ nahe Schacht 117088022 hergestellt werden kann. Aufgrund der Berechnungsergebnisse ergibt sich für diese Einleitungsstelle ein mittlerer Drosselabfluss von 50 l/s in das Gebiet RW 7.

Die Gemeinde Schülup bei Nortorf hat mit öffentlich-rechtlicher Vereinbarung gemäß § 18 GKZ vom 06.07.2015 die ihr nach § 30 LWG obliegende Aufgabe der Abwasserbeseitigung für Schmutz- und Niederschlagswasser für die Flurstücke 74 und 75 der Flur 2 Gemarkung Schülup b. N. auf die Stadtwerke Nortorf AöR übertragen. Diese Aufgabenübertragung umfasst auch die bisher dem Amt Nortorfer Land obliegende Aufgabe der Indirekteinleiterüberwachung nach § 33 Abs. 3 LWG. Gleichzeitig wurde der Stadtwerke Nortorf AöR das Recht zum Erlass von Abgabensatzungen für den genannten Bereich übertragen.

Damit obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht für die Geltungsbereiche der B-Pläne 51 (Stadt Nortorf) und 6 (Gemeinde Schülup b. N.) der Stadtwerke Nortorf AöR.

#### Regenwasserbeseitigung

Gemäß den nachfolgenden Ausführungen liegen zwei Erläuterungsskizzen zur RWA der Begründung als Anlage bei.

Das Regenwasser von den Dächern wird in die zwei Mulden und in das Versickerungsbecken abgeführt:

- Abfluss der Dächer der Bestandsgebäude (BD1, BD2 und BD3): Mulde 2 (mit dem Versickerungsbecken verbunden)
- Abfluss der Dächer der Erweiterung (ND1 und ND2): Mulden 1 und 2
- Abfluss der Dächer des Verwaltungsgebäudes (Verwaltung, Sozial- und Techniktrakt): Versickerungsbecken

Der Abfluss der bestehende Straßendecke („Härte“) BH1 (am nördlichen Bereich) wird geradewege in die öffentliche Abwasserentsorgung abgeführt, mit einem maximalen Volumenstrom von 50 l/s. Diese Straßendecke BH1 wird in zwei Teile aufgeteilt:

- ein Teil kann direkt abgeführt werden, größtenteils via die bestehenden Leitungen;
- vom anderen Teil, an den Toren, wird der Abfluss erst durch einen Benzinabscheider („KWS-Separator“) geleitet und erst danach, großenteils via die bestehenden Leitungen in die öffentliche Abwasserentsorgung abgeführt, ebenfalls mit einem maximalen Volumenstrom von 50 l/s.

Die bestehende Straßendecke BH2 (am östlichen Bereich) wird auch in zwei Teile aufgeteilt:

- ein Teil (Straßendecke an den Toren), das erst durch Benzinabscheider geleitet wird und danach in das unterirdische Pufferbecken (Regenwasserrückhaltungsbecken) abgeführt wird;

- das andere Teil wird direkt in das Pufferbecken weitergeleitet.

Der Abfluss der neuen Straßendecken wird ebenfalls völlig in das unterirdische Pufferbecken abgeführt. Ein Teil davon geht auch erst via Benzinabscheider.

Der Überlauf dieses Pufferbeckens wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen (max. Volumenstrom 50 l/s).

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben können aus dem Bereich des erweiterten Zentrallagers insgesamt Regenwassermengen von max. 100 l/s, verteilt auf zwei Einleitungsstellen, abgenommen werden. Auf dem Gelände des Zentrallagers werden entsprechende Rückhalteeinrichtungen vorgesehen und nachgewiesen. Zur Entlastung der Rückhalteeinrichtungen kann das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser auf dem Grundstück unter Beachtung der Vorgaben des Arbeitsblattes A 138 der DWA versickert werden.

Die Dimensionierung der Versickerungsmulden (zusammen mit den hydraulischen Berechnungen nach den Richtlinien des Arbeitsblatts DWA-A 138) wird in einem Entwässerungs- und Entsorgungsplan aus dem Bauantrag detailliert beschrieben. Für die Bodendurchlässigkeit wurde ein Kf-Wert von  $10^{-4}$  m/s verwendet, gemäß dem Bodengutachten von Fa. Neumann (Bauvorhaben Nr. 035/17 dd. 06.04.2017), in dem Durchlässigkeitsbeiwerte von  $1,4 \cdot 10^{-4}$  und  $1,8 \cdot 10^{-4}$  m/s bestimmt wurden (demnach sind die im Untersuchungsgebiet anstehenden Sande entsprechend der DIN 18130 als „stark durchlässig“ zu bezeichnen).

Die Versickerung bedarf der Genehmigung des Kreises Rendsburg-Eckernförde als Wasserbehörde.

Auch bei Herstellung von Versickerungsmulden für unbelastetes Niederschlagswasser auf dem Gelände des Zentrallagers verbleibt rechtlich die Aufgabe der Beseitigung dieses Niederschlagswassers bei der Stadtwerke Nortorf AöR. Um einen Ausschluss der Abwasserbeseitigungspflicht nach § 31 LWG durch ein von der Wasserbehörde zu genehmigendes Abwasserbeseitigungskonzept und die Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht durch Satzung auf die Firma Aldi zu ermöglichen, sollten die Dachflächen, von denen unbelastetes Niederschlagswasser versickert werden soll, verbindlich festgelegt werden.

#### Telekommunikationseinrichtungen Telefon, Internet

Die Stadt Nortorf, der Plangeltungsbereich ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

#### Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie (Strom) erfolgt über die Stadtwerke Nortorf AöR.

#### Versorgung mit Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt über die Stadtwerke Nortorf AöR.

#### Wegenutzungsverträge Strom, Gas und Wasser

In der aufzuhebenden Teilstrecke des Timmasper Weg befinden sich Strom-, Gas- und Wasserleitungen der Stadtwerke Nortorf AöR. Diese Leitungen werden auf Kosten des Vorhabenträgers umgelegt. Der neue Verlauf der Leitungen liegt im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Schülup bei Nortorf, beginnend an der geplanten Kreisverkehranlage und verläuft mit einem Abstand von ca. 2,5 m zum geplanten Knick entlang der internen Erschließung. Der Korridor ist ca. 2,5 m breit und es ist hierfür ein Leitungsrecht (**L**) zu Gunsten der Ver- und Entsorgung eingetragen. Dieses Leitungsrecht (**L**) liegt innerhalb des 5m breiten Knickschutzstreifens, ist aber mit dieser Nutzung planungsrechtlich vereinbar.



Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Schülp bei Nortorf mit dem Wegenutzungsvertrag Strom vom 17.10.2007 der Stadtwerke Neumünster GmbH und dem Wegenutzungsvertrag Gas vom 01.02./ 07.02. 2011 der Schleswig-Holstein Netz AG Wegenutzungsrechte übertragen hat. Die SH Netz AG hat zwischenzeitlich auch den Wegenutzungsvertrag Strom übernommen. Zum Vertragsgebiet gehören auch die Flurstücke 74 und 75 der Flur 2 Gemarkung Schülp bei Nortorf.

#### Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR) durchgeführt.

### **8. Gutachten Lärmschutz/ Erweiterung Zentrallager BA04**

Für den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass Maßnahmen hinsichtlich der Schallminimierung getroffen werden müssen. Es werden daher Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt sowie textliche Festsetzungen getroffen (vgl. Ziff. 6.9).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass ohne Lärmschutzmaßnahmen die Immissionswerte tagsüber und nachts an vielen Immissionsorten überschritten werden.

