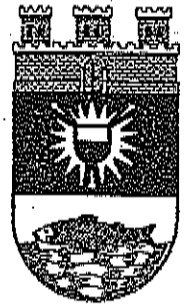
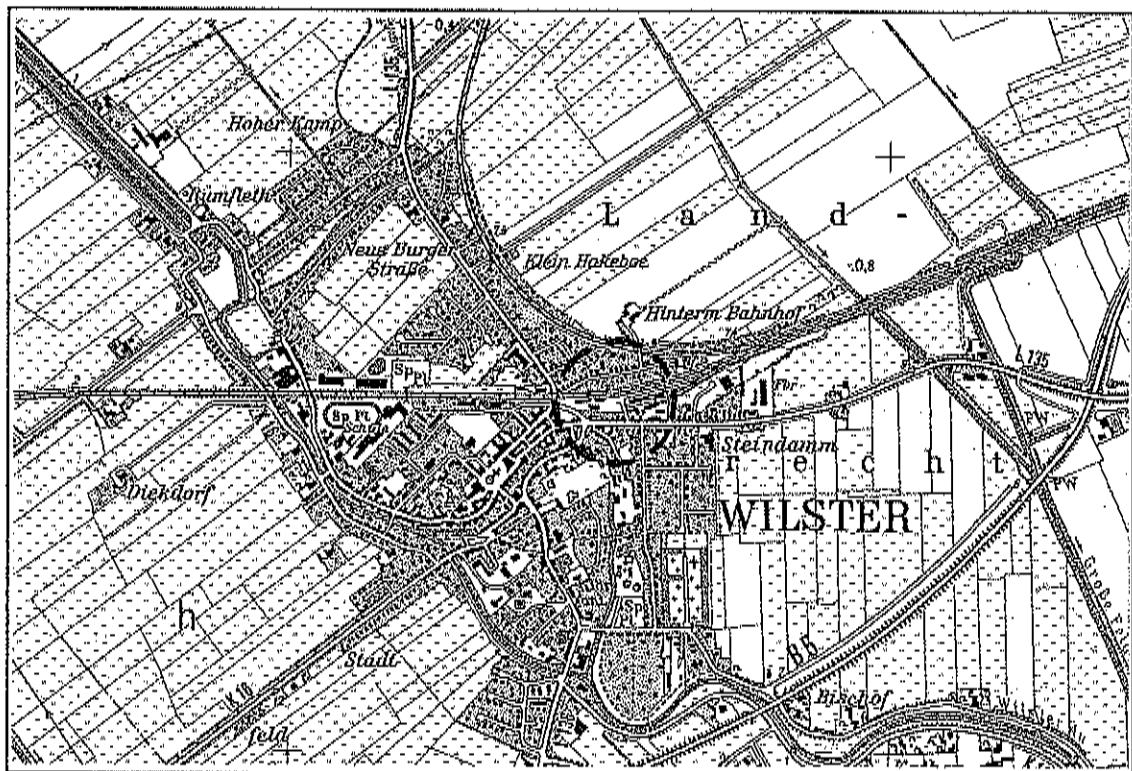


STADT WILSTER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 9. ÄNDERUNG



FÜR DAS GEBIET

SÜDLICH DER BAHNLINIE BRUNSBÜTTEL - WILSTER, NÖRDLICH DER STRASSE
„STEINDAMM“ (L 135), NORDWESTLICH DER GEMEINDEGRENZE, WESTLICH DER
FREIEN LANDSCHAFT UND ÖSTLICH DER STRASSE „KLOSTERHOF“



ERLÄUTERUNGSBERICHT

Beratungs- und Verfahrensstand :
Genehmigung vom 24.10.2001/
Auflagenbestätigung vom 07.11.2001
und Beachtung der Hinweise

Planverfasser :
BIS SCHARLIBBE,
24613 Aukrug

Datum : 31.01.2001,
ergänzt : 19.02.2001,
ergänzt : 20.06.2001,
red. ergänzt : 09.11.2001

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumliche Abgrenzung des Teiländerungsbereiches
3. Planungserfordernis und Planungsvorgaben
 - 3.1 Entwicklungsgebot
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3 1. Änderung des Landschaftsplanes
4. Planinhalte
5. Umwelt und Landschaft, Eingriffsregelung
6. Verkehr
7. Immissionsschutz
8. Ver- und Entsorgung
9. Brandschutz
10. Nachrichtliche Übernahme
 - 10.1 Ortsdurchfahrtsgrenze
11. Altlasten
12. Hinweise

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB'98
- Planungsanzeige § 16 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB'98
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs.2 BauGB'98
- Abschließender Beschluss
- Genehmigung § 6 Abs. 1 BauGB'98

0. Vorbemerkungen

Die Stadt Wilster beabsichtigt mit der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Steindamm“ für den am östlichen Stadtrand gelegenen Bereich nördlich der Straße „Steindamm“ (L 135), westlich der Gemeindegrenze und östlich der ehemaligen Bahnflächen im heutigen Bereich des Baufachmarktes Thomsen und der Zimmerei Pruter die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines neuen großflächigen Einzelhandelsbetriebes („Einkaufszentrum Wilster“) zu schaffen und zugleich mit dieser Neuordnungsmaßnahme eine städtebaulich geordnete Entwicklung der gewerblichen Flächen beiderseits der Straße „Am Bahndamm“ vorzunehmen.

