

Darstellung ohne Maßstab (Quelle OpenTopoMap)

Begründung

- zum Vorhaben- und Erschließungsplan

- zur vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Steindamm“ der Stadt Wilster, Kreis Steinburg

Für den Bereich des WEZ, südlich der Bahnlinie Brunsbüttel – Wilster, nördlich der Straße „Steindamm“, westlich der freien Landschaft und östlich der Bebauung und der rückwärtigen Flächen „Steindamm“-Haus Nr. 7

Bearbeitung:

B2K Kühle-Koerner PartG mbB

Schleiweg 10 – 24106 Kiel – Fon: 0431 / 59 67 46 0 – Fax: 0431 / 59 67 46 99 – info@b2k.de

FRANKE's Landschaften und Objekte – Landschaftsarchitekten

Legienstraße 16 – 24103 Kiel – Fon: 0431 / 8066659 – Fax: 0431 / 8066664 – info@frankes-landschaften.de

Stand: 10.02.2022, 06.11.2023 (Änderungen und Ergänzungen sind gelb hinterlegt)

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Parallelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) - Vereinf. Verfahren (13 BauGB) -
Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:

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

Inhalt

1	Anlass und Ziel, Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen	4
2	Stand des Verfahrens.....	6
3	Lage und vorhandene Nutzung	7
4	Vorgaben aus übergeordneten Planungen	8
4.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021	8
4.2	Regionalplan für den Planungsraum IV	13
4.3	Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes	14
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	14
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	14
5.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	15
5.2	Art der baulichen Nutzung	16
5.2.1	Sonstiges Sondergebiet SO _{1a}	16
5.2.2	Sonstiges Sondergebiet SO _{1b}	17
5.2.3	Sonstiges Sondergebiet SO _{1c}	17
5.2.4	Sonstiges Sondergebiet SO _{1d}	19
5.2.5	Temporär ortsveränderliche Verkaufsflächen	19
5.2.6	Gewerbegebiet (GE)	19
5.3	Maß der baulichen Nutzung	20
5.3.1	Grundfläche (GR).....	20
5.3.2	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.....	21
5.3.3	Höhe der baulichen Anlagen (GH).....	22
5.4	Bauweise und Baugrenzen	22
5.4.1	Bauweise	22
5.4.2	Baugrenzen.....	23
5.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten	23
5.6	Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen	24
5.7	Immissionsschutz	25
5.7.1	Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme	26
5.8	Grünordnung	27
5.8.1	Erhalt von Bäumen (Stellplatzanlage)	27
5.8.2	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	27
5.8.3	Anpflanzen von Bäumen	28
5.8.4	Anpflanzen von Hecken	28
5.8.5	Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – Externer Ausgleich	28

5.9	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder)	29
5.10	2., 3., 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wilster	29
5.11	Werbeanlagen	29
6	Erschließung	30
7	Ver- und Entsorgung	31
8	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sowie Hinweise	31
9	Bodenordnende Maßnahmen	33
10	Kosten	33
11	Anlagen	33

1 Anlass und Ziel, Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

Mit der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Steindamm“ der Stadt Wilster sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Plangebiet den aktuellen Erfordernissen seitens des Vorhabenträgers anzupassen.

1. Die Erweiterung der Verkaufsfläche (VKF) der Baufläche **SO_{1d}** Einzelhandel (Discounter) um 150 m² im Bereich des jetzigen Lagers;
2. Die Einbeziehung der Zufahrtsstraße (Privatstraße) für die Anlieferung;
3. Die Erweiterung des Baufeldes **SO_{1c}** Einzelhandel um das Grundstück Steindamm 8 sowie die Erweiterung der Verkaufsfläche (VKF) um 50 m²;
4. Die Erweiterung der Verkaufsfläche (VKF) der Baufläche **SO_{1a}** um 55 m²;
5. Anpassen des Grünstreifens zwischen dem Sondergebiet Einzelhandel und dem Gewerbegebiet;
6. Erweiterung der Stellplatzfläche;

Zu 1.

Die Verkaufsfläche (VKF) des Lebensmitteldiscounters soll um 150 m² angehoben werden. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche erfolgt im Bestandsgebäude. Für die Erweiterung wird eine Wand im Gebäude entfernt. Für die entfallenden Lagerflächen sind keine Ersatzflächen erforderlich. Die Fläche **SO_{1d}** wurde zuletzt in der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 geregelt. Festgesetzt wurde für die Fläche **SO_{1d}** eine Grundfläche (GR) von 2.400 m² und eine Verkaufsfläche (VKF) von 1.053 m². Über die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird nur die Verkaufsfläche (VKF) auf 1.203 m² angehoben.

Zu 2.

Die Bestandszufahrt zwischen den Grundstücken Steindamm 7 und 8 war in der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 nur indirekt betroffen. Es wurde festgesetzt, dass über die Bestandszufahrt nicht das Vorhabengelände angefahren werden kann. Die Bestandszufahrt grenzte an den Plangeltungsbereich, lag jedoch außerhalb. Geregelt wurde dieser Sachverhalt über das Planzeichen *Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten*. In der Örtlichkeit ist ein Zaun aufgestellt.

Die Bestandszufahrt wird als Zufahrtsstraße für die Anlieferung in das Plangebiet einbezogen. Durch die Maßnahme soll die Anlieferung erleichtert werden. Insbesondere sollen die Rangierfahrten des Anlieferungsverkehrs für den Discounter sowie für den Drogeriemarkt, dessen Anlieferungszonen sich an den nördlichen Fassadenseiten befinden, reduziert werden. Eine allgemeine zugängliche Umfahrung wird ausgeschlossen. Eine Regelung erfolgt im Rahmen des Durchführungsvertrages. Hervorzuheben ist, dass der vorgenannte Anlieferungsverkehr über die westliche Anbindung in das Plangebiet hereinfahren soll und über die Straße Am Bahndamm in Richtung Osten das Plangebiet wieder verlassen muss (Einbahnregelung).

Es ist geplant, die vorhandene Zufahrt zu sanieren. Der jetzige Straßenbelag soll durch ein leiseres Pflaster ersetzt und auf einen Straßenregelquerschnitt von 6 m ausgebaut werden. Zur Einbeziehung der Zufahrtsstraße liegt eine immissionsschutzrechtliche Stellungnahme vor, worin der IST-SOLL Zustand bewertet worden ist. Gemäß Stellungnahme sind kaum Differenzen der Beurteilungspegel zu erwarten. Die Stellungnahme ist Anlage dieser Begründung.

Die private Zufahrtsstraße (westliche Anbindung) diene bisher für die Erschließung angesiedelter gewerblicher Nutzungen (Post und Dachdecker). Die Nutzer (Anlieger) der privaten Zufahrtsstraße sollen auch zukünftig diese Erschließung nutzen, in diesem Fall sind keine Veränderungen geplant.

Zu 3.

Das Grundstück Steindamm 8 soll mit in das Baufeld **SO_{1c}** integriert werden. Ziel ist es, das Erscheinungsbild in der Eingangssituation zum Plangebiet zu verbessern. Für die Baufläche **SO_{1c}** ergeben sich für die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 einige Veränderungen,

- Anhebung der zulässigen Grundfläche (GR) von 2.500 m² auf 2.800 m²;
- Anhebung der zulässigen Verkaufsfläche (VKF) von 1.479 m² auf 1.529 m²;
- Verschiebung der Baugrenzen;
- Der bisherige Nutzungskatalog wird ergänzt – nicht störende Gewerbebetriebe, Dienstleister, Büronutzungen sowie Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sollen zukünftig zulässig sein;
- Differenzierte Höhenfestsetzungen; Im rückwärtigen Bereich unverändert die maximale Gebäudehöhe von 9,30 m ü. NHN, zur Straße Steindamm hin **11,60 m ü. NHN** (bezogen auf die Bestandsituation) **sowie eine zweigeschossige Bauweise [II]**;

Die Baufläche um das Gebäude Steindamm 8 lag nicht im Geltungsbereich der vorgenannten 4. Änderung. Dieser Ausschnitt liegt im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13. Festgesetzt wurde für die Fläche um das Gebäude Steindamm 8 ein Mischgebiet (MI) mit einer maximal überbaubaren Grundfläche von 150 m², die Baugrenze ist dabei eng um das Bestandsgebäude gefasst worden.

Zu 4.

Die Fläche SO 1a ist über die vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplanes (VEP) Nr. 13 geregelt worden. Die Anpassung dieser Baufläche betrifft nur die Anhebung der Verkaufsfläche von 1.965 m² auf 2.020 m². Ziel ist es, den vorhandenen westlichen Eingang zum EDEKA-Markt umzubauen. Es ist geplant, eine zweite Schiebetür einzubauen. Der Raum, der dadurch entsteht, wird nach Rechtsprechung als Verkaufsfläche gewertet. Dementsprechend erfolgt eine Anpassung - die Verkaufsfläche (VKF) wird um 55 m² angehoben.

Zu 5.

Die Fläche ist über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 geregelt worden. Festgesetzt wurde eine ca. 5 m breite Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Geplant ist, in diesem Bereich eine Zufahrt zu schaffen, um die angrenzende Waschstraße zu erschließen. Zudem möchte man in diesem Bereich eine Zaunanlage errichten und Teilbereiche als Lagerfläche nutzen. Beides ist gemäß 2. Änderung und Ergänzung nicht zulässig, dementsprechend werden die Planaussagen angepasst.

Zu 6.

Im Rahmen der ersten Planungsgespräche mit der Verwaltung und der Politik wurde der Wunsch geäußert, den Parkraumdruck auf dem Vorhabengelände entgegenzuwirken. Für die Mitarbeiter sollten weitere Stellplätze ausgewiesen werden. Dementsprechend sind ca.