Mit Lärmschutzmaßnahmen können die Immissionsrichtwerte werktags, sonntags und auch nachts an allen Immissionsorten eingehalten werden. Dabei bedarf es die Errichtung einer speziell für Lebensmittel-Logistikbetriebe optimierte Resonatorwand mit einer Höhe von 7,5 m in den Bereichen

- entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze,
- an der Südweststrecke des Zentrallagers,
- sowie entlang des südlichen Ladehofs und der LKW-Wartezone.

Das Gutachten – Lärmschutz/ Erweiterung Zentrallager BA04 liegt als Anlage dieser Begründung bei.

### **9. Untersuchungsbericht auf die Besonnung/ Belichtung**

Für den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes bzw. der vorliegenden Hochbauplanung wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, um zu prüfen, welche Auswirkungen hinsichtlich der Verschattung aus der geplanten Schallschutzwand und den geplanten sowie vorhandenen Gebäuden hervorgehen.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind, um ausreichenden Schutz vor Gewerbelärm leisten zu können, Lärmschutzwände mit einer Höhe von mindestens 7,5 m zu errichten. Relevante Bereiche sind entlang des Timmasper Weges sowie zu der nördlich angrenzenden Bebauung. Weitere Vorkehrungen zum Immissionsschutz sind angrenzend zum Hofkamper Weg vorzunehmen.

- Zum einen wurde geprüft, wie der Schattenverlauf mit einer 7,5 m hohen Lärmschutzwand verläuft. Eine 7,5m hohe Lärmschutzwand begründet durch die Ergebnisse bzw. Empfehlungen des vorliegenden Lärmschutzgutachtens. Aufgrund der beengten Verhältnisse an der Grundstücksgrenze im Norden (Timmasper Weg 26) wur-

de hier von vornherein ein lichttransparentes Element in der Lärmschutzwand berücksichtigt. Entlang des Timmasper Weges im Osten des Plangeltungsbereichs wurde die Lärmschutzwand ohne lichttransparente Elemente sowie mit vier lichttransparenten Elementen untersucht. Die Verschattungssituation wurde ebenfalls am Hofkamper Weg untersucht, hier aufgrund der geplanten Bebauung.

- Eine weitere Überprüfung erfolgte mit einer 10 m hohen Lärmschutzwand. Eine Überprüfung mit einer 10 m hohen Lärmschutzwand erfolgte für den Fall, dass die Lärmschutzmaßnahmen aus unterschiedlichen Gründen nicht ausreichen. Bei dieser Überprüfung wurden entlang des Timmasper Weges vier lichttransparente Elemente sowie ein lichttransparentes Element an der nördlichen Grundstücksgrenze (Timmasper Weg Nr. 26) von vornherein mitgerechnet.

In der Zusammenfassung des Gutachtens (Untersuchungsbericht, Kapitel 7, Zusammenfassung, ab Seite 345) ist zu entnehmen, dass *bei keiner der vorgestellten Varianten die von der Rechtsprechung angenommene „absolute Zumutbarkeitsgrenze“ von einer Reduktion der Besonnung um mehr als ein Drittel in den Wintermonaten überschritten wird. Insbesondere bei der Lösung mit lichttransparenten Elementen liegt die Reduktion mit einem Maximalwert von 22% sogar deutlich darunter. Für viele Anwohner entlang des Knicks am Timmasper Weg findet nach Einschätzung des Unterzeichners keine wesentliche Veränderung statt, da für deren Besonnung der Knick maßgeblichen Einfluss hat und dieser durch die Planung nicht maßgeblich verändert wird.*

*Ergänzend zur Betrachtung der Reduktion der Besonnung wurde außerdem überprüft, ob sich – absolut betrachtet – die auf die umliegende Bebauung am Timmasper Weg einwirkende Besonnung als ausreichend darstellt. Insoweit wurde eine Betrachtung nach DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ vorgenommen. Als Ergebnis dieser ergänzenden Betrachtung bleibt festzuhalten, dass in den vorgestellten Varianten die Anforderungen der DIN 5034-1 sicher eingehalten und damit erfüllt werden.*

*Weiterhin wird die Lärmschutzwand nach den aktuellen Planungen farblich so gestaltet werden, dass sie sich in die Umgebung harmonisch einfügen wird. Das untere Drittel wird in Naturfarben und die oberen zwei Drittel werden hell bzw. teilreflektierend ausgeführt. Durch helle Farbgestaltung wird sich die Belichtungssituation für die genannten Häuser (Bebauung Timmasper Weg) deutlich verbessern, da eine Aufhellung der Grundstücke durch Reflexionen an der Wand sowohl durch direkt reflektiertes als auch durch diffuses Licht während der laubarmen Monate zu erwarten ist. Dabei wird darauf hingewiesen, dass das diffuse Sonnenlicht tagsüber grundsätzlich vorhanden ist und demzufolge auch durchgängig für eine Aufhellung sorgen wird.*

Der Untersuchungsbericht – Auswirkungen auf die Besonnung/ Belichtung der Nachbarbebauung liegt als Anlage dieser Begründung bei.

## **10. Gutachten Verkehr**

Im Rahmen des Bebauungsplanes mussten hinsichtlich des Verkehrs zwei abwägungsrelevante Fragen geklärt werden.

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

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

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

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

Das Gutachten liegt als Anlage dieser Begründung bei.

## 11. Windenergie

Südlich des unmittelbar anknüpfenden Plangeltungsbereichs der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplane Nr. 6 der Gemeinde Schülup bei Nortorf steht die nächstgelegene Windkraftanlage. Der Abstand beträgt über 900 m. Im 1. Entwurf zur Teilaufstellung der Regionalpläne, Sachthema Wind liegt das nächstgelegene Vorranggebiet in einer Entfernung von ca. 900 m.

Das sonstige Sondergebiet Zentrallager [SO<sub>ZL</sub>] ist mit seinen Schutzansprüchen einem Gewerbegebiet gleichzusetzen. Eine Unterschreitung der 800 m ist daher mit den Zielen der Raumordnung daher vereinbar. Für Gewerbegebiete ist ein Vorsorgeabstand von 400 m maßgeblich.

## 12. Prüfung von Alternativen

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

### (Teil-) Verlagerung des Standortes.

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

### Verlagerung des gesamten Standortes

Das Bestandsgebäude ist ca. 30.000 m<sup>2</sup> groß. Durch die geplante Erweiterung wird das Gebäude über 50.000 m<sup>2</sup> groß werden. Es handelt sich dabei um die Grundfläche des Gebäudes, das Grundstück an sich ist um einiges größer, die Flächengröße inkl. Erweiterung liegt hier bei ca. 14 ha.

Der Flächenbedarf ist aufgrund der logistischen Vorgänge auf dem Gelände sowie der Anteil von nicht-versiegelten Flächen erforderlich.

Die Findung eines Alternativstandortes ist somit aus Gründen der Flächenverfügbarkeit schwer umsetzbar. 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.

### **13. Hinweise**

#### Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen

Zum Schutz der Brutvögel ist die folgende Auflage einzuhalten: Alle Bäume und sonstigen Gehölze (z.B. Sträucher, Gebüsche) dürfen nur in dem Zeitraum '01.10. - 29.02.' gefällt bzw. beseitigt werden.

#### Archäologische Kulturdenkmale/ Denkmalschutz

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

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

#### Kampfmittel

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

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

#### Bundesbahn

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

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

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

### Bundeswehr

Das Planungsgebiet liegt im Interessengebiet der Luftverteidigungs-Radaranlage in Breken-dorf.

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

### Alllasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Hinwei-se für Altablagerungen, mögliche Altstandorte oder sonstige schädliche Bodenveränderun-gen vor. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens angetroffen werden, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informie-ren.

