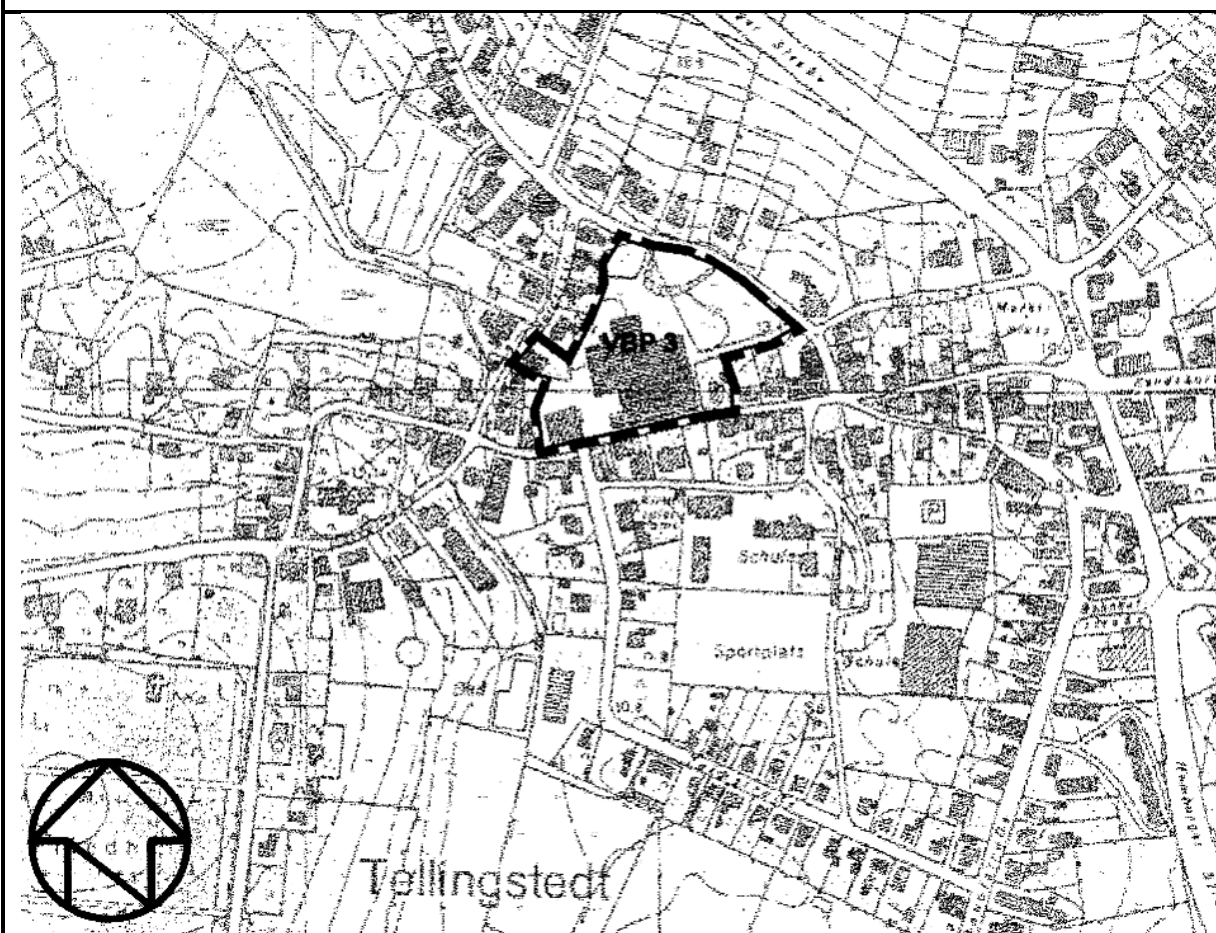


# BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung der Gemeinde Tellingstedt

für das Gebiet

zwischen Hauptstraße, Norderstraße und Husumer Straße



Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH

Übersichtsplan M: 1:5.000

Stand: Satzungsbeschluss

Datum: 17-11-2014

## PLANUNGSGRUPPE

Dipl. - Ing. Hermann Dirks

Stadt- und Landschaftsplanung

25746 Heide, Loher Weg 4

Tel.: 0481/71066 - Fax: /71091

Email: [info@planungsgruppe-dirks.de](mailto:info@planungsgruppe-dirks.de)

Verfasser: Dipl.-Ing. Hermann Dirks

**Inhaltsverzeichnis**

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

## 1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Planänderungsbereiches als Sonderbauflächen - S - Verwaltungszentrale und Zentrallager für großflächige Handelsbetriebe - Einzelhandelsbetriebe - dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung ist auf der Grundlage des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt 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 Plangebietes 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 31-12-2012 wies die Gemeinde Tellingstedt insgesamt 2.651 Einwohner auf. Die Gemeinde ist Grund-, Haupt-, Real- und Förderschulstandort; sie verfügt über einen Kindergarten sowie ein Freibad. Tellingstedt ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Eider mit Verwaltungssitz in Hennstedt. Der Regionalplan für den Planungsraum IV weist der Gemeinde Tellingstedt die Funktion eines ländlichen Zentralortes zu.

Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum IV.

Der ländliche Zentralort Tellingstedt mit mehr als 5.000 Einwohnern im Nahbereich ist gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 für Einzelhandelseinrichtungen bis 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) geeignet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Tellingstedt setzt für den Planbereich derzeit u.a. mit

- Verbrauchermärkten incl. Shop-Zeile mit bis zu 1.700 m<sup>2</sup> VK,
- Discountern mit bis zu 800 m<sup>2</sup> VK und
- Non-Food-Märkten mit bis zu 300 m<sup>2</sup> VK

insgesamt bis zu 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen fest.

Die Landesplanung stimmte diesen Planinhalten trotz Überschreitung der zulässigen Verkaufsflächenobergrenze für den ländlichen Zentralort Tellingstedt zu, da mit der Planung

- die Konzentration der Nahversorgung auf den etablierten Nahversorgungsstandort in zentraler Lage der Gemeinde,
- der Ausschluss von Einzelhandel auf den weiterhin bestehenden Lagerflächen im Geltungsbereich und
- der Ausschluss einer Nachfolgenutzung durch Einzelhandel am Altstandort des Lebensmitteldiscounters verbunden war.

Insoweit wurde eine Überschreitung der zulässigen Verkaufsflächenobergrenze als unschädlich eingestuft.

Der im Plangebiet ansässige ALDI-Markt plant zur Bestandssicherung eine Modernisierung des Marktes bei gleichzeitiger Erhöhung der Verkaufsfläche um ca. 200 m<sup>2</sup>; die Erweiterung der Verkaufsflächen des bestehenden Marktes wird nicht ausschließlich mit einer Erweiterung des Warensortiments verbunden sein.

Zur Sicherung des etablierten Nahversorgungsstandortes in zentraler Lage des Siedlungsbereiches beabsichtigt die Gemeinde Tellingstedt daher nunmehr die Erhöhung der zulässigen VK für Discounter auf bis zu 1.000 m<sup>2</sup>. Die bisher zulässigen Non-Food-Märkte bis zu 300 m<sup>2</sup> VK werden aus dem „Nutzungskatalog“ herausgenommen; eine Zulässigkeit ist somit künftig nicht mehr gegeben.

Mit einem Verbrauchermarkt einschließlich Shop-Zeile mit bis zu 1.700 m<sup>2</sup> VK und einem Lebensmitteldiscounter mit bis zu 1.000 m<sup>2</sup> VK wird der ländliche Zentralort Tellingstedt die Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung sowie der Bevölkerung im Nahbereich langfristig hinreichend sicherstellen können, ohne dass die Versorgungsfunktion benachbarter Zentraler Orte dadurch beeinträchtigt wird.

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

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

Die verkehrliche Erschließung des Gesamtgeltungsbereiches sowie die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz bleiben durch die vorliegende Planänderung unangetastet.

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

Die Regelungen bezüglich des ruhenden Verkehrs innerhalb des Gesamtgeltungsbereiches bleiben durch die vorliegende Planänderung ebenfalls unangetastet, da keine zusätzlichen Nutzungspotentiale im Sinne einer Nachverdichtung geschaffen werden.

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

Durch die vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Tellingstedt werden keinerlei zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen oder vorbereitet. Eine erneute Bilanzierung der geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt ist nicht erforderlich. Das Vorhaben führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von besonders geschützten Arten oder streng geschützten Arten sowie ihrer Lebensstätten. Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden folglich nicht berührt.

#### **7. Ver- und Entsorgung**

An den vorgesehenen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Tellingstedt geregelt werden, sind keinerlei Änderungen vorgesehen.

#### **8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB werden durch die vorliegende Planänderungen nicht erforderlich.

#### **9. Kosten**

Aus der vorliegenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 entstehen der Gemeinde Tellingstedt keine weiteren Erschließungskosten.

**SCHLUSSBEMERKUNG**

Die Begründung zum rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Tellingstedt bleibt neben der vorliegenden Begründung weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

**Tellingstedt, den**

\_\_\_\_\_  
**- Bürgermeister -**