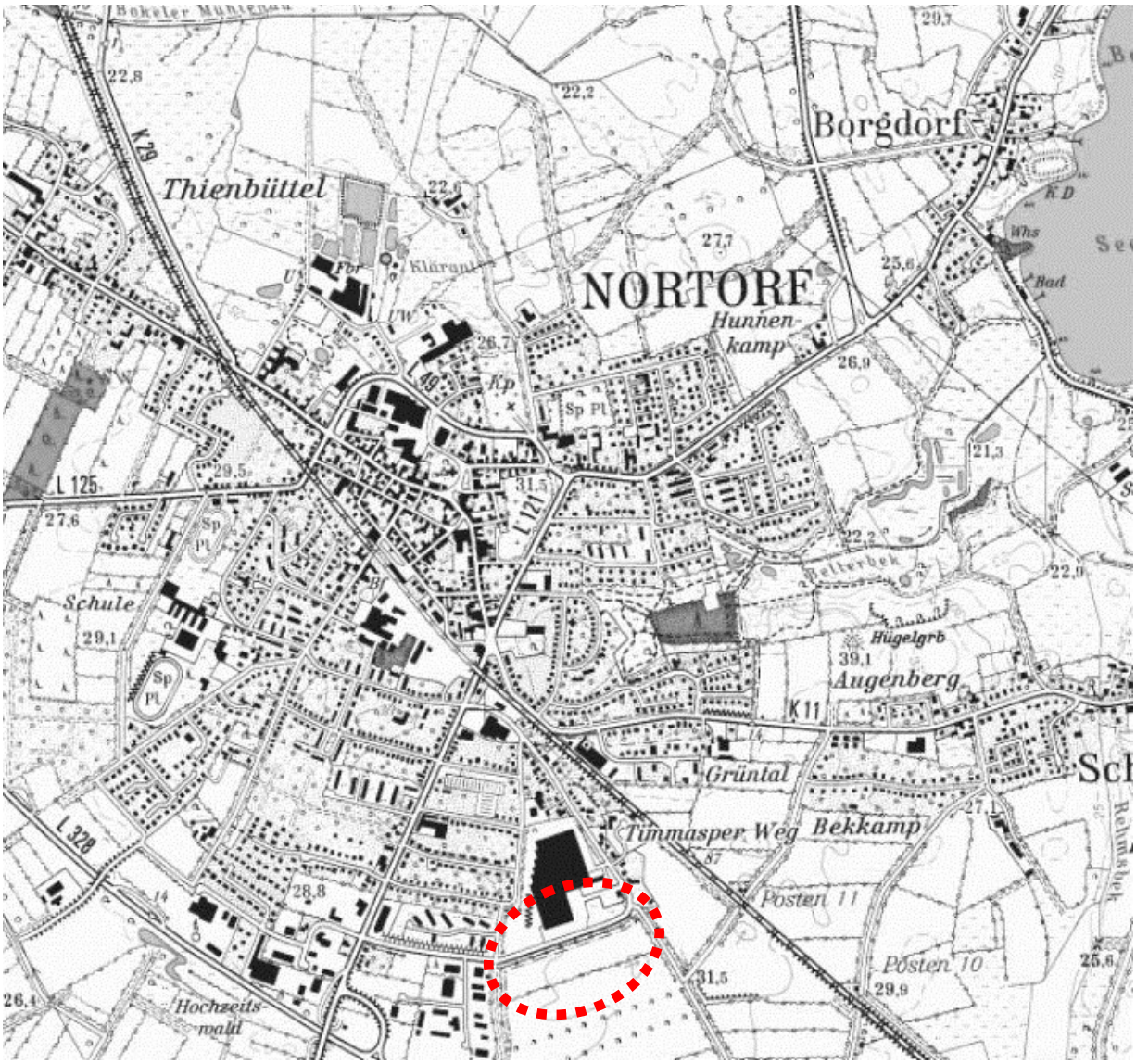

Übersichtsplan ohne Maßstab

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6 (5) BauGB zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schülp bei Nortorf, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für den Bereich südlich des "ALDI Zentrallagers", östlich des Hofkamper Weges und westlich des Timmasper Weges; Flurstücke 74 und 75, Flur 2 der Gemarkung Schülp, Gemeinde Schülp, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER – Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel

Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Büro Freiraum- und Landschaftsplanung Matthiesen Schlegel – Landschaftsarchitekten

Allensteiner Weg 71, 24161 Altenholz, info@matthiesen-schlegel.de

Stand: 30.03.2017

Inhalt

1.	**Allgemeines**	**3**
2.	**Verfahrensablauf**	**3**
3.	**Ausgangssituation, Ziele und Inhalte der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schülp**	**4**
4.	**Berücksichtigung der Umweltbelange**	**5**
5.	**Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**	**7**
6.	**Andere Planungsmöglichkeiten**	**29**

1. Allgemeines

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

Nach § 6 BauGB wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Erteilung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde wirksam. Der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 (5) Satz 3 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der dargelegt wird, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Verfahrensablauf

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

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schülp bei Nortorf erfolgte in dem Zeitraum vom 21.08.2015 bis zum 18.09.2015. Die frühzeitige Beteiligung diente gleichzeitig auch als Scoping für die Umweltprüfung, um den Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung abzufragen.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schülp bei Nortorf am 05.11.2015 gefasst.

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

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

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung der Gemeindevertretung am 30.03.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat am 30.03.2017 die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

3. Ausgangssituation, Ziele und Inhalte der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schülp

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

Die Erweiterung des Zentrallagers wird aus folgenden Gründen erforderlich:

Um den Kunden ein immer besseres Einkaufserlebnis zu ermöglichen, wurde in den letzten Jahren die Sortimentsvielfalt, sowie das Serviceangebote in den Verkaufsstellen weiterentwickelt. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, müssen auch im Bereich des Zentrallagers zeitgemäße Strukturen geschaffen werden. Hierzu gehören angemessene Flächen zur Einlagerung des umfangreichen Produktangebots, aber auch ausreichend große Verkehrswege und Rangierbereiche für einen reibungslosen innerbetrieblichen Transport. Auch zeitgemäße Konzepte zur Abwicklung von Frisch- und Kühlwaren sind notwendige Voraussetzungen für eine moderne Lebensmitteldistribution.
Aufgrund der bestehenden Nutzung und der geplanten Erweiterungen sind Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie auf die Umwelt- und Naturbelange zu erwarten. Aus diesem Grund sind entsprechende Bauleitpläne notwendig, um alle Belange ausreichend zu bewerten.

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

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

4. Berücksichtigung der Umweltbelange[1]

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

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

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

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

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

Die südlich angrenzende Ackerlandschaft mit einem fast ebenen Geländerelief ist von zahlreichen parallel verlaufenden Knicks durchzogen. Dadurch ist der Raum kleinteilig und die Äcker vielfach schmal und langgezogen. Der am südlichen Betriebsgelände vorbeiführende Straßenabschnitt des Timmasper Weges ist ebenfalls von einem dichten Knick begleitet. In relativ geringem Abstand dazu folgt in südliche Richtung der exakt parallel verlaufende nächste Knick.

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

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

Wertgrünland) stellt dieser Bereich einen durchaus vielfältigen biologischen Lebensraumkomplex dar.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

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

Der Ministerpräsident des Landes Schleswig Holstein – Staatskanzlei –Abteilung Landesplanung

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

Die Begründung hinsichtlich der Rahmenbedingungen wurde überarbeitet.

b) Aus der Begründung geht hervor, dass aufgrund der Neuordnung und Erweiterung des ALDI-Zentral-Lagers mit nicht unerheblichen Emissionen durch Quell- und Zielverkehre sowie Ladevorgänge zu rechnen ist. Eine Abschätzung der voraussichtlichen Lärm-Belastung ist bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Schallgutachten angefertigt. Gegenstand des Gutachtens war die Prüfung der Emissionen durch Quell- und Zielverkehre sowie Landevorgänge und welche Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen. Das Gutachten liegt als Anlage der Unterlagen der Flächennutzungsplanänderung bei.