### Auflagen zur Beachtung der Bodenfunktion

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde sind Maßnahmen bzw. Auflagen genannt worden, die im Zuge der Bauarbeiten zu beachten sind, um die Bodenfunktion bestmöglich zu erhal-ten:

- Humoser Oberboden ist nach § 202 BauGB und § 1, 4 BBodSchG zu behandeln;
- Es ist zu vermeiden, humosen Oberboden bei Baubeginn ab- und anschließend zur Rekultivierung neu anzufahren;
- Bei Einzelbaumaßnahmen > 5.000 m<sup>2</sup> ist der unteren Bodenschutzbehörde vor Be-ginn der Arbeiten ein Bodenmanagementkonzept vorzulegen;
- Der Einsatz von Baumaschinen (hier die Nutzung unbefestigter Flächen) ist auf das notwendige Maß zu reduzieren, um irreversiblen Bodenverdichtungen vorzubeugen;
- Ausgehobene Bodenmassen sind nach Bodenschichtung getrennt zu lagern und bei einem Wiedereinbau profilgerecht zu verfüllen. Nicht wieder verbauter humoser Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und § 1, 4 BBodSchG in geeigneter Weise wie-der zu verwerten;
- Der Versiegelungsgrad von Bodenflächen ist auf das absolut Notwendige zu minimie-ren.

## **14. Anlagen**

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Kurzbeitrag, Freiraum u. Landschaftsplanung, Matthiesen und Schlegel Landschaftsarchitekten, Allensteiner Weg 71, 24161 Alten-holz
- Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Havelstraße 33, 24539 Neumünster;
- Gutachten Lärmschutz/ Erweiterung Zentrallager BA04 ALDI IMV GmbH & Co. KG, mit Anlagen, erstellt durch das Ingenieurbüro Henrich VBI, Bochum HEBO, Akustik – Lärmschutz – Bauphysik – Bauwerksdiagnostik, Schellstr. 5, 44789 Bochum;
- Untersuchungsbericht auf die Besonnung/ Belichtung, erstellt durch das Ingenieurbüro Henrich VBI, Bochum HEBO, Akustik – Lärmschutz – Bauphysik – Bauwerksdiagnos-tik, Schellstr. 5, 44789 Bochum;
- Beurteilung der Bedeutung als Amphibienlebensraum für den Bereich des Regenwas-serrückhaltebecken (RRP) – Feuerlöschbecken auf dem Betriebsgelände von Aldi in Nortorf, erstellt durch Bioplan, Dipl. Biol. Stefan Wiredt, Lichtestraße 4, 24118 Kiel;

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Erweiterung des Aldi-Zentrallagers in Nortorf, erstellt durch das Planungsbüro Mordhorst-Bretschneider GmbH, Dipl.- Geogr. Hans-Hinnerk Maaß, Kolberger Straße 25, 24589 Nortorf;
- Systemskizze zur Entwässerung (RWA, DWA) des Plangebietes, erstellt durch ABE-TEC architecten & ingenieurs nv, Vlassenhout 8, B-9200 Dendermonde;

**Umweltbericht, Teil II mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag.**

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist ein Dokument für die Bebauungspläne Nr. 51 der Stadt Nortorf und Nr. 6 der Gemeinde Schülp bei Nortorf. Dieses Dokument wird nach dem Verfahrensschritt nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB dem jeweiligen Verfahren zugeordnet.

Erstellt durch das

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

## **Stadt Nortorf**

**Aufstellung des B-Planes Nr. 51 „Erweiterung ALDI-Zentrallager Nortorf“**

## **Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung**

Aufgestellt:

Altenholz, 26.10.2015; Ergänzung im Februar und April 2017

**Freiraum- und Landschaftsplanung**

**Matthiesen · Schlegel**

Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71 · 24 161 Altenholz

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



## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Lage des Plangebietes .....	1
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitpläne .....	1
1.3	Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet.....	1
1.3.1	Rechtliche und planerische Bindungen .....	1
1.3.2	Entwicklungsziele .....	2
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>2</b>
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands .....	2
2.1.1	Naturräumliche Gegebenheiten .....	2
2.1.2	Plangebietsbeschreibung .....	2
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands.....	6
2.2.1	Wirkungen der geplanten Maßnahme .....	6
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	12
2.4	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich .....	15
2.5	Planungsalternativen .....	20
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>20</b>
3.1	Verwendete technische Verfahren, Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Erkenntnisse .....	20
3.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	21
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	21
<b>Tabellen</b>		
Tab. 1:	Baumbilanz für Nortorf und Schülpe.....	16
Tab. 2:	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs in Nortorf, Versiegelung .....	17
Tab. 3:	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs in Nortorf, Knicks, Gehölze, andere wertvolle Strukturen.....	18
Tab. 4:	Kompensationsmaßnahmen und -pflanzungen innerhalb des Gesamt- Plangeltungsbereiches (zusammengefasst für Nortorf und Schülpe).....	19
Tab. 5:	Kompensationsflächen, Knick-Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gesamt- Plangeltungsbereiches (zusammengefasst für Nortorf und Schülpe).....	19

## 1 Einleitung

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

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

**Der hiermit vorliegende Umweltbericht gilt für die verbindliche Bauleitplanung, dem B-Plan Nr. 51, der Stadt Nortorf.**

### 1.1 Lage des Plangebietes

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

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

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

### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitpläne

Die Bauleitpläne verfolgen im Wesentlichen folgendes Ziel:

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

### 1.3 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

#### 1.3.1 Rechtliche und planerische Bindungen

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

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

### 1.3.2 Entwicklungsziele

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

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

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands

#### 2.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten

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

#### 2.1.2 Plangebietsbeschreibung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Tiere

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

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

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

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

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

## Boden

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

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

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

Von dem Gutachterbüro Neumann aus Eckernförde liegt ein Gutachten zur Baugrundsituation vom 28.10.2014 vor.

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

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

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

### **Wasser**

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

Höhere und für das Bauvorhaben schwierige Grundwasserstände werden nicht erwartet.

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

### **Luft und Klima**

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

## **Landschaft**

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

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

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

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

## **Biologische Vielfalt**

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

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

## **Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten**

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

## **Mensch, Gesundheit, Bevölkerung**

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

## **Kulturgüter, sonstige Sachgüter**

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

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

## **Vorbelastung durch Emissionen, Abfällen und Abwässern**

In diesem Zusammenhang liegen keine Erkenntnisse vor.

## **Nutzung erneuerbarer Energie**

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

## **Wechselwirkungen / Wechselbeziehungen**

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

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

### **2.2.1 Wirkungen der geplanten Maßnahme**

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

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

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

Nachfolgend werden die Folgen für Natur und Umwelt beschrieben.

#### **2.2.1.1 Auswirkungen auf Umweltbelange**

##### **Tiere und Pflanzen**

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

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

Die Beanspruchung und Überbauung der südwestlichen Extensivgrünlandfläche stellt einen Eingriff in einen gesetzlich geschützten Biotop dar; dies ist nur mit einer entsprechenden

Ausnahmegenehmigung seitens der Naturschutzbehörde möglich. Ähnlich verhält es sich mit den Eingriffen in den geschützten Knickbestand.

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

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

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

Auswirkungen auf die Fauna lt. artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

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

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

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

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

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

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



nah wichtige Lebensraumfunktionen erhalten, die die Auswirkungen des Bauvorhabens deutlich mindern. Eine Bauzeitenregelung wird aufgrund des Verlustes von Gehölzbeständen dennoch grundsätzlich erforderlich werden.

