

**Stadt Bredstedt**

**Bebauungsplan Nr. 40**

(Beschleunigtes Verfahren nach 13a BauGB)

Kreis Nordfriesland

**Begründung**



Aufgestellt:

**Jappsen ▪ Todt ▪ Bahnsen**   
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner | Sachverständige

Jappsen ▪ Todt ▪ Bahnsen | Zingel 3 | 25813 Husum | [www.JTB-architektur.de](http://www.JTB-architektur.de)  
Telefon 04841 / 4038 | Fax. 04841 / 63181 | [info@JTB-architektur.de](mailto:info@JTB-architektur.de)

**Inhalt**

<b>Begründung</b> .....	1
1 Plangebiet.....	3
2 Gründe für die Aufstellung des Planes und Planungsziele .....	3
3 Festsetzungen.....	3
4 Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen.....	4
4.1 Verkehrliche Erschließung.....	4
4.2 Wasserversorgung.....	4
4.3 Löschwasserversorgung .....	4
4.4 Stromversorgung.....	4
4.5 Abwasserbeseitigung.....	4
4.6 Abfallbeseitigung.....	4
5 Bahnanlage .....	4
6 Denkmalschutz .....	5
7 Ausgleichsflächenberechnung.....	5
8 Regionale Abstimmungen .....	6
9 Rechtsgrundlagen.....	6

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Bredstedt, Kreis Nordfriesland**

### **1 Plangebiet**

Die Stadt Bredstedt hat beschlossen, für das Gebiet nördlich der Dreisdorfer Straße (L 28) zwischen der Husumer Straße (B 5) im Westen und der Bahnlinie im Osten den Bebauungsplan Nr. 40 aufzustellen, um den Bestand eines bestehenden großflächigen Lebensmittelmarktes zu sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung und Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes zu schaffen. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

Der ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 25 ist nicht rechtskräftig, die Stadt Bredstedt möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 die städtebauliche Entwicklung ordnen.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Bredstedt ist der Geltungsbereich überwiegend als „Sonderbaufläche Einzelhandel“ dargestellt. Die kleine Erweiterungsfläche im Norden des Bebauungsplanes Nr. 40 wird durch die Berichtigung des Flächennutzungsplanes als „Sonderbaufläche Einzelhandel“ aufgenommen.

### **2 Gründe für die Aufstellung des Planes und Planungsziele**

Die Ausweisung des Sondergebietes Einzelhandel wird erforderlich, um den Bestand des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes im Geltungsbereich zu sichern und eine Erweiterung des Betriebes zu ermöglichen. Der Stadt Bredstedt liegen dazu konkrete Planungsabsichten des Einzelhändlers vor.

Der Supermarkt stellt für die Versorgung der Bevölkerung des Planungsraumes der Stadt Bredstedt und der Gemeinden Breklum/Struckum einen sehr gut erreichbaren und zentral gelegenen Standort dar. Aufgrund der Lage an der Grenze zwischen Bredstedt und Breklum und den daraus resultierenden hohen Kundenzahlen wird eine Vergrößerung der Verkaufsfläche nötig, um dem starken und weiter steigenden Bedarf gerecht zu werden. Ein Abriss des bestehenden Marktes und der Neubau der Kaufhalle an veränderter Position und mit veränderter Größe (von bisher ca. 1.000 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) soll sicherstellen, dass der Einzelhändler seine Waren zeitgemäß und in ausreichendem Umfang anbieten kann. Dies wirkt auch einer unter Umständen drohenden Abwanderung von Kaufkraft in andere Städte und Gemeinden entgegen, sollte das Angebot nicht erweitert werden können. Durch diese Maßnahme sendet Bredstedt ein positives Signal, um sich auch weiterhin als das Versorgungszentrum im Herzen Nordfrieslands zu etablieren.

Die Vergrößerung des Marktes wird ermöglicht durch einen Zukauf eines Grundstücksteils aus den Nachbarflurstücken 1427 und 1194 der Flur 5.

### **3 Festsetzungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha. Das Gebiet wird als „Sondergebiet Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Es ist vorgesehen, einen Lebensmittelmarkt mit einer Grundfläche von max. 2.150 m<sup>2</sup> und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> zu errichten.

Der Baukörper wird in eingeschossiger Bauweise errichtet und fügt sich in die vorhandene umliegende Bebauung mit den bestehenden Einzelhandelsbetrieben ein. Durch die Ergänzung der Bepflanzung, teilweise auch mit großkronigen Bäumen, wird die Dominanz des Baukörpers abgemildert. Die Parkplatzfläche wird durch die Schirm- und Schutzpflanzung eingegrünt.

#### **4 Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen**

Das Plangebiet ist in seiner Ver- und Entsorgung über die vorhandenen Anschlüsse an die öffentlichen Netze gesichert.

##### **4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung (Erschließung des Plangebietes) erfolgt weiterhin über eine Zu- und Abfahrt von der Dreisdorfer Straße (L 28) und der Husumer Straße (B5).

##### **4.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz des Wasserverbands Nord.

##### **4.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung erfolgt weiterhin in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr.

##### **4.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Stadtwerke Bredstedt und ist sichergestellt.

##### **4.5 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Ortsnetz und ist gesichert durch die zentrale Abwasseranlage des Wasserverbandes Nord, mit Anschluss an das Gemeinschaftskläranlage Bredstedt / Breklum / Struckum.