Nach mehreren Vorabstimmungen mit den zuständigen Landes- und Kreisbehörden im Sommer 2000 und zuletzt am 04.10.2000 bei der Landesplanungsbehörde hat die Ratsversammlung die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und parallel hierzu die 2. Änderung und Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Steindamm“ einschließlich der begleitenden Fachplanungen beschlossen. Parallel wird die Aufstellung der 1. Änderung des Landschaftsplanes und die Aufstellung eines Grünordnungsplanes zur o.g. Bebauungsplanung erforderlich und nach den Verfahrensvorschriften des BauGB'98 und des LNatSchG durchgeführt.

Mit den Instrumenten der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung einschließlich der erforderlich werdenden Fachplanungen soll die städtebaulich geordnete Entwicklung für diesen innerörtlichen Stadtbereich gewährleistet werden.

Wesentliche Planungsgrundlage für eine Realisierung des geplanten „Einkaufszentrums Wilster“ ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und den städtebaulichen Rahmenbedingungen insbesondere der Nachweis einer verträglichen Nachbarschaft zwischen Wohnen / Gewerbe / großflächigem Einzelhandelsbetrieb. Hierbei sind die immissionsschutzrechtlichen Belange ebenso zu berücksichtigen wie die tiefbautechnischen und verkehrlichen (Ver- und Entsorgung, Anbindung an die L 135) Anforderungen auf Grundlage einer auch unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten und Anforderungen insgesamt verträglichen baulichen Entwicklung.

Vor Einleitung der beiden Bauleitplanverfahren und begleitend zur Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes als Planungsgrundlage für die Bebauungsplanung und die hieraus abgeleiteten bodenrechtlich relevanten Darstellungen in dieser Flächennutzungsplanänderung wurden die immissionsschutzrechtlichen Fragen, die sich für den Teiländerungsbereich und die angrenzende Wohnbebauung ergeben (Verkehrs- und Gewerbegebietslärm), durch eine Lärmuntersuchung gutachterlich geklärt und die grundsätzliche Verträglichkeit des geplanten „Einkaufszentrums Wilster“ in Verbindung mit den weitestgehend vorhandenen Gewerbegebietsflächen zu den nördlich benachbarten schützenswerten Nutzungen entlang der „Bahnhofsstraße“ nachgewiesen.

Dieser Nachweis war u.a. eine wichtige Voraussetzung für die Ratsversammlung, die vorgenannten Bauleitplanungen in das förmliche Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren zu bringen.

Die von der Ratsversammlung am 25.06.2001 abschließend beschlossene 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet neben den bodenrechtlich relevanten Ergebnissen aus der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 auf Grundlage des beschlossenen städtebaulichen Konzeptes (Stand vom 28.09.2000) die Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, die landesplanerische Stellungnahme vom 17.04.2001 sowie die Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und Anregungen privater Personen entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB'98.

Der Erläuterungsbericht ist entsprechend der gemeindlichen Abwägung redaktionell ergänzt worden.

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB'98) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Nach § 1 Abs.3 BauGB'98 haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Der Flächennutzungsplan hat sich auf das ganze Gemeindegebiet zu erstrecken und kann aufgrund veränderter Planungsziele der Gemeinde in Teilbereichen durch ein Änderungsverfahren neue städtebauliche Ziele vorbereiten. Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (bzw. Änderungen) sind die Bebauungspläne zu entwickeln.

2. Räumliche Abgrenzung des Teiländerungsbereiches

Der räumliche Teiländerungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wilster wird begrenzt im Norden durch die Gleisanlagen des Güterverkehrs und die rückwärtigen Grundstücksflächen der Randbebauung der „Bahnhofstraße“, im Osten durch die Gemeindegrenze und die angrenzende Bebauung der Nachbargemeinde Landrecht, im Süden durch die Bebauung südlich der Straße „Steindamm“ (L 135) und im Westen durch die Straße „Klosterhof“.


