



Wilster

Planvorhaben: 6. Änd. B-Plan 13

Stand: 18.08.2022

Abwägungsvorschläge zu den folgenden Verfahrensschritten:

- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 04.05.2022 – 07.06.2022
- Beteiligung der Öffentlichkeit - öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit: 02.05.2022 – 31.05.2022

Teil I

Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden - inhaltliche Belange, Anregungen und Hinweise

Die folgenden Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben eine Stellungnahme abgegeben, in der inhaltliche Belange vorgetragen sowie Anregungen und Hinweise mitgeteilt werden:

Nr.	Behörden/TöBs	Datum der Stellungnahme	
1	Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit (WIMI)	03.06.2022	
3	Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr	24.05.2022	
6	Archäologisches Landesamt	06.05.2022	
8	Landesamt für Landwirtschaft – technischer Umweltschutz	20.05.2022	
10	Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark	17.05.2022	
12	Kreis Steinburg - Kreisbauamt / Regionalentwicklung	07.06.2022	
13			- Untere Naturschutzbehörde
14			- Wasserwirtschaft
15	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	30.05.2022	
16	Landwirtschaftskammer SH	20.05.2022	
18	Handwerkskammer Lübeck	02.06.2022	
19	TenneT Fremdplanung ZN	09.05.2022	

Nr.	Behörden/TöBs	Datum der Stellungnahme
20	Schleswig-Holstein Netz AG	05.05.2022
22	Deutsche Telekom Technik	06.05.2022
26	Eisenbahn-Bundesamt	13.05.2022
27	DB AG, DB Immobilien	30.05.2022
28	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, Dienstl. der BW	10.05.2022
31	Wasserverband Unteres Störgebiet	09.05.2022
33	Gebäudemanagement SH	02.06.2022
34	WSA Elbe-Nordsee	02.06.2022
38 + 39	Ministerium für Inneres, ländl. Räume – Landesplanung Ministerium für Inneres, ländl. Räume – Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht	28.07.2022
41	AG-29 Arbeitsgemeinschaft der anerk. Naturschutzverbände	07.06.2022
44	Landessportverband SH	07.06.2022

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden - keine Abgabe einer Stellungnahme

Die folgenden Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben **keine Stellungnahme** abgegeben:

Nr.	Behörde/TöB/Nachbargemeinde
2	Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Verkehr, Abt. Straßenbau
4	Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt – Abt. Naturschutz, Forstwirtschaft
5	Ministerium für Energie, Landwirtschaft, Umwelt – Abt. Reaktorsicherheit u. Strahlenschutz
7	Landesamt für Denkmalpflege SH
9	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt, Natur- und Artenschutz
11	LLUR Schleswig-Holstein Itzehoe, Landwirtschaft, Bodenordnung, Tourismus
17	IHK Elmshorn
21	Polizeiinspektion Itzehoe
23	Norddeutsche Verkehrsbetriebe GmbH
24	Deutsche Post AG
25	DB Netz AG
29	Deich- u. Hauptsielverband Wilstermarsch, <i>keine Stellungnahme</i> → siehe Nr. 45
30	Stadtwerke Wilster
32	LLUR Schleswig-Holstein – Untere Forstbehörde
35	Finanzamt Itzehoe
36	Gemeinden Beidenfleth, Dammfleth, Landrecht, Neudorf-Sachsenbande, Nortorf und Stördorf über den Amtsvorsteher des Amtes Wilstermarsch
37	Bürgermeister Stadt Wilster
40	Naturschutzbeauftragter des Kreises Steinburg

Nr.	Behörde/TöB/Nachbargemeinde
42	BUND e.V.
43	NABU Landesverband SH
45	Hauptsielverband Wilstermarsch

Teil II

Private Stellungnahmen

Es wurden zwei private Stellungnahmen abgegeben.

Nr.	Private Stellungnahme	Datum der Stellungnahme
P1	Privat 1 – Eheleute Steinbrecher	19.05.2022 (Eingang 12.07.2022)
P2	Privat 2 – Maren Scheffler	15.06.2022 (Eingang 12.07.2022)

Teil I

Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Inhaltliche Belange, Anregungen und Hinweise

