

Stadt Wilster

Kreis Steinburg

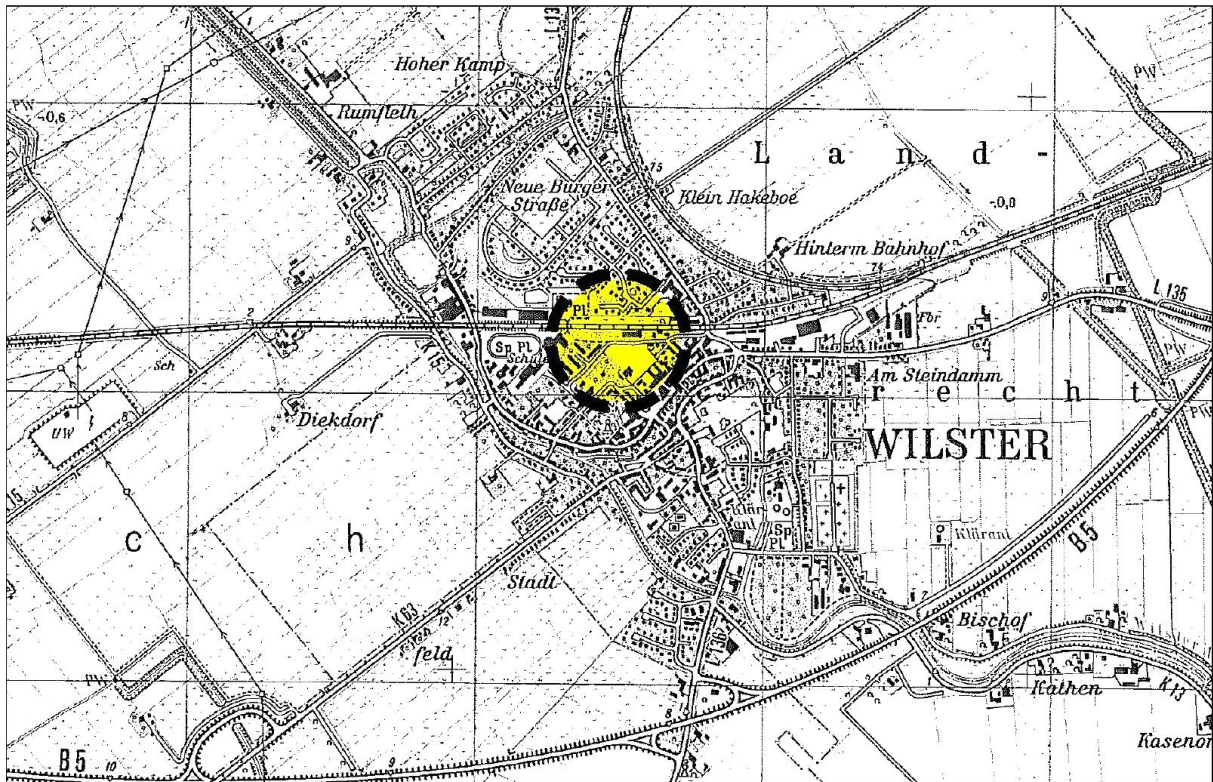


Begründung

(ohne Umweltbericht)

zur

Satzung der Stadt Wilster über die
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14
für den (ehem.) Teilbereich des Sanierungsgebietes II
"Taggstraße - Etatsrätin-Doos-Straße"
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)





Auftraggeber:

Stadt Wilster
- Der Bürgermeister -
über
Amt Wilstermarsch
Kohlmarkt 25
25554 WILSTER

Satzung

Planverfasser:

BIS-S
Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246
Fax: 04873 / 97 100
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation mit:

G & P
Günther & Pollok - Landschaftsplanung
Talstraße 9, 25524 Itzehoe
Tel.: 04821 / 6 40 38
Fax: 04821 / 6 35 75
info@guenther-pollok.de

Bearbeiter :

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 14.10.2009 (Plan Nr. 2.0)



Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
 - 2.1 Planverfahren
 - 2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
 - 4.1 Entwicklungsgebot
 - 4.2 1. Anpassung des Flächennutzungsplanes
 - 4.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
7. Immissionsschutz
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14
12. Altlasten

Anlage:

- „Schalltechnische Untersuchung“ für den Bebauungsplan Nr. 14, 4. Änderung der Stadt Wilster (Stand vom 13.05.2009) mit
 - „Immissionsschutzrechtliche Kurzstellungnahme“ - Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten des Baubetriebshofes“ (Stand vom 22.06.2009)



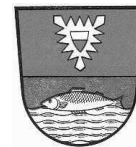
Quellenverzeichnis:

- Landesplanerische Stellungnahme zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Wilster im Rahmen der nachrichtlichen Beteiligung nach § 19 LaplaG mit Erlass vom 02.09.2009 in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung im Innenministerium
- Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB`07 i. V. m. § 13a BauGB`07 Anregungen und Hinweise bzw. Maßgaben im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
 - Handwerkskammer Lübeck per Mail vom 16.09.2009
 - DB Netz AG, Regionalbereich Nord mit Schreiben vom 15.09.2009
 - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Außenstelle Itzehoe (Immissionsschutz) mit Schreiben vom 07.09.2009
 - Archäologisches Landesamt S-H, Obere Denkmalschutzbehörde - Planungskontrolle mit Erlass vom 04.09.2009
 - Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Zweigstelle Elmshorn mit Schreiben vom 26.08.2009
 - e.on HANSE AG, Netzcenter Dägeling mit Schreiben vom 24.08.2009
- Bebauungsplan Nr. 14 der Stadt Wilster (mit Rechtskraft vom 26.05.1992) mit
 - 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 (mit Rechtskraft vom 20.03.2003)
- 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8A der Stadt Wilster (mit Rechtskraft vom 29.05.2000)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan und festgestellter Landschaftsplan der Stadt Wilster mit
 - 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rechtswirksamkeit vom 18.09.1988)
 - 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rechtswirksamkeit vom 21.07.1990)
 - 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rechtswirksamkeit vom 22.06.2000)
- „Lage- und Höhenplan“ im Maßstab 1:500 mit örtlichem Aufmass vom 30.03.2009 und Kataster vom 19.03.2009 als amtliche Planunterlage für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Stadt Wilster
- Digitales Orthophoto 40color (DOP 40c) im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Nachbargemeinde Dammfleth mit Nutzungsgenehmigung vom 09.06.2008 (Geschäftszeichen: 12 - 562.6 - S 377/08)
- Digitale Deutsche Grundkarte (DGK 5) für die FNP-Anpassung mit Nutzungsgenehmigung vom 23.06.2009 (Geschäftszeichen: 12 - 562.6 - S 454/09)



Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB`07
- Äußerung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB`07
- Nachrichtliche Unterrichtung der Landesplanung § 19 LaplaG
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 Abs. 1 BauGB`07
- Behörden- und TÖB - Beteiligung
§ 13a BauGB`07 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB`07
- Öffentliche Auslegung
§ 13a BauGB`07 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB`07
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB`07
mit 1. Anpassung des Flächennutzungsplanes



1. Planungserfordernis

Die städtischen Gremien haben die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 für den Bereich der „Alten Meierei“ und somit für das Grundstück Etatsrätin-Doos-Straße Nr. 18 (mittlerer und westlicher Teil des Flurstückes 115/63) beschlossen (vgl. auch **Abb. 4** auf Seite 8 und **Abb. 5** auf Seite 12), um für diesen durch den städtischen Baubetriebshof baulich und gewerblich genutzten Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umwidmung dieser bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „ländliches Kaufhaus / Dienstleistungen“ (vgl. **Abb. 3** auf Seite 7) in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ zu schaffen.

Die aus dem Jahre 1992 stammende Planung für ein „Ländliches Kaufhaus mit Dienstleistungen“ lässt sich nach Einschätzung der Stadt Wilster nicht mehr umsetzen, so dass der vorhandene Gebäudebestand und die zugeordneten Freiflächen eine verträgliche Nachfolgenutzung erfordern.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 lässt die angestrebte Nutzung der Freiflächen und des baulichen Bestandes als städtischen Betriebshof planungsrechtlich nicht zu, so dass ein Änderungsverfahren erforderlich wird. Hierbei ist und wird auf die örtlich vorgefundene Bestandssituation (vgl. **Abb. 2 und 3** auf dieser Seite), auch die angrenzende Nachbarschaft betreffend, entsprechend Rücksicht genommen.



Abb. 1 Blick von der „Etatsrätin-Doos-Straße“ aus auf den Collosseumsplatz in Höhe der Polizei nach Westen mit der randlichen Baumpflanzung des Platzes als Gestaltungselement
(R. Pollok 30.05.2009)



Abb. 2 Blick auf das Plangebiet von der „Etatsrätin-Doos-Straße“ aus Richtung Westen auf die vorhandenen Hallen in Höhe der Polizei mit der Baumreihe als Gestaltungselement
(R. Pollok 30.04.2009)

Zum Nachweis der Verträglichkeit der angestrebten Nutzungsänderung innerhalb des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf „Bauhof“ mit der angrenzenden schützenswerten Nutzung und der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmbelastungen der Eisenbahn und angrenzender Straßen wurde parallel zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 eine „Schalltechnische Untersuchung“ erstellt, deren planungsrechtlichen Ergebnisse in die Bebauungsplanung eingestellt worden sind.