Bürgermeister



Der räumliche Teiländerungsbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 7,05 ha, davon

19.140 m ²	Sonstige Sondergebiete (SO), (großflächige Einzelhandelsbetriebe / Bau- und Gartenfachmarkt)
21.440 m ²	Gewerbegebiete (GE)
24.485 m ²	Mischgebiete (MI)
5.300 m ²	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
90 m ²	Flächen für die Ver- und Entsorgung

3. Planungserfordernis und Planungsvorgaben

Die Ratsversammlung hat nach grundsätzlicher Zustimmung der Landes- und Kreisbehörden vom 04.10.2000 die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Steindamm“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Realisierung eines „Einkaufszentrums“ in Wilster sowie die Neuordnung und die städtebaulich geordnete Entwicklung dieses innerstädtischen Bereiches am östlichen Stadtrand zu schaffen.

3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB'98)

Mit der Aufstellung der o.g. Bebauungsplanung „Am Steindamm“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB'98, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, nicht eingehalten werden.

Die insbesondere für die Ausweisung des „Einkaufszentrums“ erforderlichen Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wilster einschließlich der genehmigten Änderungen als Bahnflächen und in einem kleineren Bereich als Gewerbegebiet dargestellt.

Grundlage und planerische Voraussetzung für die Überplanung der planfestgestellten Bahnflächen auf den Planungsebenen der vorbereitenden und insbesondere der verbindlichen Bauleitplanung ist die Entwidmung dieser Bahnflächen. Mit der von den zuständigen Fachstellen, der DB Immobilien, festgestellten Entbehrlichkeit dieser Bahnflächen einschließlich der beiden Gleiskörper bis nach Westen hin zur Straße „Klosterhof“ und dem zwischenzeitlich während des laufenden Planaufstellungsverfahrens vollzogenen Verkauf dieser Flächen geht die Ratsversammlung im Rahmen ihrer gemeindlichen Planungshoheit davon aus, dass

eine beidseitige einvernehmliche Absicht und umsetzungsorientierte Klarheit zur Umnutzung der nicht mehr benötigten Bahnflächen besteht. Dies ist auch der Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamt vom 20.03.2001 zu entnehmen, in der grundsätzliche Bedenken gegen die beabsichtigten Planungsziele der Stadt Wilster nicht bestehen. Die DB AG wird nach Zusammenstellung aller erforderlich werdenden Unterlagen den Antrag zur Entwidmung dieser Flächen beim zuständigen Eisenbahn-Bundesamt stellen.

Auf Hinweis der Landesplanungsbehörde und zur Sicherung der zwischenzeitlich vollzogenen baulichen Entwicklung westlich des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wird dieser Bereich entsprechend der Nutzungsart als Mischgebiet in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wilster wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB'98 inhaltlich und verfahrensrechtlich parallel zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 durchgeführt.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Anzeigepflicht für die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 gegenüber dem Landrat des Kreises Steinburg nur dann, wenn die o.g. Bebauungsplanung erst nach *Wirksamwerden* der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird. Sollte dies aufgrund der mit der beabsichtigten Neuordnung des vorhandenen Areals und dem Bau des „Einkaufszentrums Wilster“ engen Zeitrahmens nicht möglich sein, ist unter Darlegung und Bestätigung der Planreife durch das Innenministerium auch ein „vorzeitiger“ Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB'98 möglich, um die Realisierung einzelner Baumaßnahmen aus dem Gesamtkonzept (Stand nach § 33 BauGB'98) ermöglichen zu können. Hierzu und zum Verzicht auf ein Anzeigeverfahren ist in diesem Planungsfall die Entwidmung der betroffenen Bahnflächen erforderlich. Erst nach in Kraft treten der Entwidmung ist ein Stand nach § 33 BauGB'98 erreicht bzw. entfällt die Anzeigepflicht.


Bürgermeister



3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB'98)

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1998, kann die Stadt Wilster auf Grundlage der bisherigen Zielsetzungen der Landesplanungsbehörde in inhaltlicher Abstimmung mit dem Innenministerium und dem Umweltministerium für die geplante Sondergebiets- und Gewerbegebietsausweisung von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die auch durch eine zukünftige Gesamtfortschreibung des Regionalplanes, Planungsraum IV, in den landesplanerischen Zielen grundsätzlich nicht verändert werden.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB'98 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. 6 BauGB'98.

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.

Die Realisierung eines „Einkaufszentrums“ in der Stadt Wilster und die damit verbundene Standortfrage wurde mit den Vertretern der Landesplanungsbehörde, des Innenministeriums, des Umweltministeriums und der Abteilungen des Kreises Steinburg mehrfach und zuletzt am 04.10.2000 erörtert. Hierzu wurde die positive Stellungnahme des Gewerbe- und Verkehrsvereins zu den städtischen Planungsabsichten vorgelegt, in der der gewählte Standort grundsätzlich befürwortet wird und Beeinträchtigungen für den innerstädtischen Einzelhandel aufgrund des im Bebauungsplan festgesetzten Branchen-Mix nicht befürchtet werden.