25 Stellplätze auf der nördlichen Rückseite des EDEKA-Marktes geplant. Die Fläche ist in der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 als Maßnahmenfläche für die Entwicklung gehölzreicher magerer Ruderalfluren festgesetzt worden. Zudem befinden sich auf dieser Fläche Bäume, die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme gepflanzt worden sind. Für die Überplanung der Maßnahmenfläche und Fortfall der Bäume werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Mit dem Beschluss der Ratsversammlung vom 08.09.2020 wurde die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Steindamm“ der Stadt Wilster für den Bereich des WEZ, südlich der Bahnlinie Brunsbüttel – Wilster, nördlich der Straße „Steindamm“ (L 135), westlich der freien Landschaft und östlich der Bebauung und der rückwärtigen Flächen „Steindamm“-Haus Nr. 7 beschlossen. Dabei soll das Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Die Aufstellung der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wilster erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 Nr. 4 des Gesetzes vom 06.12.2022 (GVOBl. S. 1002), und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung vom 06.12.2021.

2 Stand des Verfahrens

Die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Hiermit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 a BauGB.

Im Sinne dieser Vorschriften wurde im vorliegenden Fall sowohl auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 28.03.2022.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung in dem Zeitraum vom 02.05.2022 bis zum 31.05.2022.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 04.05.2022 bis zum 07.06.2022.

Im Rahmen der Offenlegung sind Anregungen und Hinweise vorgebracht worden, die zu kleinteiligen Änderungen und Ergänzungen des Planwerkes geführt haben. Da die Grundzüge der Planung betroffen waren, ist der Entwurf der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes erneut auszulegen. Die Änderungen und Ergänzungen sind in den Planunterlagen kenntlich gemacht (gelb hinterlegt).

3 Lage und vorhandene Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtbereich von Wilster, angrenzend zur Gemeinde Landrecht. Das Plangebiet wird im Norden durch die Bahnlinie Brunsbüttel – Wilster, im Süden durch die Straße „Steindamm“ abgegrenzt. Im Westen schließen weitere gewerblich genutzte Bebauungsstrukturen an. Nördlich der vorgenannten Bahnlinie sowie südlich der Straße „Steindamm“ befindet sich eine vorwiegend kleinteilige Bebauungsstruktur, die überwiegend wohnbaulich genutzt wird.

Das Plangebiet wurde erstmals mit dem Bebauungsplan Nr. 13 überplant (rechtskräftig seit dem 14.12.1987), es folgten fünf weitere Änderungen, womit die Planaussagen hinsichtlich der Nutzung und auch der Flächenausdehnung den damals aktuellen Bedürfnissen angepasst worden sind.

Der vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist die 2. Änderung und Ergänzung, die 3. Änderung, die vorhabenbezogene 4. Änderung und die vorhabenbezogene 5. Änderung zugrunde zu legen.

Für die Bereiche, die durch die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 nicht betroffen sind, bleiben die Regelungen der vorausgegangenen Versionen bestehen.

Das Plangebiet umschließt größere Bestandsgebäude die überwiegend dem Einzelhandel (Verbrauchermärkte) zugeordnet werden können.

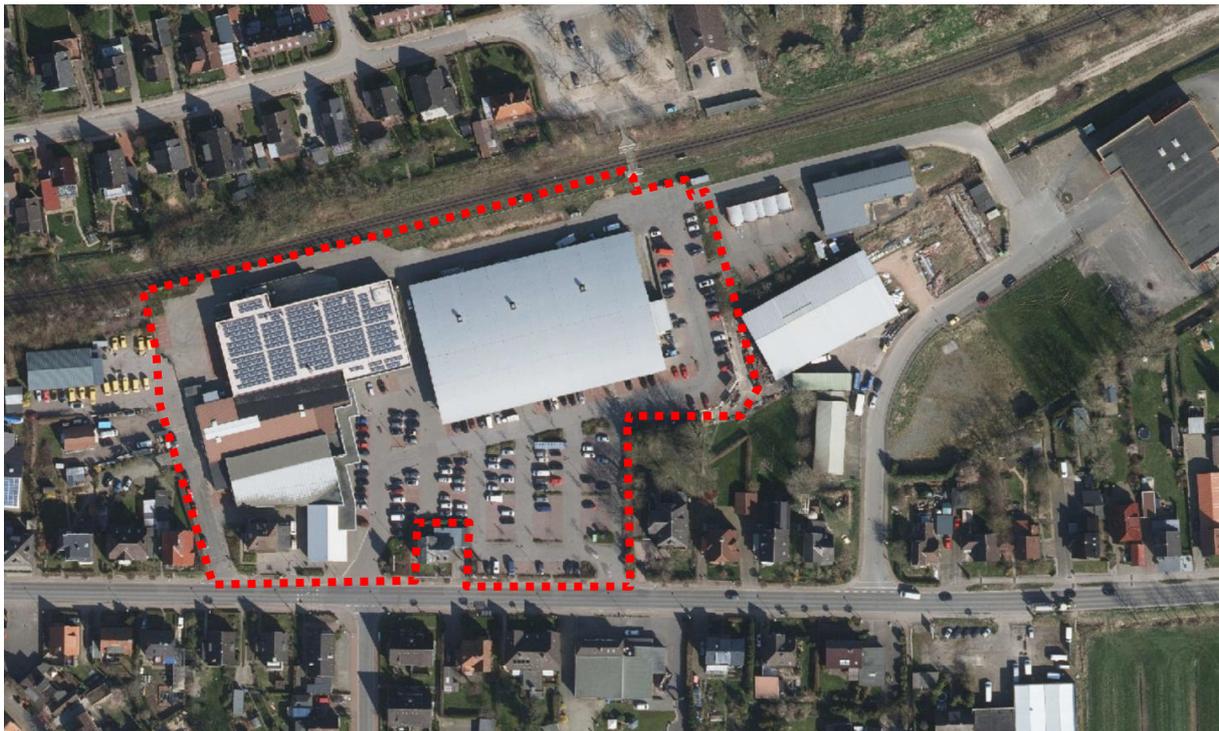


Abb. 01 Luftbild, Quelle Digitaler Atlas Nord

Eine große Anzahl an Stellplätzen befindet sich zwischen der Straße „Steindamm“ und den Bestandsgebäuden. Weitere Stellplätze befinden sich östlich und nördlich der großen Bestandsgebäude.

Insgesamt gibt es drei Zufahrten zum Gelände, zwei Zufahrten von der Straße „Steindamm“ sowie eine weitere Zufahrt südlich des Bahndamms, welche über die Straße „Am Bahndamm“ erschlossen ist.

Grünflächenanteile sind randlich der Stellplatzanlagen vorhanden. Des Weiteren wird die größere Stellplatzanlage zwischen Einkaufszentrum und zur Straße „Am Steindamm“ durch eine Anzahl von Bäumen gegliedert.

Das WEZ-Einkaufszentrum hat sich bis dato etabliert.

4 Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wilster zu berücksichtigen:

4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 ist am 17.12.2021 in Kraft getreten.

Dieser formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Stadt Wilster die folgenden Aussagen:

- Die Raumstruktur wird dem ländlichen Bereich zugeordnet (Text Ziffer 2.3);
- Die Stadt Wilster liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (Text Ziffer 4.7.2);
- Die Stadt Wilster ist ein Unterzentrum (Text Ziffer 3.1.3);
- Liegt im 10 km Umkreis um das Mittelzentrum Itzehoe (Text Ziffer 3.1.5);
- Die Stadt Wilster liegt an der Bundesstraße B 5 (Text Ziffer 4.3.1);
- Bahnstrecken zwei oder mehrgleisig (Text Ziffer 4.3.2), Bahnstrecke zwischen Hamburg-Altona und Westerland (Sylt) sowie Brunsbüttel;

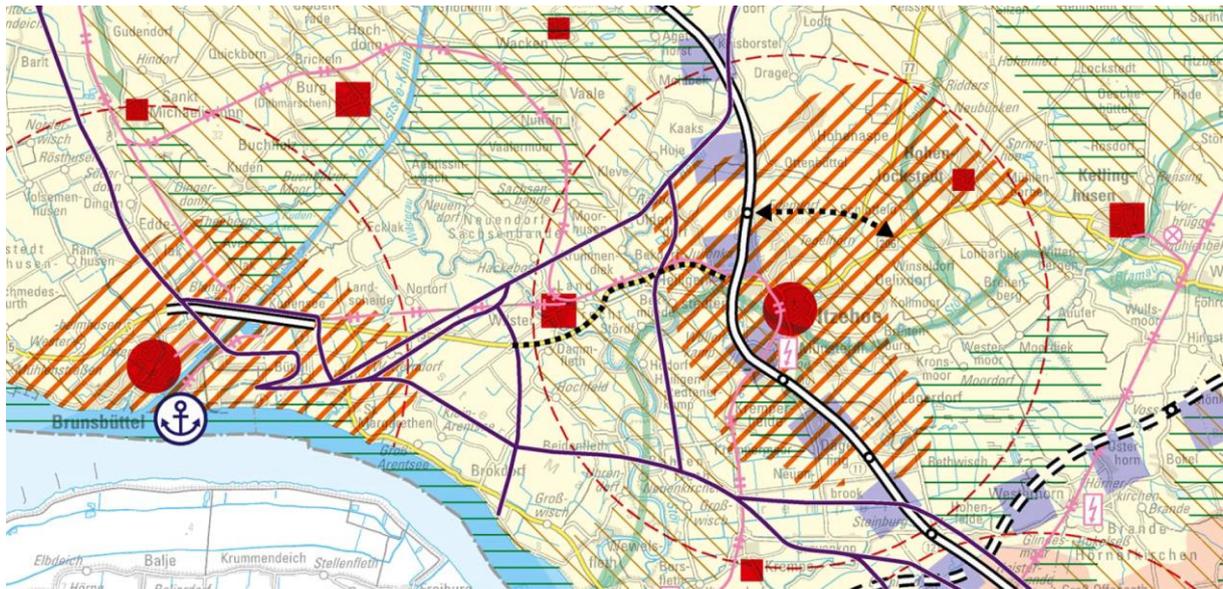


Abb. 02 Ausschnitt aus dem wirksamen LEP

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes¹ sind die folgenden Ausführungen zu entnehmen:

Ziffer 3.1 Zentralörtliche System 1 Z

Das Zentralörtliche System in Schleswig-Holstein umfasst Zentrale Orte und Stadtrandkerne. Diese sind unterteilt in:

- [...] Unterzentren

Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind in der Hauptkarte nachrichtlich dargestellt.