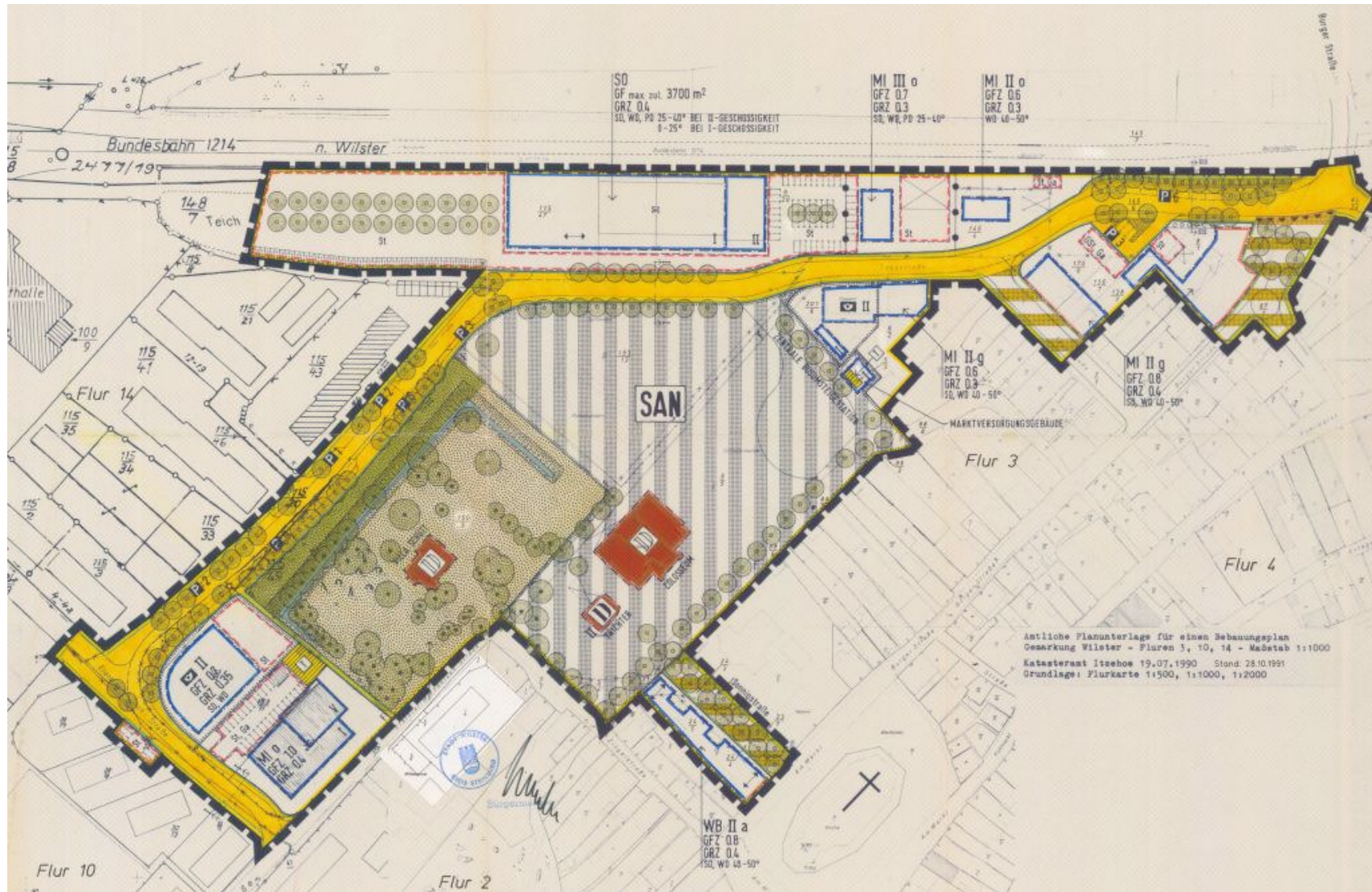


Abb. 3
 Ausschnitt
 aus der Planzeichnung
 des rechtskräftigen
Bebauungsplanes Nr. 14
 u. a. auch das Grundstück
 des zuvor geplanten
 Sondergebietes „Ländliches
 Kaufhaus / Dienstleistungen“
 zwischen Colosseumsplatz
 und Bahnlinie

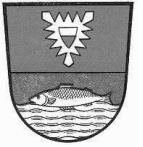


Abb. 4
Luftbildausschnitt
das Grundstück
der „Alten Meierei“
am Rande der
historischen Altstadt
zwischen
Colosseumsplatz
und Bahnlinie
einschließlich der
angrenzenden
städtebaulich
maßgeblichen
Umgebung



Aufgrund der innerstädtischen Lage, der Nutzung und Vitalisierung einer ansonsten brachliegenden Fläche (vgl. **Abb. 4** auf Seite 8) haben die städtischen Gremien beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB `07 für so genannte „*Bebauungspläne für die Innenentwicklung*“ anzuwenden (vgl. Kapitel 2.1.).

Die von der Ratsversammlung am 09.10.2009 in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 beinhaltet die Inhalte und Ergebnisse aus den begleitenden Fachgutachten und die Stellungnahmen der von der Planung betroffenen Behörden und der sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 02.09.2009 entsprechend der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung und die Planzeichnung mit Planzeichenerklärung wurden entsprechend der städtischen Gesamtabwägung inhaltlich und zugleich redaktionell ergänzt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB`07) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

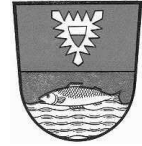
Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB`07 und örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO`09 in den Bebauungsplan übernommen werden.

2.1 Planverfahren

Die städtischen Gremien haben vor Einleitung des förmlichen Planaufstellungsverfahrens aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und des Vorhabens (Nutzung eines gewerblichen Grundstückes für den Betrieb des städtischen Bauhofes) die Voraussetzungen zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 nach dem „*beschleunigten Verfahren*“ gemäß § 13a BauGB`07 („***Bebauungsplan für die Innenentwicklung***“) mit folgendem Ergebnis geprüft:

- dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG nicht besteht,
- dass Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten nicht anzunehmen sind,
- dass eine Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m² festgesetzt werden wird und
- dass die städtebaulich geordnete Entwicklung bereits grundsätzlich durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 gewährleistet wird und i. V. m. der zu diesem Änderungsverfahren erstellten „Schalltechnischen Untersuchung“ die Verträglichkeit der geplanten Nutzung nachgewiesen werden kann.



Die städtischen Gremien haben daher beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 („Scoping“) gemäß § 13a BauGB`07 abzu-
sehen. Gleiches gilt für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1
BauGB`07 („Öffentlichkeitsbeteiligung“).

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB`07 wurde allerdings der Öffentlichkeit nach ortsübliche
Bekanntmachung die Möglichkeit gegeben, sich im Rahmen der öffentlichen Beraterungen
des Bauausschusses am 02.07.2009 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über
die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet zu lassen und haben hierbei
Gelegenheit zur Äußerung erhalten.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist
aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten
Verfahrens“ nach § 13a BauGB`07 nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft
sind mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Wilster wird gemäß § 13a BauGB`07 für
den Bereich des Plangeltungsbereiches an die neue Planungssituation im Zuge einer 1.
Anpassung redaktionell berichtigt (siehe Kapitel 4.2 dieser Begründung).

2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

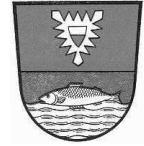
Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in
Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die
die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise
beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die
geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich
die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt
auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Be-
teiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen
für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielflächen, Kindertagesstätten, Bolzplätze,
Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen.

Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Inte-
ressen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und
Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Be-
teiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindever-
tretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt wer-
den, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrele-
vanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragene Gesichtspunkte ernsthaft
prüfen. Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfol-
gen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Stadtvertretung
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.



Aufgrund der besonderen Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Nutzung eines bisher gewerblich genutzten und teilweise bebauten Grundstückes für die Unterbringung des städtischen Bauhofes auf einer Fläche für den Gemeinbedarf war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt bzw. mittelbar betroffen waren.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 (vgl. **Abb. 5** auf Seite 12) wird begrenzt:

- im Norden durch die Bahnlinie Itzehoe - Heide,
- im Osten durch die Bebauung Etatsrätin-Doos-Straße Nr. 19,
- im Süden durch die „Etatsrätin-Doos-Straße“ und die Bebauung Etatsrätin-Doos-Straße Haus Nr. 12 - 17,
- im Westen durch das Regenrückhaltebecken

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 14.10.2009 - Plan Nr. 2.0) insgesamt eine Fläche von ca. 8.940 m² mit der Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die städtischen Gremien haben auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 einschließlich der hierzu erfolgten rechtskräftigen Änderungen die Aufstellung einer 4. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB`07 beschlossen, um unter Beachtung der immissionsschutzrechtlicher Anforderungen für das Plangebiet im Rahmen einer Nutzungsumwidmung eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB`07, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für den Bereich des Plangeltungsbereiches nicht eingehalten werden.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind in der rechtswirksamen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. **Abb. 6** auf Seite 13) als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ländliches Kaufhaus“ dargestellt.