Um den Verlust von Arbeitsplätzen der letzten Jahre entgegen wirken zu können und die teilweise sehr beengte Situation der heute im Planbereich ansässigen Gewerbebetriebe (Gemengelagen) zu verbessern sowie die städtebaulich heute äußerst unbefriedigende Situation neu zu ordnen, sieht die Ratsversammlung in dem vorgelegten Gesamtkonzept dieser Neuordnungsmaßnahme unter Inanspruchnahme der nicht mehr genutzten Bahnflächen eine realistische Chance diesen Bereich des Stadtgebietes Innenstadt verträglich aufzuwerten und als Impulsgeber für ihre weitere Entwicklung heranzuziehen.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung dieses gewerblich und verkehrlich vorgeprägten Bereiches der Stadt Wilster entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998 wird durch die Darstellung des gesamten Plangebiets als potentielle Baufläche (gewerblich genutzte Flächen) in der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des festgestellten Landschaftsplanes Rechnung getragen.

Mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 17.04.2001 wird unter Voraussetzung einer Konkretisierung der textlichen Festsetzungen die Gewerbegebiete betreffend bestätigt, dass gegen die vorangestellte Planung der Stadt Wilster keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung den damit verfolgten Zielen nicht entgegen.

Die Klarstellung und Korrektur der textlichen Festsetzungen in der parallelen Bebauungsplan-Änderung hat die Ratsversammlung im Rahmen ihrer gemeindlichen Abwägung am 25.06.2001 beschlossen.

Somit kann die Ratsversammlung davon ausgehen, dass die „Anpassungspflicht“ nach § 1 Abs. 4 BauGB'98 eingehalten werden kann und die Voraussetzungen zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB'98 mit dieser Flächennutzungsplan-Änderungen gegeben sind.

3.3 1. Änderung des Landschaftsplanes (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB'98 i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 für den Bereich „Am Steindamm“ und den damit verbundenen veränderten Planungsabsichten der Stadt Wilster *waren* Abweichungen vom städtisch und behördlich festgestellten Landschaftsplan verbunden.

Aufgrund der Abweichungen von den Planungszielen des festgestellten Landschaftsplanes der Stadt Wilster *war* nach fachlicher Beurteilung durch die obere und untere Naturschutzbehörde eine Änderung des Landschaftsplanes erforderlich. Die 1. Änderung des Landschaftsplanes umfaßt den Bereich zwischen der Gemeindegrenze zur Nachbargemeinde Landrecht im Osten, der Straße „Klosterhof“ (Bahnübergang) im Westen und der Wohnbebauung „Bahnhofstraße“ im Norden und ist somit deckungsgleich mit der parallel in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderung. Hierzu ist die Durchführung eines eigenständigen Verfahrens unter Beteiligung der Naturschutzverbände, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 6 LNatSchG erforderlich *gewesen*. *Zwischenzeitlich gilt die 1. Änderung des Landschaftsplanes nach § 6 Abs. 2 und 3 LNatSchG als behördlich festgestellt und somit bestehen die inhaltlichen Abweichungen nicht mehr (vgl. Genehmigung des Innenministeriums vom 24.10.2001.*

Durch die frühzeitige Einbindung der Ergebnisse und der Konfliktdarstellung aus der örtlichen Landschaftsplanung in Verbindung mit der parallel erstellten Grünordnungsplanung zur Bebauungsplanung konnten die plangebietsbestimmenden Landschaftselemente unter Berücksichtigung einer für Sonder- und Gewerbegebiete wirtschaftlichen Erschließungsfähigkeit frühzeitig berücksichtigt werden und entsprechende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sowie Möglichkeiten der Kompensation für die verbindliche Bauleitplanung aufgezeigt werden.

Im Rahmen der in die städtebauliche Entwurfsplanung eingebundenen grünordnungsplanerischen Begleitung wurden begleitend zur Erarbeitung der städtebaulichen Konzepte für die unvermeidbaren Eingriffe ein landschaftspflegerisches Maßnahmenkonzept entwickelt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen des vorgenannten grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes bereits innerhalb des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt und in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB'98 entsprechend den landschaftsplanerischen Zielsetzungen dargestellt.

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb und insbesondere außerhalb des Plangebiets auf den externen Ausgleichsflächen wird entsprechend den Maßgaben aus dem Grünordnungsplan zur Bebauungsplanung durch den Erschließungsträger auf Grundlage entsprechender städtebaulicher Verträge nach § 11 BauGB'98 gewährleistet. Zusätzlich wird für die beiden Ausgleichsflächen die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Naturschutzes vorgenommen. Die städtebaulichen Verträge sind der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorzulegen.



