

# Stadt Nortorf

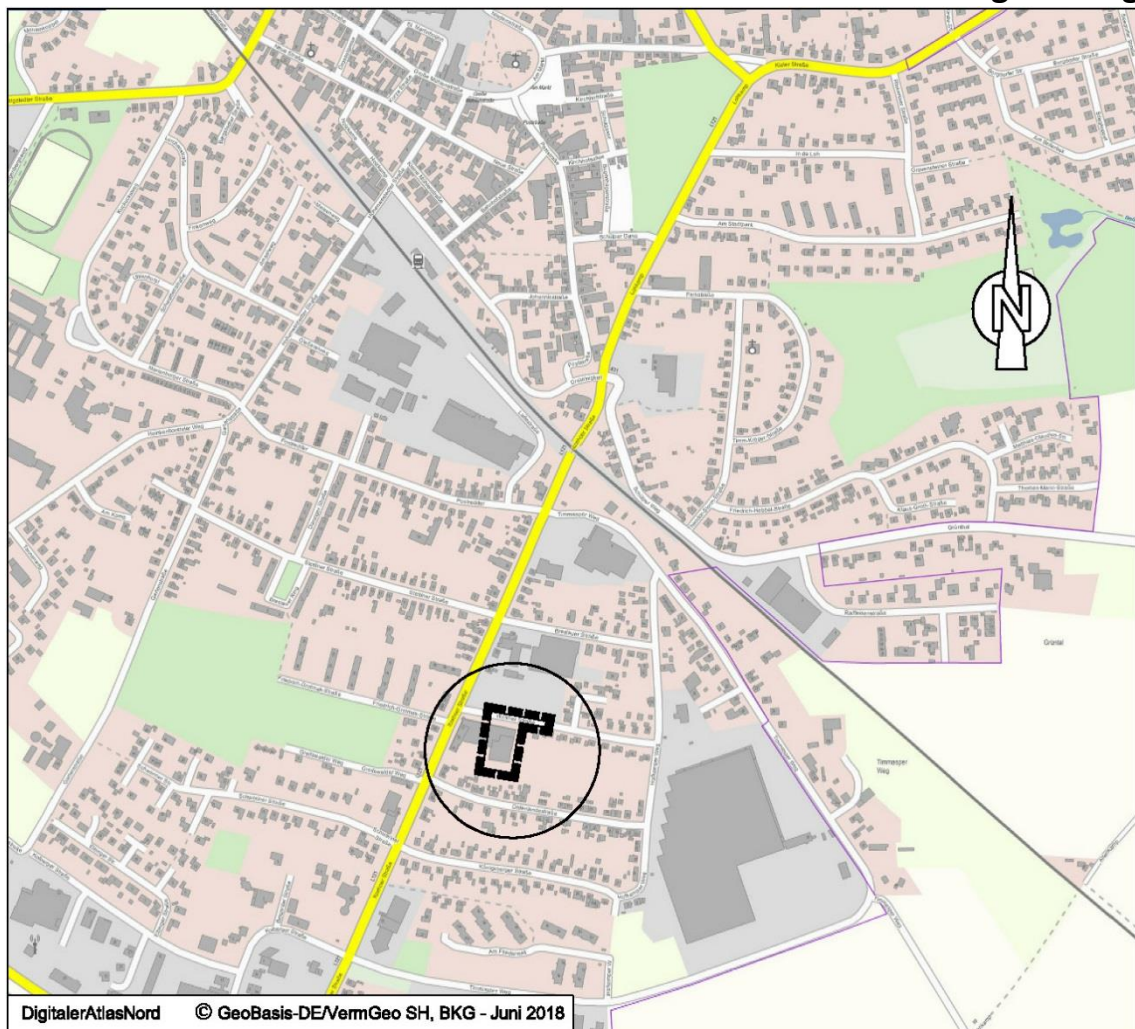
Kreis Rendsburg-Eckernförde

## Bebauungsplan Nr. 46

2. Änderung

Gebiet: Itzehoer Straße/Ecke Wolliner Straße/Breslauer Straße

Begründung



Verfahrensstand nach BauGB

23.01.2019

Bearbeitung:

§ 3(2)    § 4(2)    § 4 a (3)    § 10



**GSP** Ingenieurgesellschaft mbH  
Gosch-Schreyer-Partner  
Beratende Ingenieure (VBI)

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe  
Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79  
eMail oldesloe@gsp-ig.de

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
<b>2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Anlass der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>4 Allgemeines Planungsziel .....</b>	<b>6</b>
<b>5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....</b>	<b>6</b>
5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010) .....	6
5.2 Regionalplan für den Planungsraum III .....	7
5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan .....	8
5.4 Landschaftsplan der Stadt Nortorf .....	8
5.5 Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Nortorf sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes .....	8
<b>6 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>9</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.2.1 Bauweise und Baugrenzen .....	9
6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) .....	10
6.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse.....	10
6.3 Örtliche Bauvorschriften .....	11
6.4 Verkehrserschließung.....	11
<b>7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....</b>	<b>12</b>
<b>8 Grünordnung.....</b>	<b>12</b>
<b>9 Umweltbelange .....</b>	<b>12</b>
9.1 Natur und Landschaft.....	13
9.1.1 Bestandsaufnahme .....	13
9.1.2 Bewertung der Auswirkungen.....	14
9.1.3 Maßnahmen .....	14
9.2 Artenschutz .....	15
<b>10 Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>15</b>
<b>11 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel.....</b>	<b>17</b>
<b>12 Billigung .....</b>	<b>18</b>