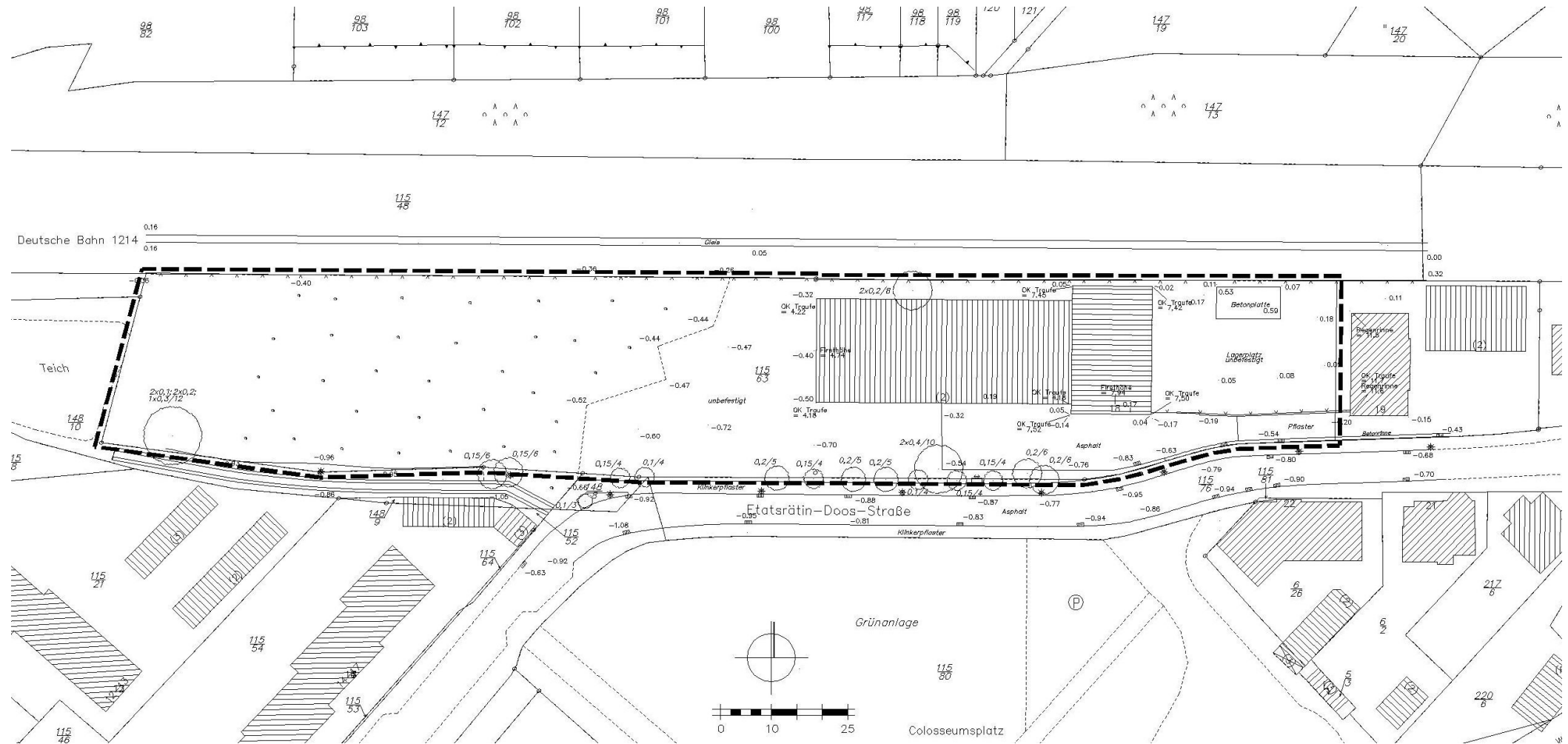


Abb. 5 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 (Satzung - Plan Nr. 2.0 vom 14.10.2009) auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes vom 30.03.2009

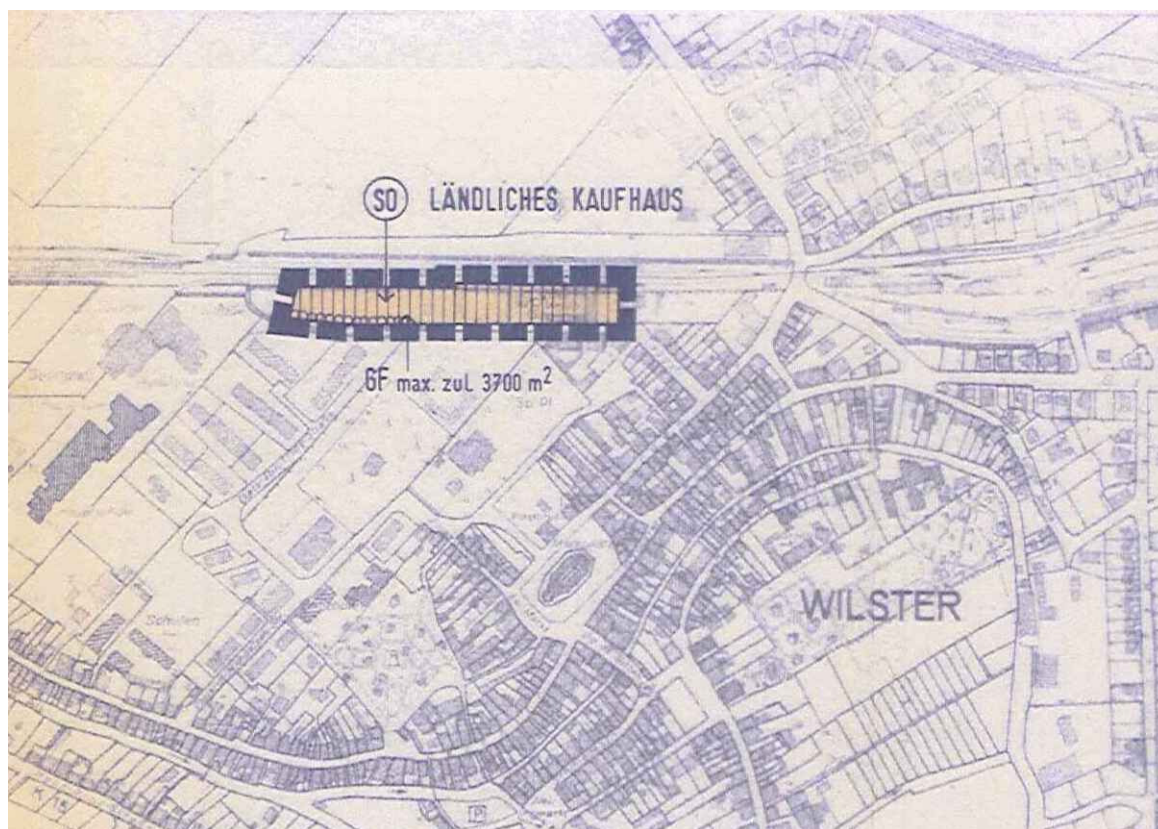
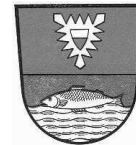


Abb. 6 Ausschnitt aus der Planzeichnung der rechtswirksamen **7. Änderung des Flächennutzungsplanes** mit Darstellung des Plangebietes als Sondergebiet „Ländliches Kaufhaus“

4.2 1. Anpassung des Flächennutzungsplanes

Die Abweichung in Bezug auf die geplante Art der baulichen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ wird gemäß § 13a BauGB`07 im Zuge einer 1. Anpassung des Flächennutzungsplanes (vgl. **Abb. 7 und Abb. 8** auf den Seiten 14 und 15) im Rahmen dieses Änderungsverfahrens vorgenommen und die 1. Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wilster zusammen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ortsüblich bekannt gemacht. Die zuständigen Landes- und Kreisbehörden werden hierüber informiert.

4.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB`07 besteht für die Gemeinden eine „Anpassungspflicht“ an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB`07.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1998 und der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes, Planungsraum IV, geht die Stadt Wilster auf Grundlage der bisherigen Zielsetzungen der Landesplanungsbehörde für die geplante Umnutzung einer innerstädtischen Fläche für die Unterbringung des städtischen Bauhofes und dem damit verbundenen Verzicht auf ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ländliches Kaufhaus“ von folgenden landesplanerischen Aspekten aus.

