

LANDSCHAFTSPFLERGERISCHE STELLUNGNAHME

Zur vorhabenbez. 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ‚Am Steindamm‘
der Stadt Wilster

Bearbeitung:

FRANKE`S Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel
Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften.de

Stand:

Bearbeitung: März 2022

Ergänzungen nach Beteiligungsverfahren: Oktober 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNG	2
1.1	Inhalte der Bauleitplanung und Auswirkungen	3
1.1.1	Erweiterung der Verkaufsfläche	3
1.1.2	Einbeziehen der westlichen Zufahrtsstraße	4
1.1.3	Erweiterung des Baufeldes 1c	4
1.1.4	Erweiterung der Verkaufsfläche der Baufläche SO 1a	5
1.1.5	Anpassen des Grünstreifens	6
1.1.6	Erweiterung der Stellplatzflächen	7
1.2	Artenschutzrechtliche Belange	7
2.	AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN	8
3.	ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG	10

1. VORBEMERKUNG

Die Stadt Wilster plant, mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für strukturelle Anpassungen innerhalb des bestehenden Nahversorgungszentrums „Wilster Einkaufszentrum“ (WEZ) am Steindamm zu schaffen. Es geht in erster Linie um kleinräumige Ergänzungen in den Verkaufsflächen, Verbesserungen der Anlieferung und der Ordnung des ruhenden Verkehrs sowie um Änderungen in den grünordnerischen Festsetzungen.

Die Aufstellung der 6. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine erheblich negative Beeinträchtigung der im BauGB bzw. UVPG



genannten Schutzgüter, so dass von einer generellen Umweltprüfung abgesehen wird. Da durch die Planung jedoch festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen betroffen sind, erfolgt eine Bilanzierung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen, sowie eine Prüfung der Auswirkung auf das ursprüngliche Ziel der festgesetzten Maßnahmen.