Anlagen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Nortorf, Bearbeitung: Planungsbüro Mordhorst-Bretschneider GmbH, 2. Dezember 2010
- Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 46, Bearbeitung: GSP Ingenieurgesellschaft mbH, Oktober 2010

# Teil I: Begründung

## 1 Allgemeines

---

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 möchte die Stadt Nortorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt Nortorf schaffen. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 festgelegte Baugrenze wird Richtung Westen um 3 m verschoben, um das Baufenster für die geplante Bebauung zu vergrößern und den Bauherren eine größere Flexibilität zu gewährleisten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 umfasst den südöstlichen Teil des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Nortorf und die identische Fläche wie der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46. Die Flächen, die nicht durch das Vorhaben der 2. Änderung überplant werden, bleiben mit ihren Festsetzungen unberührt und somit weiter wirksam.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Nortorf im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Da die Planung im Innenbereich der Stadt Nortorf vorgenommen wird und mit dem Plan insgesamt nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche entstehen, kann dieses beschleunigte Verfahren genutzt werden, sodass eine Umweltprüfung entfällt.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

### Stand des Verfahrens

Auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB kann gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Am 28.08.2018 wurde durch den Ausschuss für Bauwesen und Umwelt der Stadt Nortorf der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 04.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.09.2018 aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum 17.09.2018 bis 17.10.2018 abzugeben.

Aufgrund einer Verkleinerung des Geltungsbereiches wurde am ... durch den Ausschuss für Bauwesen und Umwelt der Stadt Nortorf ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange

hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum ... bis ... abzugeben.

Auf die Umweltprüfung gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB wird aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB verzichtet.

## **2 Gebietsbeschreibung: Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung**

---

Die Stadt Nortorf bildet seit dem 01.01.2007 mit 16 weiteren Gemeinden das Amt Nortorfer Land im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Die Stadt Nortorf liegt verkehrsgünstig im Städtedreieck zwischen Rendsburg, Neumünster sowie der Landeshauptstadt Kiel.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Nortorf, zwischen der „Wolliner Straße“ und der „Ohlenlandstraße“. Die Lage des Plangebietes kann dem dieser Begründung vorausgehenden Lageplan entnommen werden.

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet, das wie folgt beschrieben wird:

„Das Gebiet von Firma Möbel/Küchen-Rumpf –rückwärtiger Bereich-, südlich der Wolliner Straße, Flurstücke 134 (teilweise) + 136/3 (teilweise), Flur 532 der Gemarkung Nortorf, Stadt Nortorf, Kreis Rendsburg-Eckernförde“.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des derzeit bestehenden Wohngebiets und hat eine Größe von ca. 2.960 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen ca. 480 m<sup>2</sup> auf die Straßenverkehrsfläche der bestehenden „Wolliner Straße“.

Die Fläche des Plangebietes ist durch das Gebäude einer Möbel- bzw. Küchenfirma geprägt. Östlich sowie südlich grenzen Einzel- und Doppelhäuser mit privaten Gartenflächen an das Plangebiet an. Westlich des Plangebietes besteht das Hauptgebäude der Möbel- und Küchenfirma. Der derzeit innerhalb des Plangebiets befindliche Gebäudeteil der Firma sowie ein Teil des westlich an das Plangebiet angrenzenden Teils werden zurückgebaut. Nördlich des Geltungsbereiches begrenzt die „Wolliner Straße“ das Plangebiet und bindet es an die „Itzehoer Straße“ an. Eine bestehende Freifläche nördlich der „Wolliner Straße“ ist durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 46 als Misch- sowie Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

## **3 Anlass der Planung**

---

Die Stadt Nortorf ist durch die in diesem Bereich gut ausgebaute überregionale Infrastruktur optimal an die Landeshauptstadt Kiel, Neumünster sowie Rendsburg angebunden. Die Stadt Nortorf stellt einen attraktiven Wohnstandort für Pendler als auch für Familien mit Kindern dar.

Durch eine Umstrukturierung der bestehenden Möbel- und Küchenfirma im Kreuzungsbereich der „Itzehoer Straße/ Wolliner Straße“ ist ein Erhalt des östlichen Gebäudekomplexes künftig nicht vorgesehen. Der Eigentümer der Fläche beabsichtigt durch einen Teilrückbau des Gebäudes im östlichen Bereich des bestehenden Wohngebiets Einzel- und Doppelhäuser zu entwickeln, was dem Planungsziel der Stadt Nortorf, innerstädtischen Wohnraum zu schaffen, zu Gute kommt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 wurde eine wohnbauliche Entwicklung der Flächen bereits baurechtlich vorbereitet. Da der geplante Teilrückbau des Gebäudes großzügiger

ausfällt als vorher angenommen, soll durch eine Vergrößerung des Baufensters die vorhandene Fläche optimal genutzt werden.