Das Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickern (Sickerschächte, Rigolen, Sickermulden u.a.). Wenn erforderlich wird eine Überlaufleitung an die vorhandene Oberflächenentwässerung angeschlossen.

Im weiteren Baugenehmigungsverfahren werden die notwendigen Nachweise erstellt.

##### **4.6 Abfallbeseitigung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch ein vom Kreis Nordfriesland beauftragtes Entsorgungsunternehmen.

#### **5 Bahnanlage**

Östlich des Plangebietes führt die Strecke "Elmshorn-Westerland" entlang. Wegen der von der benachbarten Bahnanlage auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Lärm und Erschütterungen) sind vom Bauherrn Schutzanlagen in dem Umfang herzustellen, dass die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen vorgesehenen Grenzwerte sichergestellt ist.

## **6 Denkmalschutz**

Es sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **7 Ausgleichsflächenberechnung**

Da im Rahmen der Umsetzung des nicht rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. 25 für das Gebiet aus dem Jahre 2001 keine Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt ist, wird in dieser Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40 der Ausgleich von versiegelten Flächen festgeschrieben.

Der in der ursprünglichen Planung Bebauungsplanes Nr. 25 geforderte Ausgleich der bereits erstellten Maßnahme wurden in Teilen nicht durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 40 wird der ursprünglich, zu erstellende Ausgleich aufgenommen und nachgearbeitet.

Durch die im Rahmen der bisherigen Planungen realisierten Vorhaben wurde eine dauerhafte Bodenversiegelung eines großen Teiles der Fläche durch Überbauung vorgenommen. Durch die Versiegelung wurde die Regulations-, Speicher- und Lebensraumfunktion des Bodens dauerhaft zerstört. Die Bodenversiegelung führt zu einer Veränderung des Wasserhaushaltes, da eine Zwischenspeicherung des Wassers im Boden nicht mehr möglich ist und das Wasser sofort oberflächlich abfließt. Auch eine durch die Speicherung bzw. Versickerung des Wassers hervorgerufene Schadstoffausfilterung und ein Stoffabbau im Boden kann nicht mehr erfolgen. Als Lebensraum und Wuchsort steht der versiegelte Boden nicht mehr zur Verfügung.

Durch das Vorhaben wurden folgende Flächen versiegelt und ist folgender Ausgleich geleistet worden, bzw. noch zu leisten. Als Grundlage für die Berechnung dient der Stand der Flächenversiegelung vor der Überbauung mit einem Lebensmittelmarkt 2001. Damals wurde auf die Schaffung von Ausgleichsflächen verzichtet.

	Fläche in qm	Ausgleichsverhältnis	benötigte Ausgleichsfläche in qm
<b>Art des Eingriffs</b>			
Gebäude mit Anlieferung	2.420		
abzgl. Fläche des ehem. Gewächshauses (nördl.)	552		
abzgl. Fläche des ehem. Gewächshauses (südl.)	545		
neue Fläche vollversiegelt	1.323	1: 0,5	662
Fläche für Stellplätze und Zufahrten, vollversiegelt	4.921		
Fläche für Stellplätze und Zufahrten, teilversiegelt	-		
abzgl. Fläche vorhandener Weg	-		
neue Fläche vollversiegelt	4.921	1: 0,5	2.461
neue Fläche teilversiegelt	-		
<b>Art der Minderung</b>			
Grünfläche mit Pflanzung großkroniger Bäume, 1 Baum pro 40 qm, und Sträucher	1.737	1: -0,75	- 1.303
<b>notwendige Ausgleichsfläche außerhalb des Eingriffsgebietes</b>			<b>1.819</b>

Durch die Vollversiegelung und Überbauung von 6.244 m<sup>2</sup> ergibt sich bei einem anzusetzenden Ausgleichsfaktor von 0,5 die Schaffung einer Ausgleichsfläche in der Größe von 3.122 m<sup>2</sup>. Durch das Anlegen von bepflanzten Grünflächen auf dem Grundstück können 1.303 m<sup>2</sup> als ausgeglichen gelten. Weitere 1.819 m<sup>2</sup> sind als Ausgleichsfläche außerhalb des Eingriffsgebietes zu schaffen.

Durch die zukünftige Planung, der geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereiches in dem Bebauungsplan Nr. 40, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten

## 8 Regionale Abstimmungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 der Stadt Bredstedt wurde bereits in den regionalen Abstimmungsprozessen eingestellt. Eine interkommunale Abstimmung mit den Nachbargemeinden Struckum und Breklum wurde durchgeführt.

Ein entsprechendes Protokoll des Abstimmungsgespräches wird der Verfahrensakte beigelegt. Hieraus geht hervor, dass im Rahmen der ortsübergreifenden Entwicklungsplanung eine Zustimmung der Gemeinden Breklum und Struckum erfolgt ist.

Es bestehen keine Bedenken gegen die geplante Entwicklung.

## 9 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 beschlossen.

Die Aufstellung wird nach dem Verfahren für die „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a Baugesetzbuch durchgeführt.

Das Projekt erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens das eine zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im Innenbereich vorsieht.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung entfällt. Aufgrund der geringfügigen Neuversiegelung gegenüber der bestehenden Bebauung kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann deshalb abgesehen werden.

Die Verpflichtung zur Umweltprüfung entfällt.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist im Wege der Berichtigung vorgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt als öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom..... gebilligt.

Bredstedt, den .....

.....

Bürgermeister