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

Bei dem ALDI-Zentrallager handelt es sich um einen gefestigten Standort in Nortorf. Eine Prüfung für eine Teilverlagerung auf bereits bestehende im F-Plan dargestellte gewerbliche Bauflächen wird wie folgt abgesehen.
Bei dem Zentrallager handelt es sich um ein Logistikzentrum für den Vorhabenträger ALDI. Waren werden von Großhändlern geliefert und durch betriebseigene Lastkraftwagen an die einzelnen Standorte in Schleswig-Holstein verteilt. Die Ladungen in den Fahrzeugen sind gemischt, d. H. mit unterschiedlichen Waren gefüllt. Es macht daher

logistisch keinen Sinn, Waren über die Stadt verteilt zu sammeln und dann in die einzelnen Filialen zu liefern. Der Effekt wäre, dass innerhalb der Stadt Nortorf zwischen zwei oder mehreren Lagerflächen Fahrzeugbewegungen erfolgen, einhergehend mit entsprechen Emissionen (Lärm, Staub, Sicht, Erschütterung).

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

Eine Berücksichtigung des Vorbehaltsgebietes ist nicht erforderlich, da es sich bei den Kies-/Sandvorkommen in dem entsprechenden Gebiet um Material mit geringer Mächtigkeit/nicht ausreichender Qualität handelt.

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

Die bestehende Teilfortschreibung des Regionalplans 2012 für die Planungsräume I und III wurden durch das OVG Schleswig als unwirksam erklärt. In der Begründung zum Flächennutzungsplan wurde der Abstand geprüft und dokumentiert.

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

Bei der Erweiterung des ALDI-Zentrallagers handelt es sich um eine Optimierung der bestehenden logistischen Abläufe. Es sollen künftig nicht mehr Waren gelagert werden. Dadurch ist keine erhebliche Mehrbelastung durch Fahrzeuge zu erwarten.

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

Für das Plangebiet ist ein Ausschluss von Einzelhandelsansiedelungen sowie einen möglichen Lagerverkauf vorgesehen. Beide Festsetzungen erfolgen auf Bebauungsplanebene und im Teil B Text.

h) Aufgrund des Vorhabenbezuges der Planung sollte die Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen geprüft werden.

Der gemeindliche Planungswille ist es, den Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan umzusetzen. Der Hintergrund ist, das bei Planungsgesprächen der Vorhabenträger signalisiert hat, das eine schlussendliche Planung, einen Vorhaben- und Erschließungsplan, erst zu einem sehr späten Zeitpunkt während des Bauleitplanverfahrens oder nach dem Bauleitplanverfahren vorgelegt werden kann.

Deutsche Bahn AG

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

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und beachtet.

Herrn Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde

a) Mit Blick auf die benachbarte Wohnbebauung muss bei geänderter Erschließung des dann größeren Zentrallagers auf das Verschlechterungsverbot hingewiesen werden.

Es wurde ein Verkehrsgutachten im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 51 erstellt. Dabei wurden zwei wesentliche Themen geprüft. Zum einen, welche Bedeutung hat der Wegfall des Streckenabschnitts des Timmasper Wegs in Ostwestrichtung für die Allgemeinheit, zum anderen wurde die Leistungsfähigkeit und der damit erforderliche Ausbaubedarf der der Kreuzungen Kalberger Straße und Postredder mit der Itzehoer Straße (L 121) ermittelt. Eine Verschlechterung konnte dabei nicht festgestellt werden. Das Gutachten liegt als Anlage bei beiden Bebauungsplänen (B-Plan Nr. 51 Nortorf, B-Plan Nr. 6 Schülp) bei.

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

Während der Bebauungsplanverfahren der Stadt Nortorf und der Gemeinde Schülp werden drei Gutachten erstellt. Dabei handelt es sich um ein Verkehrs-, ein Schallgutachten und einer Schattenstudie.

Kreis Rendsburg-Eckernförde Fachdienst Umwelt (untere Naturschutzbehörde)

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

Die Erhaltung von Grünstrukturen wird im weiteren Planungsverfahren durch Festsetzungen geregelt.

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

Ein integrierter Weg ist typisch für einen Redder, deshalb kann auch von einer Beeinträchtigung durch Fußgänger und Radfahrer nicht ausgegangen werden. Darüber hinaus stellt der geplante Redder eine Verbesserung der aktuellen Situation dar, denn der Knick wird derzeit von einer Straße begleitet.

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

Das Schülper Moor wird aktuell als Fläche des Ökokontos herangezogen. Darüber hinaus wäre es aber auch denkbar und zu prüfen zusätzlich auf dem erweiterten ALDI-Gelände Rassenflächen mit Magerasen zu schaffen.

<u>Kreis Rendsburg-Eckernförde Fachdienst Umwelt (untere Bodenschutzbehörde)</u>

a) Gegen die Planung bestehen keine Bedenken wenn die Hinweise und Auflagen beachtet werden.
   - 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 m² ist der unteren Bodenschutzbehörde vor Beginn 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 wieder zu verwerten.
   - Der Versiegelungsgrad von Bodenflächen ist auf das absolut Notwendige zu minimieren

Die genannten Hinweise werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und als Hinweise in die Begründung aufgenommen.

<u>Stadtwerke Nortorf AöR</u>

a) Entlang des Timmasper Weg, welcher im Zuge Ihres Bauvorhabens verändert wird, liegen Versorgungs- und Fernmeldeleitungen für das Netz der Stadtwerke Nortorf AÖR. Da die betreffenden Leitungen für die Versorgung und Versorgungssicherheit unseres Netzes dienen, müssen diese verlegt werden.

Die Gemeinde wird den Hinweis beachten und sofern Leitungen nicht verlegt werden können ein sogenanntes Leitungsrecht im Bebauungsplan eintragen.

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein

a) Da sich die überplante Fläche jedoch in einem archäologischen Interessensgebiet (Schülp IG 5: Grabhügel der Jungstein- oder Bronzezeit, ein Megalithgrab der Jungsteinzeit und Hinweise auf Siedlungstätigkeit der Jungsteinzeit) befindet, ist mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen.

Der Hinweis zu den archäologischen Interessensgebieten wird zur Information in die Begründung übernommen und dabei auf den § 15 DSchG verwiesen.

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

Der Ministerpräsident des Landes Schleswig Holstein – Staatskanzlei – Abteilung Landesplanung

a) Der Hinweis, dass das Bauleitplanverfahren auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgestellt werden sollte bleibt bestehen.

Der gemeindliche Planungswille ist es, den Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan umzusetzen. Der Hintergrund ist, das bei Planungsgesprächen der Vorhabenträger signalisiert hat, das eine schlussendliche Planung, einen Vorhaben- und Erschließungsplan, erst zu einem sehr späten Zeitpunkt während des Bauleitplanverfahrens oder nach dem Bauleitplanverfahren vorgelegt werden kann.

Die Funktion eines Zentrallagers ist sehr komplex und erfordert stetig eine Optimierung der logistischen Abläufe während der Planungsphase. Somit ist es schwer möglich, zu einem frühen Zeitpunkt eine ausgearbeitete Planung vorzulegen.

Des Weiteren bleibt die Frage offen, ob die Erweiterung in einzelne Bauabschnitte bzw. Phasen erfolgen soll.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan ist jedoch bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB ein unabdingbarer Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Ein weiterer Faktor ist die Zeit
a.) für die Bereitstellung aller erforderlichen Unterlagen sowie zwingend notwendiger Abstimmungen für den Durchführungsvertrag mit der Gemeinde, den Fachplanern und Juristen sowie
b.) der Zeitfaktor hinsichtlich der Durchführungsfristen des Vorhabens. Der Vorhabenträger hat mit einer bestimmten Frist gemäß Durchführungsvertrag den durch die Gemeinde beschlossenen Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen.

Des Weiteren sind Abweichungen beim Bauvorhaben, hervorgerufen durch die v.g. Planungsprozesse, zum Vorhaben- und Erschließungsplan nach

Satzungsbeschluss und Legitimierung des Durchführungsvertrages nicht mehr möglich.

b) Um eine den Zielen der Raumordnung zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessive Einzelhandelsansiedlungen zu verhindern ist die Begründung der F-Plan-Änderung bereits dahingehend zu konkretisieren, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung keine Einzelhandels-ansiedlungen sowie Lagerverkäufe für zulässig erklärt werden.