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

### **Boden**

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

### **Wasser**

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

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

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

### **Luft**

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

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

### **Klima**

Großflächige Gebäude und ausgedehnte versiegelte Stellplatz- und Rangierflächen wirken sich auf das Kleinklima aus, weil es zu Aufheizungen kommt und folglich zu geringerer Luftfeuchte. Aufgrund der möglichen Auswirkungen auf Windbewegungen und wegen der Barrierewirkung derartiger Hallenkomplexe verändern sich auch die kleinklimatischen Bedingungen in begrenztem Rahmen. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich im vorliegenden Fall um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt und das betroffene Areal bereits vorbelastet ist. Dennoch dürften aufgrund der angestrebten Ausdehnung spürbare kleinklimatische Folgen eintreten. Der Verlust von Gehölzbestand unterschiedlicher Ausprägung ist für das Kleinklima ebenfalls relevant, dem muss durch angemessene Neupflanzungen auf dem erweiterten Betriebsgelände Rechnung getragen werden. Eine umfangreiche Baumpflanzung ist ebenso festgesetzt wie die Neuanlage von Knicks. Die bis max. 7,5 m hohen LS-Wände tragen ebenfalls zu einer gewissen Veränderung bei, weil diese hohen Wände dauerhaft beschatten und es folglich im Dauerschatten etwas kühler als in der Umgebung ist. Die sog. Resonatorwand soll an den für die benachbarte Wohnbebauung kritischen Stellen mit „Lichtbändern“ versehen werden, so dass die Verschattungswirkung in diesen Abschnitten entlang der neuen Resonatorwand gemindert wird. Das wirkt sich kleinklimatisch positiv aus.

### **Landschaft**

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

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

Zur Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes sind folglich umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen mit hochstämmigen Laubbäumen erforderlich und entsprechend vorgesehen. Diese geplanten Baumreihen begleiten die wesentlichen Fahrbahnen im südlichen Teil des erweiterten Betriebsgeländes, fassen die im westlichen Bereich vorgesehene Stellplatzanlage ein und wirken sich entsprechend günstig auf Orts- und Landschaftsbild aus. In Verbindung mit dem am südlichen Plangebietsrand vorgesehenen Doppelknick (bestehend aus dem versetzten Knick und dem vorhandenen Knick) wird das ALDI-Betriebsgelände zukünftig intensiv eingegrünt sein. Am östlichen Plangebietsrand wird der dort am Timmasper Weg vorhandene Knickbestand durch neu herzustellende Knicks ergänzt; dadurch wird die erforderliche ca. 7,5 m hohe Lärmschutzwand auf fast gesamter Länge durch einen Knick abgeschirmt. Das Anbringen von Kletter- oder Rankpflanzen an der sog. Resonatorwand ist aus bautechnischen Gründen nicht möglich.

### **Biologische Vielfalt**

Infolge des anstehenden Bauvorhabens kommt es zu einem Verlust an flächigen Gehölzbeständen (insbesondere im Bereich des westlichen gehölzbestandenen Lärmschutzwalles) und an mehreren Laubbäumen (z. B. hainartiger Eichenbestand im südöstlichen Teil des Plangebietes). Darüber hinaus werden vielfach als Magerwiese ausgebildete, bisher offene Freiflächen (innerhalb und außerhalb des bestehenden Betriebsgeländes) beansprucht. Schließlich sei auf den Verlust von Wasserflächen in Form von Entwässerungsgräben und Regenwasserrückhaltebecken hinzuweisen. Diese Folgen für Natur und Landschaft werden nicht als so gravierend eingeschätzt, dass daraus eine Störung der biologischen Vielfalt abgeleitet werden könnte. Denn eine bedeutende biologische Vielfalt ist auf dem bestehenden Betriebsgelände und dem südlich und südwestlich angrenzenden Gelände kaum festzustellen, so dass in der Zusammenschau keine erheblichen negativen Folgen erwartet werden. Das Versetzen von geschützten Knickabschnitten trägt zur Eingriffsminderung bei und durch umfangreiche Neuanlagen von Knicks im Plangebiet ist sogar ein Teilausgleich möglich. Der vollständige Ausgleich im Zusammenhang mit unvermeidbaren Eingriffen in Knicks ist jedoch innerhalb des Plangebietes nicht möglich, so dass auf das Guthaben aus externen Knick-Ökokonten zugegriffen werden muss; diese befinden sich in den Gemeinden Owschlag und Osterstedt im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Umfangreiche Baumpflanzungen tragen zur Wiederherstellung des Grünvolumens bei. Die umfangreiche Bodenversiegelung jedoch kann nur an anderer Stelle und damit außerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Es wird in diesem Zusammenhang auf eine Ökokontofläche in der Gemeinde Owschlag und einer externen Ausgleichsfläche im Bereich des Schülper Moores zugegriffen.

### **Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten**

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

### **Menschen, Gesundheit, Bevölkerung**

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

- Deutliche Vergrößerung eines benachbarten gewerblichen Grundstückes, verbunden mit einer erheblichen Ausdehnung des bestehenden Hallenkomplexes,
- Veränderung und Ausdehnung der Fahr-, Rangier- und Abstellflächen für Fahrzeuge (insbesondere LKW).
- Mit den vorgenannten Baumaßnahmen und den gleichzeitig vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen (in Form von bis max. 7,5 m hohen Lärmschutzwänden [sog. Resonatorwänden]) hauptsächlich an der östlichen Seite des Betriebsgeländes verändert sich das Wohnumfeld und das Ortsbild in diesem Teil des Stadtgebietes von Nortorf bzw. im betroffenen Hoheitsbereich der Gemeinde Schülpe. Durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen (in Form von neuen Knicks und Baumpflanzungen) wird den vorgenannten Folgen entgegen gewirkt. Zudem ist festzustellen, dass größere Längen der östlichen Lärmschutzwand entlang des Timmasper Weges durch den dort streckenweise vorhandenen Knick abgeschirmt werden; zur vollständigen Abschirmung der geplanten LS-Wand werden neue Knicks angelegt.
- Die geplanten Lärmschutzmaßnahmen wirken sich andererseits sehr positiv auf die Umgebung aus und verbessern im Vergleich zu heute die Lärmsituation deutlich. Die angrenzende Wohnnutzung dürfte davon deutlich profitieren.
- Die gewerbliche Nutzung dehnt sich in die freie Landschaft hinein aus und verändert auch den optischen Eindruck des Siedlungsrandes.

- Wegeverbindungen verändern sich bzw. werden vollständig aufgehoben (wie der im Plangebiet von West nach Ost verlaufende Abschnitt des Timmasper Weges); es wird jedoch auch ein neuer Weg für Fußgänger und Fahrradfahrer mit wassergebundener Decke geschaffen innerhalb eines neu entstehenden Redders am südlichen Rand des Plangebietes. Die vorgenannten Veränderungen bewirken schließlich auch eine Verlagerung von Verkehren. Der östliche Teil des Timmasper Weges wird zukünftig kaum noch von Lkw befahren werden. Zu diesem Thema wird auf das Verkehrsgutachten des Ing.-Büros WVK verwiesen.
- Die zusätzlichen Hallen mit einer größeren Höhe als die Bestandsgebäude (vorhandene Hallen sind ca. 10 m hoch und die geplanten Hallen zumindest teilweise ca. 15 m) verursachen zusammen mit den geplanten max. 7,5 m hohen Lärmschutzwänden Verschattungen, die bei dicht angrenzender Wohnbebauung bedeutsam sein können. Die sog. Resonatorwand soll an den für die benachbarte Wohnbebauung kritischen Stellen mit „Lichtbändern“ versehen werden, so dass die Verschattungswirkung in diesen Abschnitten entlang der neuen Resonatorwand gemindert wird. Das wirkt sich kleinklimatisch positiv aus. Ein spezielles Gutachten befasst sich mit dieser Thematik und prognostiziert die Folgen für die angrenzende Wohnnutzung.
- Infolge der veränderten Verkehrsführung kommt es im östlich verlaufenden Timmasper Weg zu einer Entlastung hinsichtlich des Lkw-Verkehrs. Inwieweit sich Veränderungen beim Pkw-Verkehr ergeben, zeigt das Verkehrsgutachten, das eine Entwicklungsprognose enthält.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

Schließlich sei noch einmal auf die Folgen der Baumaßnahme für die angrenzenden Wohngrundstücke (als schutzbedürftige Sachgüter) verwiesen, wobei jedoch zum Schutz dieser Grundstücke erhebliche Maßnahmen ergriffen werden. Im Hinblick auf den Lärmschutz für die angrenzende Wohnnutzung wird es voraussichtlich zu einer deutlichen Verbesserung kommen.