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
1	Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus
<p>Gegen die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wilster bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Bundesautobahnen und der Kreisstraßen.</p> <p>Das Referat ÖPNV, Eisenbahnen nimmt wie folgt Stellung:</p> <p>Die Elektrifizierung der Bahnstrecke Itzehoe – Wilster – Brunsbüttel ist im vordringlichen Bedarf des Bundesverkehrswegeplans (BVWP) enthalten. Darüber hinaus gibt es Forderungen aus der Region, die Bahnstrecke Wilster – Brunsbüttel zweigleisig auszubauen.</p> <p>Daher sollte in jedem Fall das betroffene Eisenbahninfrastrukturunternehmen (DB Netz AG) beteiligt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen aus verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Eisenbahnbundesamt (Stellungnahme 26) und die DB AG (Stellungnahme 27) wurden beteiligt.</p>
3	Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr SH
<p>Mit o.g. Schreiben legten Sie mir die im Betreff genannte Bauleitplanung der Stadt Wilster mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 07.06.2022 vor.</p> <p>Das Gebiet liegt nördlich der Straße „Steindamm“ (Landesstraße 135 -L 135-). Die L 135 ist in diesem Bereich Teil einer festgesetzten Ortsdurchfahrt.</p> <p>Gegen die o.g. Bauleitplanung habe ich keine Bedenken.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Bundesautobahnen und der Kreisstraßen.</p> <p>Eine zusätzliche Stellungnahme in straßenbaulicher und verkehrlicher Hinsicht durch das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein erfolgt nicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Bedenken geäußert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
<p>6 Archäologisches Landesamt</p>	
<p>Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p> <p>Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es werden keine Bedenken geäußert.</p> <p>Der Hinweis wurde bereits in der Begründung berücksichtigt.</p>
<p>8 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt – techni. Umweltschutz</p>	
<p>Aus Sicht des Immissionsschutzes sind auf Ebene der Bauleitplanung, soweit die Anlieferungen ausschließlich zur Tagzeit stattfinden, keine Anregungen oder Bedenken mitzuteilen.</p> <p>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. gutachterliche nachzuweisen.</p> <p>Bei Planänderungen und Ergänzungen wird um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Anlieferungen dürfen nach Kenntnisstand derzeit nur Tagsüber erfolgen. Somit werden keine Anregungen und Bedenken mitgeteilt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und redaktionell im Kapitel 5.8 Immissionsschutz der Begründung ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Sofern eine erneute Beteiligung erforderlich sein sollte, wird das LLUR in Itzehoe beteiligt.</p>
<p>10 Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz</p>	
<p>Zum Entwurf der 6. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 der Stadt Wilster nehme ich wie folgt Stellung:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
<p>1. Zusammenfassung</p> <p>Der Planungsraum befindet sich vollständig innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets an der Küste. Eine Betroffenheit bei Extremereignissen kann nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Ein küstenschutzrechtliches Genehmigungserfordernis besteht nicht.</p> <p>Aufgrund der Lage innerhalb eines als ausreichend geschützt anzusehenden Gebiets, besteht kein Bauverbot nach dem LWG.</p> <p>Eine besondere Berücksichtigung der Hochwasserrisiken, wie dies im LEP 2021 vorgesehen ist, hat nicht stattgefunden.</p> <p>2. Stellungnahme</p> <p>Der Planungsraum befindet sich in einem beträchtlichen Abstand zur Küste und zum nächstgelegenen, rechtlich relevanten Deich. Aufgrund dieser räumlichen Lage ist eine unmittelbare Betroffenheit von küstenschutzrechtlichen Genehmigungstatbeständen auszuschließen.</p> <p>Gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG dürfen bauliche Anlagen <i>„in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 59 Absatz 1 Satz 2) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden“</i>. Der Planungsraum befindet sich gemäß den aktuell geltenden, amtlichen Karten vollständig innerhalb eines solchen Hochwasserrisikogebiets.</p> <p>Gemäß § 82 Abs. 2 Nr. 4 LWG gelten die Bauverbote gemäß Absatz 1 nicht <i>„für bauliche Anlagen, die aufgrund eines am 9. September 2016 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die in den Fällen des Absatz 1 Nummer 3 und 4 im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) am 9. September 2016 ein Anspruch auf Bebauung bestand“</i>.</p> <p>Beide Fälle scheinen hier nicht zuzutreffen, da der Planungsanlass offenkundig die Erreichung der Zulässigkeit der späteren Nutzung (insbesondere Erweiterung von Verkaufsflächen und Baufeld) ist.</p> <p>Eine allgemeine Ausnahme nach § 82 Abs. 2 Nr. 4 LWG ist somit nicht gegeben.</p> <p>Gemäß § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG gelten die Bauverbote gemäß Absatz 1 nicht <i>„im Falle des Absatz 1 Nummer 4 für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in Gebieten errichtet oder wesentlich geändert werden, die durch Landesschutzdeiche im Sinne von § 65 Nummer 1 (...) geschützt werden (...)“</i>.</p>	<p>Es ergeben sich keine neuen Erkenntnisse für den Entwurf des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
<p>Das Plangebiet befindet sich in der Wilster Marsch im nordöstlichen Bereich der Ortslage Wilster. Der Bereich wurde in den amtlichen Karten, aufgrund der Lage hinter einem Landesschutzdeich, als ausreichend geschütztes Gebiet ausgewiesen.</p> <p>Die vorgenannte Bauverbotsregelung findet auf den Planungsraum somit keine Anwendung.</p> <p>3. Hinweise</p> <p><input type="checkbox"/> Der Planungsraum befindet sich in einem Gebiet, das durch Sturmfluten gefährdet ist. Eine absolute Sicherheit ist auch hinter Landesschutzdeichen nicht gegeben.</p> <p><input type="checkbox"/> Ich weise auf folgenden Passus des LEP 2021 hin: <i>„In den Hochwasserrisikogebieten an der Küste, die durch Landesschutzdeiche und Anlagen mit vergleichbarem Schutzstandard ausreichend geschützt sind, sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Erfordernisse der Risikovor-sorge gegen Überflutungen und die Belange des Küstenschutzes bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen besonders berücksichtigt werden.“</i></p> <p>Gegenwärtig ist nicht erkennbar, dass diesem Anspruch Genüge getan ist. Der bloße Hinweis, dass kein Anspruch auf Entschädigung besteht, dürfte hier deutlich zu kurz greifen.</p> <p><input type="checkbox"/> Bei der Umsetzung von Vorhaben in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.</p> <p>Ich bitte Sie, mich über den Ausgang des Verfahrens zu informieren und mir ggf. den in Kraft getretenen Plan zur Kenntnis zu geben.</p> <p>Sollten Sie zu einem oder mehreren der oben genannten Punkte noch Fragen haben, stehe ich ihnen gern zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Kennntnisnahme. die Abwägungsergebnisse werden mitgeteilt.</p>
<p>12 - 14</p> <p>Kreis Steinburg – Der Landrat - Kreisbauamt / Untere Naturschutzbehörde / Wasserwirtschaft</p>	
<p>Nach Anhörung der im Hause zu beteiligenden Ämter nehme ich für den Kreis Steinburg als Träger öffentlicher Belange zu den vorliegenden Vorentwürfen der Stadt Wilster wie folgt Stellung.</p> <p>Es werden folgende Anregungen und Hinweise ausfolgenden Fachabteilungen abgegeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
<p><u>Kreisentwicklung</u></p> <p><u>Aspekte der Raumordnung</u></p> <p>Die landesplanerischen Rahmenbedingungen auf Ebene der Raumordnung ergeben sich aus dem geltenden Regionalplan für den Planungsraum IV (Dithmarschen und Steinburg) 2005 (Fortschreibung des Regionalplans für den Planungsraum IV, Schleswig-Holstein Süd-West, Kreise Dithmarschen und Steinburg (RPI IV; Amtsblatt Schl.-H., 2005) und der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021, GVOBl. Schi. H. Nr. 16, 2021). Laut geltendem Regionalplan sowie gemäß Landesentwicklungsplan von 2021 wird die Stadt Wilster als Unterzentrum eingestuft. Sie stellt damit für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher und entwickelt entsprechend ihrer Funktion ihr Angebot bedarfsgerecht (LEP 2021, Kapitel 3.1.3, 1Z). Die Stadt liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.</p> <p>Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung des B-Planes Nr. 13 umfasst 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</p> <p>Das Plangebiet wird überwiegend dem Einzelhandel (Discounter- und Verbrauchermärkte) zugeordnet. Um für diese Einzelhandelsgeschäfte flexible Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB eine sechste Änderung erfahren.</p> <p>Im Ergebnis sollen folgende Veränderungen umgesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erweiterung der Verkaufsfläche (VKF) der Baufläche SO1d Einzelhandel (Aldi) um im Bereich des jetzigen Lagers - Einbeziehung der Zufahrtsstraße (Privatstraße) für die Anlieferung - Erweiterung des Baufeldes SO1c Einzelhandel (Erstings Family) um das Grundstück Steindamm 8 sowie die Erweiterung der Verkaufsfläche (VKF) um 50 qm im Rahmen der Einbeziehung eines benachbarten Mischgebietes in das bestehende Sondergebiet - Erweiterung der Verkaufsfläche (VKF) der Baufläche SO 1a um 55 qm (Edeka) im Rahmen einer Optimierung der Eingangssituation durch Schaffung eines zweiten Windfangs 	<p>Die Ausführungen zu den Aspekten der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen zu den Inhalten des Bebauungsplanes sind richtig wiedergegeben und werden zur Kenntnis genommen</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