B zu 1

Zentrale Orte und Stadtrandkerne werden auf der Grundlage der Kriterien im Landesplanungsgesetz (§§ 24 bis 30 LaplaG) eingestuft. Ihre Festlegung erfolgt in einer Landesverordnung. Im Landesentwicklungsplan sind sie daher nachrichtlich dargestellt. Grundlage für die Darstellung ist die aktuelle Verordnung zum Zentralörtlichen System (Gesetz und Verordnungsblatt Schleswig-Holstein 2019, Seite 348; siehe auch Themenkarte 9).

Ziffer 3.1 Zentralörtliche System 3 Z

Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken.

B zu 3

Zentrale Orte und Stadtrandkerne sind multifunktionale Schwerpunkte. Ihr Standortvorteil besteht in der Nutzung von Synergieeffekten durch die räumliche Konzentration von Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur. Auch unter wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Gesichtspunkten ist das Zentralörtliche System besonders leistungsfähig und stützt eine nachhaltige räumliche Entwicklung. Es wirkt einer dispersen Siedlungsentwicklung entgegen und ist wesentlicher Baustein des Prinzips der dezentralen Konzentration.

¹Quelle Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2021, Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein – Abteilung Landesplanung und ländliche Räume –

Das Zentralörtliche System ist in Schleswig-Holstein sehr differenziert und soll sicherstellen, dass die Bevölkerung Einrichtungen der Daseinsvorsorge möglichst wohnortnah und mit vertretbarem Zeit- und Kostenaufwand erreichen kann. Dies ist wichtig für eine hohe Lebensqualität. Das Zentralörtliche System ist in seiner heutigen Ausprägung hierfür hinreichend dicht geknüpft. Die Daseinsvorsorge muss aber auch langfristig und für abgelegene oder dünn besiedelte Räume gesichert bleiben. Neben dem Aspekt der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist daher auch die Erreichbarkeit von Einrichtungen zu beachten. Da angesichts der demografischen Entwicklung eine Reduzierung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge in der Fläche langfristig nicht ausgeschlossen werden kann, könnten in Teilräumen des Landes dann größere Entfernungen als bisher zu Versorgungseinrichtungen entstehen. Diese Entfernungen müssen durch die Sicherung von Einrichtungen mindestens in Zentralen Orten in einem vertretbaren Rahmen bleiben, damit auch weiterhin gleichwertige Lebensverhältnisse gewährleistet sind

Ziffer 3.1 Zentralörtliche System G

Die Zentralen Orte sollen entsprechend ihrer Einstufung für ihren Verflechtungsbereich die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherstellen. Die Bereiche sollen so abgegrenzt sein, dass der Zentrale Ort sie möglichst gut versorgen kann.

Ziffer 3.1.3 Unterzentren 1 Z

Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

B zu 1

Bei der Versorgung mit Gütern des Grundbedarfs unterscheidet das schleswig-holsteinische Zentralörtliche System zwischen Unterzentren und den niedriger eingestuften ländlichen Zentralorten. In anderen Ländern sind vergleichbare Orte meist als Grundzentren eingestuft. Unterzentren und ländliche Zentralorte weisen vielerorts die gleichen zentralörtlichen Einrichtungen auf. In der Regel sind Einrichtungen in Unterzentren aber größer oder besser ausgestattet.

Zu den zentralörtlichen Einrichtungen des qualifizierten Grundbedarfs zählen in der Regel

Kommunalverwaltungen und Fachärzte.

In strukturschwachen ländlichen Räumen (Themenkarte 9) sind die Einstufungskriterien für Unterzentren gegenüber anderen Räumen herabgesetzt. Damit soll der besonderen Situation in diesen Räumen Rechnung getragen werden. Unterzentren sind hier wichtige Versorgungs- und Entwicklungsschwerpunkte.

Ziffer 3.1.3 Unterzentren G

Ihre Ausstattung soll sich von ländlichen Zentralorten abheben.

Ziffer 3.10 Einzelhandel 1 G

Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den Zentralen Orten bereitgestellt werden.

B zu 1

Mit der Ausrichtung der einzelhandelsrelevanten Versorgungsstrukturen auf das Zentrale-Orte-System sowie einer räumlich ausgewogenen Verteilung der Handels- und Dienstleistungsstrukturen soll in Umsetzung der im Raumordnungsgesetz festgelegten Grundsätze der

Raumordnung eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Einzelhandelsgütern und Dienstleistungen in erreichbarer Nähe beziehungsweise zumutbarer Entfernung erhalten werden. Zudem soll einer wesentlichen Beeinträchtigung umweltrelevanter, verkehrlicher, städtebaulicher und absatzwirtschaftlicher Belange entgegengewirkt werden.

Ziffer 3.10 Einzelhandel 2 G

In allen Gemeinden sollen in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) bei guter Einbettung in die Siedlungsstruktur (Wohngebiete) angestrebt werden.

B zu 2

[...] Die Standortstruktur der Nahversorgungseinrichtungen ist auf ein möglichst dezentral angelegtes Netz von wohnstandortnahen Standorten auszurichten, um den Anforderungen an eine möglichst gute fußläufige Erreichbarkeit zu genügen. Die Sicherstellung der Nahversorgung

- *in guter fußläufiger Entfernung soll sich in der Regel an einer Isodistanz (Linien gleicher Entfernung) von 500 – 1.000 Meter um den Vorhabenstandort orientieren und insoweit nicht pauschal in einem Zirkelkreis rund um das Planvorhaben erfolgen, sondern dem öffentlichen Straßen- und Wegenetz sowie anderen tatsächlichen Gegebenheiten, zum Beispiel Barrieren durch Bahngleise et cetera, Rechnung tragen;*
- *in zumutbarer Entfernung soll sich an dem Kriterium orientieren, wonach die Entfernung zwischen einem Wohnplatz und einem Zentralen Ort höchstens zehn Kilometer betragen soll.*

[...] Hinsichtlich der Tragfähigkeit von Lebensmittelmärkten ist zu berücksichtigen, dass moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rund 1.000 bis 1.300 Quadratmeter Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) beziehungsweise 1.400 bis 1.800 Quadratmeter Verkaufsfläche (Lebensmittelvollsortimenter) in der Regel auf folgende Mindestmantelbevölkerung innerhalb des unmittelbaren Versorgungsgebiets (in der Regel das Gemeindegebiet) angewiesen sind:

- *Lebensmitteldiscounter mit 1.000 Quadratmeter Verkaufsfläche: rund 3.200 Einwohnerinnen und Einwohner,*
- *Lebensmitteldiscounter mit 1.300 Quadratmeter Verkaufsfläche: rund 3.900 Einwohnerinnen und Einwohner,*
- *Lebensmittelverbrauchermärkte mit 1.400 Quadratmeter Verkaufsfläche: rund 4.100 Einwohnerinnen und Einwohner,*
- *Lebensmittelverbrauchermärkte mit 1.800 Quadratmeter Verkaufsfläche: rund 5.300 Einwohnerinnen und Einwohner.*

Dabei spielen auch die lokale Kaufkraft, die touristische Nachfrage sowie das am Standort bereits vorhandene spezifische Angebot eine wichtige Rolle. [...]

Ziffer 3.10 Einzelhandel 3 Z (1)

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucherinnen und Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur [...] in Unterzentren beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung [...] ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot).

B zu 3

In Umsetzung des Zentrale-Orte-Prinzips sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO grundsätzlich auf die Zentralen Orte zu lenken. Die Zentralen Orte sind bestimmt durch die Verordnung zum Zentralörtlichen System in der zum Zeitpunkt des Beschlusses des Landesentwicklungsplans gültigen Fassung. [...]

Ziffer 3.10 Einzelhandel 5 Z

Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot).

B zu 5

Das Kongruenzgebot fordert eine Kongruenz zwischen dem Einzugsgebiet des Einzelhandelsbetriebes und dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.

Der Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist in seiner räumlichen Ausdehnung exakt (gemeindeflächenscharf) bestimmt durch die Verordnung zum Zentralörtlichen System in der zum Zeitpunkt des Beschlusses des Landesentwicklungsplans gültigen Fassung. Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes und stellt dabei ein theoretisches Konstrukt der potenziellen Kundenströme dar. [...]

[...]Von einer wesentlichen Überschreitung kann in der Regel ausgegangen werden, wenn mehr als 30 Prozent des Umsatzes eines Vorhabens aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden. Die Überschreitung eines Umsatzanteils von 30 Prozent ist insbesondere in dünn besiedelten ländlichen Räumen zur Sicherung der Nahversorgung zulässig. [...]

[...] Bei der Anwendung des Kongruenzgebotes kann angenommen werden, dass bei Einhaltung der nachfolgenden, konkretisierenden Verkaufsflächenobergrenzen (Schwellenwerte), die unter Berücksichtigung der Funktionszuweisung der einzelnen Zentralen Orte von der Tragfähigkeit der Einzelhandelsbetriebe für sämtliche Zentralen Orte der jeweiligen Hierarchiestufe empirisch abgeleitet wurden, das Einzugsgebiet der Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich eines Unterzentrums in der Regel nicht wesentlich überschreitet:

- *[...] für Einkaufszentren im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 BauNVO auf nicht mehr als 6.000 Quadratmeter Verkaufsfläche.*

[...]

Ziffer 3.10 Einzelhandel 6 Z (1)

Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot).

Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

B zu 6(1)

[...] Neben der Voraussetzung einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Zentralen Versor-

gungsbereiche oder die übrige Versorgungsstruktur im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ausgehen. Ein räumlicher Zusammenhang mit der Wohnbebauung liegt vor, wenn in dem Bereich überwiegend Wohnnutzung stattfindet beziehungsweise der Bereich als zusammengehörend mit den Bereichen mit überwiegender Wohnnutzung wahrgenommen werden kann.

Ziffer 3.10 Einzelhandel 10 G

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

B zu 10

Die Vorgabe dient der Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 3 ROG. Auch gilt es, motorisierten Individualverkehr durch sinnvolle funktionale Zuordnung der Einzelhandelsbetriebe zu vermeiden und zu verlagern oder Versorgungsdefizite für nicht mobile Bevölkerungsschichten zu minimieren. Dies verlangt für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nicht funktional integriert werden können, die Einbindung in örtliche ÖPNV-Konzepte. Solche Konzepte gewinnen vor dem Hintergrund der Folgen des demografischen Wandels und des Energieverbrauchs zunehmend an Bedeutung.

