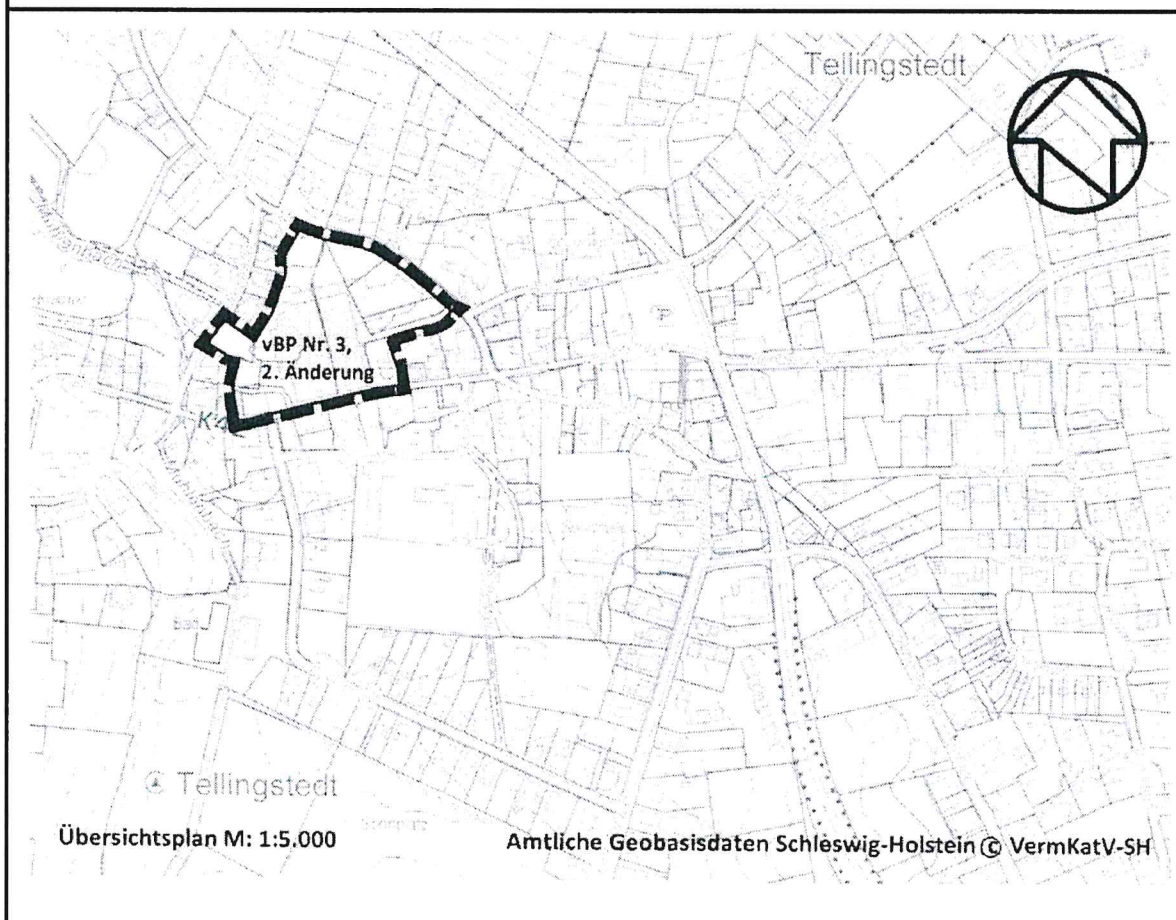


BEGRÜNDUNG

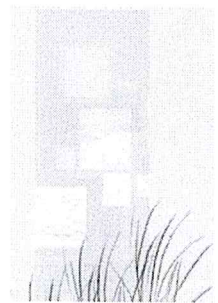
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung der Gemeinde Tellingstedt

für das Gebiet

„zwischen Hauptstraße, Norderstraße und Husumer Straße“



PLANUNGSGRUPPE
Dipl.-Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung



Stand: Satzungsbeschluss

Datum: Dezember 2015

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	5
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	5
9. Kosten.....	5
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, 2. 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 30-09-2014 wies die Gemeinde Tellingstedt insgesamt 2.692 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 m² Verkaufsfläche (VK) geeignet.

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

- Verbrauchermärkten incl. Shop-Zeile mit bis zu 1.700 m² VK,
- Discountern mit bis zu 800 m² VK und
- Non-Food-Märkten mit bis zu 300 m² VK

insgesamt bis zu 2.800 m² 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.

Im Zuge einer 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 wurden

- Verbrauchermärkte bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.700 m² einschließlich Shop-Zeilen,
- Discounter bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m²

zugelassen, da der im Plangebiet ansässige ALDI-Markt zur Bestandssicherung eine Modernisierung des Marktes bei gleichzeitiger Erhöhung der Verkaufsfläche um ca. 200 m² plante; 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 setzte die Gemeinde Tellingstedt daher die Erhöhung der zulässigen VK für Discounter auf bis zu 1.000 m² fest. Die bis dato zulässigen Non-Food-Märkte bis zu 300 m² VK wurden aus dem „Nutzungskatalog“ herausgenommen; eine Zulässigkeit war somit künftig nicht mehr gegeben.

Nunmehr wurde im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zur Umsetzung der Erweiterung des ALDI-Marktes festgestellt, dass die genehmigte vorhandene VK des Verbrauchermarktes ca. 1.905 m² aufweist; die Diskrepanz zur ursprünglich zuläs-

sigen VK ist in einer zwischenzeitlich fortgeschriebenen Rechtsprechung (Bewertung Kasenräume etc.) begründet. Um wieder eine rechtskonforme Situation herbeiführen zu können, entschloss sich die Gemeinde Tellingstedt unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bestandes und nach Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde, Verbrauchermärkte bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 1.900 m² einschließlich Shop-Zeilen zuzulassen.

Mit der vorgesehenen Planänderung wird ausschließlich die rechtliche Sanktionierung des Ist-Zustandes angestrebt, Erweiterungsmaßnahmen des Verbrauchermarktes sind nicht vorgesehen.

Mit einem Verbrauchermarkt einschließlich Shop-Zeile mit bis zu 1.900 m² VK und einem Lebensmitteldiscounter mit bis zu 1.000 m² 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 2. 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.

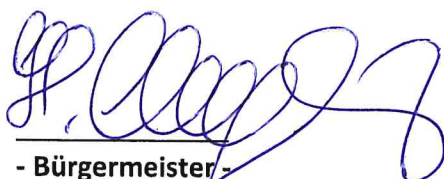
9. Kosten

Aus der vorliegenden 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 entstehen der Gemeinde Tellingstedt keine weiteren Erschließungskosten.

SCHLUSSBEMERKUNG

Die Begründungen zum rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 sowie der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Tellingstedt bleiben neben der vorliegenden Begründung weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

Tellingstedt, den 16.12.15


- Bürgermeister -