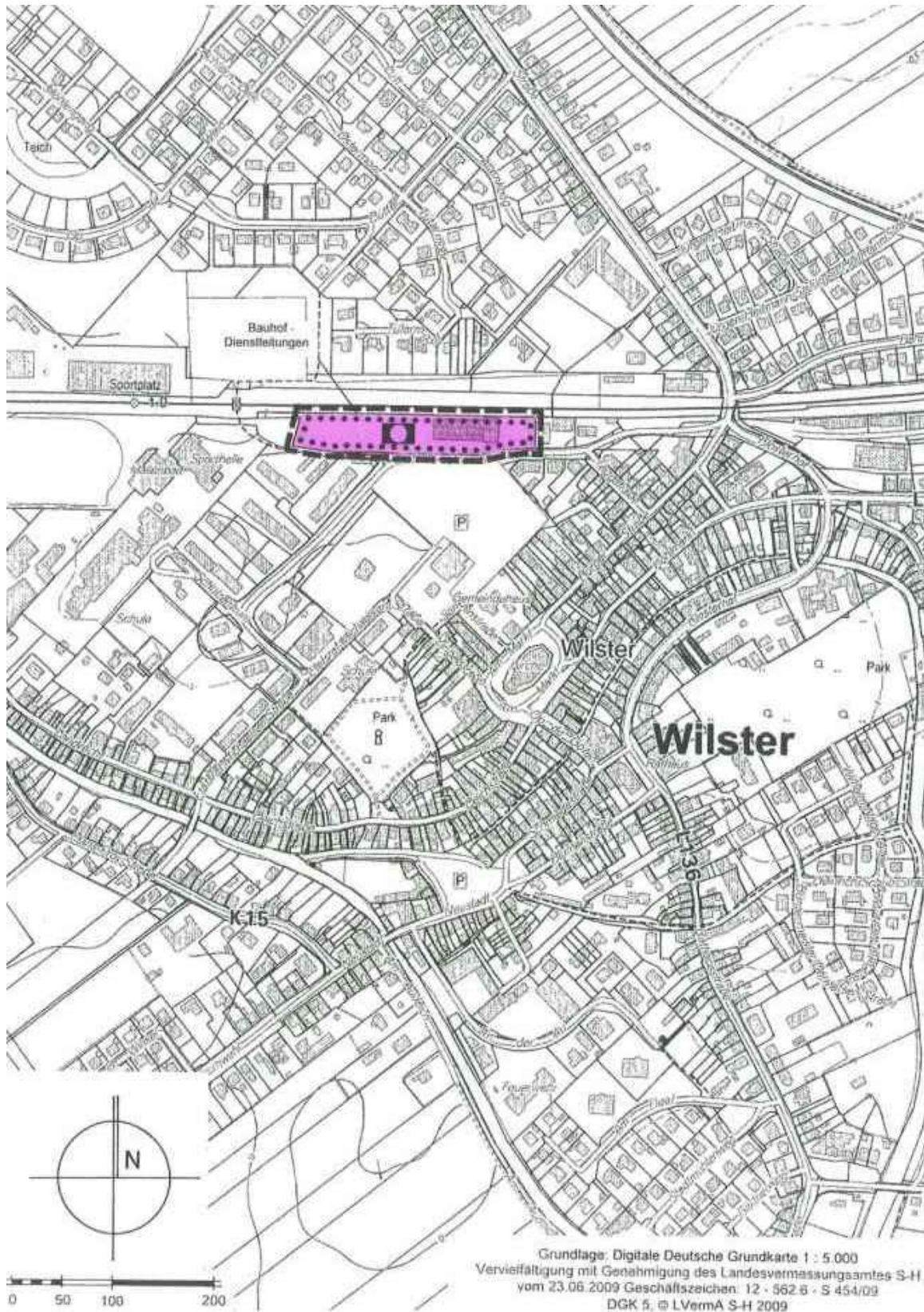
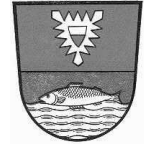
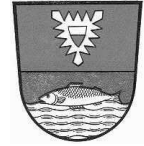





Abb. 7 Planzeichnung der 1. Anpassung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan- zeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Abgrenzung des räumlichen Änderungsbereiches der 1. Anpassung des Flächennutzungsplanes an die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14	
	Art der baulichen Nutzung	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmungen:	§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
	„Bauhof“	§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

Abb. 8 Planzeichenerklärung zur 1. Anpassung des Flächennutzungsplanes

Die Stadt Wilster übernimmt nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ die Aufgaben und Funktionen eines Unterzentrums. Mit dieser Funktionszuweisung ist die Stadt Wilster aus landesplanerischer Sicht aufgefordert, neben der Vorhaltung von Wohnbauflächen, auch über den örtlichen Bedarf hinaus, Maßnahmen zur Verbesserung und Stärkung der wirtschaftlichen Struktur vorzunehmen sowie vorhandene gewerbliche Strukturen zu sichern. Dies ist für die Wahrnehmung der Funktionen der Stadt als Unterzentrum von besonderer Bedeutung.

Mit Aufgabe der planerischen Absicht aus dem Jahre 1992, in unmittelbarer Nähe zum Colosseumsplatz ein „Ländliches Kaufhaus“ mit einer Geschossfläche von max. 3.700 m² zu entwickeln und der planungsrechtlichen Absicherung der bereits vollzogenen Umnutzung dieses ansonsten brachliegenden Grundstückes zugunsten des städtischen Bauhofes werden nach Auffassung der Stadt Wilster landesplanerische Ziele nicht berührt sein, sondern die vorhandenen Einzelhandelsstandorte eher gestärkt und dem städtischen Bauhof eine zentral gelegene Betriebsfläche an die Hand gegeben, die auch noch Erweiterungsmöglichkeiten gegenüber den heute in Anspruch genommenen Flächen bietet.

Die Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat im Rahmen der nachrichtlichen Beteiligung nach § 19 LaplaG mit Erlass vom 02.09.2009 bestätigt, dass der Umnutzung eines bisher als „Ländliches Warenhaus“ festgesetzten Sondergebietes in eine „Fläche für den Gemeinbedarf - „Bauhof“ Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.



Die Hinweise des Referats für Städtebau und Ortsplanung hat die Stadt Wilster wie folgt in die städtische Gesamtabwägung eingestellt:

- Die Auffassung, dass eine gewerbliche Nutzung der Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ widerspricht, hat die Stadt Wilster im Rahmen der Abwägung nicht nachvollziehen können, denn die zugleich festgesetzte Zweckbestimmung „Bauhof“ wurde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme seitens des Referats für Städtebau und Ortsplanung hierbei nicht gewürdigt.

Die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche auszuübende Nutzung in Form eines Bauhofes impliziert u. a. eine gewerbliche Nutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, so dass für die Führung des Betriebes neben Lager- und Stellflächen auch Bürogebäude oder ähnliche Einrichtungen erforderlich sind oder zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich werden könnten. Dies schließt auch die Möglichkeit ein, dass das Grundstück durch einen Betriebsleiter geführt oder bewacht werden kann.

- Die Darlegungen zum Begriff „öffentlicher und privater Gemeinbedarf“ wurden seitens der Stadt Wilster zur Kenntnis genommen und in der endgültigen Planfassung der Satzung berücksichtigt.

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wurde die Planzeichenerklärung und der Text (Teil B) angepasst und als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung wurde auf „Bauhof“ reduziert, wobei die textlichen Festsetzungen (vgl. erster Spiegelstrich) nach Auffassung der Stadt Wilster unverändert bleiben konnten.

Weiterhin ist die Stadt Wilster zur der Auffassung gelangt, dass ihre Planungsabsichten in der Begründung hinreichend dargelegt worden sind.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung:

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden unter Berücksichtigung der Hinweise des Innenministeriums, Referat für Städtebau und Ortsplanung, in Gänze als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ festgesetzt.

Dies gilt auch für die Darstellungen der 1. Anpassung des Flächennutzungsplanes, den Plangeltungsbereich dieses Änderungsverfahrens betreffend.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur und zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Plangebiets werden für die Gemeinbedarfsfläche nur Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen.

Dies entspricht dem Nutzungscharakter des städtischen Bauhofes und beinhaltet zugleich eine hinreichende Flexibilität bei der Nutzungsausübung auch unter längerfristigen Gesichtspunkten sich wandelnder Aufgabenbereiche eines Bauhofes.



Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine teilgebietsbezogene Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die maximale Firsthöhe in Verbindung mit der Anzahl von Vollgeschossen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB`07 qualifiziert bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind auf das notwendige Maß beschränkt worden, mit dem eine Einbindung der Baubetriebshofflächen in die stadtstrukturellen örtlichen Gegebenheiten gesichert und eine hinreichende Flexibilität für den langfristigen Betrieb des städtischen Bauhofes erreicht werden kann, wobei der vorhandene Grundstückszuschnitt, die bestehende Grundstückerschließung, der vorhandene Gebäudebestand und die Einhaltung notwendiger Abstandsflächen bereits rahmengebend für die Planung sind.

Flächen mit besonderem Nutzungszweck:

Aufgrund des besonderen Nutzungscharakters der Gemeinbedarfsfläche als „Bauhof“ werden neben der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) für die baulichen Hauptgebäude auch zwei Flächen (vgl. **Abb. 9** und **Abb. 10** unten) mit einem besonderen Nutzungszweck in einer Flächengröße von insgesamt 4.000 m² festgesetzt, die dem Baubetriebshof als Lager-, Stell- und Stellplatzflächen auch langfristig dienen sollen.



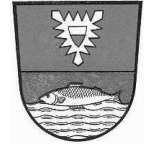
Abb. 9 Blick vom Weg zum Regenrückhaltebecken aus auf die Freiflächen westlich des vorhandenen Gebäudebestandes als Teilgebiet TG 3b festgesetzt (R. Pollok 30.05.2009)



Abb. 10 Blick auf die Lagerflächen östlich des vorhandenen Gebäudebestandes als Teilgebiet TG 3a festgesetzt (R. Pollok 30.05.2009)

Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen: (nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die höchstzulässige Grundfläche für den Hauptgebäudekomplex innerhalb des Plangebietes darf durch die Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.



Höhe baulicher Anlagen:

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und der angrenzenden, teilweise auch gemischt genutzten Bebauung sowie unter Würdigung des vorhandenen Gebäudebestandes wird die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhen, bezogen auf Normal Null, Rechnung getragen.

Ergänzend hierzu erfolgt die Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen als Höchstmaß.

Bauweise:

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes wird für das Teilgebiet TG 1, auch in Verbindung mit dem Teilgebiet TG 2 eine von der offenen Bauweise abweichende > a < Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m in offener Bauweise festgesetzt.

Außerdem wird für das Teilgebiet TG 2 eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise > a < festgesetzt, wonach der Grenzabstand mit dem vorhandenen Gebäudebestand zur nördlich angrenzenden Flurstücksgrenze (zu den Bahnanlagen) einen Abstand von 1,0 m einhalten muss.