<p>- Anpassen des Grünstreifens zwischen dem Sondergebiet Einzelhandel und dem Gewerbegebiet</p> <p>- Erweiterung der Stellplatzfläche</p> <p>In Summe soll die Verkaufsfläche um ca. 255 qm auf dann rund 4. 809, 44 qm erweitert werden.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens berichtigt.</p> <p>Der Planstandort bildet einen bereits etablierten Nahversorgungsstandort für die Stadt und den zu versorgenden Nahbereich.</p> <p>Das <u>Zentralitätsgebot</u> gemäß LEP (LEP 2021, Kapitel 3.10, 3Z) wird mit diesem Vorhaben gewahrt, da Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) u.a. nur in Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden dürfen.</p> <p>Auch dass <u>siedlungsstrukturelle Integrationsgebot</u> gemäß LEP_ (LEP 2021, 2020, Kapitel 3.10, 6Z) wird bei dieser Planung erfüllt. So kann die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zugelassen werden. Bei dem Planstandort handelt es sich gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Wilster von 2014 um ein sogenanntes Nebenzentrum ohne Einschränkungen für nahversorgungsrelevanten und nicht-zentren-relevanten Einzelhandel.</p> <p>Das <u>Kongruenzgebot</u> gemäß LEP (LEP 2021, Kapitel 3.10, 5Z) besagt, dass bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO sicherzustellen ist, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde (den Nahbereich) nicht wesentlich überschreitet. Dies scheint hier erfüllt, da die hier dargestellte Verkaufsflächenobergrenze von rund 4.800 qm den im LEP festgelegten Schwellenwert von 6.000 qm VKF für Einkaufszentren/großflächige Einzelhandelseinrichtungen nicht überschreitet.</p> <p>Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf gemäß LEP (LEP 2021, Kapitel 3.10, 4Z) keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (<u>Beeinträchtungsverbot</u>). Die</p>	<p>Das <u>Zentralitätsgebot</u> wird gemäß den Vorgaben des LEP gewahrt.</p> <p>Das <u>siedlungsstrukturelle Integrationsgebot</u> wird gemäß den Vorgaben des LEP gewahrt.</p> <p>Das <u>Kongruenzgebot</u> wird gemäß den Vorgaben des LEP eingehalten.</p> <p>Es wird festgestellt, dass aufgrund der Darstellungen und Festsetzungen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen, das <u>Beeinträchtungsverbot</u> gemäß LEP wird somit Rechnung getragen.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
<p>geplante Erweiterung der Verkaufsfläche im Bereich des SO1a (Edeka) lässt keine nennenswerten Umsatzsteigerungen erwarten, da es sich hier in erster Linie um den Bau eines Windfanges/Einbau einer zweiten Schiebetür handelt. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche im Bereich SO 1d Einzelhandel (Aldi) geht mit einer Umsatzsteigerung einher; von einer wesentlichen Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches sowie der benachbarten Gemeinden wird aber nicht ausgegangen. Bei der Verkaufsflächenerweiterung im Bereich des Baufeldes SO 1c Einzelhandel (Erstings Family) dagegen kann eine Konkurrenzsituation zu dem Angebot im zentralen Versorgungsbereich vorliegen da es sich hierbei um ein zentren-relevantes Sortiment (Bekleidung) handelt. Auf Hinweis in der Stellungnahme der Landesplanung vom 03.05.2021 wurden die Bekleidungsgeschäfte im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Wilster bzgl. möglicher negativer Auswirkungen des Vorhabens im WEZ auf ihr Geschäft befragt. Von zwei Unternehmen liegen diesbezüglich entsprechende Negativ-Bestätigungen vor. Diese werden zur Kenntnis genommen. Weitere Unternehmen in der Gemeinde, z.B. das Geschäft Kick (im Planstandort gelegen) oder Müllemaus (am Steindamm) liegen nicht im zentralen Versorgungsbereich der Stadt und wurden daher nicht in die Befragung einbezogen.</p> <p>Es bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Flächenverbrauch und Klimaschutz</u></p> <p>Vor dem Hintergrund des Klimawandels, des Flächensparziels des Landes (Bis 2030 soll die tägliche Flächenneuanspruchnahme in Schleswig-Holstein durch Siedlungs- und Verkehrsflächen auf unter 1,3 Hektar pro Tag abgesenkt werden, vgl. Kapitel 3.9, 3Z, LEP 2021) und der Aussagen des § 1 Abs.5 BauGB kann jede Kommune durch Festsetzungen in Bebauungsplänen, beispielsweise den Ausschluss der Anlage von Stein- / Kies- / Splitt- und Schottergärten, eine vorgeschriebene Dachbegrünung bei Dächern bis 20° Neigung oder der Installation von Photovoltaik-Anlagen einen aktiven Beitrag zum Schutz des Klimas und der Biodiversität (v. a. Vögel und Insekten) leisten.</p> <p><u>Straßenbau</u> Seitens des Straßenbaulastträgers liegt keine Betroffenheit vor, da das Plangebiet nicht an Kreisstraßen angeschlossen ist, sondern über Landstraße L 135 und L 136) bedient wird.</p>	<p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Da es sich um eine bestehende Bebauung im Plangebiet handelt, wird es nur im geringen Umfang zusätzliche Flächenversiegelungen geben, im Zusammenhang bestehender intensiv gewerblicher Nutzungen. Die Flächennutzungen werden somit optimiert. - Stein-/ Kies-/Splitt- und Schottergärten sind nicht zu erwarten, da die Flächen gewerblich genutzt werden (bauliche Anlagen, Stellplätze usw.). - Hinsichtlich der Dachgestaltung werden keine Vorgaben gemacht. Hier wird darauf verwiesen, dass das Gebiet bereits vollständig bebaut ist. <p>Kenntnisnahme.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
<p><u>Denkmalschutz</u></p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p>- Das Vorhaben befindet sich in der Umgebung des in die Denkmalliste des Landes SH eingetragenen Kulturdenkmales „sog. Bürgermeistergarten“ (ca. 150 m Entfernung) in der Rathausstraße 4 in Wilster.</p> <p>Von der Planung geht keine wesentliche Beeinträchtigung des „Erscheinungsbildes“ des o.g. Kulturdenkmales aus. Dem Vorhaben stehen daher keine denkmalrechtlichen Bedenken entgegen.</p> <p>- Das Archäologische Landesamt in Schleswig und das Landesamt für Denkmalpflege in Kiel sind separat zu beteiligen.</p> <p><u>Bauaufsicht</u></p> <p>Zur vorliegenden Planung im Zuge der 6. Änderung des B-Plan Nr. 13 gibt es verschiedene Anregungen und aus bauplanungsrechtliche Hinsicht - bezüglich der geplanten neuen verkehrlichen Erschließung – grundsätzliche Bedenken:</p> <p><u>Bedenken:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die grundsätzliche Änderung der Anlieferungs-Zufahrt für die großen Märkte (ALDI; KIK; EDEKA) und auch der damit verbundenen grundsätzlichen Möglichkeit einer allgemein zugänglichen Umfahrmöglichkeit durch Ausbau und Freimachung der westlich gelegenen bisherigen rein privaten Zufahrt ist nicht nachzuvollziehen. 2. Diese gravierende Änderung des bisherigen verkehrlichen Erschließungskonzeptes ist auch weder in der Begründung unter Ziffer 1 zu 2, noch in der beiliegenden schalltechnischen Untersuchung unter Ziffer 5. 1 ausreichend und nachvollziehbar begründet worden 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es werden keine denkmalrechtlichen Bedenken geäußert.</p> <p>Sowohl das archäologische Landesamt (vgl. Stellungnahmen 6) als auch das Amt für Denkmalpflege wurden beteiligt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die ergänzende westliche Anbindung (zwischen den Gebäuden Steindamm 7 und 8) 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 Anlieger hingegen werden von dieser Regelung ausgeklammert.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Veränderung des Erschließungskonzeptes dient der Vereinfachung der Anlieferung des Discounters und des Drogeriemarktes. Die private Zufahrtsstraße (westliche Anbindung) diente bisher für die</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
<p>3. Der Aspekt der Sicherheit des Verkehrs ist darüber hinaus gar nicht betrachtet worden.</p> <p>4. In allen bisherigen Änderungen des B-Plan sind immer wieder die besonderen Festsetzungen zum Verbot der Einfahrt zum WEZ-Gelände über die westlich gelegene private Zufahrt plausibel begründet und übernommen worden. Mit dieser Festsetzung wurde eine zusätzliche Belastung im Bereich der Einfahrt zwischen den Gebäuden Steindamm 4 und 6 und damit der angrenzenden Wohnhäuser vermieden. Auch ein Umfahren des WEZ war dadurch (sinnvollerweise) nicht möglich.</p> <p>Das dadurch erforderliche Rangieren der anliefernden LKW fand ausreichend weit von den angrenzenden Wohnbauten Steindamm 6-8 und 26-29 entfernt, in einem durch die Bahnstrecke ohnehin schon durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich statt.</p>	<p>Erschließung angesiedelter gewerblicher Nutzungen (Post und Dachdecker). Die Nutzer (Anlieger) der privaten Zufahrtsstraße sollen auch zukünftig diese Erschließung nutzen, es sind keine Veränderungen geplant. In Abschnitt 5.1 der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung (LAIRM CONSULT GmbH vom 31. August 2020) wurden die Veränderungen in Bezug auf die Erschließung der Anlieferung nicht aufgeführt, sondern im Gewerbelärm, da es sich hierbei nicht um einen öffentlichen Verkehrsweg handelt, sondern um einen Teil des Betriebsgrundstückes, so dass die TA Lärm Anwendung findet.</p> <p>Die Begründung wird zu den vorgenannten Ausführungen zu 1. und 2. aktualisiert.</p> <p>Kenntnisnahme. Die private Zufahrtsstraße (westliche Anbindung) dient bereits heute für die Anbindung angesiedelter gewerblicher Nutzungen. Der Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr SH (LBV-SH) hat keine Bedenken, siehe Stellungnahme Nr. 3.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung (LAIRM CONSULT GmbH vom 31. August 2020) wurde der Nachweis erbracht, dass die Planung mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen gemäß TA-Lärm immissionsrechtlich verträglich ist. Ergänzend wurde bei einem IST-SOLL-Vergleich (LAIRM CONSULT GmbH vom 3. September 2020) ergänzend dargestellt, dass trotz Erhöhung der Belastungsansätze auf dieser Erschließung durch die geplante Sanierung der Fahrbahnoberfläche kaum Differenzen der Beurteilungspegel zu erwarten sind.</p> <p>Das Umfahren des WEZ nicht sinnvoll sein sollen, erschließt sich nicht, da lange Strecken und Rangier-/Wendevorgänge sogar vermieden werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die gegebenenfalls erforderlichen Rangiervorgänge der liefernden Fahrzeuge finden weiterhin in ausreichendem Abstand zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen statt und werden nunmehr auf ein Mindestmaß reduziert, da durch die westliche Anbindung zur</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