Die Gemeinde nimmt den Hinweis zur Kenntnis und wird die Begründung dahingehend redaktionell anpassen. Ferner wird in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung eine entsprechende Festsetzung getroffen.

<u>Kreis Rendsburg-Eckernförde - Der Landrat</u>

a) Gemäß Kapitel 3 der Begründung, letzter Absatz, ist eine Bewertung der bestehenden Grünstrukturen erst im weiteren Verfahren vorgesehen. Da die Ergebnisse der landschaftlichen Bewertung in den Umweltbericht aufzunehmen sind und Grundlage für den auf Ebene des Bebauungsplans verbindlich nachzuweisenden Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist, halte ich eine Aufnahme der Landschaftsbewertung in die Planunterlagen spätestens zum Entwurf- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 51 für erforderlich. Die Verfügbarkeit der in Anspruch zu nehmenden Ökokonten (vgl. Umweltbericht Kapitel 2.2.1.1) ist auf Ebene des Bebauungsplans verbindlich nachzuweisen.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass zur vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung ein Umweltbericht mit Darstellung der grünordnerischen Ausgangssituation, einer Bewertung der entsprechenden Grün- und sonstigen Strukturen sowie schließlich einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Darstellung der Kompensationsmaßnahmen und –flächen vorgelegt wird. Die Ausgleichsflächen bzw. der Zugriff auf Ökokonten wird eindeutig und abschließend in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

b) Die Wahl der Immissionsorte im schalltechnischen Gutachten ist nicht immer nachvollziehbar. So liegt das Gebäude „Hofkamper Weg 9“ ähnlich nah am Plangebiet wie das im Gutachten maßgebende Gebäude „Hofkamper Weg 11“. Die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte ist auch an diesem Gebäude sicherzustellen. Zudem sollten auch die Gebäude „Königsberger Straße 30“ und „Königsberger Straße 30 a“ als Immissionsort betrachtet werden, da es sich hierbei um ein im Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Nortorf ausgewiesenes reines Wohngebiet mit höheren Schutzansprüchen gemäß TA Lärm handelt. Die im schalltechnischen Gutachten aufgeführten Immissionsorte IPkt027 bis IPkt032 sind zudem falsch adressiert. Hierbei handelt es sich um die Gebäude „Am Fliederwall 1a und 1b“ sowie „Am Fliederwall 2a und 2b“. Zudem ist für das Gebäude „Am Fliederwall 2a und 2b“ der Grenzwert eines allgemeinen Wohngebietes anzusetzen, da sich der Gebäudekörper überwiegend innerhalb der im Bebauungsplans Nr. 28 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche befindet.

Das Gutachten wurde hinsichtlich der Anmerkungen ergänzt und um die fehlenden Immissionsstandorte ergänzt. Weiterhin erfolgte ein Abgleich mit dem angrenzenden Bauleitplänen. Ferner wurde in die Begründung ein Hinweis aufgenommen, dass es sich bei der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung um eine „Momentaufnahme“ handelt, welche ggf. noch angepasst werden muss im weiteren Verlauf.

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

Die Gemeinde weist darauf hin, dass das Gutachten zur Schattenwurfbelastung zur frühzeitigen Beteiligung der verbindlichen Bauleitplanung vorliegen wird. Ein Hinweis zu diesem Gutachten erfolgt in der Begründung.

d) Es wird um Beachtung folgender redaktioneller Hinweise gebeten. Unter Kapitel 3.2 des Umweltberichtes ist die geplante Überprüfung der Verkehrssituation nach zwei Jahren (vgl. Kapitel 6.2.1 der Begründung) als Maßnahme zur Überwachung mit aufzunehmen. Die bestehende und zukünftig geplante Größe des Betriebsgeländes ist im Umweltbericht unter Kapitel 2.2.1 zu ergänzen. Der Verweis auf das Verkehrsgutachten ist in Kapitel 2.2.1.1 des Umweltberichtes zu ergänzen.

Die genannten Hinweise werden berücksichtigt, fehlende Angaben werden ergänzt.

<u>Kreis Rendsburg-Eckernförde - Fachdienst Umwelt (untere Naturschutzbehörde)</u>

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

Die Gemeinde folgt dem Hinweis im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

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

Die beiden Gemeinden werden darauf achten, dass der zu schaffende Redder seine Funktionen erfüllt und sich in einem ordnungsgemäßen befindet.

c) Sofern der landschaftspflegerische Ersatz durch ein Ökokonto bereitgestellt werden soll, ist der Bereich des Schülper/Dätgener Moores grundsätzlich

auch geeignet. Zugleich ist zu prüfen, ob die Schaffung von Elementen des Magerrasens z. B. im Bereich am Vollstedter See naturschutzfachlich sinnvoll sein kann.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass im Rahmen der weiteren Planungen noch geprüft wird, ob ein Zugriff auf das städtische Ökokonto im Bereich des Vollstedter Sees möglich und sinnvoll ist.

Kreis Rendsburg-Eckernförde - Fachdienst Umwelt (untere Bodenschutzbehörde

a) Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Schülp bei Nortorf. Die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde von der Gemeinde zur Kenntnis genommen Die dort aufgeführten bodenschutzbehördlichen Belange werden bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 in die Begründung als Hinweise aufgenommen.

   Die bodenschutzbehördlichen Belange werden als Hinweis bei der Aufstellung der beiden Bebauungspläne in die Begründung aufgenommen.

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein

a) Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Da sich die überplante Fläche jedoch in einem archäologischen Interessensgebiet (Schülp IG 5: Grabhügel der Jungstein- oder Bronzezeit, ein Megalithgrab der Jungsteinzeit und Hinweise auf Siedlungstätigkeit der Jungsteinzeit) befindet, ist mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. Wir verweisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

   Die Erläuterungen bzw. Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

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

a) Eine abschließende Aussage aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist zu diesem Zeitpunkt nicht möglich. Die Vorprüfung hatte ergeben, dass weitere Unterlagen/Informationen zur Prüfung erforderlich sind. Leider liegen' bis heute die geforderten Unterlagen nicht vollständig vor. Grundsätzlich bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nur keine Bedenken, wenn durch die Errichtung von Schallschutzwänden eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - bzw. der DIN 18005 sichergestellt ist.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass das Schallgutachten aufgrund der vorliegenden Stellungnahme sowie dem neuen Hochbaukonzept angepasst und abgestimmt wurde. Das modifizierte Gutachten wird den Planunterlagen beigefügt.

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

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird das Gutachten zum Schattenwurf erarbeitet und wird auf Bebauungsplanebene im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Anlage der Begründung mitgeführt.

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

Die Gemeinde wird im Rahmen der Abwägungsempfehlung das Schallgutachten überarbeiten lassen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Schallgutachten auf die derzeitig vorliegende Hochbauplanung basiert. Durch die zeitlich versetzte Bearbeitung der Planung kann es vorkommen, dass das Gutachten zu gegebenen Zeitpunkt angepasst werden muss. Ein dementsprechender Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

<u>Landeskriminalamt Sachgebiet 323 Kampfmittelräumdienst</u>

a) Hiermit teile ich Ihnen mit, dass für das Gebiet keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H erfolgt. Die Stadt Nortorf liegt in keinen uns bekanntem Bombenabwurfgebiet.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass der Hinweis bereits in die Begründung aufgenommen wurde.

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

<u>P1 & P2</u>

a) Eine optische Beeinträchtigung, des Orts- und Landschaftsbildes, durch eine ca. 400m lange und 7,50m hohe Resonatorwand, die sich nicht in die Eigenart seiner näheren Umgebung (Wohnbebauung) einfügt und das Gebot der Rücksichtnahme im Innenbereich verletzt.