4.2 Regionalplan für den Planungsraum IV

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der seit 2010 von dem v.g. LEP abgelöst wurde. Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Die Stadt Wilster, Kreis Steinburg ist den Planungsraum IV – Schleswig-Holstein Süd-West zuzuordnen. Der Regionalplan Planungsraum IV wurde überarbeitet, eine Teilfortschreibung des Regionalplans ist im Dezember 2012 in Kraft getreten. Die wesentlichen Änderungen ergaben sich bei der Ausweisung von Eignungsflächen für Windenergie. Eine Neuaufstellung des gesamten Regionalplanes wird in den nächsten Jahren erfolgen.

Im Regionalplan befinden sich für die Stadt Wilster folgende Aussagen und Darstellungen:

- *Die Stadt Wilster liegt im ländlichen Raum;*
- *Sie grenzt an Gebiete mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung;*
- *Die Stadt Wilster ist u.a. über die Bundesstraße B 5 Anschluss an die Bundesautobahn BAB 23 erreichbar;*
- *Die Stadt Wilster ist ein Unterzentrum;*
- *Die Stadt Wilster liegt an einer Bahnstrecke zwischen Hamburg-Altona und Westerland (Sylt) sowie Brunsbüttel.*

Neuaufstellung des Regionalplanes

Derzeit werden die Regionalpläne neu aufgestellt. Die Stadt Wilster wird zukünftig den Planungsraum III zugeordnet.

Für die Stadt Wilster, insbesondere für den Plangeltungsbereich, ergeben sich keine ergänzenden Informationen.

4.3 Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Durch die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 sollen planungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden, die auf die Anforderungen und Bedürfnisse an das Plangebiet reagieren. Die Grund- und Zielausrichtung des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes Einzelhandels bleibt dabei unverändert.

Gemäß Kapitel 1 erfolgt eine Erweiterung des Baufeldes SO 1c Einzelhandel um das Grundstück Steindamm 8. In der rechtskräftigen 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich Steindamm 8 als Gemischte Baufläche [M] dargestellt.

Bewertung:

Der Bereich Steindamm 8 soll über die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 als sonstiges Sondergebiet (SO) Einzelhandel ausgewiesen werden. Die geplante Festsetzung der Änderung des Bebauungsplanes widerspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Die Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung angepasst werden, sofern die geordneten städtebaulichen Entwicklungen eines Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden.

In der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich Steindamm 8 als Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt (Anlage der Begründung).

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 13 erlangte im Januar 1985 Rechtskraft. Ihm folgten die Änderungen 1 bis 5, wobei die jüngste 5. Änderung am 27.03.2018 rechtskräftig wurde.

Mit der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 werden Bereiche der 2. Änderung und Ergänzung, der 3. Änderung, der vorhabenbezogenen 4. Änderung und der vorhabenbezogenen 5. Änderung überplant.

Die Flächen, die von dem Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen sind, gelten die Festsetzungen der jeweiligen Satzungsfassung weiter (vgl. Kapitel 5.10).

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die im Kapitel 1 *Anlass und Ziel* genannten Punkte zu 1 bis 6 waren Auslöser, für die vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13. Die Inhalte, unter anderen die geringfügige Erweiterung der Verkaufsflächen (VKF), Einbeziehung der Fläche um das Gebäude Steindamm 8 (vormals als Mischgebiet (MI) ausgewiesen) und Einbeziehung der Zufahrtsstraße sind im Teil A Planzeichnung und Teil B Text eingearbeitet worden.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

(§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, sofern sie den Planungsrechtlichen Festsetzungen [I] sowie den örtlichen Bauvorschriften [II] nicht entgegenstehen.

Begründung:

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan stellt nach Satzungsbeschluss das Gesamtwerk. In der Regel deckt dieser Plan ein über das Vorhaben hinausgehendes, breiteres Spektrum an zulassungsfähigen Nutzungen ab. Vor Satzungsbeschluss wird der zugehörige Durchführungsvertrag zwischen zwei Vertragspartnern abgeschlossen. In diesem Fall zwischen dem Vorhabenträger der GROGA Immobilien GmbH & Co. KG und der Stadt Wilster, vertreten durch den Bürgermeister. Die im Durchführungsvertrag geschriebenen Bedingungen und Verpflichtungen sind dabei maßgebend, diese sind jedoch nur im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.

Ziel dieser Festsetzung ist, dass im Falle einer Abweichung zu den im Durchführungsvertrag geregelten Maßnahmen/ errichteten Vorhaben (bei Änderungen oder Ergänzungen des Bauvorhabens aus unterschiedlichen Gründen) nicht zwangsläufig der gesamte vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert werden muss. Aufgrund dieser Regelung ist es ausreichend, den Durchführungsvertrag zu ändern. Hierzu bedarf es einer Abstimmung (gemeindlicher Beschluss) mit der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Eine Änderung des Durchführungsvertrages kann nur im Rahmen der zugelassenen Nutzungen/ Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen. Abweichungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nicht zulässig und bedürfen dann einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Vor Satzungsbeschluss der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist der Durchführungsvertrag zu unterzeichnen.

Folgende Inhalte sind Gegenstand des Durchführungsvertrags:

1. Die Erweiterung der Verkaufsfläche (VKF) der Baufläche **SO_{1d}** Einzelhandel (Discounter) um 150 m² im Bereich des jetzigen Lagers;
2. Die Einbeziehung der Zufahrtsstraße (Privatstraße) für die Anlieferung;
3. Die Erweiterung des Baufeldes **SO_{1c}** Einzelhandel um das Grundstück Steindamm 8 sowie die Erweiterung der Verkaufsfläche (VKF) um 50 m²;
4. Die Erweiterung der Verkaufsfläche (VKF) der Baufläche **SO_{1a}** um 55 m²;
5. Anpassen des Grünstreifens zwischen dem Sondergebiet Einzelhandel und dem Gewerbegebiet;
6. Erweiterung der Stellplatzfläche;
7. Verpflichtungen zu den Anpflanzungsmaßnahmen (gemäß Teil B Text Ziffer 7.2 bis 7.4);
8. Verpflichtungen zu den Ausgleichmaßnahmen;

9. Regelungen über die Zufahrtsstraße (westliche Anbindung/ Privatstraße), Einbahnstraßenregelung für den Anlieferverkehr sowie wer die Zufahrtsstraße nutzen darf;

5.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs.2 BauGB i.V.m. §§ 8 und 11 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung im Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes ein Sonstiges Sondergebiet [SO] fest, welches in vier Bauflächen unterteilt worden ist. Die Unterteilung der Baufläche in einzelne Bauflächen erfolgte auf Grundlage der bestehenden Nutzungsstrukturen.

5.2.1 Sonstiges Sondergebiet SO_{1a}

Das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel [SO_{1a}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Verbrauchermarkt/ Vollsortimenter - Nahversorgungszentrum) gemäß § 11 BauNVO dient der Unterbringung von

- einem [1] großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem vorwiegend den periodischen Bedarf abdeckenden Warensortiment,
- einem [1] Kiosk,
- einem [1] Lebensmittelhandwerk (Bäckerei) und ein [1] Gastronomiebereich (Café)
- einer [1] Apotheke.

Die maximale Grundfläche (GR) wird mit 4.600 m² festgesetzt.

In dem sonstigen Sondergebiet [SO_{1a}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung/ Nahversorgungszentrum) sind folgende Nutzungen mit einer Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt maximal 2.020 m² Verkaufsfläche (VKF) zulässig:

- Ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche (VKF) bis zu maximal 1.937 m²;
- Einem Kiosk mit einer Verkaufsfläche (VKF) bis zu maximal 52,50 m²;
- Ein Lebensmittelhandwerk (Bäckerei) mit einer Verkaufsfläche (VKF) bis zu maximal 30,50 m²;

Im Sonstigen Sondergebiet [SO_{1a}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Verbrauchermarkt/ Vollsortimenter - Nahversorgungszentrum) gemäß § 11 BauNVO sind Warensortimente des periodischen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente: Drogerieartikel/ Parfümerieartikel (inkl. Arzneimittel), Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Reformwaren, Schnittblumen, Zeitschriften und Zeitungen) ohne Einschränkung zulässig.

Zulässig sind auch Ergänzungssortimente und Aktionsangebote (Non Food) des aperiodischen Bedarfs im Bereich des Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter).

In dem Sonstigen Sondergebiet [SO_{1a}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Verbrauchermarkt/ Vollsortimenter - Nahversorgungszentrum) gemäß § 11 BauNVO ist zugehörig

zum Lebensmittelhandwerk (Bäckerei) ein [1] Gastronomiebereich (Café) mit einer Verkaufsfläche (VKF) bis zu maximal 51 m² zulässig.

In dem Sonstigen Sondergebiet [SO_{1a}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Verbrauchermarkt/ Vollsortimenter - Nahversorgungszentrum) gemäß § 11 BauNVO ist zudem eine [1] Apotheke mit einer Verkaufsfläche (VKF) bis zu maximal 150 m² zulässig.

Begründung:

Die Fläche SO_{1a} ist über die vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 geregelt worden. Die Anpassung dieser Baufläche betrifft nur die Anhebung der Verkaufsfläche von 1.965 m² auf 2.020 m². Ziel ist es, den vorhandenen westlichen Eingang zum EDEKA-Markt umzubauen. Es ist geplant, eine zweite Schiebetür einzubauen. Der Raum, der dadurch entsteht, wird nach Rechtsprechung als Verkaufsfläche gewertet. Dementsprechend erfolgt eine Anpassung, die Verkaufsfläche (VKF) für den Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) wird um 55 m² angehoben.

Die Verkaufsfläche (VKF) ist 2.020 m² groß. Dabei sind folgende Warensortimente des periodischen Bedarfs, nahversorgungsrelevante Sortimente (Drogerieartikel/ Parfümerieartikel (inkl. Arzneimittel), Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Reformwaren, Schnittblumen, Zeitschriften und Zeitungen) ohne Einschränkungen zulässig. Darüber hinaus wurden auch Ergänzungssortimente und Aktionsortimente (Non Food) des aperiodischen Bedarfs im Bereich des Lebensmittelmarktes für zulässig erklärt.

