

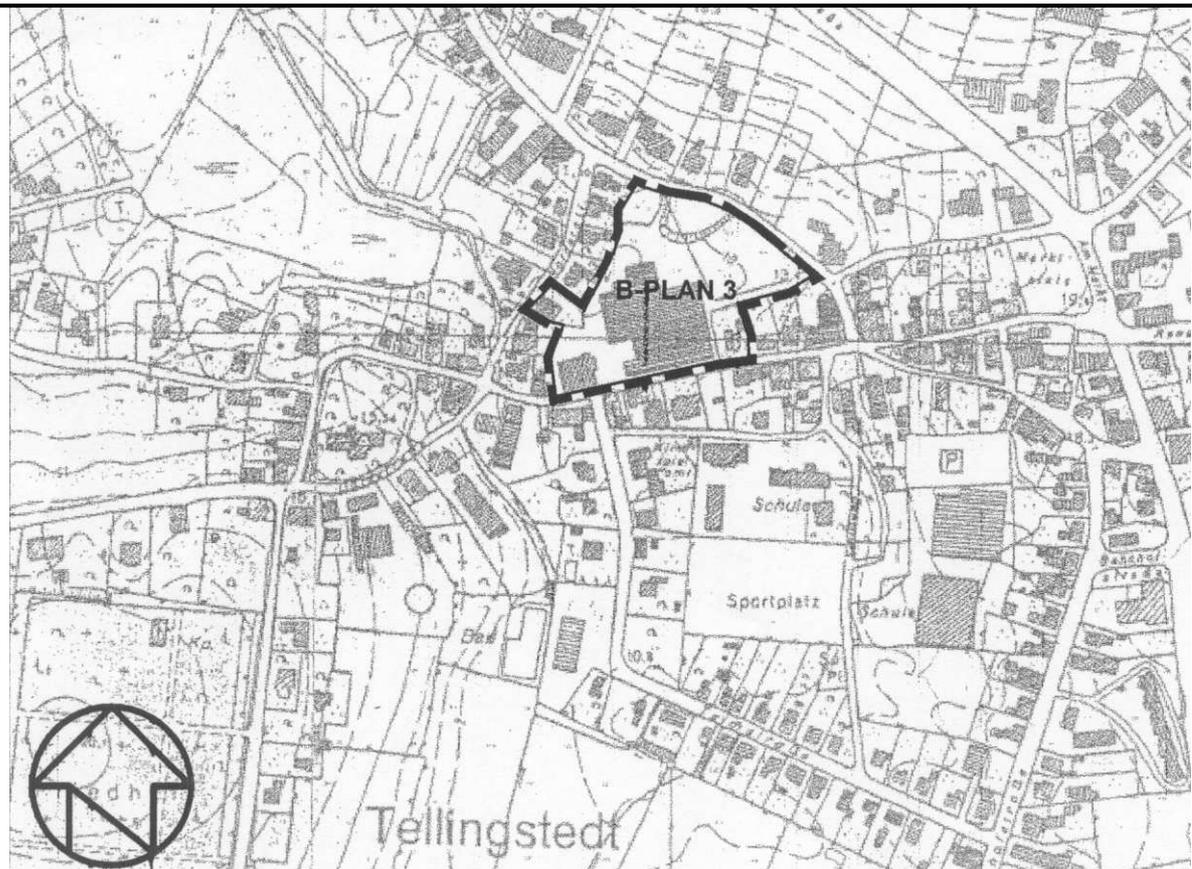
## Begründung

### zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Tellingstedt

für das Gebiet

„zwischen Hauptstraße, Norderstraße und Husumer Straße“

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen
4. Verkehrserschließung und -anbindung
5. Ruhender Verkehr
6. Naturschutz und Landschaftspflege
7. Umweltbericht
8. Ver- und Entsorgung
9. Flächenbilanz
10. Kosten



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

**PLANUNGS BÜRO** für  
Architektur und Stadtplanung  
Dipl. - Ing. Hermann Dirks  
25746 Heide, Loher Weg 4  
Tel.: 0481/71066 Fax: /71091  
- Email: [Hermann.Dirks@t-online.de](mailto:Hermann.Dirks@t-online.de) -

## **1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt mit seinen Änderungen stellt die Flächen des Plangeltungsbereiches als gemischte Bauflächen – M – bzw. als Sonderbaufläche – S – Verwaltungszentrale und Zentrallager für großflächige Handelsbetriebe – Einzelhandelsbetriebe – dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Tellingstedt ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

## **2. Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,44 ha. Es befindet sich im zentralen Teil des Siedlungskörpers südwestlich der „Hamburger Straße“ (L 149).