Im Rahmen der konkreten und verbindlichen Bauleitplanung werden die Folgen des Vorhabens auf die Umgebung sowie Orts- und Landschaftsbild im Detail behandelt und entsprechende Gegenmaßnahmen festgelegt. Dem Aspekt Orts- und Landschaftsbild wird daher im weiteren Verfahren Rechnung getragen.

b) Der Landrat hat auch schon in seiner Stellungnahme, vom 17.09.2015, auf ein Verschlechterungsgebot für die benachbarte Wohnbebauung hingewiesen. Durch die geplante Bebauung haben wir an unseren Gebäude und auf unseren Grundstück folgende Verschlechterungen:

Bedingt durch die verringerte Sonneneinstrahlung am Haus kommt es zu einer Verschlechterung der Beleuchtung und einem erhöhten Stromverbrauch. Weiterhin erwärmen sich die Räume schlechter und es muss zusätzlich verstärkt beheizt werden. Durch das fehlende Sonnenlicht
Und –wärme trocknet die Verblendung und das Mauerwerk schlechter, wodurch es zu einem erhöhten Auftreten von Moos und Algen im Bereich des Mauerwerks und der Fugen kommen kann. Ferner erwärmt sich das Erdreich nicht wie gewohnt und dadurch können auch hier Moose und Algen häufiger auftreten. Eine natürliche Beseitigung des Schnees und Eises durch direkte Sonneneinstrahlung wird ebenfalls ausbleiben. Durch die Resonatorwand wird ebenfalls eine Barriere für den Wind geschaffen, welche ähnliche Folgen nach sich zieht wie die fehlende Sonneneinstrahlung. Darüber hinaus bedeuten diese Folgen ein erhöhtes Pflege- und Reinigungsaufkommen für die Außenanlagen.

Die geplante Resonatorwand entlang des ALDI-Zentrallagers hat auf die zukünftige Lärmsituation einen erheblich positiven Effekt. Sie führt zu einer deutlichen Verbesserung für die angrenzende Wohnbebauung. Jedoch hat eine derartige Schutzeinrichtung auch Auswirkungen und Folgen auf andere Bereiche wie das Orts- und Landschaftsbild oder die kleinklimatische Situation im Umfeld.
Bezüglich des Kleinklimas spielen Faktoren wie Luftströme, natürliche Belichtung sowie Umgebungsstrukturen (z.B. Gebäude), Grünstrukturen oder die Topografie eine Rolle. Eine Studie bzgl. der Auswirkungen der Resonatorwand auf die Umliegenden Wohnhäuser hat ergeben, dass die von der Rechtsprechung angenommene „absolute Zumutbarkeitsgrenze“ von einer Reduktion der Besonnung um mehr als ein Drittel in den Wintermonaten nicht überschreitet.
Die Veränderung der Luftströme und deren Auswirkungen wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanes geprüft.

c) Erhöhte Werte bei der Feinstaubemission, durch einen erhöhten LKW-Verkehr und der neugeschaffenen Wartezone für die LKW auf dem ALDI-Gelände.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass zur Auswirkungen hinsichtlich der Feinstaubbelastungen zum derzeitigen Standpunkt keine qualifizierte Aussage getroffen werden kann. Die Erfordernis einer qualifizierten Aussage wird auf der nachfolgenden Planungsebene mit der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanes geprüft.

d) Erhöhte Fahr- und Zeitkosten für private und betriebliche PKW-Fahrten. Auch im Zuge, durch die Erweiterung des Familia-Marktes, kann (wird) es an der Ampel zur Itzehoer Str. stauen.

Der Knotenpunkt Itzehoer Straße (L 121) / Timmasper Weg / Kolberger Straßen erreicht laut Verkehrsgutachten eine befriedigende Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes mit einer mittleren Wartezeit von 23 Sekunden. Der geringe erhöhte Zeitaufwand und Umweg ist ohne weiteres hinnehmbar.

e) Erhöhter Durchgangsverkehr, da die Fahrzeuge von oder nach Timmaspe nur noch den Timmasperweg, ohne die Umgehung Richtung Gewerbegebiet, nutzen können.

Bedingt durch die Entziehung und die geplante Erweiterung des ALDI-Zentrallagers entfällt der komplette Liefer- und Mitarbeiterverkehr in dem Bereich. Der Timmasper Weg wird somit laut Verkehrsgutachten durch eine Verkehrsverlagerung entlastet.

Erhöhte Gefahr, das fremde LKW von der Ampel kommend, in den Timmasperweg fahren und keine Wendemöglichkeit haben und Rückwärts wieder rausfahren (Richtung Timmaspe 16t).

Die Gemeinde weist darauf hin, dass sie den Hinweis im Bauleitplanverfahren aufnehmen. Eine ausreichend große Fläche für die Errichtung einer Wendeanlage wird berücksichtigt.

f) Durch die Resonatorwand wird auch der Schall, den die Eisenbahn verursacht, wieder reflektiert.

Die Resonatorwand wird so errichtet, dass auf beiden Seiten Absorptionseigenschaften vorhanden sind. Durch die Absorption des Bahnschalls an der Resonatorwand wird es zu keiner merklichen Verschlechterung zur derzeitigen Situation kommen. Es ist laut Schallgutachten eine Verbesserung zu erwarten.

Der Ministerpräsident des Landes Schleswig -- Holstein - Staatskanzlei - Abteilung Landesplanung hatte auch schon darauf hingewiesen das eine vorhabenbezogene Erweiterung eines vorhandenen Betriebsstandortes nicht der (Ziffer 2.6 Abs.5 LEP 2010) entspricht. Warum wurde ein Umzug der Firma Aldi GmbH & Co.KG in das Gewerbegebiet „Gnutzer Straße" der Stadt Nortorf nicht angeboten oder nicht überprüft? Das Gewerbegebiet wurde ca. 1998 gebaut in Hinblick auf eine Ansiedlung für Transport- und Logistikunternehmen und es wird explizit von Aldi und Spedition TeegeTietje für diesen Standort gesprochen. Genügend Flächen, in diesem mit europäischen Mitteln gebauten Gewerbegebiet, wären vorhanden.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass eine Prüfung eines alternativen Standortes eingehend durchgeführt wurde und in der Begründung eingehend erläutert wird.

Wenn man auch schon auf die Idee kommt landwirtschaftliche Flächen zu versiegeln und der sparsame Umgang mit Boden (u.a. Ziffer 5.2 Abs.5 LEP) missachtet wird, kann man dann ja auch gleich weitere Flächen in südliche Richtung nehmen und Aldi damit komplett aus der Wohnbebauung

herausnehmen. Ein weiterer positiver Effekt wäre dann auch, dass den Anwohner die Straße nicht weggenommen wird.

Ein alternativer Standort würde einen Neubau des Zentrallagers bedeuten. Ein neuer Standort kommt auf aufgrund der nicht vorhandenen Flächenpotentiale nicht in Betracht. Der Planungswille ist das Gebäude mit der vorhandenen Infrastruktur zu erweitern. Ferner würde eine komplette Verlagerung des Zentrallagers den Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB und des LEP widersprechen.

Der eingeplante Wendehammer, an der Zufahrtsstraße zum Aldi Gebiet (neben dem Regenrückhaltebecken) dient der Öffentlichkeit zum Wenden. Er liegt auf Schülper Gemeindegebiet und Bedarf einer Straßenbaulast durch die Gemeinde Schülp. Die Gemeinde Schülp hat sich immer geäußert, eine Straßenbaulast für dieses Bauvorhaben nicht zu übernehmen. Damit wurden auch die Vorschläge der Anwohner, in den Gemeinderatsversammlungen, abgewiesen eine Ersatzstraße hinter dem geplanten Gelände(Richtung Timmaspe) zuschaffen. Da dieses der einzig verlautbare Grund war, nicht selber oder mit Aldi oder der Stadt Nortorf über eine neue Straße zu verhandeln, sehe ich hier ein Widerspruch in den Aussagen.

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

g) Für den Timmasper Weg, angrenzend an der Gemeinde Schülp, wurde kein Wendehammer eingeplant. Eine Auffahrt zum ALDI Gelände soll es von dieser Straße auch nicht geben. Es werden aber Lastkraftwagen in diesen Teil des Timmasper Weges fahren. Diese werden dann vor dem Hindernis stehen und nicht weiter fahren können. Die Durchfahrtsstraße nach Timmaspe ist, durch die Brücke, mit einer Gewichtsbeschränkung 16t versehen. Die Lastkraftwagen müssen dadurch wieder rückwärts herausfahren, der nächstmögliche Wendepunkt wäre der Hofkamper Weg, in ca. 700 Meter Entfernung. Wie schon in der Öffentlichkeitsbeteiligung, von einem Anwohner gesagt, fahren jeden Tag 40 Lastkraftwagen in Richtung ALDI. Ein Unfallschwerpunkt ist hier zu erwarten.