5.2.2 Sonstiges Sondergebiet SO_{1b}

Das Sonstige Sondergebiet [SO_{1b}] dient ausschließlich der Unterbringung einer Sammelwerbeanlage (i.V.m. Teil B Text, örtliche Bauvorschriften [II] Ziffer 2).

Begründung

Diese Fläche wurde bereits in den vorrausgegangenen Planungen ausgewiesen, Änderungen ergeben sich nicht.

Die Fläche dient der Unterbringung von Sammelwerbeanlagen. Diese textliche Festsetzung steht dabei in unmittelbarem Zusammenhang mit den Festsetzungen für die Werbeanlagen. Hierbei handelt es sich um Festsetzungen, wie und in welcher Art Werbung umgesetzt werden darf.

5.2.3 Sonstiges Sondergebiet SO_{1c}

Das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel [SO_{1c}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (großflächige Einzelhandelseinrichtungen - Nahversorgungszentrum) gemäß § 11 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen für den periodischen sowie aperiodischen Bedarf. Die maximale Grundfläche (GR) wird mit 2.800 m² festgesetzt.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes [SO_{1c}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (großflächige Einzelhandelseinrichtungen - Nahversorgungszentrum) sind folgende Nutzungen mit insgesamt maximal 1.529 m² Verkaufsfläche (VKF) zulässig:

- Das Sonstige Sondergebiet [SO_{1c}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (großflächige Einzelhandelseinrichtungen - Nahversorgungszentrum) muss mindestens drei räumliche und nutzungsbezogene voneinander getrennte Einzelhandelseinrichtungen aufweisen, wobei eine maximale Verkaufsfläche (VKF) von 700 m² pro Einzelhandelseinrichtung nicht überschritten werden darf.

In dem Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel [**SO_{1c}**] ist zusätzlich zu der festgesetzten Verkaufsfläche (VKF) von 1.529 m² ein [1] weiterer Laden, Dienstleistungsbetrieb oder nicht störende Gewerbebetrieb mit einer Größe von maximal 80 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn er

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handelt, und
- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb steht.

Darüber hinaus sind nicht störende Gewerbebetriebe, Dienstleister, Büronutzungen sowie Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig. Im Zusammenhang der im Satz 1 genannten Nutzungen sind Verkaufs- und Ausstellungsflächen nicht zulässig.

Innerhalb des Teilgebiets [**SO_{1c}**] sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit Kernsortimenten von Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Möbelabholmarkt, Elektro- und Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger), Foto und Film, Optik und Hörakustik, Zeitschriften/ Zeitungen, Bürobedarf (Schreibwaren), Spielwaren (inkl. Hobbybedarf), Uhren und Schmuck, Silberwaren, Sonderposten, Schnäppchen, Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik nicht zulässig.

Begründung

Das Grundstück Steindamm 8 soll mit in die Baufläche **SO_{1c}** integriert werden. Ziel ist es, das Erscheinungsbild in der Eingangssituation zum Plangebiet zu verbessern. Für die Baufläche **SO_{1c}** ergeben sich für die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 einige Veränderungen,

- Anhebung der zulässigen Grundfläche (GR) von 2.500 m² auf 2.800 m²;
- Anhebung der zulässigen Verkaufsfläche (VKF) von 1.479 m² auf 1.529 m²;
- Verschiebung der Baugrenzen;
- Der bisherige Nutzungskatalog wird ergänzt - Dienstleister, Büronutzungen sowie Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sollen zukünftig zulässig sein;
- Differenzierte Höhenfestsetzungen, im rückwärtigen Bereich unverändert die maximale Gebäudehöhe von 9,30 m ü. NHN und zur Straße Steindamm hin 11,60 m ü. NHN (bezogen auf die Bestandsituation);

Die Baufläche um das Gebäude Steindamm 8 lag nicht im Geltungsbereich der vorgenannten 4. Änderung. Dieser Ausschnitt liegt im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13. Festgesetzt wurde für die Fläche um das Gebäude Steindamm 8 ein Mischgebiet (MI) mit einer maximal überbaubaren Grundfläche von 150 m², die Baugrenze ist dabei sehr eng um das Bestandsgebäude gefasst worden.

Die Baufläche **SO_{1c}** wurde zuletzt in der vorhabenbezogenen 5. Änderung geändert – dabei wurde nur der Teil B Text angepasst. Dieser Textbaustein ist geringfügig angepasst worden. Die zulässige Verkaufsfläche ist gemäß Anlass und Ziel geringfügig erhöht worden.

Durch die Erweiterung der Baufläche **SO_{1c}** soll es zudem möglich sein, dass im vorhandenen Gebäude oder in einen eventuellen Neubau folgende Nutzungen untergebracht werden können, nicht störende Gewerbebetriebe, Dienstleister, Büronutzungen sowie Räume für freie Berufe. Dabei sind jedoch Verkaufs- und Ausstellungsflächen nicht zulässig.

5.2.4 Sonstiges Sondergebiet SO_{1d}

Das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel [SO_{1d}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Lebensmitteldiscounter - Nahversorgungszentrum) gemäß § 11 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für den vorwiegend periodischen Bedarf sowie mit untergeordneten Teilflächen für den aperiodischen Bedarf (Randsortimente). Die maximale Grundfläche (GR) wird mit 2.400 m² festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet [SO_{1d}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Lebensmitteldiscounter - Nahversorgungszentrum) gemäß § 11 BauNVO sind Warensortimente des periodischen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente: Drogerieartikel/ Parfümerieartikel (inkl. Arzneimittel), Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Reformwaren, Schnittblumen, Zeitschriften und Zeitungen) ohne Einschränkung mit einer Verkaufsfläche (VKF) bis zu maximal 1.203 m² zulässig.

Zulässig sind auch Ergänzungssortimente und Aktionsangebote (Non Food) des aperiodischen Bedarfs im Bereich des Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter).

Begründung

Die Verkaufsfläche (VKF) des Lebensmitteldiscounters soll um 150 m² angehoben werden. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche erfolgt im Bestandsgebäude. Für die Erweiterung wird eine Wand im Gebäude entfernt. Für die entfallenden Lagerflächen sind keine Ersatzflächen erforderlich.

Die Fläche SO_{1d} wurde zuletzt in der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplanes (VEP) Nr. 13 geregelt. Festgesetzt wurde für die Fläche SO_{1d} eine Grundfläche (GR) von 2.400 m² und eine Verkaufsfläche (VKF) von 1.053 m². Über die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird nur die Verkaufsfläche auf 1.203 m² angehoben.

5.2.4.1 Aufschlüsselung der vorgenannten Verkaufsflächen (VKF)

Die Aufschlüsselung der einzelnen Verkaufsflächen (VKF) ist in der Anlage dieser Begründung zu entnehmen. Darin enthalten auch die Gegenüberstellung der Flächengrößen VKF gemäß der vorhabenbezogenen 4. Änderung und der vorhabenbezogenen 5. Änderung zu der vorliegenden vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.

5.2.5 Temporär ortsveränderliche Verkaufsflächen

Zusätzlich zu den oben genannten Verkaufsflächen sind temporär ortsveränderliche Verkaufsflächen im Außenbereich bis maximal 100 m² innerhalb der gekennzeichneten Bauflächen (Baufenster) sowie innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Diese Verkaufsfläche wird nicht auf die v.g. beschriebene Verkaufsfläche innerhalb der ortsunveränderlichen baulichen Anlagen angerechnet und ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Fläche für Nebenanlagen) zulässig.

Begründung

Diese Festsetzung ist erforderlich, da zu bestimmten Jahreszeiten oder auch Feiertagen das Angebot im Non Food Bereich erweitert wird. Als Beispiele sind zu nennen, dass in der Weihnachtszeit im Außenbereich Weihnachtsbäume verkauft werden oder in der Sommerzeit Grillartikel bzw. Artikel für den Außenbereich, Gartenstühle, Werkzeuge oder ähnliches.

5.2.6 Gewerbegebiet (GE)

Es wird ein Bereich als Gewerbegebiet [GE] ausgewiesen.

Begründung

Die Fläche ist über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 geregelt worden. Festgesetzt wurde eine ca. 5 m breite Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Geplant ist, in diesem Bereich eine Zufahrt zu schaffen, um die angrenzende Waschstraße zu erschließen. Zudem möchte man in diesem Bereich eine Zaunanlage errichten und Teilbereiche als Lagerfläche nutzen. Beides ist gemäß 2. Änderung und Ergänzung nicht zulässig, dementsprechend werden die Planaussagen angepasst.

Die Fläche schließt nahtlos an die östlich angrenzenden gewerblichen genutzten Flächen an, die über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes geregelt werden. Im Teil A Planzeichnung erfolgt die Festsetzung über der Art der baulichen Nutzung als GE-Gebiet. Baugrenzen sind im GE-Gebiet jedoch nicht festgesetzt, da es sich um einen ca. 4 m breiten Streifen handelt, der nicht von baulichen Anlagen überbaut werden soll. Auf dem Streifen war in der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes eine Anpflanzungsfläche festgesetzt, die in der Örtlichkeit nur zu Teilen vorhanden ist. Dieser Streifen soll fortan als Lagerfläche dienen (Im Bereich Flurstück 127/10) sowie die Möglichkeit geschaffen werden, die angrenzende Autowaschanlage über den Parkplatz des WEZ zu erschließen. Durch die fehlende Notwendigkeit der Festsetzung von Baugrenzen wird auch darauf verzichtet, den Nutzungskatalog gemäß § 8 BauNVO mit der Möglichkeit, allgemein zulässige Nutzungen ausnahmsweise zuzulassen oder auszuschließen sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zuzulassen, abzubilden

5.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und i.V.m. BauNVO)

5.3.1 Grundfläche (GR)

Für die jeweiligen Bauflächen **SO_{1a}** bis **SO_{1b}** werden die zulässigen überbaren Grundflächen [GR] festgesetzt.

