

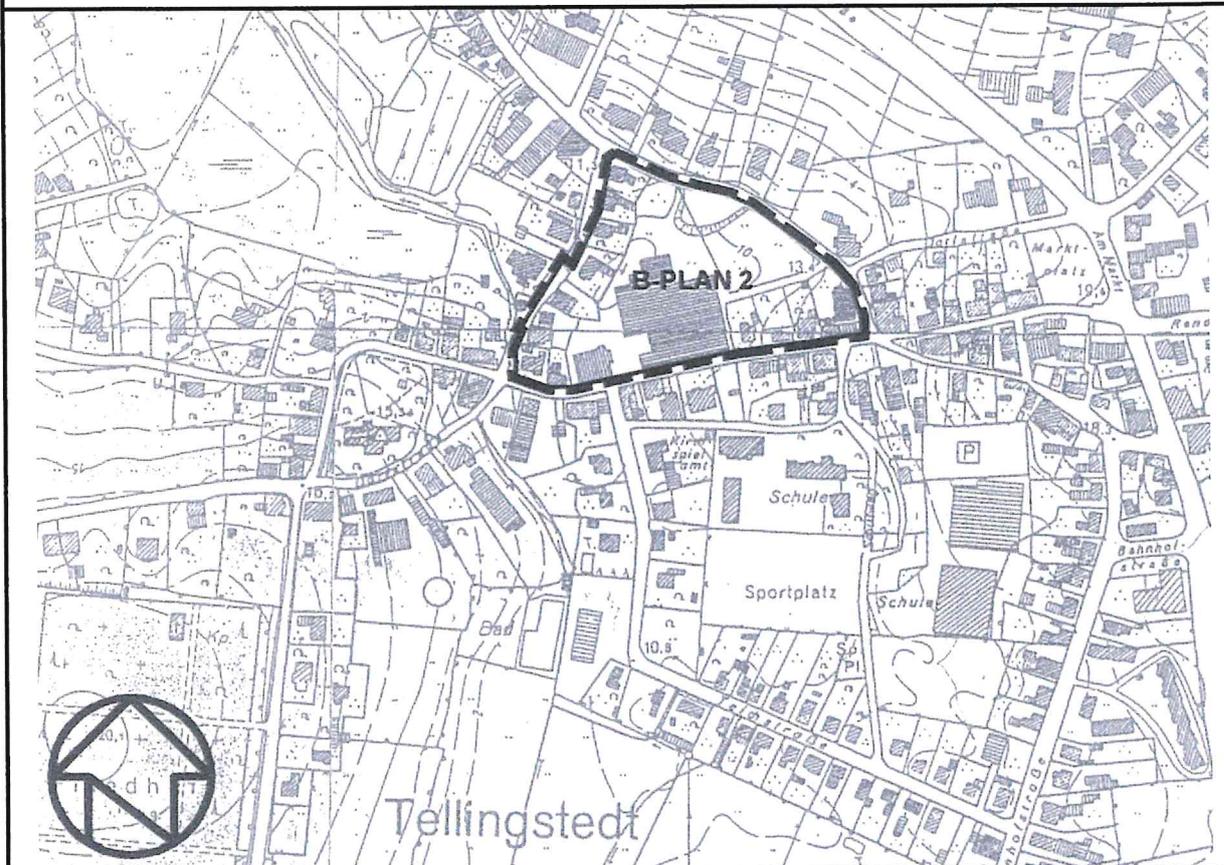
Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Tellingstedt

für das Gebiet

„zwischen Hauptstraße, Norderstraße und Husumer Straße“

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



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

PLANUNGS BÜRO für
Architektur und Stadtplanung
Dipl. - Ing. Hermann Dirks
25746 Heide, Loher Weg 4
Tel.: 0481/71066 Fax: /71091
- Email: Hermann.Dirks@t-online.de -