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Westen durch die „Norderstraße“ und die hieran angrenzenden vorhandenen gemischten Bauflächen,
- im Norden und Osten durch die „Husumer Straße“ und die hieran angrenzenden vorhandenen gemischten Bauflächen,
- im Süden durch die „Hauptstraße“ und die hieran ebenfalls angrenzenden vorhandenen gemischten Bauflächen.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches weisen überwiegend eine Höhe von ca. 10 m üNN auf; der südöstliche Teil steigt jedoch bis auf ca. 14 m üNN an.

## **3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen**

Mit Stand vom 31-12-2003 hatte die Gemeinde Tellingstedt insgesamt 2.574 Einwohner. Die Gemeinde befindet sich im nordöstlichen Teil Dithmarschens an der B 203 und ist Verwaltungssitz des Amtes KLG Tellingstedt mit derzeit ca. 7.800 Einwohnern. Der Nahbereich ist stark landwirtschaftlich geprägt. Der Gemeinde Tellingstedt wird durch den Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein die Funktion eines ländlichen Zentralortes zugeordnet. Tellingstedt ist Grund-, Haupt- und Realschulstandort und verfügt über eine Förderschule; zudem ist die Gemeinde Kindergartenstandort und verfügt über ein Freibad.

Das Einzelhandelsunternehmen Wandmaker PC ist mit Firmensitz in Tellingstedt beheimatet. In jüngster Vergangenheit wurde der örtliche Verbrauchermarkt als „Stammhaus“ modernisiert und die Verkaufsfläche auf insgesamt 1.620 m<sup>2</sup> erweitert; neben den Verkaufsflächen weist der Baubestand umfangreiche Lagerflächen auf. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Erweiterung wurden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Hemmingstedt geschaffen; dieser Plan trat 2004 in Kraft.

Derzeit werden die Lagerflächen als Zentrallager der coop Schleswig-Holstein eG genutzt; im Sommer 2006 wird zur Konzentration der Warenlagerung als Straffung der Gesamtlogistik die Lagernutzung komplett nach Kiel verlagert werden. Ein Teil der dann frei werdenden Lagerfläche soll im Zuge einer Umnutzung zur Unterbringung eines Discounters (Aldi) sowie eines Non-Food Marktes (voraussichtlich eines Textilmarkt) dienen.

Ein bestehender Aldi-Markt mit ca. 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Verlauf der Bahnhofstraße würde im Gegenzug zeitgleich geschlossen werden. Eine Nachnutzung dieses Grundstückes durch einen anderen Discounter ist als ausgeschlossen anzusprechen, da die Immobilie keinerlei Erweiterungspotential sowohl bezüglich der Gebäudekubatur wie auch der Stellplatzsituation bietet.

Die Gemeinde Tellingstedt unterstützt diese Planungen, da sie hierdurch eine nachhaltige Aufwertung der innerörtlichen Strukturen sieht; insbesondere die Verlagerung des Aldi-Marktes wird positiv bewertet, da hiermit eine innerörtliche Konzentration der Verkaufsflächen in verkehrsgünstiger Lage verbunden ist. Der derzeitige Aldi-Standort ist diesbezüglich als problematisch einzuordnen. Auch die Unterbringung eines Textil-Marktes in der vorgesehenen Größenordnung wird ausdrücklich unterstützt, da hierdurch ein Teil des örtlichen Bedarfes in zentraler Ortslage gedeckt werden kann. Um für die vorgesehene Planung die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, beschloss die Gemeinde Tellingstedt die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 für das Gebiet zwischen Hauptstraße, Norderstraße und Husumer Straße.

Gemäß Ziffer 7.5 Abs. 4 Landesraumordnungsplan ist bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Standorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden (**Beeinträchtungsverbot**).