#### **4 Allgemeines Planungsziel**

Ziel der Planung ist es, den östlichen Teil der bestehenden Möbel- und Küchenfirma für eine wohnbauliche Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt Nortorf baurechtlich anzupassen, sodass die Wohnbaufläche optimal genutzt werden kann.

Die als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzte Fläche des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Nortorf soll durch ein Verschieben der westlichen Baugrenze angepasst werden, sodass die durch einen Rückbau derzeit bestehender Gebäude entstehende Fläche optimal genutzt werden kann.

#### **5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

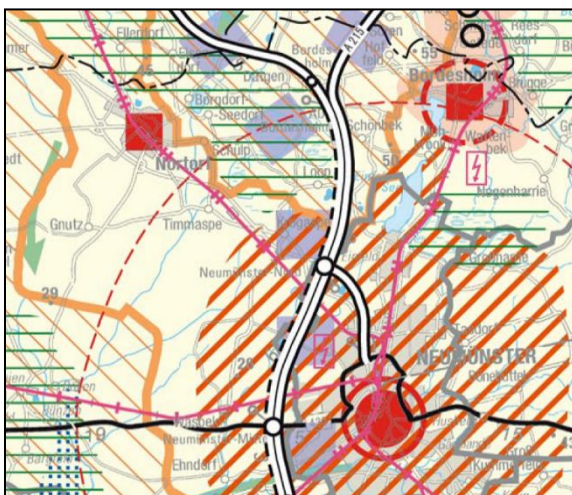
Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3,4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 und aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000).

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen.

##### **5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)**

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Stadt Nortorf die nachfolgenden Darstellungen:



- Die Stadt Nortorf ist als Unterzentrum im ländlichen Raum eingestuft
- Nortorf liegt unmittelbar westlich einer Landesentwicklungsachse
- Eine zwei- oder mehrgleisige Bahnstrecke durchquert das Stadtgebiet von Nortorf

Abbildung 1: Ausschnitt LEP, Quelle: Schleswig-Holstein.de

*Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der ländlichen Räume als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert*

*werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der ländlichen Räume sollen teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen (1.4, 2G, LEP 2010).*

*Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (2.2.3, 1Z, LEP 2010).*

*Gemäß LEP können grundsätzlich in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. (...) Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (2.5.2, 1G, LEP).*

*Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können (2.5.2, 6Z, LEP).*

Die Stadt Nortorf folgt den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes indem sie ihrer Entwicklungsaufgabe als Unterzentrum nachkommt und zusätzlichen Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes schafft.

## 5.2 Regionalplan für den Planungsraum III

Die Regionalpläne beinhalten den langfristigen Entwicklungs- und Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung des Planungsraumes aus überörtlicher Sicht. Der Regionalplan für den Planungsraum III (RP III) für die kreisfreien Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde enthält für die Stadt Nortorf die nachfolgenden Darstellungen:

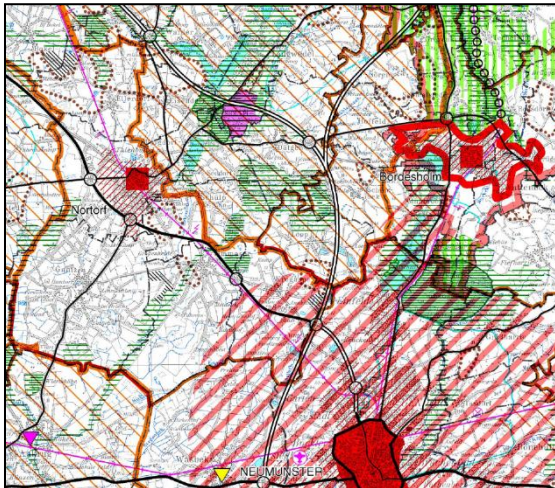


Abbildung 2: Ausschnitt RP III, Quelle: Schleswig-Holstein.de

- Nortorf ist ein Unterzentrum
- Eine elektrifizierte Bahnstrecke quert das Gebiet in Nord/Süd-Richtung
- Eine Bundesstraße quert das Stadtgebiet in West/Ost-Richtung, diese wurde vor mehreren Jahren zur Landesstraße zurückgestuft (L328)
- Eine weitere Bundesstraße führt in Nord/Süd-Richtung am Stadtgebiet von Nortorf vorbei

*Die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch (...) eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden (6.1, Z2, RP III).*

Die Stadt Nortorf folgt den Vorgaben des Regionalplanes indem sie durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine optimale Nutzung der ausgewiesenen Wohnbauflächen schafft.

### 5.3 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

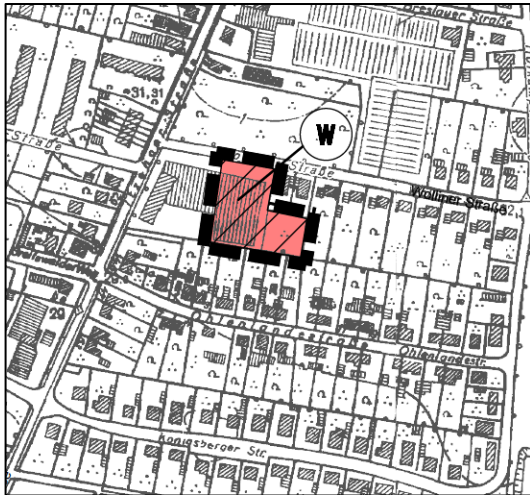


Abbildung 3: 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf, Quelle: Ingenieurbüro GSP

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Nortorf erfolgte die 36. Änderung als Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Aufstellung gem. § 13 a BauGB.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung bzw. Berichtigung ist nicht notwendig.