### **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

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

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

Hinsichtlich der notwendigen Schallschutzvorkehrungen wird auf die vorangehenden Ausführungen verwiesen.

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

### **Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer Umgang mit Energie**

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

### **Auswirkungen auf Landschaftsplan-Darstellungen sowie sonstige umweltbezogene Pläne**

Im Zuge der Neuaufstellung der B-Pläne der beiden Gemeinden erfolgt auch eine Änderung des jeweiligen Flächennutzungsplanes, so dass alle planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden. Die Landschaftspläne der beiden Gemeinden sehen dieses umfangreiche Siedlungsprojekt noch nicht vor; daher ist es vorgesehen, bei einer generellen Fortschreibung der beiden Landschaftspläne auch diese Planung zukünftig zu übernehmen. Da abgesehen von dem zu versetzenden Knick und dem Verlust des kleinen arten- und strukturreichen Grünlandes keine Biotop vom Vorhaben berührt sind, werden aus landschaftsplanerischer Sicht keine gravierenden Folgen erwartet; vorausgesetzt, die grünordnerischen Vorkehrungen und Maßnahmen werden vollständig umgesetzt.

### **Erhaltung bestmöglicher Luftqualität**

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

### **Wechselwirkungen und -beziehungen**

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

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

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

In diesem Zusammenhang wird auf die notwendige Verschiebung eines längeren Knickabschnittes verwiesen. Zudem seien noch einmal die Neuanlage von Knicks am östlichen Rand des Plangebietes sowie die unumgängliche Eingrünung des erweiterten Betriebsgeländes durch umfangreiche Baumpflanzungen erwähnt. Die Kompensation der Bodenversiegelung soll dadurch erbracht werden, dass im Schülper Moor landwirtschaftliche Flächen oder degradierte Moorflächen im naturschutzfachlichen Sinne aufgewertet werden. Im Bereich des Schülper Moores wird jedoch lediglich ca. die Hälfte des Ausgleichs geschaffen, so dass für die verbleibende Kompensation auf ein anderes Ökokonto in der Gemeinde Owschlag zugegriffen wird. Dabei wird berücksichtigt, dass ein Anteil des Gesamtausgleiches (ca. die andere Hälfte des Kompensationsbedarfes) möglichst auf trocken-magerem mineralischem Standort erbracht wird. Auf diese Weise können Biotoptypen der entsprechenden Standortverhältnisse gleichwertig geschaffen werden, die innerhalb des Plangebietes durch das Vorhaben verloren gehen. Ein Teilausgleich im Hinblick auf die Knicks kann innerhalb

des Plangebietes erbracht werden. Der restliche Knickausgleich erfolgt mit dem Zugriff auf zwei spezielle Knickökokonten in Owschlag und Osterstedt. Die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein wird die erforderliche Ausgleichs-Knicklänge bereitstellen bzw. vermitteln.

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

Nachfolgend sind die nach derzeitigem Kenntnisstand erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen zusammengefasst:

## ***Textliche Festsetzungen zur Grünordnung***

### **VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON EINGRIFFEN**

#### Erhalt gesetzlich geschützter Knicks

Der gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Knickbestand ist in seiner dargestellten Länge vollständig zu erhalten und vor Störungen zu bewahren. In dem i. d. R. 5 m breiten Knick-schutzstreifen (gemessen ab Knickfuß) sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze nicht zulässig. In der Bau-phase sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Schutzzäune) Beeinträchtigungen dieser geschützten Landschaftselemente zu vermeiden. Kann eine Beeinträchtigung von vorhandenen und neu geschaffenen Knickabschnitten durch die angrenzende Nutzung zukünftig nicht sicher ausgeschlossen werden, sind die Knicks einschließlich Schutzstreifen durch einen mind. 1 m hohen festen Zaun dauerhaft zu sichern.

#### Versetzen von gesetzlich geschützten Knickabschnitten

Von dem Bauvorhaben betroffene Knickabschnitte dürfen nicht vollständig beseitigt werden, sondern sind innerhalb des Plangebietes an einen neuen Standort ordnungsgemäß zu versetzen. Dies betrifft insbesondere den Ost-West-verlaufenden Knick an der Gemeindegrenze entlang des Timmasper Weges. Dieser Knick ist an den südlichen Plangebietsrand so zu versetzen, dass dort ein Redder entsteht mit darin verlaufendem max. 2 m breiten wasser-gebundenen Fußweg. Am neuen Standort sind die versetzten Knickabschnitte wieder zu einem geschlossenen Knick auf einem 3 m breiten Wall, ggf. durch Gehölznachpflanzung (mit standortheimischen regionaltypischen Baum- und Straucharten), herzustellen und dauerhaft in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

#### Erhalt des wertvollen Gehölzbestandes

Der bedeutendste vorhandene Baum- und Strauchbestand – insbesondere die gehölz-bestandenen hohen Lärmschutzwälle am westlichen Plangebietsrand – soll erhalten werden und ist entsprechend im B-Plan festgesetzt. Im Falle des im westlichen Plangebietsteil an mittlerer Stelle existierenden baumbestandenen Lärmschutzwalles kann wegen der geplanten Gebäude nur die nördliche Hälfte erhalten werden. Durch die Baumaßnahme im Bereich dieses Lärmschutzwalles entstehende offene Böschungsflächen sind vollständig mit Straucharten wie Hasel, Weißdorn, Hainbuche, Feldahorn, Wildrose und Pfaffenhütchen zu begrünen. Ansonsten gilt, dass bei Abgang von einzelnen Bäumen ein gleichwertiger Ersatz an gleicher Stelle zu erbringen ist. Bei den anstehenden Baumaßnahmen sind Bäume (auch Knicküberhälter) wirksam durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen. Dies lässt sich wirksam durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes und ggf. Schutzzaun/Stammschutz erzielen.

### Versickerung von nicht verschmutztem Oberflächen- / Dachflächenwasser

Soweit möglich und mit dem anstehenden Boden vereinbar, soll unbelastetes Oberflächen- / Dachflächenwasser innerhalb des Plangebiets auf dafür vorgesehenen Flächen versickert werden. Versickerungsbecken und -flächen sind soweit wie möglich naturnah zu gestalten und zu unterhalten. Die im Zusammenhang mit der Regenwasserversickerung einschlägigen Vorschriften sind zu beachten.