Abb.1: Luftbildausschnitt
 Digitaler Atlas Nord SH – aufgerufen 2023

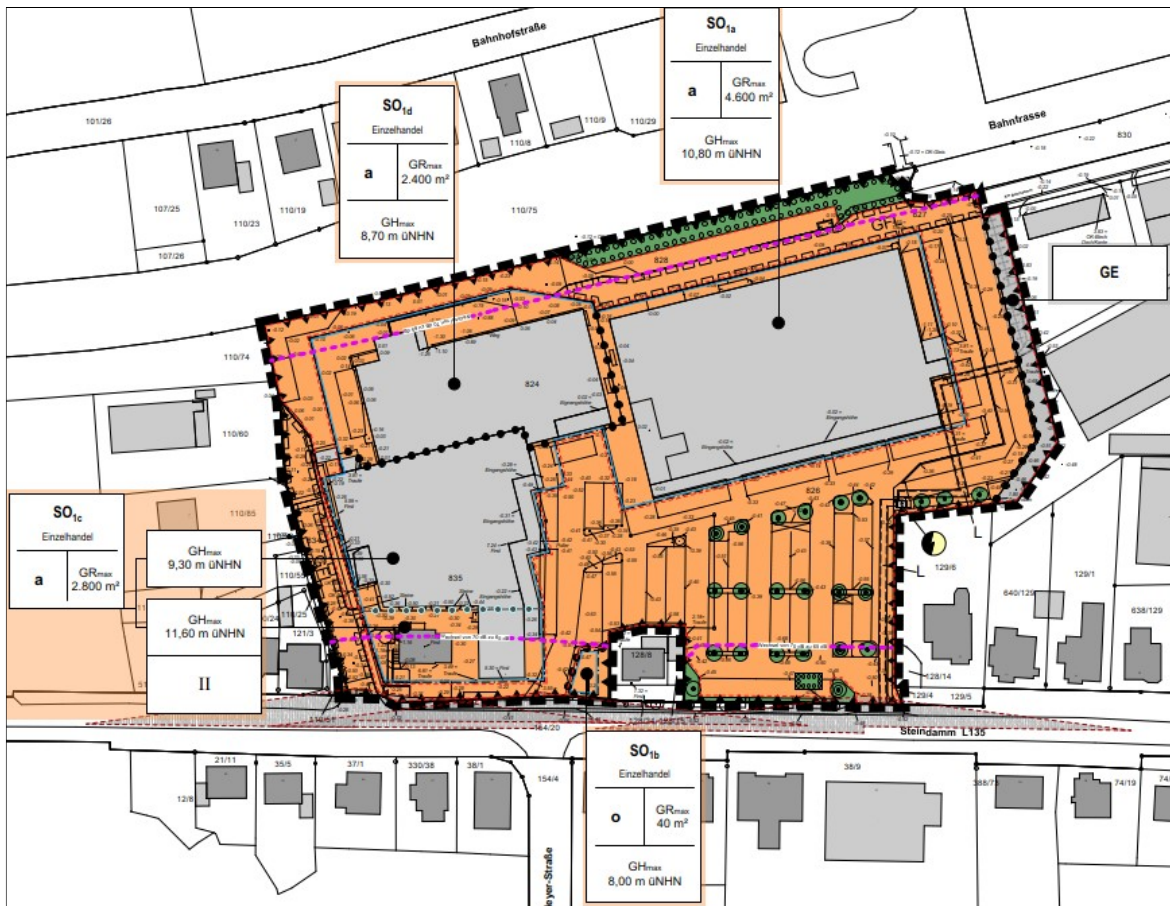
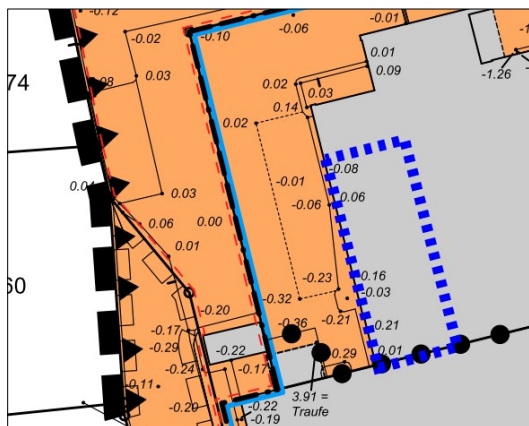


Abb.2: Auszug aus Planzeichnung zur 6. Änderung des B-Planes Nr. 13 – B2K Architekten Stand: 25.10.2023

1.1 INHALTE DER BAULEITPLANUNG UND AUSWIRKUNGEN

Durch die vorgelegte Bauleitplanung soll die Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums (WEZ) am Steindamm im Norden Wilsters ermöglicht werden. Geplant sind folgende Inhalte:

1.1.1 Erweiterung der Verkaufsfläche um 150 m² in der nordwestlichen Baufläche SO 1d



Diese Erweiterung hat weder Auswirkungen auf die ursprünglich festgesetzte Grundfläche noch auf die Abgrenzung der Baufläche, so dass diese Änderung keine Mehrversiegelung zur Folge hat und keine Änderung der Ausgleichsbilanzierung erfordert.