<p>Durch Ausbau und Freimachung des Privatweges wird sich der gesamte LKW-Anlieferverkehr (und ggf. auch der Besucherverkehr) von der ursprünglich festgesetzten Zu- und Abfahrt zwischen den Gebäuden Steindamm 15 und 15 b weiter entlang zahlreicher Wohngebäude in Richtung der neuen Zufahrt zwischen den Gebäuden Steindamm 4 und 6 verlagern. Das ist nicht nur verkehrstechnisch im Bereich zweier bereits vorhandener Einmündungen und einer Ampelanlage bedenklich. Auch lärmtechnisch erscheint diese Abkehr vom bisherigen Verkehrskonzept mit LKW-Zufahrt über den ausschließlich gewerblich genutzten östlichen Bereich bedenklich.</p> <p>5. Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre durch An- und Abfahrt zwischen den Wohngebäuden Steindamm 6 bis 8 belasten diese deutlich mehr als bisher. Selbst die Wohngebäude Nr. 26-29 gegenüberliegend werden höheren Lärmbelastungen ausgesetzt als es bisher der Fall war.</p>	<p>Anlieferung des Discounters die Fahrzeuge nicht mehr wenden müssen. Die gewerblichen Verkehre auf dem Betriebsgrundstück fallen zudem nicht in die Beurteilung des Verkehrslärms und werden daher nicht zusammen mit dem Schienenverkehrslärm berechnet und beurteilt, sondern gehören zur gewerblichen Anlage und fallen damit in den Anwendungsbereich der TA-Lärm. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden eingehalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht gefolgt. Die westliche Anbindung (zwischen den Gebäuden Steindamm 7 und 8) ist für eine kurze Anbindung der Lieferzonen des Discounters und des Drogeriemarktes vorgesehen. Besucherverkehre sind über die westliche Erschließung nicht zu erwarten, da für den Pkw-Verkehr bereits zwei Zufahrten direkt zur Stellplatzanlage von der Straße Steindamm aus bestehen – schnellste und kürzeste Anbindung für den Kunden. Die westliche Anbindung ist bereits vorhanden und dient auch heute schon der Anbindung gewerblicher Nutzungen. Sie wird im Zuge der Nutzung saniert. Die Verlagerung von Verkehren wurde im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung entsprechend sowohl für den Gewerbelärm als auch für den B-Plan-induzierter Zusatzverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen geprüft und eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit nachgewiesen. Insbesondere durch die Ergänzung durch den IST-SOLL-Vergleich konnten keine beurteilungsrelevante Veränderung festgestellt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht gefolgt. Durch einen IST-SOLL-Vergleich konnten keine beurteilungsrelevanten Veränderungen an den maßgeblichen schutzbedürftigen Nutzungen festgestellt werden. Auch bei einer Anbindung des WEZ über die westlich gelegene Privatstraße ist eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit sichergestellt.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
<p>Dieser Umstand ist in der schalltechnischen Untersuchung im Kapitel 5 Verkehrslärm nicht berücksichtigt worden.</p> <p><u>Hinweis: Planzeichenerklärung:</u> - Es fehlt das Zeichen L sowie die Erklärung dazu.</p> <p><u>Hinweis: Gebäudehöhe im Bestandsgebiet:</u> - Die Gebäudehöhe wird auf 12 m festgesetzt, da diese zurzeit im Bestand vorhanden ist. Durch die Erweiterung der Baugrenze in diesem Bereich (SO 1c) würde es somit bei einem Neubau möglich sein, ein viel größeres Gebäude mit einer Höhe von 12 m zu errichten und das in direkter Nähe zur Straße. Sollte dies nicht gewollt sein, sollte die Gebäudehöhe nach § 9 Abs. 2 BauGB entsprechend nur bedingt festgesetzt werden.</p> <p><u>Hinweis: GE-Gebiet:</u> - Laut Begründung (Seite 19) ist im GE-Gebiet geplant, eine Zufahrt zu schaffen, eine Zaunanlage zu errichten und einen Teilbereich als Lagerfläche zu nutzen. Unter Ziffer 2 „Art der baulichen Nutzung“ der textlichen Festsetzungen wurde der Nutzungszweck des GE-Gebietes nicht aufgeführt.</p>	<p>Da es sich bei der geplanten Anbindung nicht um einen öffentlichen Verkehrsweg handelt, fällt die Betrachtung in den Anwendungsbereich der TA-Lärm. Daher erfolgte die Betrachtung und Beurteilung im Gewerbelärm. Eine Berücksichtigung im Verkehrslärm ist auf dem privaten Betriebsgrundstück nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichenerklärung wird zur Klarstellung korrigiert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung zur Gebäudehöhe wird korrigiert auf maximal 11,60 m NHN. Zudem erfolgt <u>neu</u> die Festsetzung einer maximalen zweigeschossigen Bauweise (II). Die Vorgaben entsprechen somit mehr der umliegenden Bestandsbebauung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung Ziffer 5.2.6 wird wie folgt zur Klarstellung geändert.</p> <p><i>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, allge-</i></p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
<p><u>Untere Wasserbehörde</u></p> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung</u></p> <p>Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Wasserwirtschaftliche Belange werden berücksichtigt.</p> <p><u>Hinweise: Oberflächengewässer</u></p> <p>- Ich weise darauf hin, dass sich das Grundstück in einem vom Land Schleswig-Holstein ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet befindet. 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.</p> <p>- 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.</p> <p><u>Boden- und Grundwasserschutz</u></p> <p>Keine Bedenken.</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u></p> <p><u>Hinweise: Eingriff / Ausgleich</u></p> <p>- Im Zuge der 6. Änderung des B-Plans werden 850 m² der bestehenden Ausgleichsfläche beeinträchtigt. Durch weitere Versiegelungen entsteht gemäß Antragsunterlagen ein Kompensationsbedarf von 2.250 m². Der Ausgleich soll durch die Pflanzung von 23 Bäumen im Stadtgebiet kompensiert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass in einer vorherigen 5. Änderung der flächenhafte Ausgleich ebenfalls durch Ersatzpflanzungen erfolgt ist. In der 5. Änderung entstand jedoch nur ein Kompensationsbedarf von 307 m². Auf Grund der geringen Ausgleichsfläche konnte einer Kompensation durch Ersatzbäume zugestimmt werden. In der 6. Änderung entsteht ein höherer Ausgleichsbedarf, so dass hier die Beeinträchtigung des Bodens und der bestehenden Ausgleichsfläche ausschließlich</p>	<p><i>mein zulässige Nutzungen ausnahmsweise zuzulassen oder auszuschließen sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zuzulassen, abzubilden</i></p> <p>Kenntnisnahme. Es werden keine Bedenken geäußert.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die zunächst vorgesehenen Pflanzungen von 23 Bäumen können nicht angesetzt werden, um den Ausgleichsbedarf nachzukommen. Der Ausgleichsbedarf wird, wie gefordert, ermittelt. Ausgleich erfolgt über Ökopunkte. Entsprechenden Angaben werden in die Planunterlagen übertragen.</p> <p>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.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
<p>durch einen flächenhaften Ausgleich zu kompensieren ist!</p> <p>Es ist eine entsprechende Ausgleichsfläche zur Verfügung zu stellen. Es ist genau anzugeben, wo sich diese Ausgleichsfläche befindet und wie das Entwicklungsziel dieser Fläche ist.</p> <p>- Nur der Ausgleich für die bestehende Ausgleichsverpflichtung aus der 4. Änderung des B-Plans mit einem Pflanzgebot von 3 Bäumen kann durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden.</p> <p>- Der Kompensationsbedarf sowie der notwendige Ausgleich ist neu zu berechnen und in den Antragsunterlagen entsprechend darzustellen.</p> <p><u>Hinweis Artenschutz:</u></p> <p>- Es ist gängige Praxis, Fristen zum Artenschutz im Text (Teil B) unter der Überschrift „Hinweise“ zu benennen. Aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Text (Teil B) gehen die wesentlichen Vorgaben in komprimierter Form hervor, die bei der Realisierung des B-Plans zu beachten und einzuhalten sind. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sollten entsprechend als Hinweis in den Text (Teil B) aufgenommen werden!</p>	<p>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.</p> <p>Kenntnisnahme. Vgl. III. Hinweise nachfolgend zum Teil B Text. Angaben hierzu sind gemacht worden. Die Angaben werden zur Klarstellung präzisiert (Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sowie Hinweise).</p>
<p>15</p>	<p>Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH</p>
<p>Ich bedanke mich für die Beteiligung bei der Planung.</p> <p>Aus meiner Sicht bestehen aus unserem Hause keine Bedenken gegen das Vorhaben, insofern meldet das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVerGeo SH): Fehlanzeige.</p> <p>Diese Mitteilung stellt <u>keine</u> Vorprüfung für eine Richtigkeitsbescheinigung dar.</p> <p><i>Allgemeine Hinweise:</i> Es wird auf den Schutz von Vermessungsmarken nach § 8 sowie auf den Schutz von Grenzmarken nach § 18 Abs. 5 aufgrund des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG) vom 12.05.2004 (GVOBl. Schl.-H. S. 128) hingewiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>
<p>16</p>	<p>Landwirtschaftskammer SH</p>
<p>Aus unserer Sicht bestehen zu der o.a. Bauleitplanung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche.</p>	<p>Die Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Es sind keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht worden.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
18	Handwerkskammer Lübeck
<p>Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden, sofern die Belange der Handwerksbetriebe berücksichtigt werden.</p> <p>Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Es sind keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht worden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
19	TenneT Fremdplanung ZN
<p>Das im Betreff genannte Vorhaben berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange.</p> <p>Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.</p> <p>Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Es sind keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht worden.</p> <p>Es ist keine weitere Beteiligung erforderlich.</p>
20	Schleswig-Holstein Netz AG
<p>Seitens der Schleswig-Holstein Netz AG bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen oben genannte Änderung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Es sind keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht worden.</p>
22	Deutsche Telekom Technik
<p>Wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, eigene Maßnahmen seitens der Telekom sind aus jetziger Sicht nicht beabsichtigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Es sind keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht worden.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
26	Eisenbahn-Bundesamt
	<p>Ihr Schreiben ist am 04.05.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine erneute Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), die Auswirkungen auf das Vorhaben haben können, sind beim Eisenbahn-Bundesamt weiterhin nicht anhängig. Aus planrechtlicher Sicht bestehen noch immer keine Bedenken.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise für die Baumaßnahmen und die Grundstücknutzung:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten. 2. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Bauarbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird. 3. Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden. 4. Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass deren Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird. 5. Es ist auszuschließen, dass Beleuchtungen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen und dergleichen Blendungen von Eisenbahnfahrzeugen bzw. durch Form, Farbe, Größe oder Ort und Art der Anbringung Verwechslungen mit Verkehrszeichen oder Eisenbahnsignalen auslöst oder deren Wirkung beeinträchtigt. Sollten sich dennoch entsprechende

