

# Bredstedt

## Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Mittleres Nordfriesland

**Vorlage (019/476/2021)** Datum: 30.11.2021

Bredstedt - Änderung B-Plan Nr. 26 Antrag auf Bauleitplanung (von Beran)

**federführendes Amt:** öffentlich  
Bauabteilung

AZ:

**mitwirkende Ämter:**

Sachbearbeiter/in:  
Petra Hansaul

### BERATUNGSFOLGE

### DATUM

Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss Bredstedt

17.01.2022

### Begründung:

Herr Beran beantragt eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, für das Grundstück Jens-Patent-Weg 3-7 (altes Heizwerk). Das Flurstück 178 und ein Teil des Flurstückes 179, sollen als Gewerbefläche genutzt werden. Derzeit sind die Flächen im Bebauungsplan als Sondergebiet – Veranstaltungsstätte ausgewiesen, somit ist eine normale gewerbliche Nutzung nicht möglich.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll in der 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 (Breezer) mit abgearbeitet werden, die Kosten für den Teilbereich sind vom Antragsteller zu übernehmen.

### Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Stadt Bredstedt beschließt, die Teilflächen Jens-Patent-Weg 3-7 im Bebauungsplan Nr. 26 von Sondergebiet – Veranstaltungsstätte in Gewerbegebiet zu ändern, mit dem Ziel dort eine normale gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Die Flächen werden mit der bereits laufenden Bebauungsplanänderung für Breezer überplant. Die Kosten für den Teilbereich übernimmt der Antragsteller.

Gemäß § 22 GO waren keine/folgende Mitglieder des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Stadt Bredstedt von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:



FESTSETZUNGEN:

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS- BEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
	GEWERBEGEBIET
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
	WASSERFLÄCHEN
	MIT GEH-FAHR-UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE
	

**1. ZULÄSSIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE**

- ALLGEMEIN ZULÄSSIG SIND WOHNUNGEN FÜR AUFSICHTS- UND BEREITSCHAFTSPERSONEN, SOWIE FÜR BETRIEBSINHABER UND BETRIEBSLEITER, DIE DEM GEWERBEBETRIEB ZUGEORDNET UND IHM GEGENÜBER IN GRUNDFLÄCHE UND BAUMASSE UNTERGEORDNET SIND.
- GEMÄSS §1 ABS.5 IN VERBINDUNG MIT ABS. 9 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG SIND IM GEWERBEGEBIET EINZELHANDELSBETRIEBE AUSGESCHLOSSEN.
- AUSNAHMSWEISE SIND EINZELHANDELSBETRIEBE BIS ZU EINER GROSSE VON MAX. 300 m<sup>2</sup> VERKAUFS- UND AUSSTELLUNGSFLÄCHE ZULÄSSIG, WENN SIE
  - NICHT MIT WAREN UND GÜTERN DES TÄGLICHEN BEDARFS HANDELN,
  - IN EINEM UNMITTELBAREN RÄUMLICHEN UND BETRIEBLICHEN ZUSAMMENHANG MIT EINEM GROSSHANDELS-, PRODUKTIONS- ODER HANDWERKSBETRIEBES STEHEN UND DIESEM GEGENÜBER IN GRUNDFLÄCHE UND BAUMASSE UNTERGEORDNET SIND.

## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Bredstedt



### 1. Art der baulichen Nutzung

§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

§11 BauNVO

 Sondergebiete

§8 BauNVO

 Gewerbegebiete


### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO


 Baugrenze

### 5. Sonstige Planzeichen


§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§9 Abs.7 BauGB


 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

 Isophonenlinien 50 dB(A) und 44 dB(A)

### 13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB

§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB

 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## 1. Zulässige Nutzung der Grundstücke

-

### SO "Veranstaltungsstätte"

Dient der Errichtung eines Kultur- und Veranstaltungszentrums

Zulässig ist:

- Kultur- u. Veranstaltungszentrum mit dazugehöriger gastronomischer Versorgung

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Lagerräume

**Alle übrigen Planinhalte und Festsetzungen des B-Planes Nr. 26 sowie der 1. Änderung zu diesem B-Plan bleiben unverändert.**