### 5.4 Landschaftsplan der Stadt Nortorf

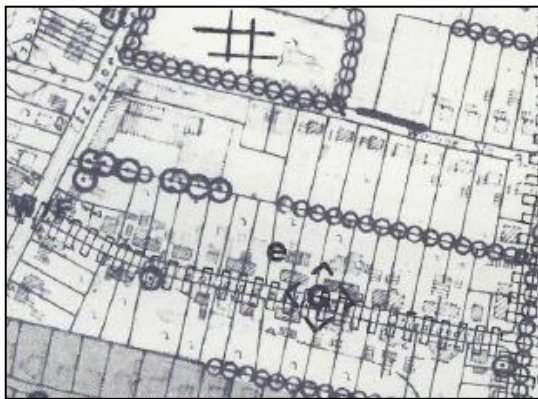


Abbildung 4: Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Nortorf, Quelle: Stadt Nortorf

Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Nortorf stellt das Vorhabengebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 als Baubereich dar.

Landschaftspflegerische Planungen und Belange stehen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 grundsätzlich nicht entgegen.

### 5.5 Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Nortorf sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Nortorf setzt östlich der „Itzehoer Straße“ im Bereich „Breslauer Straße“ und „Wolliner Straße“ Misch- und Sondergebietsflächen (MI/SO), sowie rückwärtige Wohnbauflächen eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) fest.

Die Flächen und Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 46, die nicht durch die 1. Änderung überplant wurden, blieben von dem geplanten Vorhaben unberührt und sind somit weiter wirksam. Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 einen großen Teil des Geltungsbereiches umfasst wie die 1. Änderung, bleiben auch im Rahmen dieses Verfahrens die nicht überplanten Flächen und Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 46 unberührt und behalten ihre Wirksamkeit.



Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 werden übernommen. Lediglich die Baugrenze an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird verschoben, sodass der gem. LBO vorgeschriebene Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3 m eingehalten wird.

## **6 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

---

Sämtliche Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen. Da im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Nortorf lediglich die westliche Baugrenze um 3 m verschoben wird, werden die Festsetzungen aus den Ursprungsplänen übernommen.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Nortorf wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) sind nicht zulässig. Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Diese vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), das sich harmonisch in die direkte Umgebung einfügt, zu folgen. Zudem wird die unmittelbar nachbarschaftliche Bebauung in der „Wolliner Straße“ und „Ohlenlandstraße“ überwiegend wohnbaulich genutzt, sodass die v. g. ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen könnten. Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden beeinträchtigende Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um das Vorhaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 an die festgesetzte Wohnbebauung des Ursprungsbebauungsplanes sowie die umgebende Bestandsbebauung anzupassen, werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Ursprungsbebauungsplanes für Allgemeine Wohngebiete (WA) übernommen. Lediglich die Baugrenze zu dem westlich bestehenden Gebäude der Möbel- und Küchenfirma wird von 6 m auf 3 m reduziert.

#### **6.2.1 Bauweise und Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

Als Bebauung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden Einzel- und Doppelhäuser [E/D] in offener Bauweise [o] festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] und maximal eine (1) Wohnung pro Doppelhaushälfte [D] zulässig. Diese Festsetzungen werden vorgenommen, um in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 eine zu massive Bebauung innerhalb des Plangebietes auszuschließen.

Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) wird aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 46 übernommen. Um den künftigen Bauherren eine möglichst große Flexibilität bei der Position und Ausrichtung ihrer Gebäude zu gewährleisten, wird ein grundstücksübergreifendes Baufenster festgesetzt. Im Bereich der „Wolliner Straße“ weist die Baugrenze einen Abstand von 6 m zur bestehenden Straßenverkehrsfläche auf. Dieser Abstand entspricht der Entfernung der umgebenden Bebauung von der „Wolliner Straße“ und gewährleistet eine einheitliche Häuserfront. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 wird die Baugrenze zur dem westlich bestehenden Gebäude der Möbel- und Küchenfirma auf 3 m reduziert, um das nach einem Teilabriss entstandene Flächenpotenzial optimal auszunutzen.

### **6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um ein einheitliches, geordnetes und lockeres Siedlungsbild zwischen dem neuen Wohngebiet und der Bestandsbebauung in der „Wolliner Straße“ und „Ohlenlandstraße“ zu schaffen.

Diese Festsetzung entspricht in etwa den bestehenden Einzelhausgrößen in der angrenzenden Umgebung und bleibt unterhalb der durch § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete von 0,4.