Örtliche Bauvorschriften:

Der Erlass von örtlichen Bauvorschriften ist mit dieser Bebauungsplanänderung aufgrund des Plangebietscharakters und des bestehenden Gebäude- und Nutzungsbestandes nach Auffassung der Stadt Wilster nicht erforderlich.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden eher in den Beschränkungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, wie zuvor dargelegt, gesehen.

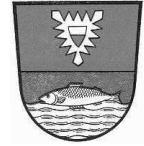
6. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13a BauGB)

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 für den in Kapitel 3. beschriebenen Bereich ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich nicht verbunden.

Unter Anwendung des § 13a BauGB`07 („*Bebauungsplan für die Innenentwicklung*“) ergeben sich keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass keine Kompensationsmaßnahmen bzw. Ausgleichszahlungen erforderlich werden bzw. nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesen Planungsfällen Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Somit sind aufgrund des zuvor dargestellten Vorhabens im Grundsatz keine Eingriffe in die Natur zu erwarten. Dies wird im Folgenden schutzgutbezogen dargelegt und nachvollziehbar geprüft. Als Referenzzustand gilt die bisherige Planung, nicht jedoch das jetzige Bild der überplanten Flächen.



Ergänzend ist im Zuge des Planaufstellungsverfahrens seitens der Stadt Wilster die Frage geprüft worden, ob besondere artenschutzrechtliche Betroffenheiten auftreten werden bzw. zu erwarten sind, um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 42 Abs. 1 Ziffer 1 bis 4 BNatSchG`07 zu vermeiden.

6.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.1.1 Schutzgut Mensch

Die bisherige Planung (**vgl. Abb. 3** auf Seite 7) sah für den Bereich des Plangebietes eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für ein ländliches Kaufhaus / Dienstleistungen“ vor mit einer GRZ 0,4 und einer GF max. 3.700 m² zuzüglich umfänglicher Stellplatzflächen vor.

Es wird hier stattdessen eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ festgesetzt. Dabei werden die zuvor insgesamt benannten Flächengrößen nicht erhöht. Auch die Zufahrten bleiben erhalten.

Betroffenheit durch die Planung

Verkehrsverbindungen und das Nutzungsgefüge werden nicht erheblich verändert. Es ist keine planungsrelevante Betroffenheit erkennbar.

Zusätzliche erhebliche Lärmimmissionen werden von der Stadt Wilster nicht erwartet.

Zur Klärung dieser Planungssituation wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (s. auch Anlage zu dieser Begründung) die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass gemäß der Betriebsbeschreibung des Bauhofes die künftige Nutzung der Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen - vor allem der Wohnnutzungen - führen wird.

Erholungsnutzungen und -einrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden und somit auch nicht betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Zum Schutz des Plangebietes gegenüber Verkehrs- und Schienenlärm werden lt. schalltechnischer Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

6.1.2 Schutzgut Pflanzen mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung

Das Plangebiet ist nahezu vollständig für bauliche Nutzungen vorgesehen (Bauflächen, Stellplatzflächen). Entlang der „Etatsrätin-Doos-Straße“ und auf den Stellplatzanlagen sind in dem Ursprungs-Bebauungsplan jedoch zu pflanzende Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Andere herauszustellende Biotoptypen oder Pflanzenvorkommen sind bezüglich dieses Schutzgutes nicht zu beachten.



Auf dem westlichen Endstück des Plangebietes haben sich auf der geplanten Stellplatzanlage des Ursprungs-Bebauungsplanes unterschiedliche Gehölze im Rahmen der Sukzession entwickelt. Auch wurden sicherlich einige Bäume von Unbekannten hierher verpflanzt. Eine geplante Gehölzanzpflanzung erfolgte nicht. Dabei handelt es sich aufgrund des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 14, des geringen Alters, des räumlichen Zusammenhanges und der geringen Größe nicht um Wald.

Auch eine Mitteilung des LLUR vom 08.05.2009 beinhaltet keine Hinweise auf besonders zu beachtende Pflanzenvorkommen.

Schutzgebiete gemäß §§ 16 - 21 LNatSchG, ein gemeldetes FFH-Gebiet oder eine erklärte EU-Vogelschutzgebiet sind im und am Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Betroffenheit durch die Planung

Die geplanten Baumpflanzungen auf den geplanten Stellplatzflächen der Ursprungsbebauungsplanung werden an den bisher dargestellten Standorten nicht umsetzbar sein, da die Flächen künftig auch als Außenlager für den städtischen Bauhof genutzt werden sollen. Somit sind hier neue Baum-Standorte festzulegen, damit die Nutzung als Lagerfläche nicht erheblich gestört wird.

Im Bereich der in der Ursprungs-Bebauungsplanung bisher festgesetzten Stellplatzflächen wurden insgesamt 25 als zu pflanzende Bäume zur Gestaltung der Flächen festgesetzt.

Aufgrund des neuen Nutzungscharakters, der für den Baubetriebshof freie Bewegungsflächen beansprucht, wird eine Begrünung der Gemeinbedarfsfläche in Fortführung der Straßenbaumpflanzungen entlang der „Etatsrätin-Doos-Straße“ (vgl. **Abb. 11** unten) durch einen 5 m breiten Pflanzstreifen festgesetzt. Diese Eingrünung erfolgt auch gegenüber der nördlich verlaufenden Bahnlinie. Der am westlichen Rand des Plangebiets entstandene Gehölzbewuchs (vgl. **Abb. 12** unten) wird zu entfernen sein. Er stockt auf einer bisher planungsrechtlich festgesetzten Stellplatz-Fläche und kann auch im Zuge der zukünftigen Lagerplatznutzung nicht dauerhaft erhalten werden.



Abb. 11 Straßenbaumpflanzungen beiderseits der „Etatsrätin-Doos-Straße“, rechts das Plangebiet und links der Colosseumsplatz
(R. Pollok 30.05.2009)



Abb. 12 Blick vom Weg zum Regenrückhaltebecken aus auf die gehölzbestandenen Freiflächen im westlich Bereich des Plangebietes
(R. Pollok 30.05.2009)



Artenschutzrechtliche Prüfung

Es sind keine Pflanzenvorkommen aus Anhang IV b der FFH-Richtlinie vorhanden (Bioplaufnahme durch das Büro für Landschaftsplanung Günther 6 Pollok am 30.4.2009), so dass die Umsetzung dieser Bebauungsplanänderung zu keinen Verletzungen der Zugriffsverbote gemäß § 42 Abs. 1 Ziffer 4 BNatSchG`07 führen wird.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Durch die Beibehaltung und Ergänzung des Gehölzstreifens im westlichen Teil des Plangebietes wird der flächenhafte Charakter der Lager- und Stellplatzflächen gegenüber dem öffentlichen Raum abgeschirmt und somit die Gestaltungsidee aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 14 aufgenommen und entsprechend dem neuen Nutzungscharakter fortentwickelt.

Das Entfernen des Gehölzbestands im Westen führt zu keinen eingriffsrelevanten Eingriffen, da die Fläche bereits jetzt gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 als Stellplatzanlage genutzt werden kann.

Die Planung führt zu keinen Verlusten zu schützender Biotoptypen oder Arten, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

6.1.3 Schutzgut Tiere mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung

Für das Plangebiet liegen keine faunistischen Bestandsaufnahmen vor. Auch schriftliche Anfragen beim LLUR ergaben keine Hinweise auf Vorkommen innerhalb des Plangebietes. Das LLUR gibt jedoch folgende Informationen zu Vorkommen im Umfeld:

- Nächstgelegenes Fledermausvorkommen: Breitflügel-Fledermaus ca. 150 bis 300 m nordwestlich im Bereich eines Sportplatzes mit benachbarten Bebauungen; der Nachweis stammt aus dem Jahr 1987
- Im Innenstadtbereich nahe der jetzigen Amtsverwaltung (ca. 200 m östlich des Plangebietes) wurden 1999 die Schmetterlingsarten Tagpfauenauge, Distelfalter und Admiral festgestellt.

Die Nutzungs- und Biotoptypen führen als faunistische Potentialabschätzung zu folgenden möglichen planungsrelevanten Tiervorkommen:

- Der Gehölzbestand im Westen des Plangebiets ist generell potentielles Habitat für die zu schützenden europäischen Vogelarten.
- Das Rückhaltebecken westlich außerhalb des Plangebiets und nah gelegene Gräben können Lebensraum von Amphibien sein.
- Das Plangebiet weist eine Eignung als Nahrungslebensraum für Fledermäuse auf. Fledermausquartiere können in den Bestandsgebäuden des Plangebiets sein und sind ansonsten nicht anzunehmen.

Schutzgebiete gemäß §§ 16 - 21 LNatSchG sind im und am Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Arten und Habitate eines gemeldeten FFH-Gebiets oder eines erklärten EU - Vogel-schutzgebietes werden nicht betroffen sein. Vorkommen prioritärer Arten sind für das Plangebiet nicht bekannt.



Betroffenheit durch die Planung

Die obige Potenzialabschätzung wird in diesem Planungsfall für ausreichend erachtet, da auch nach Anfrage beim LLUR keine Hinweise auf zu beachtende besondere Artenvorkommen für das Plangebiet vorliegen.

Die vom LLUR mitgeteilten Vorkommen der Schmetterlinge und Fledermäuse werden durch die Planung nicht betroffen sein, da alle Vorkommen deutlich vom Plangebiet abgesetzt liegen und im Übrigen durch die aktuelle Planung nicht verändert werden. Die künftige Nutzung als Lager- und Stellplatzfläche wird hier keine relevanten Änderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 ergeben. Beurteilungsrelevante Wirkungen sind nicht zu erwarten.