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt mit seinen Änderungen stellt die Flächen des Plangeltungsbereiches als gemischte Bauflächen -M- bzw. als Sonderbaufläche -S- Verwaltungszentrale und Zentrallager für großflächige Handelsbetriebe – Einzelhandelsbetriebe - dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Tellingstedt ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,13 ha. Es befindet sich im zentralen Teil des Siedlungskörpers westlich 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 Plangeltungsbereiches 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 31-12-2000 hatte die Gemeinde Tellingstedt insgesamt 2.579 Einwohner. Die Gemeinde befindet sich im nordöstlichen Teil Dithmarschens an der B 203 und ist Verwaltungssitz des Amtes KLG Tellingstedt mit derzeit ca. 7.900 Einwohnern. Der Nahbereich ist stark landwirtschaftlich geprägt. Der Gemeinde Tellingstedt wird durch den Regionalplan des Planungsraumes IV des Landes Schleswig-Holstein die Funktion eines ländlichen Zentralortes zugeordnet.

Das mit Firmensitz in Tellingstedt beheimatete Einzelhandelsunternehmen Wandmaker PC beabsichtigt durch Reduktion von Lagerfläche innerhalb seines vorhandenen kombinierten Lager- und Verkaufsbauwerkes eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes von bisher ca. 1.150 m² auf nunmehr ca. 1.620 m². Da die Gemeinde Tellingstedt im zentralörtlichen System als „ländlicher Zentralort“ eingestuft und somit für Einkaufseinrichtungen von über 800 m² Verkaufsfläche als nicht geeignet anzusprechen ist, wurden bereits im Vorfeld mit der Landesplanungsbehörde Lösungsmöglichkeiten zur Umsetzung der Planung diskutiert. Unter besonderer Würdigung der Tatsachen, dass

- „das Einzelhandelsunternehmen Wandmaker PC seit Jahrzehnten mit Firmensitz in Tellingstedt beheimatet ist,

- im vorliegenden Fall keine Sortimentsausweitung vorgenommen wird, sondern durch die Erweiterung der Verkaufsfläche das vorhandene Warensortiment angemessen präsentiert werden soll,
- keine äußeren baulichen Veränderungen beabsichtigt sind,
- die Lage im strukturschwachen Bereich an der Westküste keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren erwarten lässt und die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs weiterhin sichergestellt wird“

erklärte die Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 19-06-2003, dass die vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche aus landesplanerischer Sicht trotz der fehlenden zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Tellingstedt denkbar sei, falls die Gemeinde Tellingstedt den betreffenden Bereich überplant und die Gesamtverkaufsfläche – wie nunmehr auch vorgesehen – auf 1.700 m² begrenzt, um „wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Verkehrs- und Zentrengefüges einschließlich der hieran orientierten zentralörtlichen Versorgungsstruktur zu vermeiden“.

Bereits in der Vergangenheit hatte der Verbrauchermarkt wesentliche Versorgungsfunktion für die Heimatgemeinde wie auch für den Nahbereich. Eine Beeinträchtigung anderer bereits bestehender oder geplanter Versorgungseinrichtungen ist aufgrund der gegebenen Versorgungsstruktur auszuschließen.

Um für die Planungen der Firma Wandmaker PC bezüglich der Neuorientierung ihres Stammhauses die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, beschloss die Gemeinde Tellingstedt die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 für das Gebiet zwischen Hauptstraße, Norderstraße und Husumer Straße.

Da im vorliegenden Fall eine Planung im vorhandenen Baubestand Grundlage des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, kann auf einen Vorhaben- und Erschließungsplan verzichtet werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt – wie bisher – durch die den Bereich umgebenden Gemeinestraßen. Das Plangebiet in zentraler Siedlungslage der Gemeinde ist insgesamt als typische gemischte Ortslage anzusprechen; so sind neben Wohnnutzungen ebenso kleinteiliges Gewerbe sowie eine Gaststättennutzung anzutreffen.