[Handwritten signature]
Bürgermeister

Die nicht unwesentliche Auslagerung von Ausgleichsflächen aus dem Teiländerungsbereich auf eine externe Ausgleichsfläche wurde im Rahmen der Vorabstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde als Planungsgrundlage für die Bauleitplanung aufgenommen. Während der Vorabstimmungen wurde auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde der frühere Teiländerungsbereich um eine Ausgleichsfläche (nach Nordosten) auf den ehemaligen Bahnkörpern erweitert, die zwischenzeitlich ebenfalls vom Vorhabenträger von der DB erworben worden ist. Somit kann auch in Übereinstimmung mit der im Entwurf städtisch festgestellten Landschaftsplanänderung klargestellt werden, dass die gewerbliche Entwicklung im Bereich der heutigen Firma Quandt über den heutigen Zustand nicht hinaus gehen wird.

4. Planinhalte (§ 5 Abs. 2 BauGB'98)

Mit Einleitung der vorgenannten Bauleitplanverfahren will die Ratsversammlung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten (großflächige Einzelhandelseinrichtungen, Bau- und Gartenfachmarkt) einschließlich der inneren Erschließungsflächen, Gewerbegebieten und Mischgebieten sowie Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes schaffen.

Ausgehend von der städtischen Grundsatzentscheidung und den Vorabstimmungen mit den zuständigen Landes- und Kreisbehörden, den vorher beschriebenen innerstädtischen Bereich zu ordnen und neu zu entwickeln, wurde in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen und unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen und der vorhandenen Schutzbedürfnisse in Verbindung mit den tiefbautechnischen und verkehrlichen Belangen (Anbindung an die L 135 und Regenwasserbeseitigung) eine inhaltlich aufeinander abgestimmte städtebauliche Konzeption in mehreren Planungs- und Beratungsphasen im Rahmen der Bebauungsplanung erarbeitet und in den bodenrechtlich relevanten Darstellungen zugleich Grundlage für die Flächendarstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die innerhalb des Teiländerungsbereiches für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung entsprechend der mit der verbindlichen Bauleitplanung angestrebten Nutzung als sonstige Sondergebiete (SO), als Gewerbegebiete (GE) und im südlichen / westlichen Planbereich als Mischgebiete (MI) dargestellt. Außerdem werden mit den Bauflächen auch Ausgleichsflächen für Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

In der Entwurfsidee der städtebaulichen Konzeption als Grundlage für die daraus zu entwickelnden Flächendarstellungen der Flächennutzungsplan - Änderung sollten daher Aussagen zu den äußeren Rahmenbedingungen und zu den plangebietsbestimmenden Elementen getroffen werden, insbesondere

- zur Einfügung des geplanten „Einkaufszentrums“ und der gewerblichen Bebauung in das Stadt- und Landschaftsbild
- zur Bebauungs- und Nutzungsstruktur innerhalb der Sondergebiete sowie zur möglichen Parzellierung der gewerblichen Bauflächen
- zur Anbindung der Stellplatzanlagen und deren Zu- und Abfahrten des „Einkaufszentrums“ und des Bau- und Gartenfachmarktes an die L 135
- zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- zu den Möglichkeiten der Regenwasserbeseitigung
- zur Durchgrünung des Plangebiets
- zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild innerhalb und außerhalb des Plangebiets
- zu Möglichkeiten der Eingriffsminimierung und zur Stadtbildgestaltung

Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die ortsstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den Belangen des Immissionsschutzes, der wirtschaftlichen Plangebietserschließung und Regenentwässerung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter den o.g. Planungsvorgaben zu entwickeln.

Mit der beschlossenen städtebaulichen Konzeption wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche Ziel verfolgt, unter dem Planungsansatz einer wirtschaftlich tragfähigen Erschließung insbesondere der Sondergebietsflächen vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild möglichst zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 8 Abs. 2 BNatSchG'98 i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB'98).

Die geplante Gewerbe- und Sondergebietsausweisung wird auf Grundlage eines optimierten Bebauungs- und Erschließungskonzeptes unter besonderer Beachtung der erschließungstechnischen Vorgaben des Straßenbauamtes Itzehoe (Anbindung an die L 135 gegenüber der „Johann Meyer Straße“ und gegenüber dem Gebäude „Steindamm“ Nr. 21) und den örtlichen Gegebenheiten sowie den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben aus der vorhandenen Nutzungssituation heraus möglichst verträglich in das vorhandene Stadt- und angrenzende Landschaftsbild eingefügt.

Übergeordnetes Ziel der Sonder- und Gewerbegebietsplanung ist es, unter Beachtung einer verkehrstechnisch einwandfreien Anbindung an die L 135 und entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskatalog für die Sondergebiete eine möglichst optimale Neuordnung und Ausnutzung der zur Verfü-

gung stehenden Flächen zu erreichen und die Ausnutzbarkeit des Planbereichs in Abhängigkeit zu den immissionsschutzrechtlichen Schutzbedürfnissen klar zu begrenzen sowie zugleich eine insgesamt angemessene Nettobaulandfläche zu erreichen, ohne dabei die Aufenthalts- und Arbeitsqualität innerhalb des Plangebiets zu vergessen.