## **MASSNAHMEN ZUR EIN- UND DURCHGRÜNUNG UND ZUM AUSGLEICH, HINWEIS AUF DIE ARTENSCHUTZRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN**

### Knickneuanlage und Heckenpflanzung

Insbesondere zur Einbindung des Betriebsgeländes und zur Abschirmung der erforderlichen Lärmschutz-Resonatorwände sind in den ausgewiesenen Bereichen Knickneuanlagen erforderlich, mit denen auch Knicklücken geschlossen werden. Die neuen Knicks sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften des Kreises RD-ECK. aus 3 m breitem Wall und vollständiger standortgerechter zweireihiger Gehölzbepflanzung (inkl. Überhälterbäume in einem Abstand von ca. 30 m) herzustellen. Am nordöstlichen Plangebietsrand ist aufgrund der beengten Verhältnisse eine Knickneuanlage nicht möglich, so dass dort zur Eingrünung und Abschirmung eine ca. 2,5 m breite, mind. 2-reihige Laubgehölzhecke aus heimischen Knickgehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten ist.

### Baumpflanzung

Zur landschaftsgerechten Einbindung des ausgedehnten Hallen- und Gebäudekomplexes ist eine umfangreiche Eingrünung in Form von geplanten Baumreihen und -gruppen erforderlich. An den ausgewiesenen Stellen sind Laubbäume als 3 x v. Hochstämme, Stamm-U. 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig an Ort und Stelle zu ersetzen. Für diese Baumpflanzung ist eine offene Grünfläche dauerhaft vorzuhalten, die bei einer Baumreihe eine Mindestbreite von 3 m aufweisen muss. Ansonsten muss die offene Pflanzfläche eine Mindestgröße von 10 m<sup>2</sup> aufweisen. Geeignete Baumarten stellen z. B. Stieleiche, Traubeneiche, Winter- und Sommerlinde (ggf. in Sorten), Vogelkirsche, Spitzahorn, Bergahorn, Schwedische Mehlbeere, Echte Mehlbeere, Hainbuche, Robinie und Gleditschie dar. Die Mindestanzahl der Baumpflanzung beträgt 76.

### Ausgleich für den Eingriff in den Knickbestand

Der unvermeidbare Eingriff in den gesetzlich geschützten Knickbestand wird einerseits durch Knickneuanlagen auf dem Aldi-Gelände kompensiert, andererseits wird auf das Guthaben spezieller Knick-Ökokonten in den Gemeinden Owschlag und Osterstedt zugegriffen.

### Naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Inanspruchnahme und Versiegelung von Bodenfläche

Der hauptsächliche naturschutzrechtliche Ausgleich für die Inanspruchnahme und Versiegelung von Bodenfläche erfolgt durch Zugriff auf vorhandene bzw. in Vorbereitung befindliche Ökokonten (in Owschlag und im Schülper Moor). Der abzubuchende Wert ist in der schriftlichen Unterlage zur Grünordnung ausgewiesen.

### Ausgleich für den Verlust von struktur- und artenreichem Grünland

Die infolge des Bauvorhabens verloren gehende kleine gesetzlich geschützte Grünlandfläche wird durch Zugriff auf ein geeignetes Ökokonto in der Gemeinde Owschlag kompensiert. Dort soll durch eine pflegende extensive Unterhaltung (Beweidung oder Mahd) arten- und strukturreiches Dauergrünland entwickelt und dauerhaft gesichert werden; daher ist die gesetzlich geforderte gleichwertige Kompensation an dieser Stelle für den Biotopverlust erreicht.

### Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen

Die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen und im entsprechenden Bericht dazu aufgeführten Vorkehrungen und Maßnahmen sind umzusetzen; insbesondere die Regelungen zu Bauzeiten im Falle von Eingriffen in Gehölzbestände und Baufeldräumungen sind einzuhalten.

### Gestaltung der Hallenfassaden

Aus Gründen des Landschaftsbild- und Ortsbildschutzes sind insbesondere die nach Süden und Osten ausgerichteten Fassaden der Hallen im oberen Drittel durch z. B. eine farbliche Abstufung zu gliedern und aufzulockern. Mit dieser farblichen Gestaltung und Gliederung der Hallenfassaden soll die optische Wirkung der großen Gebäudehöhe abgemildert werden.

## **2.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich**

Der durch den B-Plan Nr. 51 der Stadt Nortorf bzw. den B-Plan Nr. 6 der Gemeinde Schülpl verursachte Eingriff in den Naturhaushalt ist nach den Maßstäben des gemeinsamen Runderrlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten in der Fassung vom 9. Dezember 2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung zum Baurecht“ zu kompensieren.

### Naturschutzfachlich relevante bzw. gesetzlich geschützte Strukturen

Der o. g. Erlass regelt, dass infolge des Bauvorhabens verloren gehende besondere Strukturen oder z. B. betroffene Biotope zusätzlich auszugleichen sind; bei der Bemessung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht es ansonsten jedoch vorrangig nicht um quantitative Verhältnisse zwischen der beanspruchten Fläche und der Ausgleichsfläche, sondern um die Kompensation von Funktionen und Werten. Sollten im Hinblick auf die Fauna bedeutsame Strukturen vorhanden oder deutliche faunistische Funktionsverluste zu erwarten sein, sind diese Folgen in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich einerseits im Gebiet der Stadt Nortorf um ein überwiegend bereits intensiv gewerblich genutztes Grundstück, das mit Hallen, sonstigen Gebäuden und befestigten Freiflächen versehen ist. Dieses Siedlungsgrundstück ist folglich in weiten Bereichen schon erheblich vorbelastet. Für die Fauna herausragend bedeutsame Grünstrukturen sind nicht festzustellen. Es existieren mit den gesetzlich geschützten Knicks und den flächigen Gehölzbeständen sowie dem extensiven Grünland und Ruderalbereichen jedoch auch wertvolle Strukturen. Im Hoheitsbereich der Gemeinde Schülpl ist das vom Vorhaben betroffene Areal im Wesentlichen durch die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Acker und den Knickbestand geprägt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Knickbestand, der Bestand an flächigen Gehölzen, ältere Einzelbäume sowie das kleinflächige arten- und strukturreiche Grünland für diesen Siedlungsraum als wertvolle Grünelemente anzusehen sind; sie haben folglich nicht nur eine allgemeine, sondern sogar eine besondere Bedeutung. Diese Strukturen erhöhen die Wertigkeit des vom Siedlungsprojekt beanspruchten Geländes und sind in der Bilanz durch einen spezifischen Aufschlag zu berücksichtigen. Zusammen mit dem Grundaussgleich und dem vorgenannten Extraausgleich werden auch die Folgen für Arten und Lebensgemeinschaften kompensiert. Eine spezielle Ausgleichsverpflichtung für die Fauna ergibt sich aus diesem Vorhaben nicht.



### *Eingriffe in den gesetzlich geschützten Knickbestand*

Knicks stellen nach § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Landschaftselemente dar, so dass unvermeidliche Eingriffe separat zu bilanzieren und auszugleichen sind. Knickverluste und erhebliche Knickbeeinträchtigungen können nur gleichwertig durch die Anlage von Ersatzknicks kompensiert werden. Im Falle des vorliegenden Bauvorhabens wird eine Minimierung des Eingriffs in Knickbestände angestrebt; soweit möglich werden betroffene Knickabschnitte an einen neuen Standort versetzt. Das ist jedoch nicht überall möglich. Darüber hinaus wird weitestgehend mit baulichen Anlagen ein Abstand von 5 m zum bestehenden bzw. geplanten Knick eingehalten.