Das Beeinträchtungsverbot wird bei der vorliegenden Planung **uneingeschränkt** eingehalten. Durch die Planung erfolgt eine Konzentration der bestehenden Verkaufsflächen an einem hierfür geeigneten Standort, da sowohl der Verbrauchermarkt wie auch der Discounter bereits in der Gemeinde ihren Standort haben. In diesem Zusammenhang wird nur die Verkaufsfläche des Discounters von bisher 550 m<sup>2</sup> auf nunmehr 800 m<sup>2</sup> erhöht. Kleinteiliger Lebensmitteleinzelhandel, der durch die geplanten Maßnahmen in Mitleidenschaft gezogen werden könnte, besteht weder innerhalb des Gemeindegebietes noch im Nahbereich. Eine Ausnahme bildet ein kleinteiliger Lebensmitteleinzelhändler in der Gemeinde Pahlen, der über eine Verkaufsfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> verfügt. Gemäß des Regionalplanes für den Planungsraum IV nehmen die Nachbargemeinden Pahlen und Dörpling wegen der vorhandenen guten Infrastruktur gemeinsam eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion für die touristische Nachfrage in diesem sehr dünn besiedelten Raum wahr. Die Bewohner des Bereiches Pahlen/Dörpling orientieren sich im Hinblick auf die Lebensmittelversorgung jedoch (traditionell) in Richtung Erfde. Die im Verlauf der B 202 in Richtung Rendsburg bestehende Einzelhandelsagglomeration ist **der primäre Versorgungsschwerpunkt für den Nahbereich Erfde auch über die Kreis- (und Planungsraum-)grenzen hinaus. Es lässt sich daher sicher prognostizieren, dass die vorliegende Planung auf die bestehende Versorgungssituation in Pahlen/Dörpling keinerlei negative Auswirkungen haben wird.**

Bezüglich der vorgesehenen Ansiedlung eines Textilmarktes ist anzumerken, dass weder in Tellingstedt selbst noch im Nahbereich entsprechende Angebotspaletten bestehen. In Tellingstedt selbst hat die Firma Laue-Festgarderobe ihren Standort; aufgrund der spezifischen Ausrichtung ist eine potentielle Konkurrenzsituation jedoch nicht konstruierbar.

***Es kann somit festgestellt werden, dass durch die vorliegende Planung eine nachhaltige Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren innerhalb der Gemeinde Tellingstedt wie im Nahbereich Tellingstedt nicht zu erwarten ist.***

Gemäß Ziffer 7.5 Abs. 5 Landesraumordnungsplan müssen Art und Umfang von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein (**Kongruenzgebot**). Für ländliche Zentralorte sind Einzelhandelsagglomerationen bis 2.000 m<sup>2</sup> allgemein zulässig.

Durch die vorliegende Planung wird diese allgemein gültige Grenze um 800 m<sup>2</sup> überschritten. Insbesondere unter Würdigung der Tatsachen, dass keine Sortimentsausweitungen vorgenommen werden, sondern durch die Erweiterung der Verkaufsfläche des Discounters das vorhandene Warensortiment angemessen präsentiert werden soll und zudem keine strukturellen baulichen Veränderungen am vorliegenden Standort beabsichtigt sind, der Altstandort jedoch aufgegeben wird, sollte die Überschreitung als vertretbar angesehen werden können. Innerhalb des Gemeindegebietes werden neben der vorliegenden Agglomeration sowie den als „spezifisch“ anzusprechenden Einzelhandelsbetrieben „Waffen-Schrum“ sowie „Laue-Festgarderobe“ keine weiteren als „allgemein“ zu bezeichnende großflächigen Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden. Wie bereits oben ausgeführt wird der Altstandort des Aldi-Marktes aufgrund seiner spezifischen Lage und räumlichen Möglichkeiten ebenfalls für eine entsprechende Nutzung nicht mehr in Frage kommen.

***Es kann somit zusammenfassend festgestellt werden, dass die Überschreitung der allgemein zulässigen Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> um 800 m<sup>2</sup> als vertretbar anzusehen ist.***

Gemäß Ziffer 7.5 Abs. 6 Landesraumordnungsplan sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**).

Die vorgesehene Planung ist insbesondere unter dieser Prämisse als besonders wünschenswert anzusehen. Die „Hauptstraße“ stellt die verbliebene klassische „Geschäftsstraße“ mit Gastronomie Handel, Bank und Dienstleistern innerhalb der Gemeinde dar. Die Stärkung bzw. der Erhalt dieses Bereiches als Minimalziel ist ausdrückliches Ziel der gemeindlichen Planungen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Handelsagglomerationen oder Einzelansiedlungen an der Peripherie der gemeindlichen Siedlungsstruktur diesen gemeindlichen Zielsetzungen widersprechen. Es sei weiterhin darauf hingewiesen, dass in der Vergangenheit entsprechende Ansiedlungswünsche seitens der Gemeinde bereits im Vorfeld im Rahmen ihrer Möglichkeiten bekämpft wurden.

***Es kann somit zusammenfassend festgestellt werden, dass der betreffende Bereich als städtebaulich integriert anzusprechen ist.***

Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil der vorliegenden kommunalen Planung stellt das beschriebene Planpaket im Detail dar.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt – wie bisher – durch die den Bereich umgebenden Gemeindestraßen. Das Plangebiet in zentraler Siedlungslage der Gemeinde ist insgesamt als typische gemischte Ortslage anzusprechen; so sind neben Wohnnutzungen ebenso kleinteiliges Gewerbe sowie gastronomische Nutzungen anzutreffen.