Dies wird durch die in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Flächenausweisungen für die verbindliche Bauleitplanung planerisch vorbereitet.

Entsprechend den Anregungen aus der Bevölkerung wird der mit dem Betrieb der beiden Sondergebietsnutzungen notwendige Anlieferungsverkehr über die vorhandene öffentliche Straße „Am Bahndamm“ in den rückwärtigen Bereich des Teiländerungsbereiches geführt und als private Erschließungsstraße auf der heutigen Ladestraße im Norden des dargestellten sonstigen Sondergebietes an die Gebäude herangeführt, so dass von der Straße „Steindamm“ im wesentlichen nur der nutzungsbezogene Pkw-Verkehr verbleibt. Somit können die Belastungen insgesamt entsprechend den örtlichen Gegebenheiten verteilt werden bzw. zielgerichtet gesteuert werden. Dies erhöht die Erreichbarkeit der einzelnen Nutzungen innerhalb der Flächendarstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung und soll zugleich den Kunden eine möglichst hohe Überschaubarkeit der unterschiedlichen Nutzungen und Angebote im Plangebiet gewährleisten.

Zur weiteren räumlichen Gliederung werden innerhalb des Teiländerungsbereiches teilweise zur Abgrenzung der Neubebauung gegenüber den „Altanliegern“ vorhandene Grünstrukturen gesichert und neue Baum- und Gehölzpflanzungen auf den Stellplatzflächen sowie an den Gewerbegebietsrändern im Rahmen des grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes als Festsetzungen in der Bebauungsplanung vorgesehen. Von einer Darstellung auf der Maßstabsebene der Flächennutzungsplanung wird der Übersicht wegen verzichtet.

Mit Realisierung des „Einkaufszentrums Wilster“ ist auch der (Teil-)Abriss der heutigen Fußgängerbrücke über die Bahnanlage erforderlich. Die Ratsversammlung hat sich jedoch im Rahmen der Bebauungsplanung dafür entschieden, diese angestammte und für die Bevölkerung doch wichtige Wegeverbindung zu erhalten. Die Ausführung bleibt der weiteren Projektentwicklung auf der Planungsebene des Bauantrages einschließlich der bahnrrechtlichen Genehmigungen vorbehalten und ist nicht Gegenstand dieser Flächennutzungsplan - Änderung.

5. Umwelt und Landschaft, Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 + Abs. 3 und § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB'98)

Mit der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen entsprechend der qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Grünordnungsplanung zur Bebauungsplanänderung verbunden.

Nach § 8a BNatSchG'98 sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB'98 abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 8 BNatSchG'98 in der gemeindlichen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB'98 nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB'98 erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine vollständige Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist.

Dies gilt insbesondere dann, wenn der erforderliche Ausgleich weitestgehend auch außerhalb des Plangebiets an anderer Stelle im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort als externe Ausgleichsfläche erfolgen muss und soll.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen können die verlorengegangenen Leistungen des Naturhaushalts nicht im naturwissenschaftlichen Sinne ausgeglichen oder ersetzt werden. Vielmehr handelt es sich um eine Kompensierung der örtlichen Schäden durch Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor Ort des Eingriffs oder im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden in der parallelen Bebauungsplan - Änderung nach § 9 Abs. 1 BauGB'98 planzeichnerisch und textlich festgesetzt und in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, soweit flächenrelevant nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 als Ausgleichsflächen innerhalb des Teiländerungsbereiches dargestellt.

Die in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Teiländerungsbereiches dargestellten grünordnerischen Maßnahmen reichen nicht aus, die Flächenbilanz hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung vollständig auszugleichen.

Mit dem Verzicht auf wesentliche und flächenhafte Ausgleichsflächen innerhalb des Teiländerungsbereiches wird der in der Grünordnungsplanung bilanzierte Ausgleichsbedarf auf einer externen Ausgleichsfläche im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen, da ein weitergehender Ausgleich innerhalb des Sonder- und Gewerbegebietes aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll und auch aufgrund der „Bodenschutzklausel“ sowie der bebauten Stadtlage aus ökologischer Sicht nicht wünschenswert ist.

Daher wird neben den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Teiländerungsbereiches eine externe Ausgleichsfläche im Randbereich des „Herrenmoores“ in der Gemeinde Nutteln (Gemarkung Nutteln, Flur 6, Flurstück 26) ausgewiesen und das Kompensationsdefizit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der Bebauungsplanung von insgesamt 25.217 m² hiermit ausgeglichen. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der LEG (Landgesellschaft) und wird der Stiftung Naturschutz übertragen.