Die Gemeinde nimmt diesen Hinweis zu Kenntnis und berücksichtigt ihn. Im nachfolgenden Bauleitplan wird auf dem Grundstück der Firma ALDI eine öffentliche Wendemöglichkeit für Lastkraftwagen vorgesehen.

h) In der jetzigen Form, dient der Timmasper Weg, auch als Umleitungsstraße wenn es zu Straßenarbeiten in der Itzehoer Straße kommt. Durch eine Unterbrechung der Straße ist dieses dann nicht mehr möglich. Welche Alternativen stehen dann zur Verfügung? Es sollte auch eine Stellungnahme der Polizei, Feuerwehr und Rettungskräfte eingeholt werden. Können Sie den Einsatzort, in den gesetzlich vorgegebenen Zeiten, erreichen?

Bei einer Vollsperrung der L 121 (Itzehoer Straße) würde die offizielle Umleitung wie bisher nicht über den Timmasper Weg, sondern großräumig über die L 328- Bargstedter Straße (L 125)- Jungfernstieg (L 49)- Kieler Straße (L 49)/Lohkamp (L 121) erfolgen. Ortskundige würden wie bisher naheliegende Gemeindestraßen in Anspruch nehmen. Auch aus Sicht der Polizei und Feuerwehr bestehen keinerlei Bedenken gegen die Einziehung des Timmasper Weges.

i) Die Verkehrszählung, für das Schallschutzgutachten wurde an einem Dienstag erstellt. Der Dienstag ist der Wochentag wo an wenigsten Verkehr durch An- und Abfahrten der LKW stattfindet. Eine Verkehrszählung am Montag (nach dem Wochenende), am Mittwoch (vor ALDI Aktuell am Donnerstag) oder am Freitag (vor dem Wochenende) würden zu anderen Ergebnissen führen und wahrscheinlich zu höheren Lärmemissionen.
Die Berechnungen wurden für die Spitzenstunden von 15:00 Uhr bis 19:00 Uhr angegeben. Meiner Beurteilung nach, sind dann die meisten Angestellten und Arbeiter schon im Feierabend. Die Spitzenstunden sind für mich in der Zeit von 06:00 Uhr bis 10:00 Uhr.
Die im Verkehrsgutachten angegebenen Verkehrsbewegungen erscheinen mir als zu niedrig angesetzt. Wenn jeder ALDI-LKW, pro Tag, 2 Auslieferungsfahrten macht, bedeutet dies ca. 200 An- und Abfahrten. Für den ankommenden Lieferverkehr bedeutet dies, dass mindestens 100 Lastkraftwagen die Waren anliefern. Dadurch kommen wir auch auf 200 An- und Abfahrten. Durch die Aussage dass einige Anlieferer nur mit nicht ausgelasteten Fahrzeugen kommen, erhöht sich die Zahl der An- und Abfahrten für den Anlieferverkehr. Es wird von 5 Pallettenplätzen gesprochen, dadurch ist es möglich dass für einen ALDI-Lkw 8 Anlieferfahrzeuge kommen müssen.
Dadurch haben wir dann nicht 100 Lastkraftwagen die Waren anliefern sondern evtl. 200-300 Lastkraftwagen. Dadurch kommen wir dann auf ca. 600-800 An- und Abfahrten pro Tag. Im Gutachten stehen ca. 406 An- und Abfahrten pro Tag. Des Weiteren sagen Sie dass es zu einer Optimierung kommen soll und nur vollbeladene Lastkraftwagen dann das Lager anfahren. Hier ist ein Widerspruch zu sehen, wir bitten um Aufklärung und um Überlassung der Zählungsunterlagen. Weiterhin führen Sie aus, das sich die Anzahl der Bewegungen nicht erhöht durch die Verdoppelung (oder mehr) der Lageflächen. Diese Aussage wird angezweifelt. Warum vergrößert man die Lagerkapazität und der An- und Abfahrtsverkehr bleibt gleich? In der Zukunftsprognose 2030 gehen Sie von einer Stagnation aus. Da das Wort Stagnation Rückschritt bedeutet ist dieses für mich nicht verständlich. Laut Ihrer Aussage ist es Aufgrund des geplanten Betriebskonzeptes, mit keiner Steigerung des Verkehrsaufkommens durch Beschäftigte und Lieferverkehr zu rechnen. Bis zu welchen Zeitpunkt wird eine Garantie für diese Aussage übernommen und wer überwacht die Richtigkeit? Man kann nicht von dem Anwohner verlangen diese Funktion zu übernehmen.

Beim gewählten Erhebungsdatum handelt es sich um einen repräsentativen Normalwerktag, der gemäß anzuwendender Bemessungsrichtlinie als Grundlage für die verkehrliche Beurteilung heranzuziehen ist. Durch die vorliegende Verkehrserhebung (siehe Anlage im Verkehrsgutachten) über

24 Stunden am Knotenpunkt Itzehoer Straße (L 121) / Timmasper Weg / Kolberger Straße ist die maßgebende Spitzenstunde (16.00 – 17.00 Uhr) des Tages bekannt. Die Stunden 6.00 bis 10.00 Uhr weisen jeweils niedrigere Belastungen auf.
Im Schallgutachten ist für den Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen als Eingangsgröße der durchschnittliche Tagesverkehr aller Tage des Jahres (DTV) zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um einen Wert, bei dem die Verkehrsstärken ausgeprägter Einzeltage und verkehrsschwacher Tage (Sonntag) normalisiert sind. Für die Verkehrsabläufe auf dem Grundstück werden die Betriebsabläufe und Fahrten gemäß Betreiberangaben unter Berücksichtigung von Schwankungen im Wochengang angesetzt.
Durch die erfolgte Verkehrserhebung ist die tatsächliche Anzahl mit 406 Lkw-Fahrten am Normalwerktag bekannt. Bei der hier aufgeführten Beispielrechnung sind demnach zu hohe Ansätze gewählt worden. Die Vergrößerung der Lagerreichweite lässt zukünftig eine Optimierung der logistischen Abwicklung zu. Das Interesse des Betreibers liegt dabei in der Wirtschaftlichkeit und somit tendenziell bei der Reduzierung der notwendigen Lieferfahrten. Da sich gleichzeitig das durch das Zentrallager bediente Einzugsgebiet nicht verändert, wird keine relevante Erhöhung der Liefermenge erwartet.

j) Das Verschattungsgutachten fehlt noch, es wird auch darauf hingewiesen das wir auch noch ein Gutachten für die Windströmungen benötigen. Auf Grund der Länge und Höhe der Resonatorwand ist damit zu rechnen dass keine Sonne und auch kein Wind mehr ans Gebäude kommt und dadurch das Gebäude mit der Zeit verfällt. Es ist hinsichtlich bekannt das ein Gebäude, Sonne und Wind benötigt, für ein gesundes Raumklima und eine lange Lebensdauer. Durch die neugeschaffene Wartezone für Lastkraftwagen/Kühllaster entstehen, durch die Standzeiten und gleichzeitigen Betrieb des Motors, erhöhte Feinstaubemissionen. Ich möchte nicht dass mein Dach von einer Rußpartikelschicht belegt wird und benötige ein Gutachten. Wenn das neue Zentrallager ausgeleuchtet wird, wie verhält es sich mit dem Licht? Es wurde von einem 24 stündigen Betriebsablauf gesprochen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Unterlagen deutlich detaillierter, so dass die genaueren Auswirkungen erst auf dieser Ebene ermittelt werden können.
Bei Immissionen durch Licht und Feinstaub oder Veränderungen der Windströmungen handelt es sich um Umwelteinwirkungen, welche überprüft werden sollten negative Auswirkungen erwartet werden. Eine solche Überprüfung erfolgt jedoch erst nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
Da die Hochbauplanung und die schallmindernden Maßnahmen im Detail noch nicht abschließend geplant waren, war es nicht möglich eine verlässliche Berechnung für das Schattengutachten zu erstellen. Das Schallgutachten liegt nun jedoch vor und wird als Anhang der Begründung zum Bebauungsplan mitgeführt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

k) Wenn es beabsichtig ist durch die Erhaltung der Grünzüge, auch der Resonatorwand eine optisch besser aussehende Gestaltung zu geben, möchte ich auf die Knickverordnung hinweisen.