- Baufläche **SO_{1a}** eine GRmax mit 4.600 m²
- Baufläche **SO_{1b}** eine GRmax mit 40 m²
- Baufläche **SO_{1c}** eine GRmax mit 2.800 m²
- Baufläche **SO_{1d}** eine GRmax mit 2.400 m²

Begründung:

Die zulässige Grundfläche [GR] ist der errechnete Anteil eines Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist (§ 19 Abs. 3 BauNVO).

Die festgesetzten Grundflächen (GR) zu **SO_{1a}**, **SO_{1b}** und **SO_{1d}** sind Bestandsübernahmen aus der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplanes. Die festgesetzten Grundflächen

sind geringfügig kleiner als die festgesetzten Bauflächen (Flächen innerhalb der Baugrenzen).

Ausnahme bildet die Baufläche **SO_{1c}**. Hier wird die zulässige überbaubare Grundstücksfläche von 2.500 m² auf 2.800 m² angehoben. Begründet wird dieser Schritt, da die Baufläche (ehemaliges Flurstück 122/1, Steindamm 8) in das sonstige Sondergebiet integriert werden soll. Die Fläche war ursprünglich als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Der Vorhabenträger sieht mit der Umstrukturierung die Möglichkeit, die Eingangssituation zum Plangebiet optisch zu verbessern.

Das Mischgebiet hatte die Bezeichnung **MI 1a** und es wurde auf dieser Fläche eine Grundfläche (GR) mit 150 m² festgesetzt. Die Integration dieser Fläche bedeutet, bezogen auf die Baufläche **SO_{1c}**, eine Anhebung der Grundfläche (GR) auf insgesamt 300 m². Das Bestandsgebäude Steindamm 8 hat derzeit eine Grundfläche von ca. 120 m². Durch die Anhebung von 300 m² ist es dem Vorhabenträger möglich, bauliche Veränderungen vornehmen.

5.3.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

In der Baufläche **SO_{1c}** wird für den südlichen Bereich eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Es wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude. Zudem gibt es in der näheren Umgebung weitere zweigeschossige Gebäude (als Beispiel die Gebäude Am Steindamm, die Hausnummern 17 und 19, das Gebäude Steindamm Hausnummer 20).

Über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde für das Baufenster MI 2 (Steindamm 10) eine zweigeschossige Bauweise (II) und für das Baufenster MI 3 (Steindamm 12 bis 15) eine ein- bis zweigeschossige Bauweise (I-II) festgesetzt.



Abb. 03 Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wilster

Die Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise fügt sich in der Umgebung ein, da die Eigenart der näheren Umgebung, durch Bestandsgebäude und durch die Baupotenziale aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bereits dementsprechend vorgeprägt ist.

5.3.3 Höhe der baulichen Anlagen (GH)

Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) in den Sonstigen Sondergebieten [SO_{1a} bis SO_{1d}] werden durch Höhenangaben über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt.

Von der Gebäudehöhenfestsetzung (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Brüstungsgeländer und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m zulässig.

Begründung

Bei den vorgenommenen Festsetzungen handelt es um Übernahmen bestehender Gebäudehöhen, da es sich größtenteils um Bestandsgebäude handelt. Dabei ist anzumerken, dass das Gelände unter Normalhöhennull (NHN) liegt, im Schnitt -0,20 m bis -0,50 ü. NHN. Somit liegen die vorgenommenen Festsetzungen der Gebäudehöhen (müNHN) auf ähnlichem Niveau wie der Gebäudehöhen ohne Höhenbezug.

Die zulässigen Abweichungen bis zu 1,50 m werden festgesetzt, da es sich hierbei um Bauteile handelt, die nachträglich auf das Dach auf- bzw. angebaut werden. Diese Bauteile müssen für zulässig erklärt werden, um die Funktionalität eines Gebäudes zu gewährleisten. Die Überschreitung der Höhe wird vorgenommen, um einen „Wildwuchs“ auszuschließen. Kleine unterschiedlich hohe Bauteile lassen das Erscheinungsbild eines Daches unruhig wirken.

Für die Baufläche SO_{1c} werden differenzierte Gebäudehöhen festgesetzt. Der Bereich an der Straße Steindamm (südlicher Teilbereich) wird mit 11,60 m ü. NHN festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Höhe des Bestandsgebäudes (Firsthöhe). Im rückwärtigen Bereich sind die Gebäude niedriger, dementsprechend wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,30 m ü. NHN festgesetzt.

5.4 Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i. V. m. BauNVO)

5.4.1 Bauweise

In dem sonstigen Sondergebiet SO werden für die Bauflächen SO_{1a}, SO_{1c} und SO_{1d} die abweichende Bauweise [a] festgesetzt.

Bei der Baufläche SO_{1b} wird die offene Bauweise [o] festgesetzt.

Für die abweichende Bauweise [a] werden ergänzende Regelungen im Teil B Text getroffen:

- Im Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel [SO_{1a}] sind in der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer maximalen Länge von 93,00 m und einer maximalen Breite von 52,00 m zulässig.
- Im Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel [SO_{1c}] sind in der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer maximalen Länge von 65,00 m und einer maximalen Breite von 59,00 m zulässig.

- Im Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel [**SO_{1c}**] ist in der abweichenden Bauweise [**a**] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB (Grenzbebauung) eine Überschreitung der gemäß LBO-SH (Landesbauordnung Schleswig-Holstein) festgelegten Abstandsflächen von der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 835 zum Flurstück 834 (beides Flur 13, Gemarkung Wilster) zulässig.
- Im Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel [**SO_{1d}**] sind in der abweichenden Bauweise [**a**] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer maximalen Länge von 72,00 m zulässig.
- Im Sonstigen Sondergebiet sind Gebäude in den Bauflächen **SO_{1c}** (Flurstück 835) und **SO_{1d}** (Flurstück 824) in der abweichenden Bauweise [**a**] ohne seitlichen Grenzabstand zueinander zulässig.

Begründung

In der offenen Bauweise [**o**] können Gebäude mit seitlichen Grenzabständen als Einzelhäuser, als Doppelhäuser oder Haugruppen errichtet werden. Die Gebäudelänge darf dabei höchstens 50 m betragen (gemäß BauNVO § 22).

Trifft eine der vor genannten Voraussetzungen für geplante oder vorhandene Gebäude nicht zu, so kann eine abweichende Bauweise [**a**] bestimmt werden. Die Ausnahmen bzw. die zulässigen Überschreitungen werden im Teil B Text benannt und sind zu begründen.

In den vorgenannten Fällen muss eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, da die Gebäude, mindestens mit einer Gebäudeseite, länger als 50 m sind.

Bei verringerten Abstandsflächen sind abweichende Bauweisen festzusetzen. Da die Bestandsgebäude deutliche geringere Abstandsflächen gemäß LBO aufweisen, wird hiervon Gebrauch gemacht.

5.4.2 Baugrenzen

In dem sonstigen Sondergebiet **SO** werden Baugrenzen festgesetzt.

Begründung

Die Baugrenzen setzen die räumliche Abgrenzung der Überbaubarkeit eines Grundstücks fest. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich überwiegend an den Bestandsgebäuden.

Die Baugrenze der Baufläche **SO_{1c}** (südliche Teilfläche) hingegen ist größer gefasst. Hierdurch ergibt sich Entwicklungsspielraum für einen möglichen Neubau. Dabei ist es städtebaulich gewollt, dass im Vergleich zum Bestandsgebäude, ein größerer Neubau entstehen kann. Ein Neubau kann dabei in einer Bauflucht zu dem rückwärtigen Gebäude errichtet werden. Die südliche Baugrenze wiederum orientiert sich an der Bauflucht der Gebäude Steindamm 4 bis 7

5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

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

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.

Die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) oder innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Begründung

Die Stellplätze sowie die Erschließung nehmen einen Großteil der Flächen des Plangeltungsbereichs ein.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen zudem weitere Stellplätze am nördlichen Geltungsbereichsrand geschaffen werden, um den örtlichen Parkdruck zu mindern.

Gemäß der Festsetzung des Teil B Textes darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden. Als Berechnungsgrundlage für die maximale GRZ gilt die Fläche des Baugrundstücks. Gemäß BauNVO darf die zulässige GRZ für Stellplätze und Nebenanlagen maximal bei einem Wert von 0,8 liegen, in Ausnahmefällen diesen Wert geringfügig überschreiten. Die Überschreitung wird damit begründet, da die Fläche des Einkaufszentrums eingekeilt zwischen unterschiedlichen Nutzungen liegt (Bahndamm, die Straße „Steindamm“ sowie angrenzende Bebauung), eine Ausdehnung der Fläche ist somit nicht mehr möglich, sondern nur eine Optimierung der Stellplatzanlage und Nebenanlagen.

5.6 Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen

Es werden zwei Bereiche gekennzeichnet, die mit entsprechenden Rechten aus unterschiedlichen Gründen belegt werden.

- Mit Geh-, Fahr/ und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Fläche zugunsten von Anliegern, Rettungsfahrzeugen und Ver- und Entsorgungsträgern
- Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche zugunsten von Versorgungsträgern

Begründung

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der Anlieger, der Rettungsfahrzeuge und der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine private Erschließungsfläche in Verlängerung der Straße „Am Bahndamm“ sowie neu die Zufahrtsstraße zwischen den Gebäuden Steindamm 7 und 8.

Letztere wird als Zufahrtsstraße für die Anlieferung in das Plangebiet einbezogen. Durch die Maßnahme soll die Anlieferung erleichtert werden. Insbesondere sollen die Rangierfahrten des Anlieferungsverkehrs für den Discounter sowie für den Drogeriemarkt, dessen Anlieferungszonen sich an den nördlichen Fassadenseiten befinden, reduziert werden (vgl. Kapitel 1 zu 2 dieser Begründung).

Die zweite Fläche ist nur ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgung, in diesem Bereich liegen Stromleitungen, die zu der vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Trafostation führen. Die Kennzeichnung dient vornehmlich der Information, dass bei zukünftigen Planungen, sowohl beim Hochbau als auch beim Tiefbau, die Leitungen zu berücksichtigen sind. Die genaue Lage der Leitungen ist im Bedarfsfall bei den Stadtwerken Steinburg zu erfragen.