Abb.2: Markierung der Lage des Änderungsbereiches in Blau - B2K Architekten

1.1.2 Einbeziehen der westlichen Zufahrtsstraße für die Anlieferung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

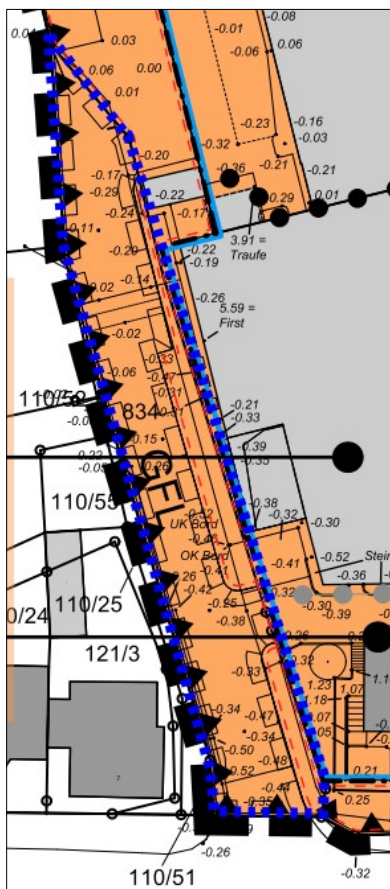


Abb.3: Markierung der Lage des Änderungsbereiches in Blau

Eine Anlieferung über die vorhandene private Zufahrt ist durch den geltenden Bebauungsplan ausgeschlossen, so dass die gesamte Anlieferung über die Straße ‚Am Bahndamm‘ entlang der Nordseite des Geltungsbereiches erfolgt. Aufgrund des engen Straßenraumes ergibt sich daraus ein erhöhter Rangierbedarf mit umfangreichen Fahrzeugbewegungen. Mit dem Erwerb der Privatstraße durch die Betreiber des Einzelhandelszentrum können die Beeinträchtigungen durch den Rangierverkehr minimiert werden und eine Führung des Anlieferverkehrs als Einbahnstraße ist möglich, die bei einer Reduzierung der Fahrbahnbreite auch Möglichkeiten für die Schaffung von Mitarbeiterstellplätzen bietet. Die Zufahrt für die angrenzenden Nutzer bleibt bestehen, ist bereits über Baulasten grundbuchrechtlich gesichert und wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht jetzt auch planungsrechtlich festgeschrieben.

Diese Änderung der Festsetzungen des Bauungsplanes hat ausschließlich auf das Schutzgut Mensch Auswirkungen, da die Anlieferung vereinfacht wird. Die Erhöhung der Schallimmissionen durch die Verlegung der Anlieferung für die dort angrenzende Bebauung wurde gutachterlich geprüft. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Belastungsansätze zwar steigen, aber die rechnerisch ermittelten Zunahmen bei einer Sanierung des Straßenbelages bei 0,4 dB(A) liegen. Da erst Pegel von 1 dB(A) als wahrnehmbar gelten, können die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als wenig erheblich eingestuft werden.

Bei den beanspruchten Flächen handelt es sich um bereits versiegelte Straßenflächen, so dass die Festsetzung keine Auswirkungen auf die ursprüngliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung hat.

1.1.3 Erweiterung des Baufeldes 1c durch die Einbeziehung des Grundstücks Steindamm 8 mit dem Ziel, die bisher als Mischgebiet festgesetzte Fläche in das Konzept des Sondergebietes einzubinden

Dieses hat eine Erweiterung der Baugrenzen nach Südwesten und eine Verbindung mit der bestehenden Baugrenze des Baufeldes 1c im Südosten zur Folge sowie eine Erhöhung der maximalen Grundfläche von 2.500 auf 2.800 m². Die maximale Gebäudehöhe wird in diesem Erweiterungsbereich entsprechend des vorhandenen Gebäudes mit 11,60 mÜNN festgesetzt, während für den restlichen Teil des Baufeldes 1c, die seit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 maximalen Gebäudehöhen von 9,30 mÜNN gelten.

Um die bisherige Nutzung auf dem Grundstück Steindamm 8 auch nach Anpassung der Verkaufsflächen für Handwerksbetriebe oder für Büros zuzulassen, wird der Nutzungskatalog um Dienstleistungen, Büronutzungen oder Räume für freie Berufe erweitert.