In der vorbereitenden Bauleitplanung wird der Aspekt ‚Erhalt des gesetzlich geschützten Knickbestandes' soweit wie möglich berücksichtigt. Der sich am östlichen Timmasper Weg befindliche Knick wird zukünftig erhalten und bestehende Lücken durch einen neuen Knick geschlossen. Diese Maßnahme sorgt zum einen dafür die Resonatorwand zu den benachbarten Grundstücken abzuschirmen und zum anderen dem gesetzlichen Schutzstatus des Knicks Rechnung zu tragen. Die Details wie Abstände, die Knickbilanz und weiteres wird Gegenstand des Bebauungsplanes.

l) Es hat keine weitere Veranstaltung für die Öffentlichkeit stattgefunden. Diese wurde aber in der Sitzung der Gemeindevertretung Schülp am 23.09.2015 durch den Bürgermeister Kund getan. Dieses sollte noch vor dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss geschehen. Leider Nein. Alles spricht immer wieder von einer offenen und informativen Beteiligung der Bevölkerung am politischen Geschehen, hier wird genau entgegengesetzt gehandelt.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass am 08.06.2015 im Rahmen einer Informationsveranstaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde. Dieser Beteiligungsschritt erfolgte für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 einschließlich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Schülp bei Nortorf eischließlich der notwendigen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die frühzeitige Öffentliche Beteiligung wurde an einem gemeinsamen Termin durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Nortorfer Land am 15.05.2015, Ausgabe Nr. 19.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß den § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte für die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf und die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schülp bei Nortorf durch Auslegung im Amt Nortorfer Land. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 27.11.2015, die Auslegung selbst erfolgte vom 07.12.2015 bis zum 11.01.2016 (Bekanntmachungsblatt Nr. 47).

m) Wertminderung I Erhöhte Kosten im Betrieb und in der Unterhaltung des Gebäudes Wenn es zu dem Bauprojekt, wie es in den Planungen vorgestellt wird, zum Trage kommt, ergeben sich für uns als Anwohner erhebliche Verschlechterungen und Wertminderung für unser Gebäude und unser Grundstück. Es sind mit Wertminderungen in sechsstelligen Euro-Bereich zu rechnen. Unsere Betriebskosten für das Gebäude werden sich auch erheblich erhöhen. Eine Abschätzung kann z.Zt. noch nicht angegeben werden. Wir sehen es als Selbstverständnis an, das keiner gewillt ist dieses so zu dulden. Wer trägt die Entschädigung für den Wertverlust und ersetzt uns unsere Kosten für den zusätzlichen Betrieb/ Unterhaltung des Gebäudes?

Ansteigende Kosten und eine mögliche Wertminderung sind zu diesem Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens nicht abschätzbar und es lassen sich keine genaueren Angaben machen.
Zu den Bebauungsplänen Nr. 51 Nortorf und Nr. 6 Schülp erfolgt eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange um die erforderlichen Umweltbelange und den Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) abzufragen. Mögliche Folgen für das Kleinklima werden im Bereich des machbaren auf Ebene des verbindlichen Bebauungsplanes geprüft.

n) In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schülp, wird im Planungsschreiben unter Punkt 5.1 davon gesprochen, das es sich bei der Erweiterung des ALDI- Zentrallagers um ein Einzelvorhaben handelt und nur bedingt mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung in Zusammenhang gebracht werden können. Wird durch das Einzelvorhaben die Raumordnung außer Kraft gesetzt? Ist ein Einzelvorhaben höher anzusetzen, als ein Gesamtkomplex aus mehreren Gewerbebetrieben? Nach meiner Auffassung, müsste es höhere Vorgaben für ein Einzelvorhaben geben, als wie bei einer Ansiedlung von mehreren Gewerbebetrieben. Als Grund wird der logistische Ablauf genannt, aber auch die baurechtlichen Bestimmungen. Was wird unter den baurechtlichen Bestimmungen verstanden und was bedeutet dieses konkret für das Bauvorhaben? Des Weiteren schreiben Sie von verbesserten Rahmenbedingungen für gesundes Wohnen und Arbeiten in mittelbaren und unmittelbaren Umfeld. Dieses ist für uns nicht gegeben, da wir an unseren Gebäuden schon Schallschutzmaßnahmen durchgeführt haben. Für uns verschlechtern sich die Rahmenbedingungen.

In den Grundsätzen der baulichen Entwicklung für Gewerbe und Industrie wird geschrieben, dass Altstandorte, Brachflächen und Konversionsflächen vor Neuausweisungen als Schwerpunkte gesetzt werden müssen. Diese werden in dem Fall bei der Erweiterung nicht in Anspruch genommen, sondern eine angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche. So gesehen liegt ein Widerspruch vor.
Bei der Planung handelt es sich um ein Einzelvorhaben (ALDI-Zentrallager). Der Standort soll nach Planungswillen der Stadt Nortorf und der Gemeinde Schülp zukunftssicher ausgebaut werden. Bei einer Ansiedlung von mehreren Gewerbegebieten liegt eine andere Sachlage vor. Durch eine vermehrte Anfrage bei einer Gemeinde müsste diese handeln und eine Bauleitplanung anstoßen. Im Vorfeld dieser müsste eine Suche nach potentiell geeinigten Flächen gemäß den genannten Kriterien erfolgen.
Bauordnungsrecht - ist ein Teilbereich des öffentlichen Baurechts und wird durch die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) geregelt. Auf Grundlage des Baugesetzbuches werden in der LBO-SH Regelungen getroffen. In einem Bebauungsplan tauchen daher im Regelfall immer wieder Querverweise zur LBO-SH auf.
Neben der Gefahrenabwehr im Baubereich muss zu einem späteren Zeitpunkt gewährleistet werden, dass andere gesetzliche Bestimmungen, zum Beispiel baulicher Wärmeschutz – Energieeinsparverordnung (EnEV) berücksichtigt werden. Es handelt sich somit um einen Hinweis.

Die verbesserten Rahmenbedingungen bezüglich gesundes Wohnen und Arbeiten beziehen sich auf die allgemeine Planungsabsicht. Durch die vorgenommen Maßnahmen zum Schallschutz sollen alle Anlieger geschützt werden. Maßnahmen die privat am Gebäude vorgenommen werden wirken sich nur punktuell aus und erwirken somit eine eingeschränkte Verbesserung.

o) Unter Punkt 5.3.1 schreiben Sie über Gründe warum das Gewerbegebiet in ein Sondergebiet Zentrallager umbenannt werden muss. Sie führen aus das in einem Gewerbegebiet Lagerhäuser eine zulässige Nutzung haben. Dabei ist der Grundsatz § 8 Abs. 1 einzuhalten. Ihrer Meinung nach kann der v.g. Grundsatz nicht eingehalten werden und dadurch ist eine erhebliche Unterscheidung gegeben und die Zweckbestimmungen für ein Gewerbegebiet kann nicht eingehalten werden. Somit entsteht aus dem Gewerbegebiet das Sondergebiet Zentrallager. Die Frage: Ist das heutige Gewerbegebiet mit der Nutzung durch die Firma ALDI gar nicht zulässig oder ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich?
Des Weiteren führen Sie aus, dass nicht unerhebliche Emissionen durch Quell- und Zielverkehre sowie Ladevorgange entstehen. Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung, wurde uns mitgeteilt, dass die Emissionen sich nicht erhöhen. Der Bürgermeister der Gemeinde Schülp, das Lärmschutzgutachten (Seite 12), alle gehen von einer gleichbleibenden Emission aus.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass gem. § 8 Abs. 1 BauGB sind in einem Gewerbegebiet nur solche Gewerbetreibenden anzusiedeln, von denen vorwiegend nicht erhebliche Belastungen (Emissionen) ausgehen. Dabei sind grundsätzlich die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Um einen Nachbarschutz zu gewährleisten, bietet es sich an, ein Gewerbegebiet nutzungsbezogen und/oder eigenschaftsbezogen zu Gliedern. In diesem Fall handelt es sich um eine projektbezogene Einzelplanung. Es macht daher keinen Sinn, Gliederungen hinsichtlich nutzungsbezogener und/oder eigenschaftsbezogener Nutzungen vorzunehmen. Für bestimmte projektbezogene Planungen ist es sinnvoll, ein sonstiges Sondergebiet auszuweisen.
Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan eines sonstigen Sondergebietes soll der Standort für das Umfeld in verträglicher Weise gesichert werden.