### Kompensation des Verlustes eines Teiles der westlichen baumbestandenen Lärmschutzwandfläche

Der Eingriff in den Baumbestand mit mittlerem Alter auf dem westlichen Lärmschutzwand ist separat auszugleichen, weil diese Grünstruktur besondere Funktionen übernimmt. Aufgrund des Bestandesalters ist ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 2 der betroffenen Fläche anzusetzen. Die durch das Vorhaben verloren gehende Gehölzfläche ist bereits Anfang 2017 durch eine Ersatzzahlung an den Kreis Rendsburg-Eckernförde vorab kompensiert worden, wobei diese Zahlung einer Gehölz-Ausgleichsfläche von 2.750 m<sup>2</sup> entspricht. Der Bestand wurde außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist im Februar 2017 gefällt.

### Kompensation des Baumverlustes

In Bezug auf den gleichwertigen Ausgleich für Baumverluste werden als Bemessungsgrundlage die Baumschutzbestimmungen des Kreises Rendsburg-Eckernförde (Merkblatt Baumschutz von Okt. 2015) herangezogen. Danach bemisst sich die Anzahl der neu zu pflanzenden heimischen Ausgleichsbäume am Stammumfang des beseitigten Baumes. „Je 100 cm Stamm-Umfang ist ein Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm zu pflanzen“.

Von dem Bauvorhaben sind insgesamt ca. 15 einzelne Laubbäume mit Stamm-D. von 0,15 bis 0,70 m sowie mehrstämmige Bäume betroffen. Daraus resultiert folgende Bilanz, die für das Gesamt-Plangebiet in Nortorf und Schülpe gilt:

<b>Anzahl betroffener Bäume</b>	<b>Stamm-U. in cm</b>	<b>Ausgleichsverhältnis</b>	<b>Erforderliche Anzahl an Ausgleichsbäumen</b>
5	bis 100 cm	1 : 1	5
9	100 bis 200 cm	1 : 2	18
1	größer 200 cm	1 : 3	3
15		Summe:	26 Stück

**Tab. 1:** Baumbilanz für Nortorf und Schülpe

Die Kompensation erfolgt durch auf dem Aldi-Betriebsgelände vorgesehene und entsprechend im B-Plan festgesetzte umfangreiche Baumpflanzungen, die u. a. auch wesentlich zur Eingrünung und Abschirmung des Gewerbegebietes beitragen. Es werden mind. **76 Ausgleichsbäume** innerhalb des gesamten Plangebietes gepflanzt.

Bodenversiegelung und Beanspruchung von bisher offener Bodenfläche

Die durch die Versiegelung des Bodens verloren gehenden vielfältigen Bodenfunktionen können nicht durch die Entsiegelung einer gleich großen Fläche kompensiert werden, so dass lediglich eine intensiv genutzte und daher stark beanspruchte Fläche aufgewertet werden kann. Vollständig versiegelte Flächen sind folglich im Verhältnis 1 : 0,5, teilversiegelte Flächen im Verhältnis 1 : 0,3 der betroffenen Fläche zu kompensieren.

Ermittlung des Ausgleichsumfangs im Zusammenhang mit Orts- und Landschaftsbild

Die Folgen des Siedlungsvorhabens für Orts- und Landschaftsbild lassen sich nicht quantifizieren und daher nicht durch die Bereitstellung einer Ausgleichsfläche kompensieren. Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass ein umfangreich bebautes Gewerbegrundstück bereits vorhanden und damit der betroffene Raum als vorbelastet anzusehen ist. Naturschutzrechtlich gelten die Folgen für Orts- und Landschaftsbild i. d. R. als kompensiert, wenn eine landschaftsverträgliche und -typische Neugestaltung vorgenommen wird. Dem wird durch folgende Maßnahmen, die sich in diesem Sinne günstig auswirken, Rechnung getragen:

- Versetzen eines betroffenen Knickabschnittes und Herstellung eines Redders als landschaftsgerechte Abgrenzung und Eingrünung des erweiterten Gewerbegrundstückes,
- umfangreiche Begrünungsmaßnahme insbesondere zur freien Landschaft durch zahlreiche Baumpflanzungen,
- gestalterische Auflagen in Bezug auf die Fassadenausbildung, damit für den angrenzenden Landschaftsraum ein verträgliches Erscheinungsbild der neuen Hallen erreicht wird,
- Erhaltung und Ergänzung des Knickbestandes am östlichen Plangebietsrand zur Abschirmung der erforderlichen Lärmschutzwand entlang des östlichen Timmasper Weges.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden als nicht erforderlich angesehen.

In den nachfolgenden Tabellen ist das Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgeführt. In den ersten beiden Tabellen wird die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wiedergegeben, in den folgenden Tabellen ist dargestellt, welche Kompensationsmaßnahmen dem Eingriffsvorhaben gegenübergestellt sind.

**Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für Nortorf:**

<b>Art der überbauten oder versiegelten Fläche im Nortorfer Hoheitsbereich</b>	<b>Betroffene Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Ausgleichsfaktor</b>	<b>Erforderlicher Ausgleichsumfang in m<sup>2</sup></b>
Zusätzliche Versiegelung durch Gebäude, Hallen, Lärmschutzwände und sonstige Nebenanlagen sowie durch Fahrbahnen, Lagerplätze, Stellplätze etc; der überbaute bzw. versiegelte Bestand ist bei der Flächenermittlung berücksichtigt worden.	13.014	1 : 0,5	6.507
Wassergebundener Fußweg innerhalb des neuen Redders	In der Bilanz für die Gemeinde Schülpe berücksichtigt	1 : 0,3	--
Bau eines Regenwasserversickerbeckens im südwestlichen Gebietsteil als	In der Bilanz für die Gemeinde Schülpe	1 : 0,5	--

<b>Art der überbauten oder versiegelten Fläche im Nortorfer Hoheitsbereich</b>	<b>Betroffene Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Ausgleichsfaktor</b>	<b>Erforderlicher Ausgleichsumfang in m<sup>2</sup></b>
technisches Bauwerk	berücksichtigt		
<b>Erforderliche Ausgleichsfläche</b>			<b>6.507 m<sup>2</sup></b>

**Tab. 2:** Ermittlung des Ausgleichsbedarfs in Nortorf, Versiegelung

<b>Art des Eingriffs im Nortorfer Hoheitsbereich</b>	<b>Betroffene Knicklänge, Gehölzfläche bzw. Fläche betroffener wertvollerer Strukturen</b>	<b>Ausgleichsfaktor</b>	<b>Erforderlicher Ausgleichsumfang</b>
<u>Verlust</u> von gesetzlich geschützten Knicks (derartige Eingriffe in gesetzlich geschützte Strukturen sind separat zu bilanzieren und zu kompensieren; ausschließlich durch die Anlage eines neuen Knicks)	--	1 : 2	--
<u>Versetzen</u> von Knicks (Die zu versetzende Knicklänge von insgesamt 432 m ist bilanzmäßig auf die beiden Gemeinden aufgeteilt worden. Wg. der eher ungünstigen Bodenverhältnisse für das ordnungsgemäße Versetzen von Knicks wird das Ausgleichsverhältnis von 1 : 1 [anstatt 1 : 0,75] angesetzt.)	216 m	1 : 1	216 m
<u>Abwertung</u> von Knicks infolge zukünftig beengter Lage	--	1 : 1	--
Knickneuanlage auf dem Aldi-Gelände			abzüglich 163 m
			<b>Erforderlicher Knickaustgleich: 53 m</b>
Verlust baumartigen Gehölzes auf dem westlichen Lärmschutzwall			Die Fällung wurde schon durchgeführt und ist durch eine für Naturschutzmaßnahmen vorgesehene Zahlung kompensiert worden.
Verlust gesetzlich geschütztes arten- und strukturreiches Wertgrünland	7.542 m <sup>2</sup>	1 : 2	15.084 m <sup>2</sup>

Verlust Wiesenfläche auf magerem Standort innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes	3.475 m <sup>2</sup>	1 : 1	3.475 m <sup>2</sup>
Verlust Ruderafläche	2.039 m <sup>2</sup>	1 : 1	2.039 m <sup>2</sup>
<b>Erforderliche Ersatzmaßnahmen</b>	<b>53 m Knickneuanlage 20.598 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche</b>		

**Tab. 3:** Ermittlung des Ausgleichsbedarfs in Nortorf, Knicks, Gehölze, andere wertvolle Strukturen

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Folgen ist vorgesehen:

<b>Art und Lage der Ersatzpflanzungen und Ersatzmaßnahmen</b>	<b>Pflanzungen bzw. Maßnahmen</b>
Baumpflanzungen an unterschiedlichen Stellen auf dem Aldi-Betriebsgelände	Pflanzung von insgesamt mind. 76 Bäumen
Die Anlage neuer Knicks innerhalb des Gesamt-Plangebietes ist in der vorangehenden Tab. 3 bilanzmäßig bereits berücksichtigt worden.	