Der Gehölzbestand im Westen des Plangebietes als Habitat von Vögeln der Hecken und Gebüsche im Siedlungsbereich wird nicht zu erhalten sein. Der Verlust ist nicht vermeidbar (s. o.).

Da keine Wirkungen auf ein FFH-Gebiet oder EU-Vogelschutzgebiet erwartet und seitens der Stadt Wilster nicht angenommen werden, erfolgt im Rahmen dieser Bauleitplanung keine vertiefende Ausarbeitung zur Darlegung der FFH-Verträglichkeit nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie.

Artenschutzrechtliche Prüfung

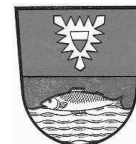
Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten durch die Planung betroffen sein können.

Bei Berücksichtigung der obigen Angaben und bei sinngemäßer Anwendung der Anlage 1 der Unterlage „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ (LBV-SH 2009) ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise
Amphibien	Nein	Es sind im Plangebiet keine Gewässer vorhanden. Nah gelegene Gräben und das Regenrückhaltebecken sind bereits jetzt erheblich durch das städtische Umfeld geprägt. Es sind durch das Planvorhaben keine erheblichen Veränderungen zu erwarten, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen anzunehmen sind, die besondere Maßnahmen erforderlich machen würden. Es wird kein Verbotstatbestand gemäß § 42 BNatSchG vorliegen.



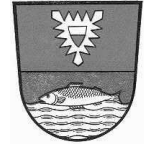
Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise
Reptilien	Nein	<p>Es sind keine Vorkommen im Gebiet bekannt und auch vom LLUR nicht mitgeteilt worden. Aufgrund der vorhandenen Bebauungen und Verkehrswege sind auch keine Vorkommen zu erwarten.</p> <p>Es wird kein Verbotstatbestand gemäß § 42 BNatSchG vorliegen.</p>
Vögel	Ja	<p>Einzelgehölze und eine Gehölzgruppe sind als faunistische Potenzialabschätzung für die Vogelwelt von sehr hoher Bedeutung. Die Gehölzgruppe kann aufgrund der geplanten Nutzung als Lagerfläche im Bestand nicht als gesichert angesehen werden und kann langfristig verloren gehen.</p>
Säugetiere - Fledermäuse	Nein	<p>Das vom LLUR mitgeteilte Vorkommen liegt deutlich getrennt nordwestlich des Plangebiets. Bezüglich des Nahrungsreviers werden keine erheblichen Veränderungen auftreten, da die Breitflügelfledermaus auch im Siedlungsbereich jagt.</p> <p>Es wird kein Verbotstatbestand gemäß § 42 BNatSchG vorliegen.</p>
Säugetiere - sonstige	Nein	<p>Es bestehen entweder keine geeigneten Habitatstrukturen oder das Vorhabengebiet liegt nicht im bekannten Verbreitungsgebiet.</p> <p>Es wird kein Verbotstatbestand gemäß § 42 BNatSchG vorliegen.</p>
Fische und Neunaugen	Nein	<p>Es sind im Gebiet keine geeigneten Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 42 BNatSchG vorliegen wird.</p>
Libellen	Nein	<p>Es sind im Gebiet keine geeigneten Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 42 BNatSchG vorliegen wird.</p>



Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise
Käfer	Nein	<p>Die 3 Arten Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer kommen nicht vor bzw. es wird davon ausgegangen, dass sie nicht im Plangebiet vorkommen.</p> <p>Wenn der Eremit vorkommen würde, wäre ein Vorkommen aufgrund der Größe des Käfers auffällig. Zudem ist er auch auf Mulm in Höhlen alter Großbäume angewiesen. Derartige geeignete Habitatbäume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es ist daher anzunehmen, dass ein Vorkommen im Plangebiet bekannt wäre.</p> <p>Der Heldbock (Großer Eichenbock) ist nicht nur extrem selten und für Schleswig-Holstein mit nur einem Fund in Lübeck bekannt, sondern benötigt alte Stieleichen, die im Regelfall zudem bereits geschädigt sind. Derartige geeignete Habitatbäume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es kann mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass die Art im Plangebiet vorkommt.</p> <p>Der Breitflügeltauchkäfer ist an Gewässerhabitate gebunden. Im Gebiet sind keine geeigneten Gewässer vorhanden oder betroffen.</p> <p>Es wird kein Verbotstatbestand gemäß § 42 BNatSchG vorliegen.</p>
Weichtiere	Nein	<p>Es sind im Gebiet keine Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 42 BNatSchG vorliegen wird.</p>

Gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG`07 ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,



3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. [...]
(Zugriffsverbote).

Gemäß der obigen Aufstellung sind aufgrund der möglichen Betroffenheit von Vögeln der Hecken und Gebüsche im Siedlungsbereich Maßnahmen vorzusehen, um Beeinträchtigungen der zu schützenden Arten zu vermeiden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation einschließlich zu beachtende artenschutzrechtlichen Erfordernisse

Alle Arbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 34 Abs. 6 LNatSchG`07 nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 14.03. ausgeführt werden; Abweichungen hiervon bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

In dieser Zeit zwischen dem 01.10. und dem 14.03. ist davon auszugehen, dass hier keine Zugriffsverbote gemäß § 42 Abs. 1 verletzt werden.

Es ist aufgrund der obigen Fristsetzung davon auszugehen, dass die Arten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf benachbarte Hecken, Gebüsche und andere Gehölze im Siedlungsbereich ausweichen können. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden.

Eingriffe in potenzielle Quartiere von Fledermäusen sind aufgrund dieser Planung nicht zu erwarten. Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG`07 jedoch generell gelten, ist auch außerhalb dieser Bauleitplanung beim Abriss oder bei Umbau / Renovierung von Gebäuden zu prüfen, ob in den Gebäuden gegebenenfalls Fledermausquartiere bestehen. Es sind dann je nach Erkenntnislage möglicherweise geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Da es sein kann, dass die Quartiere im Laufe der Jahre wechseln und da ein Gebäudeabbriss nicht geplant ist, können hierzu derzeit keine konkreten Regelungen getroffen werden. Diese sind ggf. im Zuge der Vorhabensrealisierung vorzusehen.

Aufgrund der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind keine weiteren Maßnahmen zur Minimierung oder Kompensation von Eingriffen zu ergreifen, da keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

6.1.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bereits in großen Teilen baulich genutzt (vgl. **Abb. 13** auf Seite 26) und im Übrigen Bestandteil der planungsrechtlich festgesetzten Bau-, Stellplatz- und Verkehrsflächen.

Hinweise auf Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind der Stadt Wilster aufgrund der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung oder sonstiger Planungen / Vorhaben nicht bekannt und auch im Rahmen dieses Planaufstellungsverfahrens seitens der zuständigen Fachbehörden nicht bekannt gemacht worden.

Geowissenschaftlich schützenswerte Objekte sind im Plangebiet gemäß des Landschaftsprogramms und des Landschaftsrahmenplans nicht vorhanden.



Abb. 13 Blick vom südlichen Rand des Plangebietes aus auf den vorhandenen Gebäude- und Nutzungsbestand innerhalb des Plangebietes (R. Pollok 30.05.2009)

Betroffenheit durch die Planung

Es ist keine Betroffenheit des Schutzgutes zu erwarten.

Das bisher planungsrechtlich festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird erhalten. Die bisher festgesetzten flächenhaften Stellplatzflächen werden in Lager- und Stellplatzflächen geändert - wodurch insgesamt keine Zunahme der Flächennutzung oder des Versiegelungsgrades zu erwarten ist.

Es ist nicht mit stärkeren Eingriffen zu rechnen als bereits jetzt zulässig.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

6.1.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das westlich liegende Regenrückhaltebecken wird durch diese Planung nicht verändert.

Da die Bauflächengröße sowie die Fläche für Stellplätze und Lager annähernd unverändert bleiben, ergeben sich gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 14 keine Änderungen.

Betroffenheit durch die Planung

Es ist keine Betroffenheit des Schutzgutes zu erwarten.

Es ist nicht mit stärkeren Eingriffen zu rechnen als bereits jetzt planungsrechtlich zulässig.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich. Es wird daher, wie bisher geplant im örtlichen System gesammelt und schadlos abgeführt.

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.



6.1.6 Schutzgüter Klima und Luft

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet für ein „ländliches Kaufhaus / Dienstleistungen“ fest. Die städtische Planungsabsicht, diese Flächen nunmehr für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ festzusetzen, ändert nichts hinsichtlich dieser Schutzgüter.

Es sind keine planungsrelevanten Wirkungen auf das Plangebiet erkennbar.

Betroffenheit durch die Planung

Das Gebiet hat eine allgemeine Bedeutung für diese Schutzgüter. Besondere herauszustellende Funktionen und Situationen sind nicht bekannt.

Es ist keine planungsrelevante Betroffenheit erkennbar.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Aufgrund der vorangestellten und geplanten Nutzungsart des Plangebietes sind keine Maßnahmen erforderlich.

6.1.7 Schutzgut Landschaft (= Stadtbild)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 mit Bauflächen, Flächen für Stellplätze und mit südlich angrenzenden Verkehrsflächen.

Auf den flächenhaften Stellplatzflächen des Sondergebietes ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 die Anpflanzung von 25 Bäumen dargestellt, die jedoch nicht ausgeführt wurde, da die Planung zum „Ländlichen Kaufhaus mit Dienstleistungen“ in den zurückliegenden Jahrzehnten nicht realisiert werden konnte.