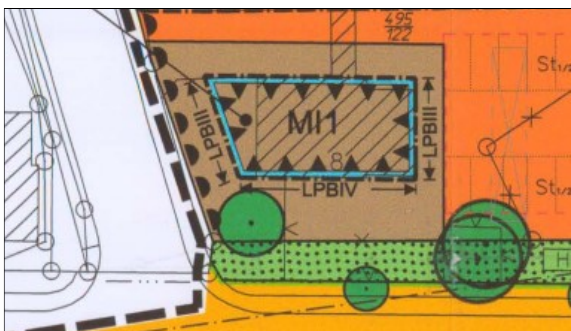


Abb.4: Auszug MI 2. Änd. BPlan Nr. 13

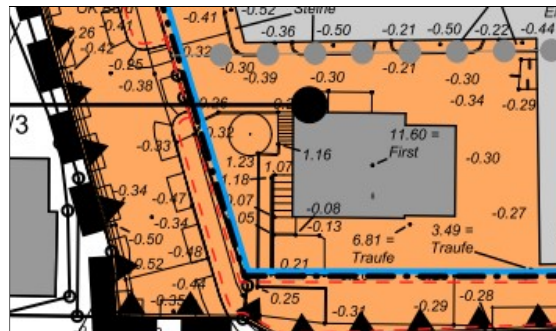
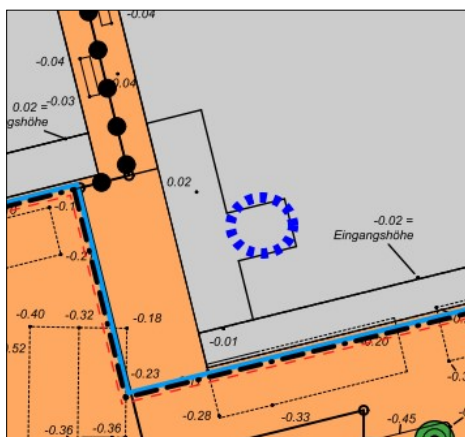


Abb.5: Änderungsbereich 6. Änd. BPlan

Durch die Einbeziehung der vorhandenen Mischgebietsfläche ist eine Erweiterung der baulichen Nutzung im SO 1c um 150 m² möglich (GR Neu 2.800 m² – 2.500 SO 1c alt – 150 MI alt). Die Erhöhung der Grundfläche sowie die Einbeziehung in das Sondergebiet ermöglicht auch in diesem Teilbereich eine Erhöhung der maximal baulich nutzbaren Gesamtfläche. Während für das Mischgebiet eine Grundfläche von 150 m² festgesetzt war und man eine zulässige Überschreitung der Grundflächennutzung von 50% für Nebenanlagen und Zuwegung addiert, wären bei einer Gesamtgröße des MI-Gebietes von 385 m² eine bauliche Nutzung von 225 m² gemäß ursprünglicher Planung zulässig. Mit der Einbeziehung des Gebietes in das Sondergebiet ist Grundflächennutzung von 100% zulässig. Vor diesem Hintergrund ist eine Anpassung des Kompensationsumfanges für das Schutzgut Boden um 160 m² erforderlich.

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 sind im Bereich des Mischgebietes zwei Baumstandorte als zur erhalten festgesetzt. Davon zählt der südliche zu den straßenbegleitenden Bäumen am Steindamm und steht in der öffentlichen Verkehrsfläche, die nicht von der jetzt vorliegenden 6. Änderung betroffen ist. Der Standort des westlichen liegt im Geltungsbereich und entfällt durch die Erweiterung der Baugrenze. In der für die jetzt vorliegende Nutzung ursprünglich erstellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 war vermerkt, dass es sich um eine Rotbuche handelt mit einem Stammdurchmesser von 25 cm und einem Kronendurchmesser von 7-8 m. Ein Baum dieser Art befindet sich nicht mehr an dieser Stelle. Da in der Stadt Wilster neben der Festsetzung im Bebauungsplan auch eine Baumschutzsatzung gilt, wäre für die Beseitigung eine Ausnahme zu erteilen. Der Baum soll im Rahmen von Umbaumaßnahmen an dem dortigen Gebäude entfallen sein, so dass davon ausgegangen wird, dass hierzu eine Ausnahmegenehmigung vorliegt und somit keine Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

1.1.4 Erweiterung der Verkaufsfläche der Baufläche SO 1a um 55 m²



Hierbei handelt es sich um eine formale Anpassung, um eine bauliche Verbesserung für die Mitarbeiter zu schaffen. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Versiegelungsfläche oder die anderen Schutzgüter.