5.7 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

In der Planzeichnung Teil A ist eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes festgesetzt worden. Ergänzend dazu folgende Festsetzung:

Zum Schutz der Büronutzungen ist bei Umbau, Neubau sowie Nutzungsänderungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.

Begründung

Die Festsetzung beruht auf die schalltechnische Untersuchung, die im Rahmen der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 erstellt wurde. Die Festsetzung ist aus der schalltechnischen Untersuchung mit identischem Wortlaut übernommen worden².

³Die Ausweisung ist als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel vorgesehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

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.

b) Gewerbelärm

Zum Schutz der nächstgelegenen maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt.

Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA-Lärm berechnet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch den Betrieb des Einkaufszentrums im Tagesabschnitt (6:00 bis 22:00 Uhr) sowie im Nachtabschnitt (lauteste volle Stunde zwischen 22:00 und 06:00 Uhr) an der Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Überwiegend wird dem Relevanzkriterium der TA-Lärm (Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschritten) entsprochen. An den Immissionsorten, an denen dies nicht der Fall ist, sind entweder keine gewerblichen Vorbelastungen vorhanden oder es werden die geltenden Immissionsrichtwerte auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten.

²Vgl. Schalltechnische Untersuchung, Kapitel 6.2 Festsetzungen

³Quelle, Schalltechnische Untersuchung, Kapitel 6.1 Begründung

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA-Lärm entsprochen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und der Betrieb des Einkaufszentrums grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich sind. Eine Nachnutzung ist jedoch nicht möglich.

c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastung wurde der schalltechnischen Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wilster entnommen.

Die Verkehrsbelastungen für den Schienenverkehr (Prognosehorizont 2030) wurden von der von der Deutschen Bahn AG, Verkehrsdatenmanagement zur Verfügung gestellt. [...]

[...] Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind auf den Baugrenzen des Sondergebiets parallel der Straße Steindamm Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 68 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts und im schienen nahen Bereich im Norden des Plangeltungsbereiches von bis zu 65 dB(A) tags und von bis zu 66 dB(A) nachts zu erwarten. Der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags wird überwiegend eingehalten. Der Orientierungswert von 55 dB(A) nachts wird überwiegend überschritten. Die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts werden überwiegend eingehalten. [...]

[...] Gesunde Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

5.7.1 Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme

Ergänzend zur schalltechnischen Untersuchung wurde eine immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zur geplanten Einbeziehung der Zufahrt zwischen den Grundstücken Steindamm 7 und 8 eingeholt. Aufgabenstellung war, den IST-SOLL-Vergleich zu prüfen hinsichtlich der derzeitigen und zukünftigen Verkehrsbelastung.

Fazit ist, das trotz der Erhöhung der Belastungssätze auf der Erschließung durch die geplante Sanierung der Fahrbahnoberfläche kaum Differenzen der Beurteilungspegel zu erwarten sind⁴.

Hinweis:

Soweit im Einzelfall betriebliche Tätigkeiten oder Anlieferungen in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr stattfinden sollen, wäre die Zulässigkeit im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und ggf. gutachterlich nachzuweisen.

⁴Vgl. Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zur geplanten Zufahrtssituation im Osten des Einkaufszentrums Wilster (WEZ), Kapitel 5 Zusammenfassung

5.8 Grünordnung

(§ 9 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG und § 1 BauGB)

5.8.1 Erhalt von Bäumen (Stellplatzanlage)

Im Bereich der Stellplatzanlage zwischen der Straße Steindamm und dem Sonstigen Sondergebiet [SO_{1a}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind die Bäume, insgesamt 23 Stück, zu erhalten. Bei Abgang dieser Bäume sind jeweils Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Zulässig sind nur heimische standortgerechte Laubbäume. Es sind Hochstämme mit Ballen und Stammumfang 16 – 18 cm zu verwenden. **Es sind Baumgruben mit einem Volumen von 10 m³ anzulegen.** Es sind Schutzmaßnahmen gegen mechanische Beschädigungen vorzusehen.

Bei Baumaßnahmen sind diese Bäume wirksam durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen. Dies lässt sich wirksam durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes und ggf. Schutzzaun/ Stammschutz erzielen.

Begründung

Auf der Stellplatzanlage sind im Rahmen der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplanes (VEP) Nr. 13 Bäume festgesetzt worden. Diese sind gepflanzt und sollen zukünftig gesichert werden. Das heißt, dass fortfallende Bäume gemäß Festsetzung neu gepflanzt werden müssen sowie Schutzmaßnahmen für die Bäume bei Baumaßnahmen zu treffen sind.

5.8.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen sind flächendeckend zu begrünen und durch Gehölzgruppen aus Solitärsträuchern zu gliedern. Für die Anpflanzungen sind standortgerechte und regionaltypische Laubgehölze mit folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Heister: 2x verpflanzt, 150-200, Sträucher: I. Str., 3 Triebe, 40-70 Pflanzdichte: 1 Stck/ 1,5 m².

Bei der Pflanzenauswahl und Pflege der Anpflanzungsfläche ist zu berücksichtigen, dass der Pflanzenüberhang sowie möglicher Windwurf oder Windbruch nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährdet. Um die Einsehbarkeit des Bahnüberganges nicht zu beeinträchtigen, ist durch die Auswahl der Pflanzen und/ oder durch regelmäßige Pflegemaßnahmen sicherzustellen, dass die flächenhafte Begrünung in der Sichtfläche keine Höhe über 70 cm erreicht.

Begründung

Die festgesetzte Fläche am nördlichen Plangeltungsbereichsrand zwischen der Baufläche SO 1a und der zum Plangebiet angrenzenden Bahntrasse. Durch die Anpflanzungen darf die Sicherheit des Bahnbetriebes eingeschränkt werden, gleichzeitig muss die Einsehbarkeit des Bahnüberganges sichergestellt werden. Entsprechende regelmäßige Pflegemaßnahmen sind daher durchzuführen.

5.8.3 Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt vier [4] Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind im Teil A Planzeichnung nicht verortet; der Standort kann innerhalb des Plangebietes frei gewählt werden. Die festgesetzten Bäume sind in einer Qualität Sol. H. 4xv. 16-18 zu setzen, wobei eine mindestens 6,0 m² große, offene wasserdurchlässige Baumscheibe bzw. eine Baumgrube mit einem Volumen von mind. 10 m³ herzustellen ist. Es sind Schutzmaßnahmen gegen mechanische Beschädigungen vorzusehen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Begründung

Im Plangeltungsbereich stehen Bäume, die im Rahmen der vorausgegangenen Bauleitplänen zu pflanzen waren. Diese Bäume sind planungsrechtlich berücksichtigt (vgl. 5.8.1). Vorgabe der vorausgegangenen Bauleitpläne war, dass pro 10 Stellplätze ein Baum gepflanzt werden sollte. Diese Festsetzung sollte vom Grundsatz aus ökologischer Sicht und Gründen des Klimaschutzes erhalten bleiben. Die Stellplatzanlage umfasst etwas weniger als 270 Stellplätze (vorhanden und geplant), somit ergeben sich insgesamt 27 Bäume. Es sind insgesamt 23 Bäume im Bestand im Bereich der Stellplatzanlage zahlenmäßig erfasst worden, somit sind 4 zusätzliche Bäume auf dem Gelände zu pflanzen. Die Bäume sind im Plangeltungsbereich nicht verortet und sind dort zu pflanzen, wo sich der Baum möglichst störungsfrei entwickeln kann.

5.8.4 Anpflanzen von Hecken

Auf der als private Grünfläche gekennzeichneten Fläche ist neben den beiden Baumpflanzungen, straßenseitig eine zweireihige Heckenpflanzung anzulegen, welche im Bereich des Sichtdreiecks eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten darf. Für die Anpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze mit folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden: Heckenpflanzen, geschnitten 2x verpflanzt mit Ballen, Höhe 60-80 cm

Begründung

Die festgesetzte Fläche liegt an der Straße Steindamm. Die ergänzenden Anpflanzungen auf den Flächen sollen dazu beitragen, dass Lichtimmissionen von den Fahrzeugen auf der Stellplatzanlage des WEZ auf der gegenüberliegenden Straßenseite reduziert werden.

5.8.5 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – Externer Ausgleich

Für den Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet sind folgende Ausgleichsmaßnahmen anzurechnen:

Als Kompensationsmaßnahme werden für die vorgenannten Eingriffe 2.250 Ökopunkte aus dem beim Kreis Steinburg unter dem Namen ‚Moorhusen-1‘ geführten Ökokonto mit dem Aktenzeichen: 701-3295-25-47 abgebucht. Das in der Gemeinde Kleve liegende Ökokonto erstreckt sich über die Flurstücke 27/2, 29, 30, 31 und 32 der Flur 1 in der Gemarkung Moorhusen und über das Flurstück 8/1 der Flur 2 in der Gemarkung Kleve.

Begründung

Gemäß der landschaftspflegerischen Stellungnahme ist der Ausgleichsbedarf ermittelt worden. Die Kompensationsmaßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und erfolgt über Ökopunkte.

5.9 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder)

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen nur bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m Höhe errichtet werden. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

Begründung

Die Festsetzung erfolgt aus Gründen der Straßenverkehr-Sicherheit auf Grundlage der RASt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Kapitel 6, Abschnitt 3.9.3), der Freihaltung von Sichtfeldern in Zu- und Ausfahrtsbereichen. Die Zu- und Ausfahrtsbereiche können Risiko-Punkte im Straßenverkehr darstellen, wenn die Sichtfelder für die Verkehrsteilnehmer durch bauliche Anlagen, Bewuchs oder parkende Kraftfahrzeuge eingeschränkt werden.

5.10 2., 3., 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wilster

Die Festsetzungen

- der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13,
- der 3. Änderung des Bebauungsplanes,
- der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplanes (VEP) Nr. 13
- und der vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplanes (VEP) Nr. 13

„Am Steindamm“ der Stadt Wilster haben innerhalb des Geltungsbereichs dieser vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „ Am Steindamm“ der Stadt Wilster keine Gültigkeit mehr.