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
<p>Feststellungen ergeben, sind die betroffenen Einrichtungen umgehend zu entfernen oder so zu ändern, dass Gefährdungen ausgeschlossen werden.</p> <p>6. Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.</p> <p>7. Für Baugenehmigungen nahe der Strecke empfehle ich, die DB AG (koordinierende Stelle: DB Immobilien, Region Nord, Hammerbrookstr. 44, 20097 Hamburg) in das Verfahren einzubinden und zu einer Stellungnahme Gelegenheit zu geben: db.dbimm.nl.hmb.postfach@deutschebahn.com</p> <p>Gerne verweise ich auf unsere Stellungnahme vom 09.09.2014 (57140-571pt/008-2014#140).</p>	<p>Die Stellungnahme vom 09.09.2014 wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes eingereicht. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Die Hinweise und Anregungen wurden berücksichtigt.</p>
<p>27</p>	<p>DB AG – DB Immobilien</p>
<p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Wilster bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Die Sichtflächen für den vorhandenen nicht-technisch gesicherten Bahnübergang im nord-östlichen Bereich sind freizuhalten. Dies kann durch eine Bepflanzung nicht ganzjährig gewährleistet werden. Daher wird der zum Gleis hin vorgesehenen Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nicht zugestimmt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Es werden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung wird wie folgt korrigiert. <i>„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.“</i></p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
<p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich vorgenannter Einwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen, die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.</p> <p>Es ist sicherzustellen, dass planfestgestelltes bzw. im Eigentum der DB AG befindliches Gelände nicht überplant wird.</p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten.</p> <p>Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben muss ausgeschlossen werden. Der Eintrag von Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen in Grenzflächen zur Bahn darf zu keiner Vernäsung der Bahnanlagen (Untergrund) führen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kennntnisnahme. Eine Betrachtung des Schienenverkehrslärms erfolgte im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung, Kapitel 5 Verkehrslärm, Seite 19.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst nur das Gelände des Vorhabenträgers. Das Flurstück 11/75 (angrenzendes Bahngelände) wird berührt aber nicht überplant.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kennntnisnahme.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
<p>Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.</p> <p>Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.</p> <p>Das Land Schleswig-Holstein plant mittelfristig die Elektrifizierung eines Teilabschnittes der Strecke Wilster – Brunsbüttel sowie ggf. eine Anhebung der Streckengeschwindigkeit.</p> <p>Die hier geplanten Anlagen dürfen einer Elektrifizierung nicht im Wege stehen.</p> <p>Durch den Ausbau kann eine Zunahme an Immissionen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Grenzabstände sind gemäß Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) einzuhalten.</p> <p>Wir bitten um Zusendung des Abwägungsbeschlusses und der Satzung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung (LBO-SH) werden eingehalten.</p> <p>Die Abwägungsergebnisse werden nach Beendigung des Verfahrens zur Verfügung gestellt.</p>
28	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstl. der Bundeswehr
<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Es sind keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht worden.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
31	Wasserverband Unteres Störgebiet	
	In Bezug auf oben genanntes Vorhaben sind die Belange des Wasserverbandes Unteres Störgebiet nicht betroffen und keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Die Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Es sind keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht worden.
33	Gebäudemanagement SH	
	Die mir im Internet zugänglichen Planunterlagen habe ich auf Belange des Landes Schleswig –Holstein hin überprüft und erhebe hierzu keine Einwände, da keine Landesliegenschaften betroffen sind.	Die Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Es sind keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht worden.
34	WSA Elbe-Nordsee	
	Durch das oben genannte Vorhaben bin ich in der Wahrnehmung meiner Aufgaben nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Es sind keine abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht worden.
38 + 39	Ministerium für Inneres, ländl. Räume – Landesplanung Ministerium für Inneres, ländl. Räume – Städtebau und Ortsplanung / Städtebaurecht	
	<p>Die Stadt Wilster plant im Rahmen der Aufstellung der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes (VEP) Nr. 13 für den Bereich des „Wilster Einkaufszentrums (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“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen werden, um das Plangebiet aktuellen Erfordernissen seitens des Vorhabenträgers anzupassen. Neben der Einbeziehung der Zufahrtstraße für die Anlieferung, der Anpassung eines Grünstreifens und der Erweiterung der Stellplatzflächen sollen insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Rahmen einer Optimierung der Eingangssituation durch Schaffung eines zweiten Windfangs die Verkaufsflächen des bestehenden Lebensmittelmarktes ‚Edeka‘ um bis zu 55 m² (Baufeld SO1a), - im Rahmen der Einbeziehung eines benachbarten Mischgebietes ohne eingeschränkten Nutzungskatalog in das bestehende Sondergebiet die zulässige Verkaufsfläche im Baufeld SO1c um bis zu 50 m² (laut Vorabstimmung im Jahre 2021 für bestehenden Textildiscounter ‚Ernsting’s family‘), und - durch die Umnutzung bisheriger Lagerflächen die Verkaufsflächen des bestehenden Lebensmittel-discountmarktes ‚Aldi‘ um bis zu 150 m² (Baufeld SO1d), 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen zu der Planung entsprechen den Planungsinhalten/ -zielen der vorgelegten Unterlagen.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
<p>erweitert werden.</p> <p>Dazu sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen in den jeweils betroffenen Baufeldern der 2. Änderung und Ergänzung, der 3. Änderung und der vorhabenbezogenen 4. und 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 der Stadt Wilster entsprechend angepasst werden.</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wilster, der den Planbereich der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 für die geplante Erweiterung des Baufeldes SO 1c um das Grundstück ‚Steindamm 8‘ derzeit als gemischte Baufläche darstellt, soll im Wege der Berichtigung angepasst werden und den Bereich ‚Steindamm 8‘ zukünftig als Sonderbaufläche darstellen.</p> <p>Der Planbereich der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 liegt im östlichen Stadtgebiet in guter Zuordnung zu den Wohngebieten der Stadt Wilster.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept der Stadt Wilster vom 5. Februar 2014 stuft den Standort des WEZ neben dem Hauptzentrum Ortsmitte als Zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum WEZ“ ohne Einschränkungen für nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel ein. Für zentrenrelevanten Einzelhandel wird dagegen keine nennenswerte Ausdehnung mehr empfohlen.</p> <p>Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum IV (RPI IV; Amtsblatt Schl.-H. 2005, Seite 295).</p> <p>Zu den Planinhalten der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 der Stadt Wilster und den damit verfolgten Planungsabsichten hatte ich mich aus landes- und regionalplanerischer Sicht bereits im Rahmen einer Vorabstimmung am 03. Mai 2021 auf der Basis des LEP 2010 und des seinerzeitigen Entwurfs der Fortschreibung des LEP geäußert. Dabei hatte ich die Zustimmung der Landesplanung zu den verfolgten Planinhalten auf der Basis einer entsprechenden (vorhabenbezogenen) Bauleitplanung in Aussicht gestellt. Die Zustimmung hatte ich mit folgenden Empfehlungen bzw. Hinweisen verbunden, die der Abwägung durch die planende Gemeinde zugänglich sind, in Aussicht gestellt:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