Abb.6: Markierung der Lage des Änderungsbereiches in Blau - B2K Architekten

1.1.5 Anpassen des Grünstreifens zwischen dem Sondergebiet und dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet

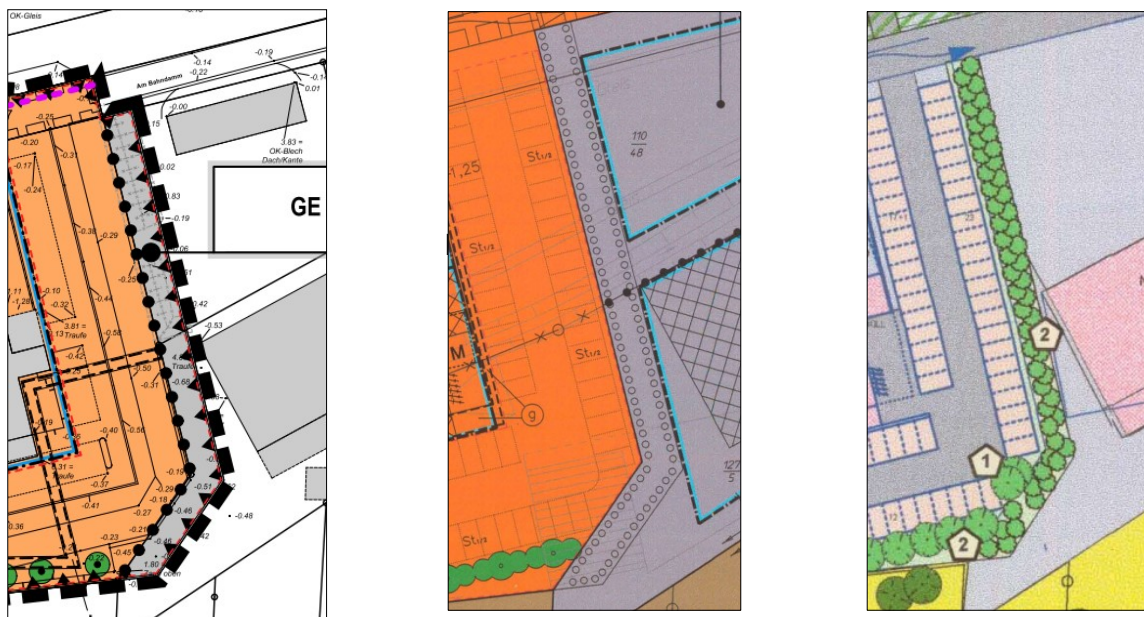


Abb.7: Auszug aus 6. Änd. BPlan Nr. 13 – **Abb.8:** Auszug aus 2. Änd. BPlan 13 – **Abb.9:** Auszug GOP

Dieser Grünstreifen ist im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes in einer Breite von 5 m als Abgrenzung und zur Durchgrünung des Gebietes festgesetzt worden. Da der Grünstreifen zu den Gewerbeflächen zählt, war er von den nachfolgenden Änderungen innerhalb des Sondergebietes bisher nicht betroffen. Durch die zunehmenden Nutzungsüberlagerungen zwischen den Gebieten ist eine Umsetzung der ursprünglichen Festsetzung nicht mehr gewünscht, bzw. durch das im Gewerbegebiet, direkt an den Grünstreifen zugelassene Bauvolumen nicht störungsfrei möglich. Die Nutzung der östlichen Gewerbeflächen haben sich in Richtung ihrer westlichen Geltungsbereichsgrenze konzentriert, so dass eine zur Anlage des Grünstreifens notwendige Verlagerung eine Änderung ihrer Betriebsabläufe nach sich ziehen würde, die nicht gewünscht ist. Für die Gewerbeflächen gilt eine maximale Grundflächenzahl von 0,8. Diese kann auch bei einer Aufgabe des Grünstreifens knapp erreicht werden und stellt somit keine direkte Beeinträchtigung der Schutzgüter dar, da sie in der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht als eigenständige Grünfläche festgesetzt war. Bereits in der 4. Änderung des Bebauungsplanes war der im Sondergebiet festgesetzte Grünflächenteil entfallen. Dieser setzte den Anpflanzungstreifen des Gewerbegebietes nach Westen und Süden bis zum Steindamm fort und markierte die Trennung der Nutzungen. Der Verzicht auf die Festsetzung bedeutet nicht, dass eine Entfernung des Gehölzbestandes für eine Umsetzung der in der 6. Änderung formulierten Ziele notwendig ist, sondern dass die Art der Abgrenzung nicht vom Bebauungsplan vorgegeben ist. Die Grünfläche markierte im Ursprung den vorhandenen Gehölzbestand entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Flurstücks 129/6. Der auf dem Nachbargrundstück vorhandene Großbaumbestand ist hier prägend. Eine Festsetzung dieses Bestandes erfolgte in der ursprünglichen 2. Änderung nicht.