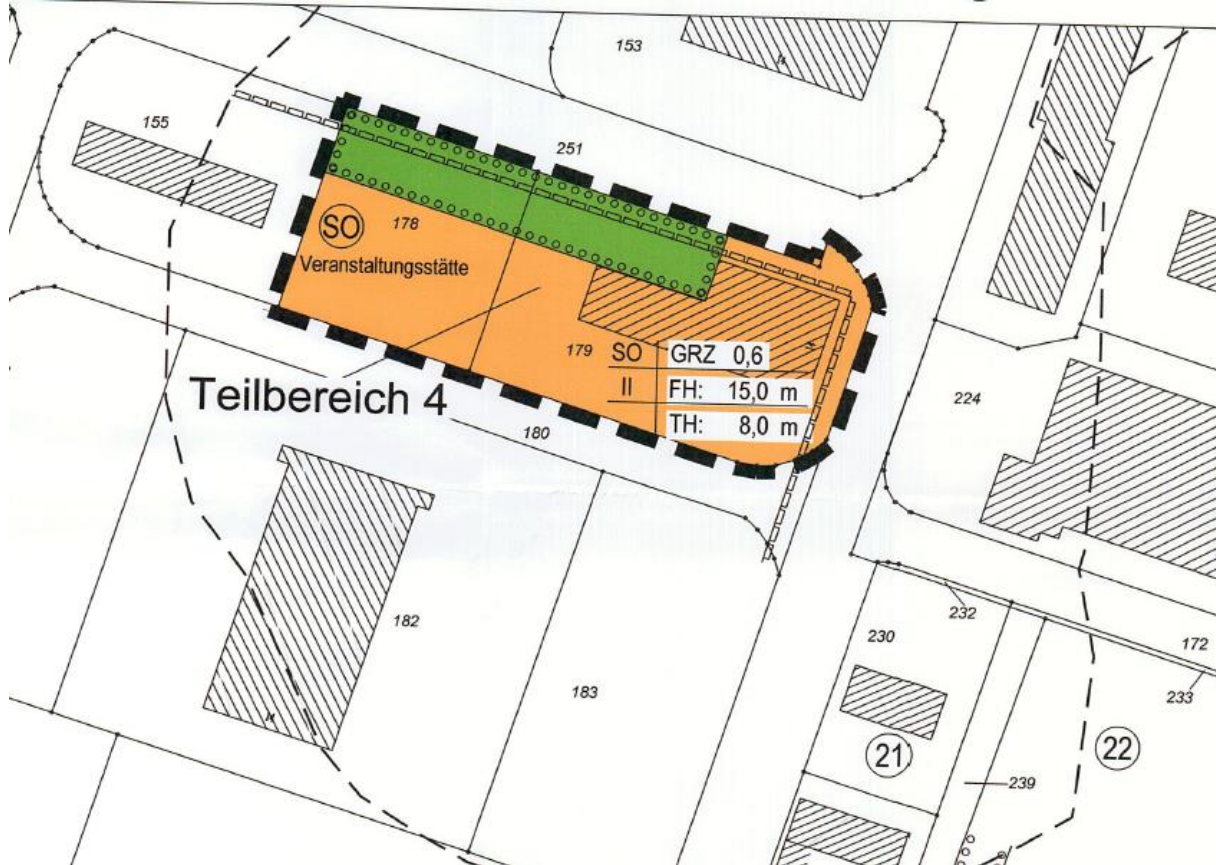
## 2. Gestaltung und Bepflanzung

- Für die Bepflanzung dürfen nur heimische, bodenständige Laubgehölze verwendet werden. Die Pflanzen sollten eine hohe Artenvielfalt haben.
- Innerhalb der im Plan als "Sichtdreiecke" festgesetzten Flächen sind Bepflanzungen sowie Einfriedigungen von mehr als 70cm über Fahrbahnoberkante und Grundstückszufahrten unzulässig.
- Bauliche Anlagen (Nebenanlagen) sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
- Oberflächenwasser (Regenwasser) der Dachflächen muss, wenn die Bodenverhältnisse es zulassen, auf den Grundstücken gesammelt und über eine Versickerung dem Grundwasser wieder zugeführt werden.  
Überschüssiges Oberflächenwasser sowie Oberflächenwasser aus den versiegelten Verkehrsflächen wird in Entwässerungsmulden über das Regenwasserkanalnetz den vorhandenen beiden Regenrückhaltebecken zugeführt und von dort gedrosselt in die angrenzenden Vorfluter eingeleitet. Die Rückhaltebecken sind mit einem Sandfang und mit einem Ölabscheider zu versehen.
- Fensterlose Fassaden müssen je angefangenen 100qm mit einem Klettergehölz begrünt werden.
- Für je 5 PKW-Stellplätze auf den Grundstücken ist ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen.
- Für je 2 LKW-Stellplätze ist ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen.

## 3. Schallschutz

- Im Bereich des inneren Kreises der Isophonenlinie bis 50 dB(A) sind Betriebsleiterwohnungen nicht zulässig.
- Im Bereich zwischen 50 und 44 dB(A) sind Betriebsleiterwohnungen nur mit schalltechnischem Einzelnachweis zulässig.
- Im Bereich außerhalb der Isophonenlinie 44 dB(A) sind Betriebsleiterwohnungen zulässig.
- Für die mit 1 u. 2 gekennzeichneten Gewerbegrundstücke und für die Flächen für den Gemeinbedarf sind wohnstörender Nachtbetrieb sowie wohnstörende Aktivitäten im Außenbereich ausgeschlossen.

## 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 26



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>		
	Gewerbegebiete	§ 9 (1) 1 BauGB § 6 BauNVO
	Sondergebiet - Veranstaltungsstätte	§ 11 BauNVO
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB § 16,17,19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16,18 BauNVO
FH: 15,0 m	Firsthöhe als Höchstgrenze	§ 16,18 BauNVO
TH: 8,0 m	Traufhöhe als Höchstgrenze	§ 16,18 BauNVO
<b>3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>		
	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO
<b>13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</b>		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB

### Text Teil B

Die textlichen Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Ursprungsplanes sowie der 1. und 2. Änderung gelten unverändert weiter soweit nachfolgend hiervon nicht abgewichen wird

#### Schallschutz

- Im Bereich des inneren Kreises der Isophonenlinie bis 50 dB(A) sind, mit Ausnahme des SO-Veranstaltungsstätte, Betriebsleiterwohnungen nicht zulässig.
- Für jedes Bauvorhaben mit einer geplanten Betriebsleiterwohnung ist durch ein Schallgutachten einer gemäß § 26 BImSchG anerkannten Messstelle nachzuweisen, dass der Nachimmissionsrichtwert von 50 dB(A) unter Berücksichtigung der gesamten Vorbelastung an den zukünftigen schutzbedürftigen Wohnräumen des Betriebsleiters sicher eingehalten wird.