<p>1. Mit Blick auf den Erhalt der Funktionsfähigkeit des ZVB „Hauptzentrum Ortsmitte“ und dessen Kernkompetenz für zentrenrelevanten Einzelhandel Verzicht auf die geplante Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche im Baufeld SO1c um bis zu 50 m² (Textildiscounter ‚Ernsting’s family‘).</p> <p>2. Verträglichkeitsuntersuchung zur Unterstützung der endgültigen Entscheidung der Stadt Wilster, in Teilen vom städtischen Einzelhandelskonzept 2014 abzuweichen (Erweiterung Verkaufsfläche Ernsting’s Family), und der notwendigen Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung.</p> <p>3. Fortschreibung/Aktualisierung des aus dem Jahre 2014 stammenden städtischen Einzelhandelskonzeptes im Hinblick auf den Zeitablauf und die damit verbundenen rechtlichen Risiken bei einer Bezugnahme auf die Inhalte in der Abwägung einer Bauleitplanung.</p> <p>Die mittlerweile in kraftgetretene Fortschreibung 2021 des LEP führt gegenüber dem Stand der Vorabstimmung im Jahre 2021 zu keiner anderslautenden Bewertung der Planinhalte.</p> <p>Wesentliche inhaltliche Änderungen gegenüber dem Stand der Vorabstimmung im Jahre 2021, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären, sind mit der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 der Stadt Wilster nicht vorgenommen worden.</p> <p>Die im Rahmen der kommunalen Planungshoheit auf der Ebene der Stadt Wilster getroffenen Entscheidungen zum Umgang mit den Empfehlungen der Landesplanung im Rahmen der Vorabstimmung der Planinhalte im Jahre 2021 werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ziele der Raumordnung stehen der geplanten Aufstellung der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes (VEP) Nr. 13 der Stadt Wilster und den damit verfolgten Planungsabsichten für das Wilster Einkaufszentrum nicht entgegen.</p> <p>Die der Abwägung durch die Stadt Wilster zugänglichen Empfehlungen/Hinweise der landesplanerischen Stellungnahme vom 03. Mai 2021 im Rahmen der Vorabstimmung der Planinhalte erhalte ich allerdings unverändert aufrecht.</p>	<p>Durch die in Kraft getretenen Fortschreibung des LEP (2021) bleibt die Bewertung der Planinhalte unverändert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ziele der Raumordnung stehen der vorgelegten Planung nicht entgegen.</p> <p>Das betrifft die Anlage zur Begründung (<i>Anlage Stellungnahme Landesplanung 03.05.2021</i>). Die Empfehlungen und Hinweise wie folgt (zusammengefasst): [...] ¹ <i>Die entsprechenden Entscheidungen über den Umgang mit den Anträgen auf Erweiterung [...] müssen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit auf der Ebene der Stadt Wilster getroffen werden.</i></p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
<p>Zudem stelle ich gesondert klar, dass das BVerwG mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) bestätigt hat, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche.</p> <p>Auch Flächen vor Notausgängen zählen laut Beschluss des BVerwG (Az.: 4 B 9.19) nicht zur Verkaufsfläche.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes</p>	<p>² Auch wenn aus landesplanerischer Sicht eine gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung des Planvorhabens nicht als zwingend erforderlich angesehen wird, ist eine solche Untersuchung zur Unterstützung der endgültigen Entscheidung der Stadt Wilster, in Teilen vom städtischen Einzelhandelskonzept 2014 abzuweichen [...], und der notwendigen Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung gleichwohl zu empfehlen.</p> <p>Zu Satz 1, die Entscheidung, dass einzelne Flächen auf Wunsch des Vorhabenträgers erweitert werden, wird durch die Stadt mitgetragen. Die Beschlussvorlage über die Änderung des Bebauungsplanes mit den von dem Vorhabenträger vorgetragenen Änderungswünschen wurde entsprechend der Stadtvertretung vorgelegt.</p> <p>Zu 2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Empfehlung wird nach derzeitigem Stand nicht gefolgt. Sehr wohl aber ist sich die Stadt Wilster darüber im Klaren, dass bei etwaigen Erweiterungen oder anderen Maßnahmen, eine gutachterliche Verträglichkeitsuntersuchung erfolgen sollte.</p> <p>Die Entscheidung vom BVerwG wird zur Kenntnis genommen. Die Bewertung der Flächen erfolgte auf Grundlage des Urteils.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
<p>nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p> <p>Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht sind keine weiteren Anmerkungen erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>41</p> <p>AG-29 Arbeitsgemeinschaft der anerk. Naturschutzverbände SH</p>	
<p>Vielen Dank für die Bereitstellung der Unterlagen zu vorstehend genannter Planung.</p> <p>Die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände haben keine grundlegenden Bedenken und stimmen hiermit der Planung grundsätzlich zu.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung eingehalten werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine grundlegenden Bedenken.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die naturschutzrechtlichen Standards werden bei der Umsetzung der Planung eingehalten.</p>
<p>44</p> <p>Landessportverband Schleswig-Holstein</p>	
<p>Grundlage der Stellungnahme des Landessportverbandes Schleswig-Holstein (LSV SH) ist die Stellungnahme des Kreissportverbandes Steinburg (KSV Steinburg), die wir hiermit zum Gegenstand unserer Stellungnahme machen.</p> <p>Die den LSV SH erreichenden Planungsunterlagen werden aufgrund der besseren Vor-Ort-Kenntnisse und der Kenntnis ggf. vorliegender Betroffenheiten durch unsere Kreissportverbände bearbeitet. Die dafür zuständigen Personen der Kreissportverbände sind i.d.R. ehrenamtlich tätige Mitarbeiter. In jedem Fall trifft dies für die Vertreter der ansässigen Sportvereine zu, die durch den KSV zu Rate gezogen werden.</p> <p>Insofern ist die eingeräumte Frist von ca. einem Monat für die Stellungnahme ein sehr knapper Zeitraum. Es besteht mit den zuständigen Behörden die Absprache, dem Landessportverband eine Stellungsfrist von mindestens acht Wochen einzuräumen. Dieser Zeitraum wird benötigt, um die betroffenen Sportverbände und -vereine angemessen einbinden zu können.</p> <p>Wir bitten, diesen Sachverhalt auch bei zukünftigen Vorhaben zu berücksichtigen.</p> <p>Nach Durchsicht der Unterlagen zu dem vorbezeichneten Planentwurf haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird von der Stadt Wilster zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugesetzbuch die Beteiligung für die Träger öffentlicher Belange regelt.</p> <p>Dort ist in § 4 Abs. 2 definiert, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ihre Stellungnahme binnen eines Monats abzugeben haben. Eine pauschale Fristverlängerung wird nicht gewährt, da dies eine unverhältnismäßige Verlängerung der Verfahrensdauer mit sich bringen würde. Es wird daher darauf hingewiesen, dass in begründeten Einzelfällen eine Fristverlängerung nach Maßgabe von § 4 Abs. 2 S. 2 BauGB beantragt werden kann.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Bedenken oder Anregungen zu der vorgelegten Planung.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
P1	Privat 1 (übers Amt Wilstermarsch)	
	<p>Am 19.05.22 erscheinen bei mir die Eheleute Steinbrecher, wohnhaft Steindamm 23, 25554 Wilster und nehmen Einsicht in die Entwurfsunterlagen zur 6. Änderung des B-Planes Nr. 13 „Steindamm“.</p> <p>Die Eheleute Steinbrecher fordern, im Bereich der Parkplätze an der Straße Steindamm eine geschlossene 1,20 m hohe Hecke, da sie und auch das Grundstück ihrer Tochter, Steindamm 22 durch den Lichteinfall der auf den Parkplätzen abgestellten Autos stark beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen die Pflanzen in den Bereichen der Sichtdreiecke nicht höher als 70 cm werden.</p> <p>In der Planzeichnung sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gliederungsgrün festgesetzt, eine Präzisierung der Maßnahme erfolgt (Teil B Text und Begründung).</p>
P2	Privat 2 (übers Amt Wilstermarsch)	
	<p>Aus Krankheitsgründen kann ich Ihnen erst heute meine Stellungnahme zum Vorentwurf des VBP 13, 6. Änderung der Stadt Wilster zukommen lassen.</p> <p>Zuerst einmal muss ich leider sagen, dass ich sehr enttäuscht bin, dass wir Anlieger vor den Sitzungen im Bauausschuss bzw. der Ratsversammlung keinen persönlichen Hinweis auf diese Termine bekommen haben. Wir haben es leider nicht mitbekommen.</p> <p>Dass Einbeziehen der Zuwegung ist für uns ein sehr einschneidendes Thema. Herr Bürgermeister Schulz ist von uns, den Anliegern informiert worden, dass es keine Vereinbarungen und Absprachen zwischen uns und der GROGA Immobilien GmbH & Co. KG gibt.</p> <p>Erstaunlich ist für uns, dass es bei den Sitzungen keinerlei Mitteilung seitens des Bürgermeisters und der Amtsverwaltung erfolgt ist. Wir haben erwartet, dass auch unsere Gesichtspunkte zur Sprache kommen.</p> <p>Die Anliegerstraße ist vor einigen Jahren für einen längeren Zeitraum frei befahrbar gewesen. Wir haben definitiv eine Vorstellung davon, was uns erwarten würde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Beteiligung der Öffentlichkeit obliegt den Bestimmungen des Baugesetzbuches, § 3 Abs. 2 BauGB. Die Fristen wurden eingehalten.</p> <p>Kenntnisnahme. Über die Zuwegung, zwischen den Grundstücken Steindamm 7 und Steindamm 8, werden die rückwärtigen Grundstücke erschlossen, u.a. Steindamm 7c (Dachdecker) sowie Steindamm 7a (Deutsche Post). Nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger ist die Nutzung der Zuwegung aller Anlieger über Dienstbarkeiten im Grundbuch bzw. über eine Baulast geregelt. Dem Sachverhalt entsprechend ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) im Bebauungsplan festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB dient zugunsten der Anlieger, der Rettungsfahrzeuge sowie der Ver- und Entsorgungsträger. Der Nutzerkreis ist somit bestimmt. Anlieger dürfen die Zuwegung in beide Richtungen nutzen. Die Anlieferung des WEZ hingegen nur in eine Richtung, und zwar von der Straße Steindamm aus reinfahrend. Die Fahrzeuge fahren nach dem Be- und Entladen über die Umfahrt</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