> *„Geht es nur um die Absicherung eines konkreten Betriebs, dürfte schon die städtebauliche Rechtfertigung dafür fehlen, auch andere gewerblich-industrielle Nutzungen zuzulassen, deren Ansiedlung weder gewünscht noch zu erwarten ist. Auch erscheint es nicht sachgerecht, die planende Gemeinde dann, wenn ein vorhabebezogener Bebauungsplan nicht in Betracht kommt oder aus bestimmten Gründen städtebaulich nicht erwünscht ist, zu zwingen, sich ein theoretisch denkbares Nutzungsspektrum auszudenken, dessen nachteilige Folgen für die Umgebung dann unter Einsatz von Gliederungen, Nutzungsausschüssen pp. gesteuert werden müssen, obwohl hierfür kein Bedarf besteht.*

Eine Ermöglichung der planerischen Zielsetzung mit dem „gewollten Festsetzungsinhalt“ über die Ausweisung eines eingeschränkten GE dürfte insbesondere auch ausscheiden, wenn die städtebaulich erwünschte nachbarverträgliche Absicherung des betreffenden Standorts ohne konkrete , außer bei vorhabenbezogenen Bebauungsplanen nur im SO zulässige Festsetzungen etwa zur baulichen Ausgestaltung des Betriebsgeländes und/oder ohne Vorgabe bestimmter Nutzungsmodalitäten nicht möglich ist.“
(Quelle: der Sachgerechte Bebauungsplan, 822)

Insbesondere werden dabei für SO-Gebiete u.a. Logistikbetriebe genannt. Ausgehend vom v.g. begründet sich die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes im Flächennutzungsplan. Die Begründung wird hinsichtlich des genannten. präzisiert.

p) Unter Punkt 8 Verlagerung des gesamten Standortes geben Sie eine Größenordnung von 50.000 m² umbauten Raumes an (wahrscheinlich irrtümlich geben Sie diese Größe in mf an) für die komplette Verlagerung. Gehen wir von einer Gebäudehöhe 15,00m aus, benötigen Sie noch einen Flächenbedarf von 3333,333 m². Dieser Flächenbedarf entspricht einer Größe von ca. 150 m x 22 m. Damit könnten Sie den Standort ins Gewerbegebiet Gnutzer Straße verlegen.

Das derzeitige Bestandsgebäude von ALDI-Zentrallager hat eine Kubatur von 30.000 m² und wird durch die geplante Erweiterung auf 50.000 m² vergrößert. Die genauen Werte wie die überbaubare Grundfläche (GR) wird erst im Bauleitplanverfahren ermittelt werden. Das Grundstück des Zentrallagers inkl. Der Erweiterung hat eine Fläche von ca. 14 ha.
Dieser Flächenbedarf liegt darin begründet, dass die logistischen Vorgänge auf dem Gelände ein bestimmtes Maß an Flächen benötigt sowie ein nachweisbarer Anteil von nicht versiegelbaren Flächen notwendig ist. Ein Alternativstandort ist aus den genannten Kriterien aus Gründen der Flächenverfügbarkeit nur schwer zu finden.

q) Besteht für die Fa. ALDI, durch die Erweiterung, noch ein Bestandsschutz?

Hinsichtlich des Bestandschutzes liegen Rechtsprechungen vor, was genau Bestandschutz bedeutet, welche Grundvoraussetzungen vorliegen müssen, welche Maßnahmen innerhalb des Bestandschutzes unternommen werden dürfen und unter welchen Voraussetzungen ein Bestandschutz erlischt.

*„Die Grenzen des Bestandschutzes hat das BVerfG folgendermaßen umschrieben (**x1**).*

Der Bestandsschutz für bauliche Anlagen gegenüber Änderungen der Baurechtsverordnung erstreckt sich aus der verfassungsrechtlichen Sicht des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG nur auf ihren genehmigten Bestands- oder Funktionsänderungen, weil diese über den genehmigten Zustand hinausgreifen würden und ein solches Hinausgreifen von den die Eigentümerstellung regelnden Bauvorstellungen nicht gedeckt wäre.“

*„Diese Sichtweise hat das BVerfG dahin bestätigt, dass „nur der Schutz eines tatsächlichen vorhandenen und genutzten Bestands von Verfassungs wegen geboten sein“ kann (**x2**).“*
*„Der passive Bestandschutz liegt nicht mehr vor, wenn in die Bausubstanz eingegriffen wird: Wird das Gebäude zerstört oder ist die Änderung so erheblich, dass das geänderte Gebäude nicht mehr mit dem alten, bestandsgeschützten identisch ist, so genießt es auch nicht mehr den Bestandsschutz gegenüber dem entgegenstehenden Baurecht (**x3**).“*
*„Bei Nutzungsänderungen: Beendigung der bestehenden Nutzung (Art der Nutzung) und Aufnahme einer neuen Nutzung und dies nach außen hin sichtbar ist. Die neue Nutzung, die außerhalb der Variationsbreite der bisherigen Nutzungsart liegt muss dabei erkennbar nicht nur vorübergehen ausgeübt werden (**x4**).“*
(Quelle Der sachgerechte Bebauungsplan 389 ff.
***x1** BVerfG, Beschl. V. 15.12.1995 – 1 BvR 1713/92.*
***x2** So ausdrücklich BVerG, Beschl. V. 24.02.2010 – 1BvR 27/09.*
***x3** BVerwG , Beschl. V. 27.07.1994 – 4 B 48.94.*
***x4** BVerwG, Urt. V. 25.03.1988 – 4 C 21.85*

Für den vorliegenden Fall werden planungsrechtliche Aussagen nur im vorbereitenden Flächennutzungsplan getroffen, ein rechtskräftiger Bebauungsplan wurde für diesen Plangeltungsbereich bis dato nicht aufgestellt. Grundsätzlich lassen sich keine Baurechte aus einem Flächennutzungsplan ableiten. So gesehen genießt das Bestandsgebäude des ALDI-Zentrallagers und die damit einhergehende Nutzung Bestandschutz. Eine bauliche Änderung oder Nutzungsänderung wäre nur dann möglich, wenn die zu genehmigen Behörden einen solchen Antrag zustimmen würden.

Auf nachfolgender Planungsebene wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser Bebauungsplan soll zukünftig planungsrechtliche Aussagen, u.a. Art und Maß der baulichen Nutzung, enthalten. Mit Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes können dann nur solche Maßnahmen umgesetzt werden, die sich im Rahmen der vorgenommenen Festsetzungen bewegen.

r) Die Aufenthaltsqualität im Außenwohnbereich wird in einem breiten Korridor längs der Schallschutzwand verloren gehen. Während der warmen Jahreszeit wird dieser bis in die späten Abendstunden genutzt. Da er dann nur noch eingeschränkt nutzbar ist, bedeutet das eine erhebliche Verletzung unserer Privatsphäre.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Minderung der Aufenthaltsqualität im Außenbereich auf eine Einschränkung der Sonnenstunden/Verschattung der Grundstücksflächen beruht. Weiterhin weist die Gemeinde darauf hin, dass es ein Gutachten zur Verschattung der Grundstücke im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erstellt wird. Im Rahmen der frühzeitigen Auslegung wird dieses Gutachten bereits Gegenstand der Unterlagen. Ferner ist aus der lärmtechnischen Untersuchung zu entnehmen, das aufgrund der geplanten Schallschutzwand eine qualitative Verbesserung

hinsichtlich der Immissionen durch Gewerbe- und Verkehrslärm eintreten wird.

s) Durch die Schallschutzwand entsteht eine erhebliche Trennungswirkung, d.h. Ortsteile werden voneinander getrennt; eine erhebliche Barriere innerhalb eines Ortes wird entstehen und ist daher nicht raumverträglich. In dem §10 der Landesbauordnung Schleswig - Holstein heißt es "Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts-, und Landschaftsbild nicht verunstalten“. Durch die Schallschutzwand, werden die Eigenart der Landschaft und das Landschaftserlebnis unzumutbar beeinträchtigt. Das vorhandene Straßen-, Orts-, und Landschaftsbild im Timmasper Weg wird zerstört.