Stattdessen hat sich aus der Eigenentwicklung im Westen des Plangebiets ein von Weiden beherrschtes Gebüsch entwickelt.

Zwischen dem Gebüsch und der bestehenden Halle befindet sich eine Rasen- / Wiesenfläche, die als Rangier- und Zwischenlagerbereich genutzt wird. Östlich der Lagerhalle ist eine Zwischenlagerfläche für Steine und andere Baumaterialien vorhanden.

Entlang der „Etatsrätin-Doos-Straße“ sind vor dem Bestandsgebäude und nah der Zufahrt zum Regenrückhaltebecken (vgl. **Abb. 11** auf Seite 20) Spitzahorne als Bäume gepflanzt worden (zumeist Stammdurchmesser ca. 0,15 bis 0,2 m, Kronendurchmesser i. d. R. ca. 4-6 m).

Es bestehen westlich und in geringerem Maße östlich des Bestandsgebäudes innerstädtische Lücken im Bebauungsbestand.

Betroffenheit durch die Planung

Aufgrund der städtischen Planungsabsichten können die bisher geplanten Baumpflanzungen nicht an den im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 14 dargestellten Standorten gepflanzt werden, da sich die Nutzung innerhalb des Plangebietes ändern wird.

Das im Westen entstandene Gebüsch wird bei einer Nutzung der Fläche als Lager- und / oder Stellplatzfläche mittel- bis langfristig nicht zu erhalten sein.



Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Durch das Entfallen der Gebüschgruppe werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Stadtbildes entstehen, da der Bereich bereits jetzt durch unterschiedliche bauliche Anlagen geprägt und zudem hier bereits eine flächenhafte Nutzung als Stellplatzanlage zulässig ist.

Die im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 14 aufgrund der damals geplanten Nutzung festgesetzten Baumpflanzungen werden durch geeignete Eingrünungsmaßnahmen ersetzt, um dem seinerzeit verfolgten Gestaltungsanspruch gerecht werden zu können. Dadurch kommt es zwar zu Änderungen in der Flächengestaltung, jedoch werden die vorhandenen Raumlinien aufgegriffen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Somit sind keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut zu erwarten. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

6.1.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind entsprechend der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung keine Kulturdenkmale oder sonst wie wertvollen Gebäude mit baugeschichtlichem Wert bekannt.

Die südlich des Plangebietes liegenden Kulturdenkmale werden durch die Planung nicht betroffen sein, da keine stärkeren Auswirkungen als nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 bereits zulässig sind, mit dieser Planänderung zu erwarten sind.

Die sonstigen Sachgüter werden gemäß der Bestandssituation mit den vorhandenen Nutzungen beachtet. Die geplante Bebauung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „Bauhof“ wird voraussichtlich zu keinen Konflikten oder Beeinträchtigungen der wohnbaulichen Nutzungen oder anderen Sachgütern führen.

Die e.on HANSE AG hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mitgeteilt, dass im nördlichen Bereich des Plangebietes eine 20 kV-Mittelspannungsleitung verläuft.

Die DB Netz AG, Regionalbereich Nord hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens Hinweise und Auflagen u. a. für einen reibungslosen Betrieb der an das Plangebiet angrenzenden Bahnanlagen gemacht, die im Zuge der Vorhabensrealisierung und der Grundstücksnutzung, wie bisher auch, durch den Grundstückseigentümer in dem jeweils erforderlichen Maße zu berücksichtigen sind.

Betroffenheit durch die Planung

Es ist keine planungsrelevante Betroffenheit erkennbar.

Die zum Schutz der 20 kV-Mittelspannungsleitung zu berücksichtigenden Maßnahmen einschließlich einer entsprechenden Anzeigepflicht gegenüber dem Versorgungsträger sind durch den Grundstückseigentümer bei baulichen Maßnahmen in diesem Trassenbereich zu beachten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Es sind über das o. g. Maß der Vermeidungsmaßnahmen keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich.



Aufgrund der hohen Bedeutung der 20 kV - Mittelspannungsleitung für die Versorgungssituation der Stadt und umliegender Gemeinden erfolgt neben den Erläuterungen in der Begründung auch eine Festsetzung des Trassenverlaufes in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB.

6.1.9 Wechselwirkungen

Es sind keine darzustellenden Wechselwirkungen bekannt, da alle planungsrelevanten Wirkungen des Planungsvorhabens bereits bei der Bearbeitung der einzelnen Schutzgüter beachtet werden. Dieses gilt insbesondere für die Beachtung der Biotoptypen, der Pflanzen, der Tiere und des Landschaftsbildes für das Vorhabengebiet.

Die Bedeutung der neu zu konzipierenden Baumpflanzungen wird ebenso dargelegt wie die Bedeutung der Gehölzstrukturen als Habitat für zu schützende Vogelarten. Ferner wird auf die Beachtung von Fledermäusen bei Arbeiten an Bestandsgebäuden hingewiesen.

Daher entfällt die Darlegung zusätzlicher Wechselwirkungen.

6.2 Zusammenfassung

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurden die Fragen geprüft, ob die Schutzgüter erheblich beeinträchtigt werden können als nach der bisherigen Planung und ob die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 42 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden. Die Bearbeitung führt zu folgenden Ergebnissen:

- Bezüglich der Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind keine Änderungen zu erwarten oder die Änderungen so gering, dass hier keine Erheblichkeit besteht. Es bedarf keiner besonderen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation mit Ausnahme von passiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes gegenüber Verkehrslärm.
- Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen in Verbindung mit dem Schutzgut Landschaft wird eine neue Konzeption für die bisher geplanten Baumanpflanzungen im Bereich von Stellplatz- und Lagerflächen westlich und östlich des Gebäudebestandes erforderlich.
- Zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Tiere wird die Einhaltung der Frist für alle Arbeiten an Gehölzen erforderlich, wobei diese Tätigkeiten nur zwischen dem 1.10. und dem 14.3. ausgeführt werden dürfen, um Beeinträchtigungen der Vogelwelt zu vermeiden.
- Veränderungen am Gebäudebestand bedürfen der Überprüfung hinsichtlich ggf. vorkommender Fledermäuse, um hier ggf. Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durchführen zu können.
- Bei Umsetzung der o. g. Maßnahme und Beachtung der Frist für Arbeiten an Gehölzen sind keine Verletzungen der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.
- Weitere erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten.



- Von der Planung werden keine nach § 25 Abs. 1 und 3 LNatSchG`07 geschützten Biotope und keine Schutzgebiete gemäß §§ 16 bis 21 LNatSchG`07 betroffen sein. Flächen und Erhaltungsziele des Systems NATURA 2000 (FFH-Gebiet oder ein EU - Vogelschutzgebiet) werden ebenfalls nicht betroffen sein.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind bei Beachtung und Umsetzung der genannten Maßnahmen nicht zu erwarten.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die gutachterlich ermittelten Ergebnisse aus der „Schalltechnischen Untersuchung“ zum Bebauungsplanes Nr. 14, 4. Änderung der Stadt Wilster vom 13.05.2009 (siehe Anlage zu dieser Begründung) werden in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB`07 festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen übernommen. Die Ergebnisse der o. g. „Schalltechnischen Untersuchung“ lassen sich wie folgt zusammengefasst darstellen.

Ausgangssituation:

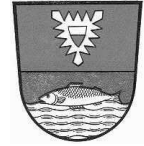
Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 will die Stadt Wilster die Ansiedlung des städtischen Bauhofes planungsrechtlich absichern (Umwandlung von Sondergebiet in eine Gemeinbedarfsfläche). Im Rahmen der o. g. „Schalltechnischen Untersuchung“ wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognosehorizont 2025/30.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren. Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung befindet sich in folgenden Bereichen:

- Südwestlich des Baubetriebshofes befindet sich Wohnbebauung, die im Flächennutzungsplan der Stadt Wilster als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist
 - ⇒ hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit wird von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgegangen;
- Südlich des Baubetriebshofes befindet sich das „Collosseum“, ein Gebäude für den Gemeindebedarf
 - ⇒ für das ein Schutzanspruch vergleichbar dem eines Mischgebietes (MI) angenommen wird;



- Südöstlich des Baubetriebshofes befindet sich an der „Etatsrätin-Doos-Straße“ ein Gebäude, in dem sich unter anderem eine Polizeiwache befindet.
⇒ Das Gebäude ist in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 als Mischgebiet (MI) festgesetzt;
- Westlich an den Baubetriebshof angrenzend befindet sich ein Gebäude, das Wohn- und Gewerbenutzung enthält
⇒ und entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 14 als Mischgebiet eingestuft ist;
- Nordöstlich des Baubetriebshofes und der Eisenbahnstrecke 1214 befindet sich Wohnbebauung, die im Flächenutzungsplan der Stadt Wilster als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist,
⇒ hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit wird von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgegangen;
- Nördlich des Baubetriebshofes und der Eisenbahnstrecke 1214 befindet sich Wohnbebauung,
⇒ die in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8a als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist.

Gewerbelärm:

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen im Prognose-Nullfall und im Prognose - Planfall wurden die Beurteilungspegel an einigen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches ermittelt. Relevante Vorbelastungen aus Gewerbelärm außerhalb des Plangebiets sind nicht vorhanden.

Die Geräuschbelastungen im Prognose-Nullfall entsprechen denen im Prognose-Planfall, da es sich aus planungsrechtlicher Sicht lediglich um die Umwandlung von Sondergebiet in eine Gemeinbedarfsfläche handelt.