Begründung

Mit dieser Festsetzung werden die bisherigen Festsetzungen für den beschriebenen Plangeltungsbereich außer Kraft gesetzt. Eine solche Festsetzung ist nicht zwingend erforderlich, da der „alte“ Bebauungsplan/ Änderung des Bebauungsplanes mit Inkrafttreten dieser Änderung automatisch seine frühere rechtliche Wirkung verliert, weil über den § 10 BauGB gewohnheitsrechtlich anerkannt ist, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Diese Festsetzung dient der Klarstellung.

II Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO-SH)

5.11 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung und nur unterhalb der Traufe und in den Giebelbereichen/ -flächen zulässig. Mehrere Werbeanlagen sind zu einem Werbeanlagen-träger zusammenzufassen.

- Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
- Werbeanlagen sind an den Nordseiten der Fassaden unzulässig.
- Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.
- Anlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht sind unzulässig.

- Nach oben abstrahlenden Beleuchtungen und starke Lichtquellen sind unzulässig.
- Fahnenmasten gelten nicht als Werbeanlagen.

Die freistehende Werbeanlage/ Sammelwerbeanlage (Pylon) ist nur in dem als Sonstiges Sondergebiet [SO1b] gekennzeichneten Bereich zulässig.

Die Durchgangshöhe der freistehenden Sammelwerbeanlage (Werbepylon) muss mindestens 3,00 m betragen.

Die Oberkante der freistehenden Sammelwerbeanlage (Werbepylon) darf nicht höher als 8,00 m ü. NHN sein.

Begründung

Aus Rücksicht auf das Erscheinungsbild werden detaillierte Festsetzungen zur Errichtung von Werbeanlagen gemacht, sowohl für freistehende als auch zu solchen, die sich an Gebäuden befinden. Dabei ist anzumerken, dass die getroffenen Festsetzungen weitestgehend aus den vorausgegangenen Bauleitplanungen des Bebauungsplanes Nr. 13 übernommen worden sind. Die Festsetzungen betreffen die Standorte, wo sie angebracht und aufgestellt werden dürfen, sowie der Außenwirkung.

Die hohe Regelungsdichte wird damit begründet, dass bei ungesteuerter Werbeaktivität negative Auswirkungen auf das Gesamterscheinungsbild des Gebietes zu erwarten sind. Die Reizüberflutung, die von einer übermäßigen und ungeordneten Werbung ausgeht, ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt.

Zudem sollen Blendeinwirkungen und Irritationen aufgrund signalähnlicher Beleuchtung zu den angrenzenden Straßen- und Bahnverkehr durch die vorgenommenen Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Werbeanlagen auf den Hauptdächern sind unzulässig. Hiermit wird sichergestellt, dass in Giebelbereichen Werbeanlagen errichtet werden können. Zwar sind solche Werbeanlagen aufgrund der Lage sehr werbewirksam, erzeugen aber auch eine Störwirkung in der umliegenden Bebauung. Die Werbung soll für den Personen- und Fahrzeugverkehr im Bereich der Straße „Steindamm“ sichtbar sein, nicht jedoch in den rückwärtigen Bereichen, in denen überwiegend gewohnt wird. Werbeanlagen auf den untergeordneten Dächern, wie zum Beispiel Vordächern, sind zulässig.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan ein Bereich gekennzeichnet, der nur für das Aufstellen einer freistehenden Werbeanlage/ Sammelwerbeanlage (Pylon) ausgewiesen wurde. Es handelt sich dabei um die Baufläche SO1b. Dabei wird die maximale Höhe der Werbeanlage und die Durchgangshöhe festgesetzt. Zum einen soll die freie Sicht gewährleistet werden, da die Werbeanlage im Mündungsbereich zur Straße „Steindamm“ liegt. Zum anderen wird die Durchgangshöhe von 3,00 m damit begründet, dass ein unbeabsichtigtes Stoßen mit dem Kopf an einer Werbetafel nicht möglich ist.

6 Erschließung

Die Erschließung des Plangeltungsbereichs erfolgt über die Straße „Steindamm“, der Landesstraße L 135. Von der Straße „Steindamm“ aus wird das Einkaufszentrum „WEZ“ über zwei Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) für den Kundenverkehr erschlossen.

Darüber hinaus wird das Einkaufszentrum „WEZ“ an dritter Stelle über die Straße „Am Bahndamm“ erschlossen. Die Straße „Am Bahndamm“ mündet wiederum östlich des Plangebietes in der Straße „Steindamm“.

Mit der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird die Zufahrtsstraße zwischen den Gebäuden Steindamm 7 und 8 in den Geltungsbereich einbezogen.

Die ergänzende westliche Anbindung des WEZ dient der Vereinfachung der Anlieferung für den Discounter sowie des Drogeriemarktes, dessen Anlieferungszonen sich an den nördlichen Fassadenseiten befinden (rückseitig zum Bahndamm gelegen).

Eine allgemeine zugängliche Umfahrung wird ausgeschlossen und soll im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt werden. Hervorzuheben ist, dass der vorgenannte Anlieferungsverkehr über die westliche Anbindung in das Plangebiet hereinfahren soll, aber über die Straße Am Bahndamm in Richtung Osten das Plangebiet wieder verlassen muss (Einbahnregelung).

Die private Zufahrtsstraße (westliche Anbindung) diene bisher für die Erschließung angesiedelter gewerblicher Nutzungen (Post und Dachdecker). Die Nutzer (Anlieger) der privaten Zufahrtsstraße sollen auch zukünftig diese Erschließung nutzen, es sind keine Veränderungen geplant.

Hinweis:

Die Zugänglichkeit der Flächen für die Feuerwehr sowie notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) herzustellen.

7 Ver- und Entsorgung

Bei der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 handelt es sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet. Der überwiegende Anteil der Flächen ist überbaut.

Im Rahmen der weiteren Ausbaumaßnahmen, insbesondere der geplante Umbau der Zufahrtsstraße, über den Bebauungsplan mögliche Erweiterungsmaßnahmen der Baufläche SO 1c und die geplante Stellplatzanlage, sind voraussichtlich hinsichtlich der versiegelten Flächen neu zu bewerten. Das bedeutet, dass im Rahmen eines Bauantrages für das jeweilige Vorhaben auch ein Entwässerungsantrag nach den aktuellen Bestimmungen (Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in SH – A-RW 1) gestellt werden muss.

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden und müssen lediglich aufgrund der Umbaumaßnahmen angepasst bzw. ertüchtigt werden.

8 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sowie Hinweise

Hinweis zum Artenschutz

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Brutvögel

Bauzeitenregelung Brutvögel: Zur Vermeidung des Tötungsverbotes sind Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche vorbereitende Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Dies betrifft sowohl den Abriss der Gebäude als auch Sanierungen und die Beseitigung der Vegetation (Baufeldräumung). Die artspezifischen bzw.

artengruppenspezifischen Ausschlusszeiten umfassen insgesamt betrachtet die Zeitspanne vom 01.03. bis 30.09.

Denkmäler sowie archäologische Kulturdenkmäler

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planungen bekannt.

Sollten dennoch während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen gemacht entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG die Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten die zur Entdeckung oder zum Fund geführt haben.

Altlasten und Bodenschutz

Altablagerungen sind innerhalb des Plangeltungsbereichs nicht bekannt. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

In dem o.a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen.

Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Der Bauträger ist darauf hinzuweisen, dass er sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollte, damit evtl. Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Sichtdreiecke (Außerhalb des Plangeltungsbereichs)

Gemäß Planzeichnung Teil A liegen die sogenannten Sichtdreiecke (Sichtfelder) auch außerhalb des Plangeltungsbereichs. Gemäß RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Kapitel 6, Abschnitt 3.9.3) sind Sichtfelder freizuhalten. Sichtfelder sind für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger jene Bereiche, die einer uneingeschränkte Sicht auf den Verkehr ermöglichen. In diesen Mindestsichtfeldern zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe dürfen keine ständigen sichtstörenden und oder sichtbehindernden Anlagen, Bepflanzungen oder parkenden Kraftfahrzeuge stehen (i.V.m. Kapitel 5.9 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind).

Hochwasserschutz

Der Plangeltungsbereich liegt in einem vom Land Schleswig-Holstein ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet. In derartigen Gebieten sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemeinen Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Es sind die Vorschriften der §§ 78 b ff. des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten.

Der Kreis haftet nicht für Schäden an privaten Gebäuden und Grundstücken, die durch das Hochwasser hervorgerufen werden. Die potenziell Betroffenen müssen selbst Eigenvorsorge treffen und sich vor Auswirkungen des Hochwassers schützen. Rechtsansprüche auf öffentliche Finanz- oder sonstige Hilfsmittel bei Schäden im Hochwasserfall bestehen nicht.

Es besteht keine küstenschutzrechtliche Genehmigungserfordernis.

9 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind – falls erforderlich – auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

10 Kosten

Durch die Planung und Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen der Stadt Wilster keine Kosten.

11 Anlagen

Schalltechnische Untersuchung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wilster, erstellt durch LA/IRM CONSULT GmbH, Haferkamp 6, 22941 Bargteheide

Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zur geplanten Zufahrtsituation im Osten des Einkaufszentrums Wilster (WEZ), erstellt durch LA/IRM CONSULT GmbH, Haferkamp 6, 22941 Bargteheide

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wilster, Kreis Steinburg, im Wege der Berichtigung im Rahmen der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, erstellt durch B2K und dn Ingenieure GmbH, Schleiweg 10, 124106 Kiel

Anlage Maßnahmenkatalog zum Umbau WEZ, erstellt durch sörensen architekt, Ken Sörensen, An der Au 5e, 25554 Wilster über GROGA Immobilien GmbH Co. Fonds XIV KG, Am Markt 6, 25554 Wilster

Anlage Verkaufsflächen im WEZ, Gegenüberstellung der Verkaufsflächen, erstellt durch B2K und dn Ingenieure GmbH, Schleiweg 10, 124106 Kiel

Landschaftspflegerische Stellungnahme, FRANKE's Landschaften und Objekte – Landschaftsarchitekten, Legienstraße 16, 24103 Kiel

Die Begründung wurde von der Ratsversammlung am gebilligt.

Amt Wilstermarsch / Stadt Wilster

Unterschrift / Siegel

Datum

.....

Der Bürgermeister

Kiel, den 10.02.2022, 06.11.2023