

# Bredstedt

## Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Mittleres Nordfriesland

**Vorlage (019/492/2022)** Datum: 20.05.2022

Interkommunale Abstimmung zum geplanten Bebauungsplan Nr. 32 (Neubau EDEKA) der Gemeinde Breklum

**federführendes Amt:** öffentlich  
Bauabteilung

AZ:

**mitwirkende Ämter:**

Sachbearbeiter/in:  
Petra Hansaul

### BERATUNGSFOLGE

### DATUM

Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss Bredstedt

13.06.2022

### Begründung:

In der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss-Sitzung der Stadt Bredstedt am 25.10.2021 wurde das geplante Vorhaben, Neubau eines EDEKA-Marktes in Breklum bereits vorgestellt. In einer ersten Beteiligung / Planungsanzeige wurden die Landesplanung und der Kreis über das Vorhaben informiert. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden dann die geforderten Gutachten erstellt. Eine Voruntersuchung zur Umweltverträglichkeitsprüfung, ein Immissionsgutachten, ein Verkehrsgutachten und ein Verträglichkeitsgutachten zur Verlagerung des Verbrauchermarkts. Ebenso wurde die Entwässerung des Grundstücks geklärt.

Die erste Entwurfsplanung sah eine Verkaufsfläche von 2.480 m<sup>2</sup> vor, das Einzelhandelsgutachten empfiehlt eine Verkaufsfläche von 2.200 m<sup>2</sup> + 100 m<sup>2</sup> Konzessionsfläche, die Flächen wurden nun entsprechen überarbeitet und angepasst. Die Dachflächen werden mit einer Photovoltaikanlage versehen.

Die Vorprüfung ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist hat ergeben, dass das Bauleitplanverfahren im Verfahren nach § 13a durchgeführt werden kann, somit kein extra Bauleitplanverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich ist.

Der vorhandene Knick und der Baumbestand entlang der Straßen Husumer Straße, Süderweg, Westerwall und Maadeweg wird erhalten bleiben. Entlang des Grabens am Maadeweg ist ein Unterhaltungstreifen für den Graben vorgesehen. Eine 2. Zufahrt über den Graben von Seiten des Maadeweges wird seitens des Sielverband nicht genehmigt, auf der Husumer Straße (B 5) wird eine Linksabbieger Spur eingerichtet. Eine Ampelanlage ist vom Landesamt für Straßenbau nicht vorgesehen, EDEKA wird vorsorglich mit den Erschließungsarbeiten auch Installationseinrichtungen für eine Ampelanlage vorsehen, sollte in den nächsten Jahren die Erfordernisse für eine Ampel gegeben sein.

#### Nachnutzung des vorhandenen EDEKA-Marktes:

Mit der Stellungnahme zur Planungsanzeige hat die Landesplanung ein rechtssicheres und einvernehmliches Nachfolgekonzept für den Altstandort „Edeka“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Breklum gefordert. Idealerweise ist die Bauleitplanung dahingehend zu ändern.

Da die Nachnutzung noch nicht feststeht, wird EDEKA mit Möbel Jessen einen Vertrag abschließen, dass eine Unterlassungsdienstbarkeit für den Bereich notariell festgelegt wird. Somit darf diese Fläche nicht mehr als Verbrauchermarkt genutzt werden, der Bebauungsplan Nr. 7 kann dann geändert werden, wenn die Nachnutzung feststeht. Bisher weist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Breklum den Bereich des vorhandenen EDEKA-Marktes als Sondergebiet Verbrauchermarkt mit einer Grundfläche von 1.980 m<sup>2</sup> und einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> aus.

Die Gemeinden der ortsübergreifenden Entwicklungsplanung werden im neuen Bauleitplanverfahren beteiligt.

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Stadt Bredstedt stimmt den Planungen des Bebauungsplanes Nr. 32 der Gemeinde Breklum zu.
2. Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Stadt Bredstedt stimmt der vertraglichen Regelung zwischen Möbel Jessen und EDEKA zu. Die im Bebauungsplan Nr. 7, 4. Änderung der Gemeinde Breklum als „Sondergebietsfläche Verbrauchermarkt“ ausgewiesene Fläche wird durch eine Unterlassungsdienstbarkeit für Verbrauchermärkte notariell belegt.  
Eine Nachnutzung der Fläche ist über eine Bebauungsplanänderung festzulegen.