Um für die umgebenden Bereiche aus der Verbrauchermarktnutzung resultierende unzumutbare Lärmbelastungen ausschließen zu können, wird auf der Grundlage DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für das Sondergebiet festgesetzt, dass Nutzungen unzulässig sind, die am Tage von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr einen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel von 60 dB(A)/m² und in der Nacht von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr von 45 dB(A)/m² überschreiten.

Die Betriebsflächen der Firma Wandmaker PC werden nunmehr als Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Verbrauchermarkt mit einer dem vorhandenen Baubestand korrespondierenden maximal zulässigen Grundfläche von 7.175 m² festgesetzt; da der Versiegelungsgrad des Grundstückes durch die hergerichteten Stellplätze als relativ hoch anzusprechen ist, wird weitergehend festgesetzt, dass für das Sondergebiet ein maximal zulässiger Versiegelungsgrad von 80 % zulässig ist.

Die sonstigen Bauflächen werden insgesamt als Mischgebiete – MI – festgesetzt; die jeweils fixierte GRZ als Höchstmaß entspricht weitestgehend dem vorhandenen Baubestand, da eine weitergehende Versiegelung des Gesamtbereiches nicht angestrebt wird.

Innerhalb der festgesetzten MI-Gebiete wird die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart „Tankstellen“ sowie alle nach § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten“ ausgeschlossen, da mit diesen Nutzungen in der Regel mit erhöhtem Verkehrsaufkommen (zum Teil in den frühen Morgen- und späten Abendstunden) zu rechnen ist. Die Gemeinde Tellingstedt stellt hierdurch planungsrechtlich klar, dass die Ansiedlung der genannten Nutzungen nicht den kommunalen Zielvorstellungen für den Gesamtbereich entspricht. Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Gemeindegebiet potentielle Standorte zur Verfügung.

Zur Begrenzung des Bauvolumens wird – die vorhandene Baustruktur berücksichtigend – eine Kappungsgrenze von 10,0 m für Gebäudehöhen festgesetzt.

Im Norden des Plangebietes werden zwei vorhandene Knickabschnitte nachrichtlich in die Planung übernommen.

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

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die unmittelbar an das Plangebiet anschließenden vorhandenen Gemeindefstraßen „Norderstraße“, „Husumer Straße“ und „Hauptstraße“. Im weiteren Verlauf erfolgt der Anschluss über die „Hamburger Straße“ (L 149) an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz in Form der B 203.

Die Ausbauqualität des betroffenen Straßennetzes hat sich in der Vergangenheit als angemessen gezeigt.

5. Ruhender Verkehr

Die nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken hergerichtet; innerhalb des Sondergebietes sind insgesamt ca. 145 Stellplätze vorhanden. In den umgebenden Bereichen sind zudem innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes öffentliche Parkplätze in größerer Anzahl vorhanden.

Der zu erwartende Bedarf an Parkflächen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Tellingstedt ist abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Tellingstedt werden keinerlei zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen bzw. vorbereitet.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird über Straßenkanäle der vorhandenen gemeindlichen Kläranlage zur Reinigung zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird über getrennte Kanäle gesammelt und anschließend in die Vorflut geleitet.

7.2 Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Norderdithmarschen.

7.3 Gas / Elektrizität

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Hanse.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung des Kreises Dithmarschen geregelt.

7.5 Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz ist durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG gegeben.

7.6 Feuerlöscheinrichtungen

Als Feuerlöscheinrichtungen sind in erforderlichen Abständen und erforderlicher Zahl Unterflurhydranten angeordnet.

8. Flächenbilanz

| Bruttobauland | ha | % |
|---------------------|------|--------|
| Mischgebiet – MI – | 0,76 | 35,68 |
| Sondergebiet – SO – | 1,34 | 62,91 |
| Knicks (vorhanden) | 0,03 | 1,41 |
| | 2,13 | 100,00 |

9. Kosten

Die Kostenregelung ist Gegenstand des Durchführungsvertrages des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Tellingstedt.

Tellingstedt, den


~~-Bürgermeister-~~