Ein Verzicht der beschriebenen grünordnerischen Festsetzungen hat Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild, da somit die Art Abgrenzung zwischen den Nutzungsbereichen nicht mehr seitens der Gemeinde gelenkt, sondern von den Nutzern selbst bestimmt wird.

1.1.6 Erweiterung der Stellplatzflächen

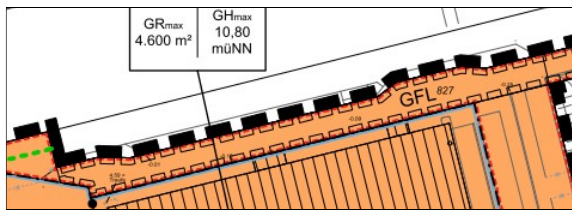


Abb.10: Auszug 4. Änd. BPlan Nr. 13

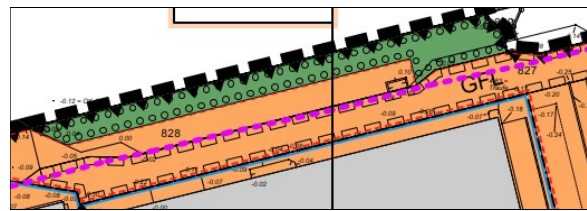


Abb.11: Auszug 6. Änd. BPlan 13 Stand: 25.10.2023

Die Erweiterungen der Verkaufsflächen sowie des Angebotssortiments erhöhte den Druck auf die vorhandenen Stellplatzflächen durch Mitarbeiter und Kunden. Um innerhalb der begrenzten Flächen mehr Stellplatzraum zu schaffen, soll zuerst die Anlieferung durch die Einbeziehung und Neugestaltung der westlich angrenzenden Zufahrtsstraße mit einer Einbahnstraßenführung ausgebaut werden. Auf diese Weise lassen sich Rangierflächen für die anliefernden Fahrzeuge reduzieren und sowohl entlang der Zufahrtsstraße als auch entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze neue Stellplatzflächen anordnen mit dem Ergebnis, die vorhandenen 240 Stellplätze um 29 zu erweitern. Für die Schaffung von 25 Stellplätzen entlang der Nordseite ist neben der Änderung der Rangierflächen eine Umwidmung der dort festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich sowie eine Kompensation, der dort im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Baumersatzpflanzungen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach der 6. Änderung des Bebauungsplanes 269 Stellplätze, so dass gemäß Festsetzung 27 Bäumen (H 20/25) zu pflanzen wären. Hierzu sind 23 Standorte innerhalb des Geltungsbereiches verbindlich festgesetzt. 4 weitere Standorte für Baumpflanzungen sind innerhalb des Geltungsbereiches frei wählbar. Zurzeit befinden sich diese im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches. Bei einer möglichen baulichen Erweiterung entsprechend der Baugrenzen würden diese entfallen, daher sind diese Standorte nicht festgesetzt.

Der nicht für durch den Bau der Stellplätze beanspruchte ca. 5 m breite Streifen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird als Fläche für die Anpflanzung von standortgerechten Straucharten zur Eingrünung der Stellplatzflächen festgesetzt. Bei der Pflanzenauswahl und Pflege der Grünfläche 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.

1.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 Abs. 2 Nr.13 und 14 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach § 44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote.