Die innerhalb des Teiländerungsbereiches dargestellten Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum des Erschließungsträgers und werden der Stadt Wilster übereignet. Eine Absicherung der Flächen selbst und der durchzuführenden Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen werden, soweit erforderlich, zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Wilster als Eingriffsverursacher über städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB'98 gewährleistet und durch Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten langfristig für den Naturschutz gesichert. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6. Verkehr (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB'98)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit den Straßen „Steindamm“ (L 135) und „Am Bahndamm“ als äußere Erschließung des Teiländerungsbereiches vorhanden. Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über das innerörtliche Straßennetz mit Anbindung an die B 5 in Richtung Itzehoe / Brunsbüttel. Ein Ausbau der Straße „Steindamm“ im Zuge der Realisierung des geplanten „Einkaufszentrums Wilster“ ist nach Abstimmung und Rücksprache der Stadt mit dem Straßenbauamt Itzehoe ausschließlich im Bereich der beiden neuen Einmündungsbereiche der Stellplatz - Zu- und -Abfahrten erforderlich.

Nach eingehender Prüfung ist die Ratsversammlung in Rücksprache mit dem Straßenbauamt Itzehoe zu der Auffassung gelangt, dass aufgrund des nutzungsmäßig eingeschränkten Sondergebietes, der insgesamt zur Verfügung stehenden Flächengröße und den landesplanerischen Vorgaben und Einschränkungen zum Einzelhandel in den Gewerbegebieten sowie aufgrund der Beschränkungen zur Ausnutzbarkeit entsprechend den Ergebnissen der Lärmuntersuchung ein erhöhter Ziel- und Quellverkehr zu den Sondergebieten nicht anzunehmen ist und daher die Anlage einer Linksabbiegespur auf der L 135 nicht erforderlich sein wird. Die Erschließung des „Einkaufszentrums Wilster“ ist im Rahmen der Erschließungsplanung im Zuge der Bebauungsplanung durch das beauftragte Ing. - Büro mit dem Straßenbauamt Itzehoe einvernehmlich zu klären.

Die Erschließung des Sondergebietes, SO 1, selbst erfolgt vom Wendehammer der Straße „Am Bahndamm“ mittels eines Stichstraßensystems als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der anliegenden Grundstücke und der Versorgungsbetriebe mit einem Straßenregelquerschnitt von 6,50 m.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept und der Plangebieterschließung bleiben die inneren Erschließungsflächen im privaten Eigentum. Regelungen zur Geschwindigkeitsbegrenzung und die Ausgestaltung der Verkehrsflächen ist der Erschließungsplanung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Ergänzt wird das vorgenannte Erschließungssystem durch eine neu herzustellende Wegeverbindung für Fußgänger, die von der Bebauung „Steindamm“ zur Bebauung „Bahnhofstraße“ innerhalb des Sondergebietes auf gesonderten Wegeflächen geführt wird und zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend der politischen Willensbildung in der Ratsversammlung in einer geeigneten Weise über die Bahngleise an die nördliche Wohnbebauung / Bahnhof angebunden werden soll. Die Querung des Gleiskörpers ist abhängig von der Bereitstellung entsprechender Finanzmittel.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

7. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB'98)

Zum Schutz der innerhalb und außerhalb des Teiländerungsbereiches befindlichen vorhandenen Wohnnutzungen und geplanten schützenswerten Nutzungen vor Verkehrslärm von der L 135 und vor Betriebslärm der vorhandenen und geplanten Gewerbebetriebe und des Einkaufszentrums werden die Ergebnisse aus den gutachterlichen Ausführungen der „Lärmuntersuchung für die Bebauungsplanung „Am Steindamm“ der Stadt Wilster vom 29.01.2001“ voll inhaltlich übernommen und in den hierfür ausgewiesenen Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB'98 dargestellt.

Mit Erarbeitung der städtebaulichen Konzeption im Rahmen der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 und dem daraus abgeleiteten Bebauungsplan - Entwurf wurde mit Beginn der städtebaulichen Planung und begleitend während der weiteren Projektentwicklung gutachterlich nachgewiesen, dass die mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Sonder- und Gewerbegebiete mit den vorhandenen Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Teiländerungsbereiches verträglich sind (vgl. hierzu lärmtechnische Untersuchung als Anlage der Begründung zur o.g. Bebauungsplan - Änderung).

8. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB'98)

Die für eine Bebauung innerhalb des Teiländerungsbereiches vorgesehenen Bauflächen werden an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Ausführungen zu den Maßnahmen der Ver- und Entsorgung stellen sich entsprechend dem derzeitigen Planungsstand der Erschließungsplanung zur Bebauungsplan - Änderung wie folgt dar:

8.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die SW-Entsorgung erfolgt durch Anschluss an den im südlichen Gehweg des „Steindamm“ verlaufenden Schmutzwasserkanal. Der Leitungsquerschnitt kann die zusätzlich einzuleitende Schmutzwassermenge aufnehmen und zum Klärwerk Wilster führen. Die Kläranlage verfügt über hinreichende Kapazitätsreserve zur Klärung des anfallenden Schmutzwassers.