Um für die umgebenden Bereiche aus der Verbrauchermarktnutzung resultierende unzumutbare Lärmbelastungen ausschließen zu können, wird auf der Grundlage DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für das Sondergebiet festgesetzt, dass Nutzungen unzulässig sind, die am Tage von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr einen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und in der Nacht von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr von 45 dB(A)/m<sup>2</sup> überschreiten. Weitergehende Regelungen werden durch ein lärmtechnisches Fachgutachten definiert und verbindlich in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.

Die Betriebsflächen der Firma Wandmaker PC werden nunmehr als Sonstiges Sondergebiet – großflächige Einzelhandelsbetriebe / Verbrauchermarkt und Discounter mit einer dem vorhandenen Baubestand korrespondierenden maximal zulässigen Grundfläche von 5.180 m<sup>2</sup> festgesetzt; da der Versiegelungsgrad des Grundstückes durch die hergerichteten Stellplätze als relativ hoch anzusprechen ist, wird weitergehend festgesetzt, dass für das Sondergebiet ein maximal zulässiger Versiegelungsgrad von 100 % zulässig ist.

Die sonstigen Bauflächen werden insgesamt als Mischgebiete – MI – festgesetzt; die fixierte GR von 1.670 m<sup>2</sup> (Baublock Nr. 2) bzw. die festgesetzte GRZ von 0,35 (Baublock Nr. 3) – jeweils als zulässiges Höchstmaß – entsprechen dem jeweils vorhandenen Baubestand, da eine weitergehende Versiegelung des Gesamtbereiches nicht angestrebt wird.

Innerhalb der festgesetzten MI-Gebiete wird die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten „Einzelhandel“ und „Tankstellen“ sowie alle nach § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten“ ausgeschlossen, da mit diesen Nutzungen in der Regel mit erhöhtem Verkehrsaufkommen (zum Teil in den frühen Morgen- und späten Abendstunden) zu rechnen ist.

Die Gemeinde Tellingstedt stellt hierdurch planungsrechtlich klar, dass die Ansiedlung der genannten Nutzungen nicht den kommunalen Zielvorstellungen für den Gesamtbereich entspricht.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Gemeindegebiet potentielle Standorte zur Verfügung.

Zur Begrenzung des Bauvolumens wird – die vorhandene Baustruktur berücksichtigend – eine Kappungsgrenze von 10,0 m für Gebäudehöhen festgesetzt.

Im Norden des Plangebietes werden zwei vorhandene Knickabschnitte nachrichtlich in die Planung übernommen.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wurde, gesondert angesprochen und eingeladen.

#### **4. Verkehrserschließung und -anbindung**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die unmittelbar an das Plangebiet anschließenden vorhandenen Gemeindestraßen „Norderstraße“, „Husumer Straße“ und „Hauptstraße“. Im weiteren Verlauf erfolgt der Anschluss über die „Hamburger Straße“ (L 149) an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz in Form der B 203.

Die Ausbauqualität des betroffenen Straßennetzes hat sich in der Vergangenheit als angemessen gezeigt.

#### **5. Ruhender Verkehr**

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken hergerichtet; innerhalb des Plangebietes werden insgesamt ca. 170 Stellplätze zur Verfügung stehen. In den umgebenden Bereichen sind zudem innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes öffentliche Parkplätze in größerer Anzahl vorhanden.

Der zu erwartende Bedarf an Parkflächen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Tellingstedt ist bei weitem abgedeckt.

#### **6. Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Tellingstedt werden keinerlei zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen bzw. vorbereitet. Der Umweltbericht wird jedoch um grünordnerische Hinweise ergänzt.

#### **7. Umweltbericht**

*(Verfasser: Planungsbüro Mordhorst GmbH)*

##### **7.1 Veranlassung / Methodik**

Wegen der Nutzungsänderung einer Teilfläche des Lagers der Fa. Helmut Wandmaker GmbH, einer Vertriebslinie der Coop Schleswig-Holstein e.G., in zwei unabhängige Geschäfte betreibt die Gemeinde Tellingstedt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.

Zum Verfahren fand am 7. März 2006 eine frühzeitige Behördenbeteiligung („Scoping“) statt. Der Untersuchungsumfang für die Umweltprüfung wurde mit den Beteiligten und der Gemeinde abgestimmt. Untersuchungsgebiet ist der Plangeltungsbereich. Schutzgutbezogen werden benachbarte Nutzungen mit berücksichtigt.