Die innerhalb des Plangebietes durch die Erweiterung der Stellplätze betroffene Ruderalflur magerer Standorte ist Bestandteil eines größeren zusammenhängenden Bereiches, welcher Lebensraumpotenzial für das Vorkommen geschützter Vogelarten aus der Grup-

pe der Offenlandarten bietet. Aufgrund der Störungsintensität ist in den siedlungsnahen Bereichen jedoch nur mit weit verbreiteten, störungstoleranten Arten zu rechnen. Darüber hinaus besteht eine Bedeutung der Fläche für Heuschrecken und Tagfalter sowie auf den offenen Schotterflächen als Teillebensraum für Reptilienarten. Die vorkommenden Insekten bilden eine Nahrungsgrundlage für verschiedene Vogelarten und können als Jagdrevier für Fledermäuse dienen.

Ein Vorkommen von bestandsbedrohten und gefährdeten Pflanzenarten wird aufgrund des vorhandenen Nutzungsdruck der direkt angrenzenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht erwartet.

Die Tötung von Individuen (§ 44(1)1 BNatSchG) ist durch die Einhaltung von Bauzeitenregelungen vermeidbar. Eine Baufeldräumung sollte daher außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 31.09. erfolgen.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Eingriffes und des geringen Flächenanteils am Gesamtlebensraum ist der Funktionsverlust als Nahrungshabitat und Teillebensraum bezogen auf den Gesamtbereich als wenig erheblich einzustufen.

2. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Eine Flächenversiegelung durch bauliche Verdichtung im Innenbereich zieht nicht zwingend einen Ausgleich für das Schutzgut Boden nach sich. Da es sich bei den betroffenen Flächen im vorliegenden Fall jedoch um eine festgesetzte Ausgleichsfläche sowie eine Fläche mit einem Pflanzgebot zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Landschaftsbild handelt, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Der 2. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes liegt eine differenzierte Beurteilung im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung des BNatSchG bzw. LNatSchG zugrunde, die zu entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan geführt haben. Diese Beurteilung ist anhand der geplanten Änderungen zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich an dem gemeinsamen Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013.

Eingriff – Schutzgut Boden/ Arten und Lebensgemeinschaften/ Wasser

Beeinträchtigung durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen

Sondergebietsfläche: 420 m ² Stellplatz- und Fahrbahnerweiterung	
mögliche Neuversiegelung bei GRZ II 1,0:	420 m ²
Mischgebietsfläche: 385 m ² (Gr. 150 m ² zzgl. 50%)	
mögliche Neuversiegelung bei GRZ II 1,0:	160 m ²
Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen	1: 0,5
Ausgleichserfordernis:	290 m²

Eingriff – Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/ Landschaft

Beeinträchtigungen durch entfallende Ausgleichsflächen

Sukzessionsfläche:	850 m ²
Ersatz	1: 1

Ausgleichserfordernis:	850 m ²
zzgl. 60 % Verzinsung (3 %/Jahr für 20 Jahre timelag)	510 m ²
gesamt:	1.360 m²

bestehende Ausgleichsverpflichtung aus der 4.Änd. B-Plan Nr. 13
 Pflanzgebot für 3 Bäume als Ersatz für fehlende Ausgleichsfläche: 300 m²
 bei Anwendung desselben Umrechnungsverhältnisses 1 Baum = 100 m² Ausgleichsfläche:

Ersatz	1: 1
Ausgleichserfordernis:	300 m ²
zzgl. 21 % Verzinsung (3 %/Jahr für 7 Jahre timelag)	65 m ²
gesamt:	365 m²

**Eingriff – Schutzgut Landschaft
 Beeinträchtigungen durch entfallende Pflanzfestsetzungen**

Anpflanzungstreifen entlang östlicher Geltungsbereichsgrenze:	410 m ²
Ersatz	1: 1
Ausgleichserfordernis:	410 m ²
zzgl. 60 % Verzinsung (3 %/Jahr für 20 Jahre timelag)	250 m ²
abzgl. Fläche für Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches:	- 430 m ²
gesamt:	230 m²

Ausgleichserfordernis gesamt:	2.250 m²
--------------------------------------	----------------------------

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.