### **6.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse**

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und 3, §§ 18 und 20 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden maximale zulässige Firsthöhen (FH) mit Bezugspunkt auf die mittlere Höhenanlage der Fahrbahndecke der angrenzenden öffentlichen Straße festgesetzt. Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzung mit Bezug auf die Höhenanlage der Fahrbahndecke der angrenzenden Straße wird in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan Nr. 46 vorgenommen. Aufgrund der besonderen Planungssituation des relativ kleinen Vorhabengebiets an einer bereits bestehenden Erschließungsstraße ist die Wahl der v. g. Höhenfestsetzung umsetzbar. Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 weist im Bereich der Straßenverkehrsfläche der „Wolliner Straße“ eine Breite von ca. 40 m auf. Somit bezieht sich die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) auf einen relativ kurzen Abschnitt der Straßenverkehrsfläche in dem nur geringe Höhenunterschiede bestehen und eine einheitliche Höhenentwicklung der künftigen Gebäude gewährleisten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird die Zahl der maximalen Vollgeschosse auf zwei [II] Vollgeschosse mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,50 m über der mittleren Höhenanlage der Fahrbahndecke der angrenzenden öffentlichen Straße festgesetzt.

Die festgesetzte Firsthöhe von maximal 9,50 m bezogen auf die angrenzende Straßenverkehrsfläche entspricht in etwa der Höhe der umgebenden Wohnbebauung. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 46 setzt für die Fläche des Plangebietes als Sondergebiet bislang eine maximale Firsthöhe von 12,0 m fest. Somit bilden die künftigen Gebäude innerhalb des Vorhabengebietes einen Übergang zwischen den weiterhin bestehenden Flächen des sonstigen Sondergebietes Einzelhandel und der östlich angrenzenden Wohnbebauung entlang der „Wolliner Straße“. Die künftige Bebauung passt sich an die bestehende Bebauung an ohne unverhältnismäßige Größe zu der Umgebung entstehen zu lassen.

### **6.3 Örtliche Bauvorschriften**

Der städtebaulichen Konzeption folgend, wurden die gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 46 für das Allgemeine Wohngebiet der 1. Änderung übernommen. Diese werden auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 ohne Änderungen übernommen.

#### Einheitliche Gestaltung und Materialwahl baulicher Anlagen

Doppelhäuser sind in Bezug auf Dachform und –farbe sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

Trotz der jeweils einheitlichen Bauweise von Doppelhäusern ist den künftigen Bauherren eine gewisse Gestaltungsfreiheit gegeben und gleichzeitig ein harmonisches Erscheinungsbild des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gewährleistet. Durch einheitliche Materialien und eine strukturierte Verwendung fügt sich die geplante Wohnbebauung in die Bestandsbebauung ein und erhält das Bild eines geordneten Quartiers.

#### Dachgestaltung

Die Dacheindeckung von Wohngebäuden ist mit roten bis rotbraunen, schwarzen, dunkelgrünen, dunkelblauen sowie anthrazitfarbenen Materialien auszuführen. Dies gilt nicht für Wintergärten. Dachbegrünungen sind zulässig.

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese – im Gegensatz zu den Fassadenflächen – trotz Eingrünungsmaßnahmen auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche bzw. geordnete Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes daher vorgegeben. Für die Dacheindeckungen sind im Hinblick auf den ökologischen Gedanken zusätzlich zu den festgesetzten Dacheindeckungsmaterialien auch Gründächer zulässig.

So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden.

#### Einfriedungen

Einfriedungen an den zur Straßenverkehrsfläche gelegenen Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Zur Gewährleistung eines sicheren Ein- und Ausfahrens auf bzw. von den Grundstücken wird eine maximale Höhe der straßenseitigen Einfriedungen entlang der „Wolliner Straße“ festgesetzt. Hohe Hecken oder andere Abgrenzungen würden das Allgemeine Wohngebiet (WA) von dem öffentlichen Straßenraum separieren und zu keinem stimmigen Bild im Bereich der „Wolliner Straße“ führen.

### **6.4 Verkehrserschließung**

Das Grundstück des künftigen Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird auch weiterhin über die „Wolliner Straße“ erschlossen.

Durch die Festsetzung eines grundstücksübergreifenden Baufensters besteht die Möglichkeit von rückwärtigen Grundstücken in „zweiter Reihe“ zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche der „Wolliner Straße“. Da eine vorzeitige Aufteilung des künftigen Allgemeinen Wohngebietes (WA) zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht vorgenommen wird, wird auf die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und

Leitungsrechtes (GFL) zugunsten der rückwärtigen Bauflächen aufgrund der unklaren Position verzichtet. Eine entsprechend erforderliche Erschließung wird auf privatrechtlicher Ebene abgesichert.

## **7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

---

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Nortorf wurde durch die GSP Ingenieurgesellschaft mbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Oktober 2010), um die Auswirkungen des geplanten Vorhabens aufzuzeigen und zu bewerten (Anlage).

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 wird diese schalltechnische Untersuchung weiterhin zur Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse herangezogen. Durch den Erhalt des östlichen Gebäudekomplexes der Möbel- und Küchenfirma im Kreuzungsbereich „Wolliner Straße“ und „Itzehoer Straße“ ergeben sich für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 keine Änderung der ermittelten Lärmpegelbereiche.

## **8 Grünordnung**

---

Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes in Verbindung mit der bisherigen Nutzung eines sonstigen Sondergebietes Einzelhandel wird auf die Festsetzung von Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verzichtet.