Während des Tages- und des Nachtabschnittes werden die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten und teilweise deutlich unterschritten.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen, solange kein nächtlicher Betrieb des Baubetriebshofes in Form von LKW-Anlieferungen oder Radlader-Betrieb nachts erfolgt.

Insgesamt ist festzustellen, dass die geplante Bebauungsplanänderung mit dem Schutz der angrenzenden Wohn- und Mischgebietsbebauung verträglich ist

Verkehrslärm

Im Rahmen der o. g. schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten der „Etatsrätin-Doos-Straße“ sowie der Schienenverkehrslärm auf der Strecke der DB 1214 berücksichtigt.

Die Verkehrsbelastungen wurden dabei aus einer aktuellen Verkehrszählung in der 17. und 18. KW 2009 an zwei Querschnitten entlang der „Etatsrätin-Doos-Straße“ ermittelt. Der Prognosehorizont beträgt 2025/30. Die Zugzahlen wurden von den Betreibern zur Verfügung gestellt.



Der Plangeltungsbereich ist heute bereits durch Verkehrslärm (Straße und Schiene) belastet, wobei der Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete auf Höhe der ebenerdigen Außenwohnbereiche (Immissionsorthöhe von 2 m) und auf Höhe des 1. Obergeschosses (Immissionsorthöhe von 5,60 m) überwiegend eingehalten werden.

Der Hinweis der DB Netz AG, Regionalbereich Nord zum Ausschluss von Forderungen hinsichtlich einer Beeinträchtigung der Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches durch den Eisenbahnbetrieb wurde seitens der Stadt Wilster im Rahmen dieser Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Jedoch hat die Stadt Wilster im Rahmen der städtischen Gesamtabwägung klar herausgestellt, dass solche Forderungen nicht über die Bauleitplanung oder durch vertragliche Regelungen an den Grundstückseigentümer weitergegeben werden können. Die vorgenannte „Schalltechnische Untersuchung“ hat die Belastungen durch den Schienenlärm mit den entsprechenden Angaben der DB ermittelt und die Verträglichkeit unter Nachweis der hieraus resultierenden passiven Schallschutzmaßnahmen, die planungsrechtlich festgesetzt worden sind, nachgewiesen. Sollten z. B. Ertüchtigungsmaßnahmen oder Veränderungen an den Gleisanlagen vorgenommen werden, ist die DB Netz AG bzw. der Verursacher für entsprechende Verträglichkeitsnachweise bzw. Maßnahmen zuständig.

Hinsichtlich der durch diese Bebauungsplanänderung induzierten Zusatzverkehre ist festzustellen, dass

- im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall die Zunahmen der Beurteilungspegel nahezu überall deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen,
- die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) nirgends erreicht werden wird,
- die Sanierungsgrenzwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. von 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts für Mischgebiete (MI) nirgends erreicht werden.

Für Schlaf- und Kinderzimmer sind im gesamten Plangeltungsbereich schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Gesamtlärm:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Straßenverkehrslärm überwiegend pegelbestimmend ist. Hinsichtlich der Bewertung der Veränderungen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall ist festzustellen, dass Überschreitungen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) wird nicht erreicht. Die Sanierungsgrenzwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. von 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts für Mischgebiete (MI) werden nirgends erreicht.

Entwicklungsmöglichkeiten:

Im Rahmen einer gutachterlichen Kurzstellungnahme (siehe Anlage zu dieser Begründung) wurden die Entwicklungsmöglichkeiten des Baubetriebshofes hinsichtlich der Nutzung der westlich der Halle gelegenen zu Zeit mit Gehölz bestandenen Fläche (entspricht TG 3b) als Lagerplatz dargestellt und bewertet.



Die Überprüfung ergab, dass

- am maßgeblichen Immissionsort IO 01, allgemeines Wohngebiet (WA), an der südlich des Baubetriebshofes gelegenen Wohnbebauung Beurteilungspegel von bis zu 50,7 dB(A) erreicht werden. Der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) wird auch unter Berücksichtigung einer möglichen Erweiterung nicht erreicht bzw. deutlich unterschritten.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass aus schalltechnischer Sicht die zukünftige Nutzung des Teilgebietes TG 3b (entsprechend den in der Kurzstellungnahme getroffenen Betriebsannahmen) als Lagerfläche möglich ist.

8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Etatsrätin-Doos-Straße“ als Erschließungsstraße des Betriebsgeländes des städtischen Bauhofes als äußere Erschließung vorhanden.

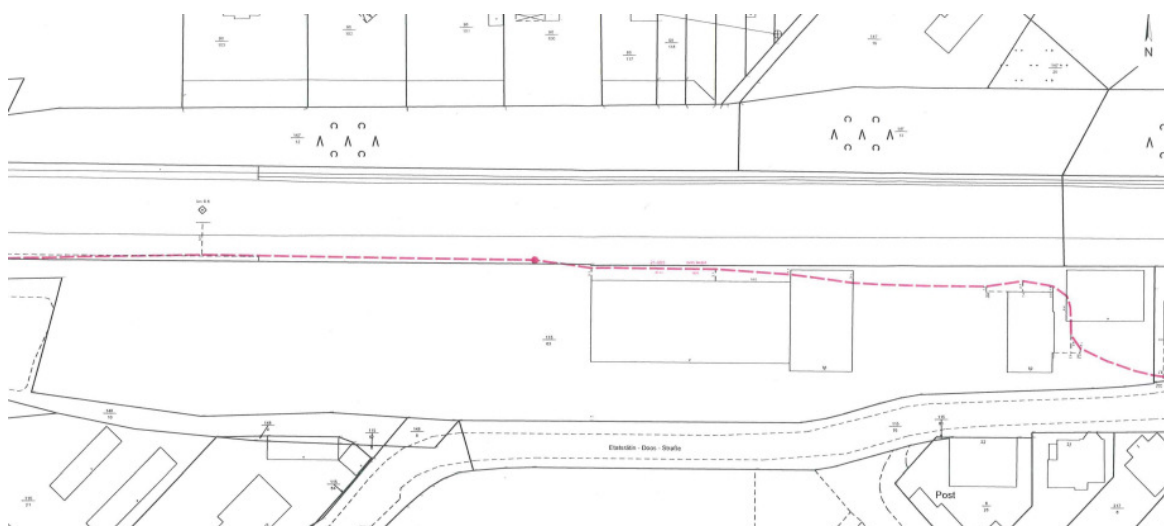
Die Grundstücks- und somit auch Plangebieterschließung erfolgt ausschließlich von der „Etatsrätin-Doos-Straße“ aus mit zwei entsprechend festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichen entsprechend der heute örtlichen vorhandenen Situation.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist unter Berücksichtigung gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 auf den Flächen des Betriebsgeländes nachzuweisen.

9. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

Das Grundstück ist aufgrund der bereits ausgeübten Nutzung an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der „Etatsrätin-Doos-Straße“ angeschlossen.

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die E.ON HANSE AG das Stadtgebiet mit Strom. Bestehende Versorgungsleitungen, insbesondere die am bzw. teilweise im nördlichen Plangebiet verlaufende (unterirdische) 20 kV-Leitung, sind zu berücksichtigen.





Die Leitungstrasse ist aufgrund ihrer Bedeutung zur Versorgung der Stadt und umliegender Gemeinden nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB planzeichnerisch festgesetzt worden. Aus graphischen Gründen, damit die Lage der 20 kV-Mittelspannungsleitung besser erkennbar wird, ist der Plangeltungsbereich teilweise leicht von der Grundstücksgrenze abgerückt worden.

Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist durch dem Grundstückseigentümer entsprechend zu beachten. Bauliche oder sonstige Maßnahmen im Trassenverlauf sind beim Versorgungsträger frühzeitig anzuzeigen und einvernehmlich abzustimmen.

Für ggf. erforderlich werdende bauliche Maßnahmen im Zuge von Umbau-, Erweiterung- und Neubaumaßnahmen wird der Anschluss an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz vollzogen.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Wilster und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Möglichkeiten mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen entnommen. Die Feuerwehrezufahrt ist grundsätzlich durch die öffentliche Straße „Etatsrätin-Doos-Straße“ im Süden gesichert.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

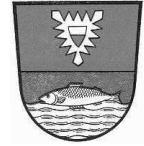
Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit den Straßen „Taggstraße“ und „Etatsrätin-Doos-Straße“ in hinreichendem Maße vorhanden.

Ggf. im Zuge der Realisierung der Vorhaben erforderlich werdende bauliche Maßnahmen an der Erschließungsstraße sind im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren durch den Vorhabenträger nachzuweisen und nach den anerkannten Regeln der Technik durch den Antragsteller zu seinen Lasten zu erstellen.

Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Nach § 33 Abs. 1 BauGB`07 ist ein Vorhaben bereits dann zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.



Nach § 33 Abs. 3 BauGB`07 kann ein Vorhaben im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB`07 vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn die unter Nr. 2 bis 4 o. g. Voraussetzungen erfüllt sind.

12. Altlasten

Entsprechend den Erkenntnissen aus der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen innerhalb des Plangebiets vorhanden bzw. der Stadt Wilster im Rahmen dieses Planaufstellungsverfahrens durch die zuständigen Fachbehörden bekannt gemacht worden.

Wilster, den

- Der Bürgermeister -

Planverfasser:

BIS-S

Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. ^(FH) Peter Scharlibbe