<p data-bbox="284 544 901 633">In dem Lärmschutzgutachten sind völlig falsche Angaben über das jetzige Verkehrsaufkommen gemacht worden.</p> <p data-bbox="284 1861 874 2011">Auch ist überhaupt nicht berücksichtigt worden, dass in Zukunft eine Belieferung der Läden direkt von dieser Straße erfolgen kann. Das bedeutet, dass die LKW's dort auch zum Be- und Entladen halten werden.</p>	<p data-bbox="928 241 1390 517">zur Straße Bahndamm aus dem Plangebiet raus. Gegenüber der derzeitigen Anzahl der Fahrzeugbewegungen durch die Anlieger kommen nur die Fahrzeuge der Anlieferung des WEZ hinzu. Die Einbahnstraßenregelung für die Anlieferung des WEZ wird im Durchführungsvertrag verankert.</p> <p data-bbox="928 544 1390 1554">Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht gefolgt. Im Rahmen der schalltechnischen Beurteilungen wurde die Parkplatzlärmstudie zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens herangezogen, die die Besonderheiten einer Beurteilung gemäß TA-Lärm berücksichtigt. Die Ansätze der Parkplatzlärmstudie stellen Maximalwerte dar. Aktuelle Zählungen an vorhandenen Märkten an Verkaufsspitzentagen haben ergeben, dass diese Maximalansätze, die Anforderungen an einen maximalen Spitzentag erfüllen, da sie deutlich oberhalb der Zählergebnisse liegen. Basis des berücksichtigten Verkehrsaufkommens bildet dabei die in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 festgesetzte maximale Verkaufsfläche. Eine ergänzende Erhöhung des Verkehrsaufkommens aufgrund der Verkaufsflächenerweiterungen der Märkte im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes wurde nicht vorgenommen, da diese lediglich erforderlich sind aufgrund von Verbreiterung von Gängen und der Schaffung eines Windfanges, die nach ihrer Definition formal der Verkaufsfläche zugeschlagen werden. Die geplanten Maßnahmen lösen keine zusätzliche Kundenbewegungen aus.</p> <p data-bbox="928 1585 1390 1827">An dieser Stelle wird auf die Stellungnahme des LLUR (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt – technischer Umweltschutz, Stellungnahmen Lfd. Nr. 8) verwiesen. Hier sind zwar Hinweise geschrieben worden, es bestanden keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p data-bbox="928 1861 1390 2040">Die westliche Anbindung (zwischen den Gebäuden Steindamm 7 und 8) des WEZ dient u.a. der Vereinfachung der Anlieferung. Es gibt entlang der westlichen Anbindung am Gebäude nur Notausgänge, hiervon ausgenom-</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
<p>Ein weiteres Thema ist, dass zum jetzigen Zeitpunkt ab Samstag mittags nur ein Anliegerverkehr von Privat PKW's stattfindet. Das WEZ wird an 7 Tagen die Woche beliefert.</p> <p>Die Flächen des WEZ werden immer weiter zugebaut und weitere Flächen werden verdichtet. Jetzt können auf dem WEZ-Gelände die LKW's nur noch schwer wenden. Sollen wir als Nachbarn diese Last tragen?</p> <p>Ich bitte um Beachtung und Berücksichtigung der anhängenden Stellungnahme.</p> <hr/> <p><u>Stellungnahme zum Vorentwurf des VBP 13, 6. Ä. der Stadt Wilster</u></p> <p>1. <u>Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP)</u></p> <p>Es handelt sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, d.h. dem Bebauungsplan muss ein konkret formuliertes und dargestelltes Vorhaben zugrunde liegen. Dies ist nicht erkennbar; die Ausführungen in der Begründung (Kap. 5.1) erschöpfen sich in der Überschrift „Vorhaben- und Erschließungsplan“; Ausführungen zum Vorhaben selbst sind hier nicht zu erkennen und es existieren auch keine zeichnerischen Darstellungen des Vorhabens bzw. sind hier keine bekannt.</p> <p>2. <u>Einbeziehung der Zufahrtsstraße</u></p> <p>Der in der Begründung (Kap. 5.8.1) dargestellte Ist-Soll-Vergleich bezüglich des</p>	<p>men der Blumenladen. Die Anlieferung für den Blumenladen erfolgt bereits heute schon über die Zufahrtsstraße.</p> <p>Die Anlieferungszeiten sind bereits im Durchführungsvertrag des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt. Eine Änderung dieser Regelung ist nicht erforderlich.</p> <p>Es ist richtig, dass zukünftig weitere Flächen versiegelt werden können. Es handelt sich um kleinere Flächenanteile entlang der Straße Steindamm Haus Nr. 8, im Norden an der GFL-Fläche sowie am östlichen Geltungsbereichsrand (GE-Fläche). Die Gründe hierfür sind auch der Begründung zu entnehmen. Die Veränderungen dienen der Optimierung der Anlieferungssituation und der Stellplatzanlage. Die Vereinfachung des Anlieferungsverkehrs des WEZ soll dazu beitragen, das LKW zukünftig weniger rangieren müssen. Zudem werden notwendige Stellplätze für die Mitarbeiter geschaffen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden, da die Unterlagen mit den erforderlichen Informationen ausgelegt worden sind. Sowohl in der Begründung unter dem Kapitel <i>Anlass und Ziel</i> als auch in der Anlage <i>Maßnahmenkatalog</i> sind die konkreten Maßnahmen beschrieben worden. Im letztgenannten Dokument konnten die zeichnerischen Darstellungen der Vorhabenplanung entnommen werden. Zur Klarstellung werden in der Begründung im Kapitel <i>Vorhaben- und Erschließungsplan</i> die einzelnen Maßnahmen ergänzend aufgeführt.</p> <p>Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch für die Bebauung</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
<p>Lärmschutzanspruchs der westliche angrenzenden Wohngrundstücke wird angezweifelt; die Ist-Werte sind zu hoch angesetzt. Hier entsteht der Eindruck, dass die Ist-Werte bewusst hoch angesetzt werden, um die Auswirkungen durch die Umwidmung auf die angrenzende Wohnbebauung gering rechnen zu können.</p> <p style="text-align: center;">3. <u>Gebäudehöhe (GH) des einbezogenen Grundstücks Steindamm 8</u></p> <p>Die festgesetzte GH ist hier deutlich höher als die im bestehenden SO zulässigen Werte. Begründet wird dies mit der Bestandssituation; es ist allerdings festzuhalten, dass es sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der entsprechendes Vorhaben zur Grundlage haben muss. Dies ist hier nicht erkennbar und auch in der Begründung (Kap. 5.2.3) wird nur von Zielen gesprochen und davon, was zukünftig zulässig bzw. Nicht zulässig sein soll. Das ist von der geforderten Aussageschärfe eines VBP weit entfernt und lässt nur erahnen, was dort baulich entstehen soll.</p> <p>Vor allem die Aussage in Kap. 5.3.1 der Begründung, dass „... der Vorhabenträger mit der Umstrukturierung die Möglichkeit (sieht), die Eingangssituation zum Plangebiet optisch zu verbessern“, ist vor diesem Hintergrund fragwürdig, weil eben konkrete Angaben zur neuen Gestaltung in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplans fehlen. Es ist sogar das Gegenteil der vorgenannten Aussage zu befürchten; zukünftige Gebäude können nämlich mit der o.g. Höhe bis an die Zufahrtsstraße und bis an den Steindamm heran errichtet werden. Dies bedeutet eine deutliche Verschlechterung der Wohnsituation auf den westlichen angrenzenden Grundstücken. Soweit die deutliche höhere zulässige Gebäudehöhe mit der Höhe des Bestandsgebäudes argumentiert wird, läuft dies ins Leere, da ja mit der Hereinnahme dieses Bereiches in den Plangel-</p>	<p>westlich des Plangeltungsbereiches wurden mit dem Amt Wilstermarsch im Vorfeld der Bearbeitung abgestimmt (erstmalig 2005).</p> <p>Die IST-Verkehre auf der Zufahrtsstraße wurden auf Basis der vorhandenen Nutzungen gemäß Betreiberangaben angesetzt. Der IST-SOLL-Vergleich (LAIRM CONSULT GmbH vom 3. September 2020) diente lediglich dazu, die Differenzen der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm am direkt benachbarten Gebäude durch die Erhöhung der Belastungsansätze auf dieser Erschließung und durch die geplante Sanierung der Fahrbahnoberfläche darzustellen.</p> <p>Gemäß der Beurteilungsgrundlage TA Lärm für die gewerblich genutzte Zufahrt ist ausschließlich der Nachweis über die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte zu erbringen, dieser Nachweis wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erbracht.</p> <p>Die Gebäudehöhe (GH) des einbezogenen Grundstückes Steindamm 8 wurde durch den Vermesser aufgenommen. Die Firsthöhe liegt bei 11,60 m über NHN.</p> <p>Die Festsetzung zur Gebäudehöhe wird korrigiert auf maximal 11,60 m NHN. Zudem erfolgt <u>neu</u> die Festsetzung einer maximalen zweigeschossigen Bauweise (II). Die Vorgaben entsprechen somit mehr der umliegenden Bestandsbebauung.</p> <p>Es ist richtig, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt die Dinge, die aktuell, aber auch zukünftig geplant sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt dabei die „<i>Leitplanken</i>“.</p> <p>Aktuell werden 6 Einzelmaßnahmen genannt, die umgesetzt werden sollen. Die Maßnahmen sind über den Vorhaben- und Erschließungsplan i.V.m. dem Durchführungsvertrag darzulegen.</p> <p>Weitere Einzelmaßnahmen können dabei folgen, sie sind jedoch nur im Rahmen der Satzung (vorhabenbezogenen Bebauungsplan) zulässig. Bei</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