Wegen des geringen Umfangs der Planung wurde auf die gesonderte Erarbeitung eines landschaftsökologischen Fachbeitrages verzichtet. Der vorliegende Umweltbericht wird daher um grünordnerische Hinweise ergänzt.

Zur Einschätzung des Lebensraumpotenzials wurde im März 2006 eine Begehung des Plangebietes vorgenommen. Weitere Grundlagen bilden die Darstellungen des im Oktober 2001 von der Gemeinde beschlossenen Landschaftsplanes.

Wesentliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Umweltinformationen und Hinweise auf erhebliche Kenntnislücken haben sich nicht ergeben.

## **7.2 Beschreibung des Plangebietes und des Planvorhabens**

Der Geltungsbereich des 14.400 m<sup>2</sup> großen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich im Zentrum der Ortslage Tellingstedt, nördlich der Hauptstraße (Kreisstraße 42). Es wird durch die drei Straßen Hauptstraße, Norderstraße und Husumer Straße begrenzt. Allseits grenzen Bauflächen in typischer dörflicher Gemengelage an. Das Gebiet ist einerseits als Sondergebiet (10.400 m<sup>2</sup>) andererseits als Mischgebiet mit einer Größe von 3.700m<sup>2</sup> ausgewiesen. Für eine Begrünung in Form von zwei Wällen entlang der Husumer Straße sind insgesamt 340 m<sup>2</sup> angesetzt.

Das Sondergebiet wird z. Zt. durch ein Einzelhandelsgeschäft sowie einem regionalen Zentrallager der Fa. Helmut Wandmaker GmbH, einer Vertriebslinie der Coop Schleswig-Holstein e.G., genutzt. Das Gelände wird von einem knapp 7.000 m<sup>2</sup> großen, zusammenhängenden Gebäudekomplex eingenommen, der allseits von versiegelten Flächen (Parkplatz, Lagerfläche, Container-Stellplatz) umgeben ist. Der Grad der Versiegelung liegt im Sondergebiet bei über 97 %.

Die übrigen, als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen sind von den Planungen nicht berührt. Es handelt sich um eine verdichtete Dorfbebauung mit einem Versiegelungsgrad von fast 80%.

Veranlassung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 ist die Umnutzung von Teilen der bestehenden Lagerflächen zu Verkaufsflächen.

Nach den bisherigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 2 beträgt die genehmigte Verkaufsfläche 1.620 m<sup>2</sup>. Durch die Umnutzung der bestehenden Lagerfläche von 1.100m<sup>2</sup> und Aufteilung in zwei voneinander unabhängige Geschäfte (800 m<sup>2</sup> und 300 m<sup>2</sup>) soll die Verkaufsfläche künftig auf 2.720 m<sup>2</sup> erhöht werden.

Bei den geplanten Einzelhandelsgeschäften handelt es sich um Einzelhandelsunternehmen, deren Warensortiment das bestehende Sortiment des Wandmaker-Verbrauchermarktes ergänzt.

Im Zuge der baulichen Einrichtung der neuen Geschäfte sollen mehrere Gebäude abgerissen und zu Parkplätzen umgewidmet werden. Zudem soll im Bereich der K42 (Hauptstraße) durch Abriss eines Gebäudes (Hauptstraße 5) neben zusätzlichen Parkplatzflächen eine neue, verbreiterte Zuwegung auf das Gelände geschaffen werden. Randlich zur Hauptstraße ist hier die Anlage eines ca. 1 m breiten Pflanzstreifens vorgesehen.

Vorhabensträger ist die coop Schleswig-Holstein eG in Kiel.

## **7.3 Untersuchung der Schutzgüter / Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

### **7.3.1 Schutzgut Mensch**

Durch Änderung von Art, Häufigkeit und zeitlicher Verteilung des gebietsbezogenen Verkehrs (Lieferverkehr, Kundenverkehr) hat die Planung positive Auswirkungen auf das Wohnumfeld. Die Belastung der angrenzenden Grundstücke hinsichtlich der Lärm- und Abgasimmissionen wird durch Reduzierung und geänderte Aufteilung der Verkehrsflüsse deutlich minimiert.