Die über den Ursprungsbebauungsplan Nr. 46 festgesetzte Anpflanzungspflicht jeweils eines (1) Laubbaumes auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes wurde nicht in die 1. Änderung und somit auch nicht in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 übernommen. Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes stellt eine Umsetzung der v. g. Festsetzung eine zu große Einschränkung der künftigen Bauherren dar und wird aus diesem Grund nicht übernommen.

Die Anpflanzung von Bäumen ist mit den Stadtwerken Nortorf AÖR abzustimmen.

## **9 Umweltbelange**

---

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Nortorf wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Im Bebauungsplan die zulässige Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Die gesamtzulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 beträgt 1.782 m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>

2. Im Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die im Plangebiet zulässigen Vorhaben innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

3. Von dem Bebauungsplan dürfen keine Anhaltspunkte auf Beeinträchtigungen europarechtlich geschützte Gebiete (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) ausgehen.

Im Wirkraum des Plangebietes finden sich keine europäischen Schutzgebiete.

4. Aus der Planung dürfen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen.

Im Plangebiet werden keine gefährlichen Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU verwendet, die nach dem heutigen Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse bei Störfällen, Unfällen und Katastrophen zu schwerwiegenden und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt und der menschlichen Gesundheit führen können. Auch befinden sich im Umfeld keine Betriebe, in denen gefährliche Stoffe und Technologien im Sinne des Artikels 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU zur Anwendung kommen, von denen Gefahren auf das Plangebiet einwirken könnten.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht ausgleichspflichtig.

## **9.1 Natur und Landschaft**

### **9.1.1 Bestandsaufnahme**

#### **Schutzgut Mensch**

Die Fläche des Plangebietes ist durch das Gebäude einer Möbel- bzw. Küchenfirma geprägt. Planungsrechtlich handelt es sich jedoch um ein allgemeines Wohngebiet.

Störungen im Plangebiet ergeben sich im geringen Maße im nordwestlichen Baufeld durch Verkehrslärm des Kreuzungspunktes Itzehoer Straße und Wolliner Straße.

#### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Die Fläche des Plangebietes ist durch das Gebäude einer Möbel- bzw. Küchenfirma geprägt. An der Ostfassade des Gebäudes stehen einzelne Gehölze. An der Wolliner Straße grenzt Siedlungsgrün in Form von Bodendeckern eine Stellplatzfläche von dem öffentlichen Verkehrsraum ab. Weitere Grünstrukturen befinden sich nicht im Plangebiet.

#### **Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft**

Die Böden im Plangebiet sind durch die derzeitige Nutzung bereits weitgehend versiegelt und überformt. Der Grünordnungsplan zum Ursprungsplan nennt für den Bereich des Möbelhauses einen Versiegelungsgrad von 70 %. Die Bodenfunktionen sind entsprechend durch die Versiegelung und die vorhandene Bebauung erheblich gestört. Eine Versickerung anfallender Niederschlagswasser ist kaum möglich.

Planungsrechtlich ist durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich eine Versiegelung von 30 % zzgl. einer Überschreitung gem. BauNVO zulässig.

Klima und Luftqualität unterliegen kaum Belastungen und sind typisch für eine schleswig-holsteinische Kleinstadt.

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Stadt Nortorf ohne Kontakt zur freien Landschaft. Ortsbildprägende Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

### **Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kultur- und Sachgütern vor.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen- und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. Lediglich der Mensch hat im größeren Umfang die Möglichkeit auf dieses „Wirkungsgefüge“ sowohl in positiver als auch in negativer Weise Einfluss zu nehmen.

Das Plangebiet ist bereits anthropogen überformt. Insbesondere die Flächennivellierung und Bodenbefestigung hat zu Änderungen im Boden- und Wasserhaushalt geführt. Die einhergehende Nutzung verhindert zudem eine naturnahe Vegetationsentwicklung. Die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sind bereits erheblich gestört.

#### **9.1.2 Bewertung der Auswirkungen**

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die mit der Planung einhergehenden Bodenversiegelungen und Veränderungen unterliegen demnach nicht der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Die Wiedernutzbarmachung des Plangebietes im Rahmen einer Nachverdichtung der Bebauung ist einer erstmaligen Inanspruchnahme an anderer Stelle vorzuziehen.

Mit der vorliegenden Planung gehen planungsrechtlich keine Veränderungen im Versiegelungsgrad oder Vegetationsverluste einher. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 umfasst nur die Lage der Baugrenze im Bereich heutiger Gebäudeflächen, nicht aber den Versiegelungsgrad.

Auch in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ergeben sich durch die Änderung der Baugrenze gegenüber dem geltenden Baurechts keine Auswirkungen. Der Änderungsbereich ist derzeit mit den Hallen des Möbelhauses bebaut. Kleinerer Gehölzbewuchs an der Ostfassade des bestehenden Gebäudes hat naturschutzfachlich keine besondere Bedeutung. Der Abriss der Hallen mit einhergehenden Gehölzverlust ist bereits durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes zulässig.

Negative Beeinträchtigungen im Ortsbild ergeben sich durch den Abriss der alten Halle und dem Neubau von Wohngebäuden nicht.