Diese Beeinträchtigung wird u.a. durch den Umweltbericht geprüft und die möglichen Auswirkungen dokumentiert. Sofern notwendig werden aufgrund des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild Maßnahmen genannt, um Eingriffe möglich gering zu halten. Darüber hinaus können durch den Eingriff Ausgleichsmaßnahmen resultieren. Eine detaillierte Auseinandersetzung erfolgt auf Bebauungsplanebene, da ab diesen Zeitpunkt präzisere Angaben zum Vorhaben gemacht werden können aufgrund der dann vorliegenden Hochplanungen.

t) Die EU-Umgebungslärmrichtlinie und die Feinstaubproblematik blieben unberücksichtigt. Durch den hier überwiegenden Westwind erwarten wir eine erhöhte Feinstaubbelastung.

Zur Feinstaubproblematik siehe Einwendung C der öffentlichen Belange.

u) Die Grundlagen der Planung sind fragwürdig. Die Planung beruht auf zum Teil veralteten Untersuchungen und Gutachten.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass für die Bearbeitung der Untersuchungen und Gutachten aktuelle Daten nachweislich von den Fachplanern eingeholt werden. Als Beispiel ist das Verkehrsgutachten zu nennen, dort ist Beispielsweise der Anlage 1 zu entnehmen, wann und wo welche Verkehrszählungen für das Gutachten gemacht worden sind.

v) Ferner werden der Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen, durch die Bodenversiegelung und Flächeninanspruchnahme, beanstandet.

Siehe Einwendung I der öffentlichen Belange.

w) Der Marktwert der Immobilien ist schon heute durch die derzeitige Diskussion und Verunsicherung erheblich gesunken. Dieses hat bei der Beurteilung von Kreditvergaben erhebliche Bedeutung. Ein Verkauf der Immobilie ist derzeit fast unmöglich und wir befürchten wirtschaftliche Einbußen bis hin zum totalen Wirtschaftsausfall. Diese Immobilie ist unsere private Alters- und Pflegevorsorge. Diese Wertminderung bedeutet eine Verletzung meines Grundrechts auf Eigentum nach Art. 14 GG. Wer ersetzt uns diesen Schaden? Wir behalten uns in jedem Fall vor, als Erschwernis Ausgleich Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

Siehe Einwendung Q der öffentlichen Belange.

x) In der Zusammenfassung: Die Flächennutzungsplanänderung soll an die Belange von der Firma ALDI angepasst werden- das Gewerbegebiet soll in ein Sondergebiet Zentrallager umgewandelt werden - In einen Gewerbegebiet wäre diese Erweiterung nicht erlaubt - Der ursprüngliche Schutz der Anwohner über ein Gewerbegebiet im bestehenden Flächen-Bebauungsplan soll aufgegeben werde. Der Gemeinde und der Stadt scheinen also die Belange der Firma ALDI deutlich stärker am Herz zu liegen als die Lebensqualität der Anwohner und Bürger. Mit den Weihnachtsgrüßen 2014, teilte unser Bürgermeister Rathjen noch mit, dass man an die Bewohner des Timmasper Weges denken sollte. Sie dürfen keine gravierenden Verschlechterungen durch die ALDI-Erweiterung erfahren. Etwas positives für uns kann ich nicht ersehen. Schon seit fast 10 Jahren haben die unmittelbaren Anwohner, Fenster und Türen, an Ihren Häusern erneuert. Dieses diente zum Zwecke der passiven Schallschutzmaßnahmen für die Firma ALDI.

Ein Zentrallager innerhalb eines Gewerbegebietes, auf F-Planebene i.V.m. einem Bebauungsplan währe Planungsrechtlich möglich. Die nach § 8 BauNVO aufgelisteten Nutzungen sehen Lagerhäuser vor.
Gemäß § 8 Abs. 1 BauGB sind in einem Gewerbegebiet nur solche Gewerbetreibenden anzusiedeln, von denen vorwiegend nicht erhebliche Belastungen (Emissionen) ausgehen. Dabei sind grundsätzlich die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Um einen Nachbarschutz zu gewährleisten, bietet es sich an, ein Gewerbegebiet nutzungsbezogen und/oder eigenschaftsbezogen zu Gliedern. In diesem Fall handelt es sich um eine projektbezogene Einzelplanung. Es macht daher keinen Sinn, Gliederungen hinsichtlich nutzungsbezogener und/oder eigenschafts-bezogener Nutzungen vorzunehmen.
Für bestimmte projektbezogene Planungen ist es sinnvoll, ein sonstiges Sondergebiet auszuweisen, um städtebaulich gewünschte nachbar-verträgliche Lösungen zu erarbeiten. Eine solche städtebaulich gewünschte nachbarverträgliche Lösung muss die Belange aller Anwohner berücksichtigen.

y) Wir sehen es als Selbstverständnis an, das keiner gewillt ist diese Beeinträchtigungen und Verschlechterungen so zu dulden, wenn er in unserer Lage wäre. Leider haben wir von Ihnen, auf unser Schreiben vom 17.11.2014, auch keine Rückäußerung bekommen. Informationen erhalten wir nur bei Rückfragen auf den Gemeinderatsversammlungen oder im Rathaus bei der Bauverwaltung. Direkte Informationen durch die Gemeinde oder der Stadt - Fehlanzeige.
Es wird immer von einer offenen, ehrlichen Informationspolitik gesprochen, wir haben Sie leider noch nicht gespürt. Man hat das Gefühl, das etwas vertuscht oder verschleiert werden soll. In einer Demokratie sollte Vertuschung und Verschleierung für einen Rechtsstaat keine Option sein. Von jedem Zeugen wird vor Gericht verlangt, dass er „nach bestem Gewissen die reine Wahrheit" sagt und nichts verschweigt, so steht es in der deutschen Strafprozessordnung. Nichts als die Wahrheit: Dies darf der Bürger, gerade auch in heiklen Fragen, dann auch von den Amtsvertretern

und Behörden erwarten. Der Staat, den die Väter und Mütter des Grundgesetzes wollten, ist keine Nanny, die uns mit einem süßen Lied in den Schlaf wiegt, es darf auch mal eine rege Diskussion stattfinden. Wahrheit und Klarheit sind aber der Anfang von Allem.

Der Informationsweg über die Gemeinderatsversammlung bzw. über das Rathaus bei der Bauverwaltung ist der direkte Weg, um Informationen bzw. der Planung zu bekommen. Die Verwaltung arbeitet im Auftrag der Gemeinde Schülp und der Stadt Nortorf. So gesehen sind Informationen, sofern vorhanden, abrufbar.
Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schülp bei Nortorf und der Stadt Nortorf erfolgte auf regulären Weg gemäß Vorgaben des BauGB i.V.m. der BauNVO/Verfahrenserlass SH. Verfahrensablauf nach derzeitigem Stand ist wie folgt zu nennen:
Am 08.06.2015 wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dieser Beteiligungsschritt erfolgte für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 einschließlich der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Schülp bei Nortorf eischließlich der notwendigen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die frühzeitige Öffentliche Beteiligung wurde an einem gemeinsamen Termin durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Nortorfer Land am 15.05.2015, Ausgabe Nr. 19.

6. Andere Planungsmöglichkeiten

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

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

Verlagerung des gesamten Standortes
Das Bestandsgebäude ist ca. 30.000 m² groß. Durch die geplante Erweiterung wird das Gebäude voraussichtlich ca. 50.000 m² groß werden. Die genaueren Werte, u.a. die überbaubare Grundfläche (GR) wird jedoch erst im B-Planverfahren ermittelt 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 wird aufgrund der logistischen Vorgänge auf dem Gelände sowie ein nachweisbarer 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.

Gemeinde Schülp bei Nortorf,

Datum ....

Siegel - Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 30.03.2017

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