Mit der Aufgabe des regionalen Zentrallagers wird sich der Verkehr nach Schätzung des Betreibers auf etwa ein Drittel des bisherigen Umfangs reduzieren. Insbesondere die Husumer Straße wird wesentlich entlastet. Der über diese Straße anrollende Schwerlastverkehr hat bislang sowohl während der Tages- als auch zur Nachtzeit Waren angeliefert. Die Auslieferung an die nachgeordneten Filialen begann jeweils in den frühen Morgenstunden und lief ebenfalls über die Husumer Straße. Die Anwohner sind aufgrund der Größe der Fahrzeuge bislang einer erheblichen Lärm- und auch Abgasbelastung ausgesetzt. Sowohl hinsichtlich der Lärmbelastung

(s. Abb. 1) als auch der Abgasbelastung bestehen erhebliche Differenzen zwischen den Fahrzeugtypen. Allgemein tragen schwere Nutzfahrzeuge verglichen mit ihrem Anteil an der Gesamtfahrleistung weit überproportional zu den  $\text{NO}_x$ -Emissionen bei, da die  $\text{NO}_x$ -Emissionsfaktoren von schweren Lkw ein Vielfaches der entsprechenden Werte von Pkw betragen.

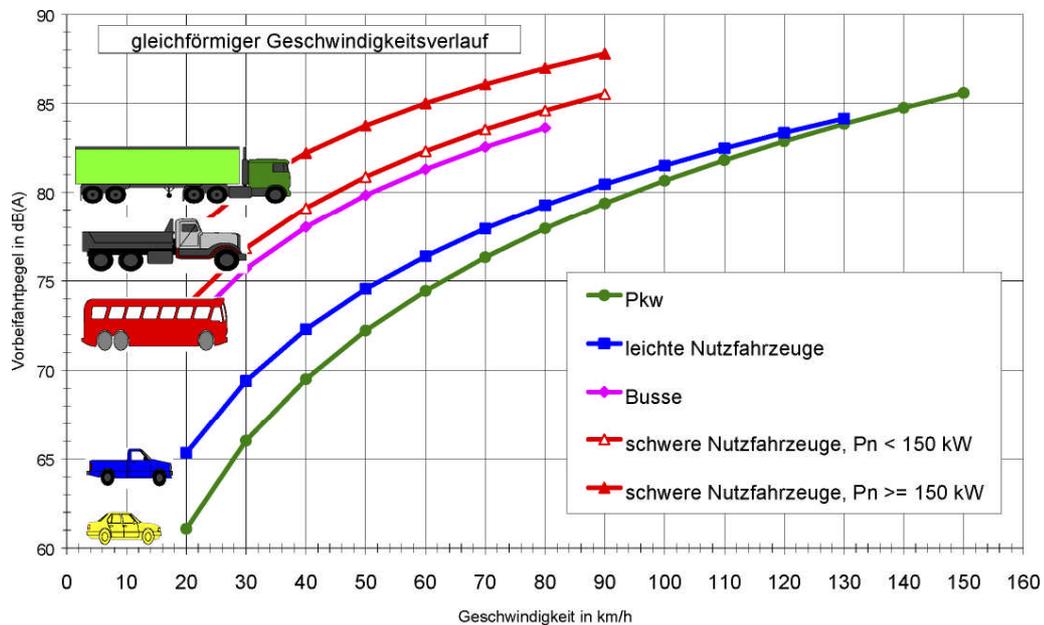


Abb. 1: Vorbefahrtpiegel verschiedener Fahrzeuge in 7,5 m Entfernung in Abhängigkeit von der Geschwindigkeit, Stand 1992 Quelle: Steven, UBA Forschungsvorhaben 10505140

Durch die neuen Geschäfte wird zwar zusätzlicher Kundenverkehr angezogen, der PKW-Verkehr wird sich jedoch auf die Geschäftsstunden am Tage beschränken. Auch der Lieferverkehr wird von der Nacht auf den Tag verschoben. Zusätzlich werden die Verkehrsströme durch den Ausbau der Zufahrt an der Hauptstraße stärker als bisher aufgeteilt, die punktuelle Belastung auf einzelne Grundstücke dadurch reduziert.

Dem erhöhten Parkraumbedarf auf dem Gelände wird durch Abriss von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und Umnutzung zu Stellflächen begegnet.

Eine Bedeutung für die Erholung ist wegen der Funktion als Zentrallager und dem hohen Versiegelungsgrad nicht erkennbar.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch den Anschluss an die regionalen und örtlichen Entsorgungssysteme gewährleistet.

### 7.3.2 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Innerhalb des Sonderbaugebietes sind, bis auf zwei bepflanzte Wälle entlang der Husumer Straße sowie zwei jüngeren Bäumen im Zufahrtsbereich der Hauptstraße, keine Grünstrukturen vorhanden. Vielmehr ist das Gelände durch Gebäude und die umgebenden Stellflächen zu über 97% versiegelt.