#### **9.1.3 Maßnahmen**

Bei einer Freistellung des vorhandenen Gebäudes für den Abriss sind die gesetzlichen Fällzeiten des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen, um gebüschbrütende Vogelarten nicht zu töten.

Demnach dürfen größere Gehölzbestände nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar gefällt werden.

Größere Bäume und sonstigen Gehölzbestände, die an das Plangebiet angrenzen und erhalten werden können, sind während der Baumaßnahmen durch einen stationären Baumschutzzaun gemäß DIN 18 920 nach allen Seiten zu schützen. Dabei muss der Schutzzaun mindestens den Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume umfassen. Diese Bereiche stehen für das Baugeschehen nicht zur Verfügung und sind von Baustelleneinrichtungen und Materiallagern freizuhalten.

## **9.2 Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Nortorf wurde durch das Planungsbüro Mordhorst-Bretschneider GmbH ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (2010).

### Auszug aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 46 der Stadt Nortorf

*3) Südlich der Wolliner Straße ist das ca. 7.100 m<sup>2</sup> große Betriebsgelände eines Möbelhauses Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Flächen sind zu 70 % versiegelt, gartenähnlich gepflegte Freiflächen mit einzelnen Gehölzen befinden sich im Süden und Osten.*

*Der Bebauungsplan weist für diesen Teilbereich ein Sondergebiet aus. Ermöglicht werden sollen Änderungen in der Nutzung des bestehenden Gebäudekomplexes. Bauliche Erweiterungen und Eingriffe in die Freifläche sind nicht vorgesehen.*

Von den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Nortorf sind ausschließlich bereits überplante Siedlungsflächen betroffen. Aus diesem Grund wird hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange vorab auf eine zusätzliche spezifische Untersuchung verzichtet. Gemäß § 39 (5) BNatSchG ist Gehölzschnitt und –rodung in der Zeit vom 1. März bis 30. September zu unterlassen.

Es empfiehlt sich jedoch eine differenzierte, gutachterliche Betrachtung erst bei einem konkreten Bauvorhaben vorzunehmen und anschließend auf den Eingriff bezogene Maßnahmen einzuleiten. Die Erforderlichkeit artenschutzrechtlicher Stellungnahmen wäre daher bei zukünftigen Bauanträgen im Einzelfall zu prüfen.

## **10 Ver- und Entsorgung**

---

Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und eine Überplanung bestehender Nutzungen handelt, sind die betreffenden Flurstücke zum größten Teil bereits voll erschlossen bzw. können an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Nortorf angeschlossen werden.

### Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Nortorf.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch eine ausreichende Anzahl an Unterflurhydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – sichergestellt.

Ein Nachweis erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

#### Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie und Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Nortorf AÖR.

Die bestehenden Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes sind zu berücksichtigen. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich bestehender Leitungstrassen ist mit der Stadtwerke Nortorf AÖR abzustimmen.

#### Fernmeldeversorgung

Die Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Stadtwerke Nortorf Breitband GmbH oder der Telekom hergestellt.

#### Schmutz-/ Regenwasserentsorgung

Die bestehenden Mischwasserkanäle in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen weisen eine hydraulische Überlastung auf.

Mittelfristig sieht die Sanierungsplanung des Entwässerungssystems im Bereich des Plangebietes eine Umstellung auf ein Trennsystem vor. Die Stadtwerke streben hierbei eine Umsetzung in 2019 an, wobei eine Zustimmung der Stadt noch aussteht. Für die zukünftige Grundstückerschließung ist eine Trennung von Regen- und Schmutzwasser auf den Grundstücken erforderlich und nur vorläufig die Zusammenfassung an der Grundstücksgrenze auf einen Mischkanal vorzuziehen.

Es sind zwei Kontrollschächte an der Grenze herzustellen und der Überlauf des Regenwassernetzes auf den Schmutzwasserkontrollschacht überzuleiten, sodass vom Kontrollschacht an der Grundstücksgrenze vorläufig ein Mischwasser in das bestehende Mischwasserkanalnetz der Stadt Nortorf eingeleitet wird. Dies hat der bisherige Bauträger, der neben dem Ausbau des B-Plan Nr. 46, 1. Änderung auch die Ausführung des B-Planes Nr. 46, 2. Änderung durchführt, in der Vergangenheit auch gewissenhaft ausgeführt. Dies führte zu keiner Zeit zu einer Benachteiligung des Abwassersystems.

Eine spätere Trennung vom Mischsystem auf ein Trennsystem wird dann im Zuge der Kanalsanierung durch die Stadtwerke Nortorf fortgesetzt.

In der geplanten Erschließungsstraße ist ein Stauraumkanal vorzusehen, so dass das Regenwasser der anliegenden Grundstücke in den Kanal eingeleitet und dieses gedrosselt mit 5 l/s an den Hauptsammler in der Wolliner Straße abgegeben werden kann. Vom geplanten Anschlusspunkt der Anschlussleitung des Bauvorhabens an den Hauptkanal der Wolliner Straße (DN200) sind 100 m „hydraulischer Engpass“ zu überwinden ehe der Kanal der Wolliner Straße in der Itzehoer Straße in einen Kanal der Größe DN400 mündet. Gegebenenfalls ergibt sich auch die Möglichkeit einer Regenrückhaltung auf dem Gelände oder übergangsweise sogar die Möglichkeit einer rückbaubaren Regenrückhaltung bis zum Zeitpunkt der Kanalsanierung.

#### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH sichergestellt. Sie erfolgt über die „Wolliner Straße“ sowie im weiteren Verlauf



über die „Itzehoer Straße“ und den „Hofkamper Weg“. Die an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

## **11 Archäologie, Altlasten, Kampfmittel**

---

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Es wird auf § 15 DSchG verwiesen:

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 oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Sollten bei der Umsetzung der Planvorgaben der verbindlichen Bauleitplanung Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises umgehend in Kenntnis zu setzen. Die weiteren Maßnahmen werden von dort aus abgestimmt.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der Vornutzung des Grundstücks, unter anderem als Betriebshof eines Bauunternehmens, auf mögliche Altlasten untersucht.

Keine der Bodenproben ergab Überschreitungen der Prüfwerte nach BBodSchV für Kinderspielflächen. Da keinerlei Überschreitungen in den Prüfwerten nachgewiesen wurden, ist davon auszugehen, dass auch eine Gefährdung für die übrigen Nutzungen ausgeschlossen ist.

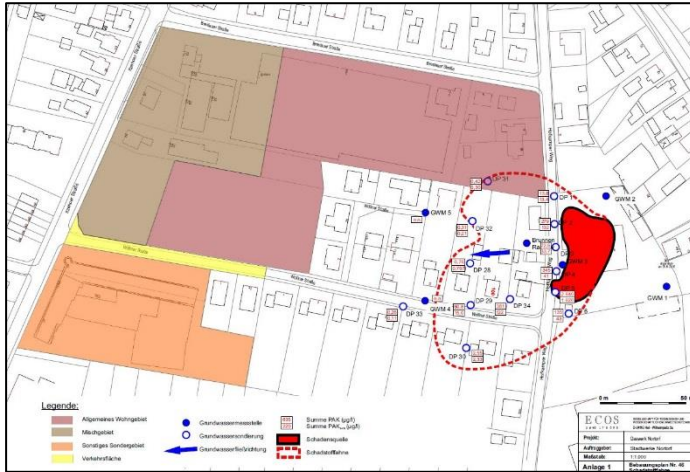
Es ist davon auszugehen, dass die ehemaligen Gebäude nicht vollständig zurückgebaut, bzw. die Rückstände in Teilbereichen auf dem Grundstück verfüllt wurden.

Es wird empfohlen, den Aushub in fachlicher Begleitung bei organoleptischen Auffälligkeiten und Verunreinigungen zu separieren, aufzuhalten, nach LAGA PN 98 zu beproben und anschließend fachgerecht entsprechend seiner Zuordnung zu entsorgen bzw. zu verwerten. Bei der orientierenden Untersuchung und Darstellung einer möglichen LAGA-Zuordnung handelt es sich nicht um eine vollständige Deklarationsanalytik. Für die Entsorgung von Materialien, Bauschutt und Bodenmassen ist eine entsprechende Untersuchung vorzunehmen.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 46 wurde durch das Unternehmen Umwelt Control Labor GmbH eine „Bodenuntersuchung im Bereich einer ehemaligen Gärtnerei in der Breslauer Straße in Nortorf“ erarbeitet. Da sich das v.g. Untersuchungsgebiet in ausreichender Entfernung zu dem Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 befindet, sind die ermittelten Ergebnisse für das geplante Vorhaben nicht heranzuziehen. Die vollständigen Unterlagen

zur „Bodenuntersuchung im Bereich einer ehemaligen Gärtnerei in der Breslauer Straße in Nortorf“ können beim Amt Nortorfer Land eingesehen werden.

Südöstlich der Grenze des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 46 befindet sich auf dem Grundstück des ehemaligen Gaswerks Nortorf eine sanierungsrelevante Boden- und Grundwasserverunreinigung mit teerölbartigen Schadstoffen. Das Ausmaß der Schadensquelle wurde 2010/2011 durch das Gutachterbüro ECOS Umwelt Nord GmbH im Rahmen einer Detailerkundung erfasst. Im Herbst 2011 erfolgte eine Sanierung der Schadensquelle durch Bodenaushub und den Wiedereinbau von unbelastetem Boden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 46 aufgenommen.



Aufgrund einer ausreichenden Entfernung zu den ermittelten Schadstofffahnen zum Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 ist eine diesbezügliche Berücksichtigung des v. g. Sachverhalts nicht erforderlich. Die vollständigen Unterlagen der Stellungnahme des Büros ECOS Umwelt Nord GmbH können beim Amt Nortorfer Land eingesehen werden.

Abbildung 5: Schadstofffahne Altlasten Gaswerk der Stadt Nortorf zum Bebauungsplan Nr. 46

## 12 Billigung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nortorf hat die Begründung in der Sitzung

am ..... gebilligt.

Nortorf, den

.....

Der Amtsdirektor

Siegel

Aufgestellt durch:

**GSP**  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Gosch-Schreyer-Partner  
Beratende Ingenieure (VBI)