**Tab. 4:** Kompensationsmaßnahmen und -pflanzungen innerhalb des Gesamt-Plangeltungsbereiches (zusammengefasst für Nortorf und Schülpe)

<b>Art des Gesamt-Ausgleichs für Nortorf und Schülpe</b>	<b>Fläche in ha, Länge in m</b>	<b>Anrechnungsfaktor</b>	<b>Ausgleichsfläche in ha</b>
Zugriff auf genehmigtes Ökokonto in der Gemeinde Owschlag	2,13 ha	1 : 1	2,13 ha
Bereitstellung von aus 2 nebeneinander liegenden Parzellen bestehender Ausgleichsfläche im Schülper Moor	Es wird eine Fläche bereit gestellt, die mit einem noch abzustimmenden Anrechnungsfaktor der tatsächlich benötigten Ausgleichsfläche von 2,27 ha entspricht.		2,27 ha
Mit der Bereitstellung einer Gesamt-Ausgleichsfläche von 4,40 ha wird die naturschutzrechtlich erforderliche Kompensation für <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nortorf (Bedarf aus Tab. 2: 6.507 m<sup>2</sup> + aus Tab. 3: 20.598 m<sup>2</sup> = 27.105 m<sup>2</sup> [2,71 ha] sowie</li> <li>• Schülpe (Bedarf aus Tab. 2: 16.877 m<sup>2</sup> + aus Tab. 3: -- = 16.877 m<sup>2</sup> [1,69 ha]</li> </ul> erreicht.			<b>Summe: 4,40 ha</b>
Zugriff auf Knick-Ökokonto in der Gemeinde Owschlag	90 m	1 : 1	90 m

Zugriff auf Knick-Ökokonto in der Gemeinde Osterstedt	267 m	1 : 1	267 m
Mit der Bereitstellung einer Gesamt-Ausgleichsknicklänge von 357 m wird die naturschutzrechtlich erforderliche Kompensation für			<b>Summe:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nortorf (Bedarf aus Tab. 3: 53 m) sowie</li> <li>• Schülpl (Bedarf aus Tab. 3: 304 m)</li> </ul> erreicht.			<b>357 m</b>

**Tab. 5:** *Kompensationsflächen, Knick-Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gesamt-Plangeltungsbereiches (zusammengefasst für Nortorf und Schülpl)*

Die vorangehenden Tabellen zeigen, dass den naturschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtungen in vollem Umfang Rechnung getragen wird.

## 2.5 Planungsalternativen

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

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

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

## 3 Zusätzliche Angaben

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

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

Darüber hinaus werden zu den Themenkomplexen ‚Schallentwicklung, Verschattung durch hohe Gebäude und Lärmschutzwände sowie verkehrliche Auswirkungen‘ jeweils spezielle Untersuchungen durchgeführt und die Folgen aus dem Bauprojekt in Gutachten dokumentiert. Die aus diesen Gutachten resultierenden notwendigen Vorkehrungen und Maßnahmen

werden durch die B-Pläne und weitere Regelungen noch verbindlich festgelegt. Sie müssen umgesetzt werden und werden folglich auch in den behördlichen Genehmigungen zum Bauvorhaben noch aufgenommen.

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

Technische Lücken und fehlende Erkenntnisse sind nicht festzustellen.

### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

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

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

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

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Nortorf schafft in Kooperation mit der Nachbargemeinde Schülpe mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Neuauftellung 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 Schülpe, so dass wegen des grenzüberschreitenden Vorhabens auch in dieser Gemeinde eine Bauleitplanung erforderlich ist. Daher führt die Gemeinde Schülpe bei Nortorf die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durch und stellt den B-Plan Nr. 6 „Erweiterung ALDI-Zentrallager Nortorf“ auf.

**Der hiermit vorliegende Umweltbericht gilt für die verbindliche Bauleitplanung, dem B-Plan Nr. 51, der Stadt Nortorf.**

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 Eichen-Gruppe. Größere zusammenhängende Grünkomplexe bilden die mit mittelalten Laubbäumen bestandenen hohen Lärmschutzwälle. Dieser Baumbewuchs ist vielfältig und hat fast den Charakter eines Feldgehölzes, daher besitzen diese baumdominierten Wälle eine höhere Wertigkeit für Natur und Landschaft und für die Grüngliederung. Zusammen mit der kleinen Grünlandfläche im südwestlichen Teil des Gebietes (gesetzlicher Biotopschutz gem. § 21 Abs. 1 LNatSchG als arten- und strukturreiches Wertgrünland) stellt dieser Bereich einen durchaus vielfältigen biologischen Lebensraumkomplex dar.

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

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

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

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

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

Aktuell schließt die Eingriffsbilanzierung für das Gesamt-Plangebiet in Nortorf und Schülpe mit einem flächigen Ausgleichsbedarf von 4,40 ha ab. Ein Anteil von 2,27 ha wird durch aufzuwertende Flächen im Schülper Moor erbracht. Der verbleibende Anteil des erforderlichen Ausgleiches von 2,13 ha wird durch Zugriff auf ein genehmigtes Ökokonto in der Gemeinde

Owschlag 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 m<sup>2</sup> entspricht.

Das Versetzen von Knickabschnitten sowie Knickverluste verursachen einen (externen) Ausgleichsbedarf von 357 m, der durch externe Kompensation beglichen werden muss. Durch im Plangebiet vorgesehene Knickmaßnahmen kann ein Teilausgleich erreicht werden, so dass die angegebene Länge von 357 m das verbleibende Ausgleichsdefizit darstellt.

Aufgestellt:

Altenholz, 26.10.2015, im Februar und April 2017  
ergänzt

Freiraum- und Landschaftsplanung  
**Matthiesen · Schlegel**  
Landschaftsarchitekten  
Allensteiner Weg 71·24 161 Altenholz  
Tel.: 0 431 - 32 22 54 · Fax: 32 37 65

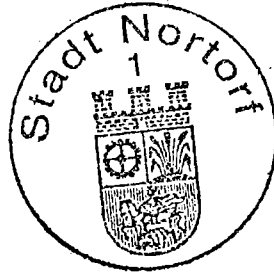


Die Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 24.04.2018 gebilligt.

Amt Nortorf Land

Unterschrift / Siegel

Datum 11. 6. 18



*[Handwritten signature]*

~~Der Amtsdirektor~~  
Bürgermeister

Kiel, den 21.09.2015, 01.10.2015, 31.01.2017, 28.04.2017, 18.05.2017, redaktionell geändert gemäß Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2017