8.2 Frischwasserversorgung

Der Teiländerungsbereich wird an die zentrale Frischwasserversorgung der Stadtwerke Wilster mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle Grundstücke angeschlossen. Die Frischwasserversorgung dient zugleich der Löschwasserversorgung.

8.3 Regenwasserbeseitigung

Aus dem Teiländerungsbereich ist ein Regenwasserabfluss von 213 l/s abzuführen. Das Niederschlagswasser wird über einen offenen, entlang dem Bahnkörper verlaufenden Graben dem Verbandsgraben 7 des Sielverbandes Hackeboe zugeführt. Der Graben 7 unterquert den Bahnkörper mit einem Durchlass DN 600. Die Nennweite des Durchlasses ist ausreichend groß, um die zusätzliche Wassermenge abzuführen.

Das Wasser wird nach rd. 3 km Fließweg am Schöpfwerk in der „Vereinsstraße“ über die „Ut-Wettern“ in die Wilsterau gepumpt. Mit Inbetriebnahme des Regenwasserpumpwerkes „Rumflether Feld“ wird sich die Entwässerungssituation im Sielverband Hackeboe so verbessern, dass die Aufnahme der zusätzlichen Wassermenge am Schöpfwerk unproblematisch ist.

Der Sielverband Hackeboe ist zur Aufnahme des ungedrosselten Abflusses aus dem Teiländerungsbereich bereit, wenn im Verlauf des aufnehmenden Verbandsgewässers sechs Durchlässe nach hydraulischem Erfordernis aufgeweitet werden. Auch mit der Wasserbehörde des Kreises Steinburg und dem Deich- und Hauptsielverband Wilstermarsch ist diese Lösung im Rahmen der Erschließungsplanung zur Bebauungsplan - Änderung abgestimmt worden.

Entsprechend den Merkmalen des Einzugsgebietes ist das Niederschlagswasser als „normal verschmutzt“ einzustufen. Demzufolge sind Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung erforderlich. Vorgesehen ist die Anordnung eines Sandfanges in Verbindung mit Maßnahmen zur Leichtstoffrückhaltung.

8.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung (Heide) schriftlich anzuzeigen.

8.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Stadtwerke Wilster das Stadtgebiet mit Strom.

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde durch das Versorgungsunternehmen geprüft, ob ein zusätzlicher Standorte für eine Trafostation innerhalb des Teiländerungsbereiches erforderlich ist. Der Standort hierfür wird im Rahmen der Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro mit dem Versorgungsunternehmen und dem Vorhabenträger abgestimmt.

8.6 Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Stadtwerke Wilster das Gemeindegebiet mit Gas.

Die Koordinierung erfolgt durch das beauftragte Ing.- Büro im Rahmen der Erschließungsplanung zur Bebauungsplan - Änderung. Bei Durchführung der Arbeiten ist die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Stadtwerke Wilster zu beachten.

8.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Steinburg und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für alle gewerblichen Grundstücke im Teiländerungsbereich geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Teiländerungsbereiches in festen Behältern zu sammeln.

9. 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.

Zusätzlich erforderlich werdende Hydranten innerhalb der dargestellten sonstigen Sondergebiete mit deren Standorten werden mit der Feuerwehr abgestimmt und erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung zur Bebauungsplan - Änderung.

10. Nachrichtliche Übernahme

10.1 Ortsdurchfahrtsgrenze

Die Ortsdurchfahrtsgrenze an der L 135 wird als nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB'98 in die Planzeichnung aufgenommen. Der Teiländerungsbereich liegt vollständig innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze, so dass Beschränkungen verkehrlicher Art nicht gegeben sind.

11. Altlasten

Entsprechend der Bodengrunduntersuchungen im Rahmen der Bebauungsplan - Änderung für die bisher durch die DB genutzten Flächen ist festzustellen, dass eine Verunreinigung der Böden mit Altlasten ausgeschlossen werden kann (vgl. hierzu Untersuchungen und Gefährdungsabschätzungen als Anlage zur Begründung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13).

12. Hinweise

Wie bereits an anderer Stelle ausgeführt, handelt es sich bei den Flächen für die sonstigen Sondergebiete um noch planfestgestellte Bahnflächen, die im Rahmen des laufenden Planaufstellungsverfahrens zur Bebauungsplan-Änderung entwidmet werden müssen. Entsprechende Aussagen und Zusicherungen hierzu haben die zuständigen Stellen der DB abgegeben, so dass die Ratsversammlung und auch der Vorhabenträger davon ausgehen, dass die entsprechenden Entwidmungen umgehend durchgeführt werden.

Stadt Wilster, den 19.07.2001



2. Ausfertigung


.....
Stv.- Bürgermeister -