Aufgrund des Platzbedarfs an PKW-Stellfläche sowie für den verbleibenden Lieferverkehr können nur kleinflächig im Bereich von Randstreifen Begrünungsmaßnahmen umgesetzt werden, wodurch der Anteil an versiegelten Flächen leicht gesenkt wird. Die Begrünung orientiert sich aufgrund der Lage zur Hauptstraße vordringlich an gestalterisch-repräsentativen Gesichtspunkten (s. Hinweise in Kap. 1.8).E

ine weitere Pflanzung von Gehölzen innerhalb des Sondergebietes wird wegen des Raumbedarfes für Stellplätze sowie der engen Durchfahrten als nicht möglich erachtet.

### **7.3.3 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet zeichnet sich bereits durch einen extrem hohen Versiegelungsgrad aus. Das Sondergebiet ist zu 97% versiegelt, die angrenzenden Mischgebiete zu etwa 80 %. Funktionen des Bodens können damit nicht weiter verschlechtert werden. Mit der Umnutzung der Gebäude und den übrigen baulichen Maßnahmen ist keine weitere Versiegelung verbunden. Eine Bilanzierung des Versiegelungsgrades ergibt durch die oben aufgeführten Begrünungsmaßnahmen eine leicht positive Tendenz. Zusätzliche Maßnahmen zur Entsiegelung werden wegen des Raumbedarfs für PKW-Stellplätze als nicht umsetzbar erachtet.

### **7.3.4 Schutzgut Wasser**

Die Bodenversiegelungen bedeuten auch einen Eingriff in den Wasserhaushalt des Gebietes. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr in den Boden eindringen, sondern wird oberflächlich abgeführt. Damit einher geht ein Verlust an Wasserspeicherkapazität des Bodens, eine geringere Verdunstungsmenge und eine verminderte Versickerung.

Das anfallende Oberflächenwasser aus der Entwässerung des Grundstücks wird getrennt vom Schmutzwasser über ein eigenständiges Kanalisationssystem gesammelt und der nahe gelegenen Tielenua zugeführt.

Durch die geplante Nutzungsänderung wird die Situation hinsichtlich der Oberflächenentwässerung nicht verändert. Der Abfluss von den Dächern und den weiteren versiegelten Flächen wird weiterhin der bestehenden Regenwasserkanalisation zugeführt. Ein erheblicher zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Wasser ist damit nicht gegeben.

### **7.3.5 Schutzgut Klima und Luft**

Flächenversiegelungen bewirken räumlich eng begrenzte Änderungen des Lokalklimas. Der Abriss von Gebäuden bedingt eine lokale Änderung von Luftströmungen. Für die Situation an der Hauptstraße bedeutet dies, dass der enge Straßenraum im Mündungsbereich der Teichstraße aufgeweitet und damit der Luftaustausch verbessert wird.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut können ausgeschlossen werden, da im Übrigen gegenüber der aktuellen Situation keine Änderungen eintreten wird. Durch deutliche Reduzierung des Schwerlastverkehrs und damit Wegfall von Emittenten wird sich die Luftsituation vielmehr eher verbessern.

### **7.3.6 Schutzgut Ortsbild / Landschaftsbild**

Das Ortsbild wird durch die Größe und das Volumen der überbauten Fläche sowie die die Gebäude umgebenden Asphaltflächen geprägt. Gegenüber dem ansonsten stärker aufgelockerten Ortsbild wirkt die hohe Verdichtung als ortsuntypischer Fremdkörper. Durch die Pflanzung von Baum-Solitären im Bereich der Hauptstrasse nach Abriss des Gebäudes (Hauptstr. 5) wird eine, wie auch im Landschaftsplan der Gemeinde Tellingstedt geforderte, Verbesserung des Ortsbildes erreicht.

Mit dem Abriss von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen im Sondergebiet werden neue Sichtachsen geschaffen. Insbesondere im Bereich der Hauptstraße wird eine Einengung beseitigt.

Durch das Vorhaben wird das Ortsbild weder erstmalig noch erheblich beeinträchtigt.

### **7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Für das Plangebiet ist ein Vorkommen von geschützten Kulturdenkmalen nicht bekannt. Auch sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

### **7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erkennbar.

### **7.4 Planungsalternativen und Nullvariante**

Die Entscheidung für eine bauliche Nutzung des Grundstücks ist bereits mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes gefallen. Eine Planungsalternative besteht daher nur in dem Verzicht auf das Aufstellungsverfahren und damit Beibehaltung der Lagernutzung und der erheblichen Belastung durch den Lastwagenverkehr.

### **7.5 Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Umweltauswirkungen**

Ein Ausgleichsbedarf für den Eingriff in den Boden besteht nicht, da durch die geplante Nutzungsänderung nicht in den Boden eingegriffen wird. Auch für die übrigen Naturhaushaltsfaktoren ist ein Kompensationsbedarf nicht vorhanden.