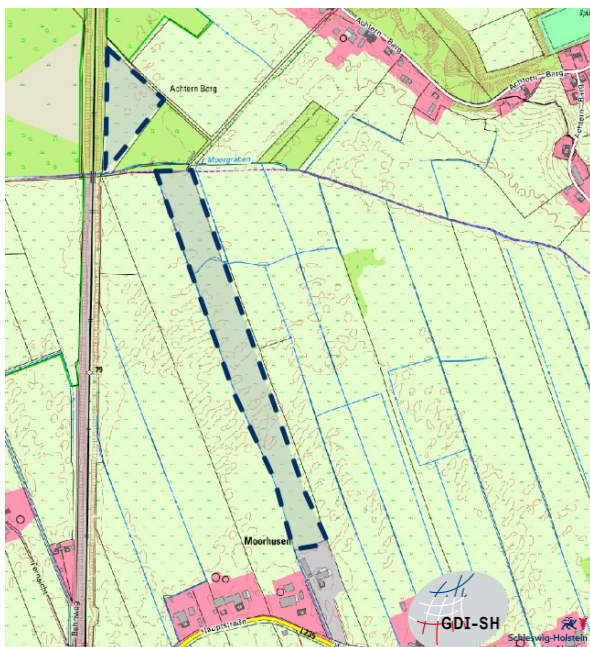


Abb.12/ 13: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Ökokontos aus: Digitaler Atlas Nord SH

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. Es umfasst eine Fläche von insgesamt 67.027 m², von der 61.850 m² als Ökokonto ausgewiesen sind.

3. ZUSAMMENFASSENDER BEWERTUNG

Die geplanten Maßnahmen sind für das Schutzgut Mensch positiv zu bewerten. Durch die Änderungen soll die Einkaufsqualität an dem vorhandenen Nahversorgungsstandort sowie die Standortqualität für Kunden und Mitarbeiter erhöht werden.

Die durch die B-Planänderung ausgelösten, umweltrelevanten Veränderungen der Flächennutzungen im Geltungsbereich beschränken sich in erster Linie auf die bauliche Beanspruchung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft im Norden des Plangebietes sowie der Verzicht auf einen Teil der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches.

Durch die Einbeziehung der Mischgebietsfläche im südöstlichen Teil und die Erweiterung der Festsetzungen zu der maximalen baulichen Grundflächennutzung erhöht sich für die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ursprüngliche Flächenansatz für die Kompensation des Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Wasser geringfügig. Durch die Beanspruchung von planungsrechtlich gesicherten Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen ist das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften betroffen und ist im Rahmen der Bilanzierung stärker zu gewichten.

Aufgrund der Herausnahme der Anpflanzungsfläche entlang der benachbarten Gewerbefläche wird der Verdunstungseffekt sowie die auf das Mikroklima auswirkende kühlende und filternde Funktion zwischen den Versiegelungsflächen, ebenso die ausgleichende Funktion für das Landschaftsbild gemindert. Die neu geplante Pflanzfläche entlang der Nordseite kann aufgrund der Randlage nur bedingt die geplante Funktion übernehmen.

Die entfallende Sukzessionsfläche ist aufgrund ihrer Funktion als Ausgleichsfläche und Bestandteil des Biotopverbundes sowie ihrer Ausprägung als Ruderalflur magerer Standorte als Fläche mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft, so dass sich aus dem Eingriff ein erhöhtes Kompensationserfordernis ableitet. Durch die Beanspruchung der Fläche geht kein eigenständiger Lebensraum verloren, sondern ein großräumiger Lebensraum wird verkleinert, bleibt aber in seinen wesentlichen Bestandteilen und in seiner Funktionsfähigkeit erhalten. Die Eingriffserheblichkeit wird daher als kompensationsfähig eingestuft, wenn der Zeitfaktor der Maßnahmenentwicklung seit dem Satzungsbeschluss der Ursprungsplanung berücksichtigt wird.