<p>tungsbereich eine neue bauliche Situation geschaffen werden soll. (vgl. Ausführungen zu den Anforderungen an einen VBP). Es entsteht der Eindruck, dass die Gebäudehöhe auf ein künftig fortfallendes Gebäude bezogen wird, um so eine höhere Ausnutzung dieses Bereiches zu erreichen.</p> <p>4. <u>Baugrenzen / Grenzbebauung im Bereich des einbezogenen Grundstücks Steindamm 8</u></p> <p>Der geplante Verlauf der westlichen Baugrenze im Bereich des einbezogenen Grundstücks Steindamm 8 verläuft auf der östlichen Grenze der Zufahrtsstraße. Begründet (Kap. 5.4.1 f) wird dies mit der Orientierung an Bestandsgebäuden. Diese Begründung greift hier nicht, da der Bestand (Steindamm 8) dies nicht erfordert. Auch hier soll wohl auf dem Rücken des - künftig fortfallenden – Gebäudes Steindamm 8 eine Ausweitung der baulichen Nutzung erschlichen werden.</p> <p>5. <u>Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplätze und Nebenanlagen</u></p> <p>Nach den Festsetzungen darf die festgesetzte GRZ durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden, d.h. das Grundstück darf zu 100 % überbaut bzw. versiegelt werden. Dies stellt nicht wie in der Begründung (Kap. 5.5) formuliert – etwa eine geringfügige Überschreitung dar, sondern im Gegenteil eine massive weitere Belastung der sowieso schon prekären Situation der Niederschlagswasserbeseitigung. Die Betrachtung dieses Aspektes wird in der Begründung (Kap. 7) auf die Baugenehmigungsebene geschoben. Auch dies stellt einen</p>	<p>einer Konkretisierung einer solchen Folgemaßnahme wäre das Vertragswerk aus Vorhaben- und Erschließungsplan i.V.m. dem Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger neu zu beraten und zu beschließen.</p> <p>Aufgrund des vorgenannten sind daher beispielsweise bauliche Veränderungen durch Ersatz des Bestandsgebäudes Steindamm 8 (Abriss und Neubau) möglich.</p> <p>Die Baugrenzen hingegen bleiben unverändert, da die Möglichkeit eröffnet werden soll, einen Neubau in gleicher Flucht zu den Bestandsgebäuden 4 bis 7 an der Straße Steindamm zu errichten. Eine höhere (optimierte) Ausnutzung des Areals ist städtebaulich gewollt.</p> <p>Für die Festsetzung der Baugrenze um das Gebäude Steindamm 8 wurde die Verlängerung der Baugrenze aus der nördlichen Baufläche 1c herangezogen. Sie orientiert sich am gewerblichen Bestandsgebäude. Die Begründung wird in diesem Punkt korrigiert. Es ist städteplanerisch gewollt, dass ein Neubau im gewerblichen Gesamtkomplex integriert wird und die bauliche Ausnutzung der Fläche ausgeweitet wird. Im Kontext zur Eingangssituation (Entrée) in das Plangebiet, soll es durch die Vorgaben des Bebauungsplanes möglich sein, diesen Bereich städtebaulich besonders hervorzuheben.</p> <p>Die Formulierung einer geringfügigen Überschreitung stammt aus dem § 19 Abs. 4 BauGB, welche zitiert wurde. Überschreitungen sind zulässig und werden begründet.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits stark versiegelt. Mit der 4. Änderung wurde bereits eine GRZ von 0,9 festgelegt, durch die Überplanung werden weitere Flächen in Anspruch genommen. Dementsprechend wird die GRZ auf das maximale Maß angehoben. Der Schritt kann insoweit städtebaulich</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
<p>deutlichen Mangel des VBP dar, denn neben dem Vorhaben selbst muss auch dessen Erschließung erkennbar sein. Der Nachweis gemäß der genannten Richtlinie ARW 1 muss demnach bereits auf der Bauleitplanebene erfolgen.</p> <p>Begründet wird die Überschreitung damit, dass die Fläche des Einkaufszentrums eingekeilt liegt und eine Ausdehnung der Fläche nicht mehr möglich ist, sondern nur eine Optimierung der Stellplatzanlage und Nebenanlagen. Abgesehen davon, dass eine Ausdehnung der Fläche durch die vorliegende 6. Änderung des VBP erfolgt, stellt sich die Frage, warum wiederholt eine Erweiterung der Gebäudeflächen vorgenommen wird und nicht etwa die Verkehrssituation einschließlich Zufahrten, Anlieferung und Stellplätzen wirksam und unter Einbeziehung der berechtigten Ansprüche und Interessen der Nachbarn verbessert wird. Die mit der jetzt vorgenommenen Ausweitung des Plangebietes vorgesehene Flächen- und Gewinnoptimierung stellt jedenfalls keinen städtebaulichen Ausnahmetatbestand für die vollständige Versiegelung des Grundstücks dar.</p> <p>6. <u>Höhe baulicher Anlagen</u></p> <p>Die Festsetzung ist nicht hinreichend genau definiert. Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen nicht flächenmäßig beschränkt; theoretisch ist eine vollflächige Überschreitung möglich.</p> <p>Die verspätete Abgabe meiner Stellungnahme resultiert aus einer längeren Krankheit; dies bitte ich</p>	<p>begründet werden, dass ein ohnehin baulich vorgeprägter Bereich in der Ausnutzung optimiert werden soll.</p> <p>Für die Oberflächenentwässerung ist der Erlass Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in SH anzuwenden. Unter Kapitel 2 Anwendungsbereich Satz 1 und 2 werden die Anwendungsbereiche explizit genannt.</p> <p><i>Die wasserrechtlichen Anforderungen gelten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen. Für Bestandsgebiete, die neu überplant werden oder eine wesentliche Änderung in der Nutzung erfahren, sowie für Satzungen nach § 34 BauGB und § 35 BauGB sind sie ein Mittel für die Überprüfung bei hydraulischen Problemen in Gewässern.</i></p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich weder um ein Bestandsgebiet, welches neu überplant wird oder sich wesentliche Änderungen ergeben. Zudem wird auf die Stellungnahme des Kreises der Unteren Wasserbehörde verwiesen, die keine Bedenken zur Niederschlagsbeseitigung geäußert haben.</p> <p>Dem Hinweis/ der Anregung kann nicht gefolgt werden. Die Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen sind ausreichend bestimmt. Die Höhenfestzungen sind den einzelnen Baufenstern zugeordnet, die Baufläche SO1c wird zudem unterteilt mit dem Planzeichen Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, der südliche Teilbereich wird hierbei auf 12 m ü. NHN festgesetzt, der nördliche Teilbereich auf 9,30 m ü. NHN. Eine Flächendeckende Höhe von 12 m ü. NHN der Baufläche SO1c ist nicht zulässig und auch nicht gewollt Dem Hinweis/ der Anregung wird aber insoweit gefolgt, dass die zulässige maximale Gebäudehöhe mit max. 11,60 m über NHN an die Bestandsbebauung angeglichen wird, zudem eine zweigeschossige Bauweise [II] (vgl. dazu vorgenannten Ausführungen).</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeindliche Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
<p>zu entschuldigen. Ich bitte um Berücksichtigung der o.g. Aspekte und Mitteilung darüber, wie Sie im weiteren Planverfahren damit umzugehen gedenken. Für Rückfragen und weitergehende Gespräche zur Klärung der Verkehrs-, Lärm- und Entwässerungsproblematik stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Fazit

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind Anregungen und Hinweise vorgebracht worden.

Die Planunterlagen sind dementsprechend angepasst und korrigiert worden. Die Grundzüge der Planung sind dabei betroffen,

- Baufläche SO 1c südlicher Teil, Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe wird reduziert auf 11,60 m über NHN;
- Baufläche SO 1c südlicher Teil, Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise;
- Änderungen der grünordnerischen Festsetzungen;
- Benennung/ Verortung der Ausgleichsmaßnahme;
- sowie weitere Änderungen und Korrekturen in der Begründung;

Stand 25.10.2023, 06.11.2023