### **7.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)**

Mit der Umsetzung des Planvorhabens sind keine negativen Auswirkungen auf Schutzgüter erkennbar. Auch Risiken hinsichtlich weiterer, bisher nicht erkannter Umweltauswirkungen, sind gering einzuschätzen.

Über die fachgesetzlichen Verpflichtungen hinausgehende, besondere Überwachungsmaßnahmen werden seitens der Gemeinde daher nicht für erforderlich gehalten.

### **7.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Tellingstedt plant zur besseren Ausnutzung eines Baugrundstückes die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 im Bereich der Ortslage zwischen der Hauptstraße (Kreisstraße 42), der Husumer Straße und der Norderstraße.

Der Änderungsbereich umfasst eine als Sonder- und Mischgebiet festgesetzte Fläche von 14.400 m<sup>2</sup>. Der Änderungsbedarf ergibt sich aus der geplanten Vergrößerung der bisher maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.620 m<sup>2</sup>. Durch die Umnutzung der bestehenden Lagerfläche von 1100m<sup>2</sup> und Aufteilung in zwei voneinander unabhängige Geschäfte (800 m<sup>2</sup> und 300 m<sup>2</sup>) soll die Verkaufsfläche künftig auf 2.720 m<sup>2</sup> erhöht werden.

Für die Wohnbevölkerung der angrenzenden Siedlungsbereiche ergibt sich durch Reduktion des Schwerlastverkehrs gegenüber der bisherigen Situation im Wesentlichen eine Entlastung. Die Belastung durch zusätzlichen Kundenverkehr bleibt demgegenüber untergeordnet.

Eine besondere Erholungseignung ist für das Plangebiet und seine Umgebung nicht gegeben.

In die bestehenden Grünstrukturen wird nicht eingegriffen. Kleinflächig werden neue Anpflanzungen geschaffen.

Ein zusätzlicher Eingriff in den Boden findet nicht statt. Vielmehr wird ein Teil der Gebäude abgerissen und zu versiegelter PKW-Stellfläche umgewandelt. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

Da keine zusätzlichen Flächenversiegelungen stattfinden wird durch die Planung auch nicht über das bestehende Maß hinaus in den Wasserhaushalt eingegriffen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in der Kanalisation gesammelt und der Tielenu als zentralem Vorfluter zugeführt.

Mit der geplanten Bebauung ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes verbunden, die über das bisherige Maß hinaus geht.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft können ausgeschlossen werden.

Eine Planungsalternative besteht nur in dem Verzicht auf das Vorhaben. In der Abwägung werden die mit der Umwidmung der Gebäudenutzung, insbesondere wegen der erheblichen Reduktion des Schwerlastverkehrs höher gewichtet.

Besondere Überwachungsmaßnahmen, die über das von den Fachbehörden geleistete Maß hinausgehen, sind nicht erforderlich.

## **7.8 Hinweise zur Grünordnung**

Der Bebauungsplan sieht für das Plangebiet randliche, 1 bis 1,5m breite Pflanzstreifen entlang der Hauptstraße vor. Sie dienen der Gestaltung des Grundstücks, tragen aber auch zur Verbesserung des Ortsbildes bei.

Als Pflanzmaterial sind ausschließlich standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Geeignete Arten sind der folgenden Liste zu entnehmen.

### **Liste heimischer, standortgerechter Gehölze (Auswahl)**

#### **Bäume**

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Sand-Birke (*Betula pendula*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Winter-Linde (*Tilia cordata*)

#### **Sträucher**

Kornelkirsche (*Cornus sanguinea*)

Haselnuss (*Corylus avellana*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Gemeiner Faulbaum (*Frangula alnus*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Echter Kreuzdorn (*Rhamnus carthaticus*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europeae*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Bibernellrose (*Rosa pimpinelliflora*)

Wilde Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Gemeine Himbeere (*Rubus idaeus*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Gemeiner Flieder (*Syringia vulgaris*)

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

## 8. Ver- und Entsorgung

### 8.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird über Straßenkanäle der vorhandenen gemeindlichen Kläranlage zur Reinigung zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird über getrennte Kanäle gesammelt und anschließend in die Vorflut geleitet.

### 8.2 Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Norderdithmarschen.

### 8.3 Gas / Elektrizität

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Hanse.

### 8.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung des Kreises Dithmarschen geregelt.

### 8.5 Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz ist durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG gegeben.

### 8.6 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen sind in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl Unterflurhydranten angeordnet.

## 9. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Mischgebiet – MI –	0,37	25,69
Sondergebiet – SO –	1,04	72,22
Knicks (vorhanden)	0,03	2,09
	1,44	100,00

