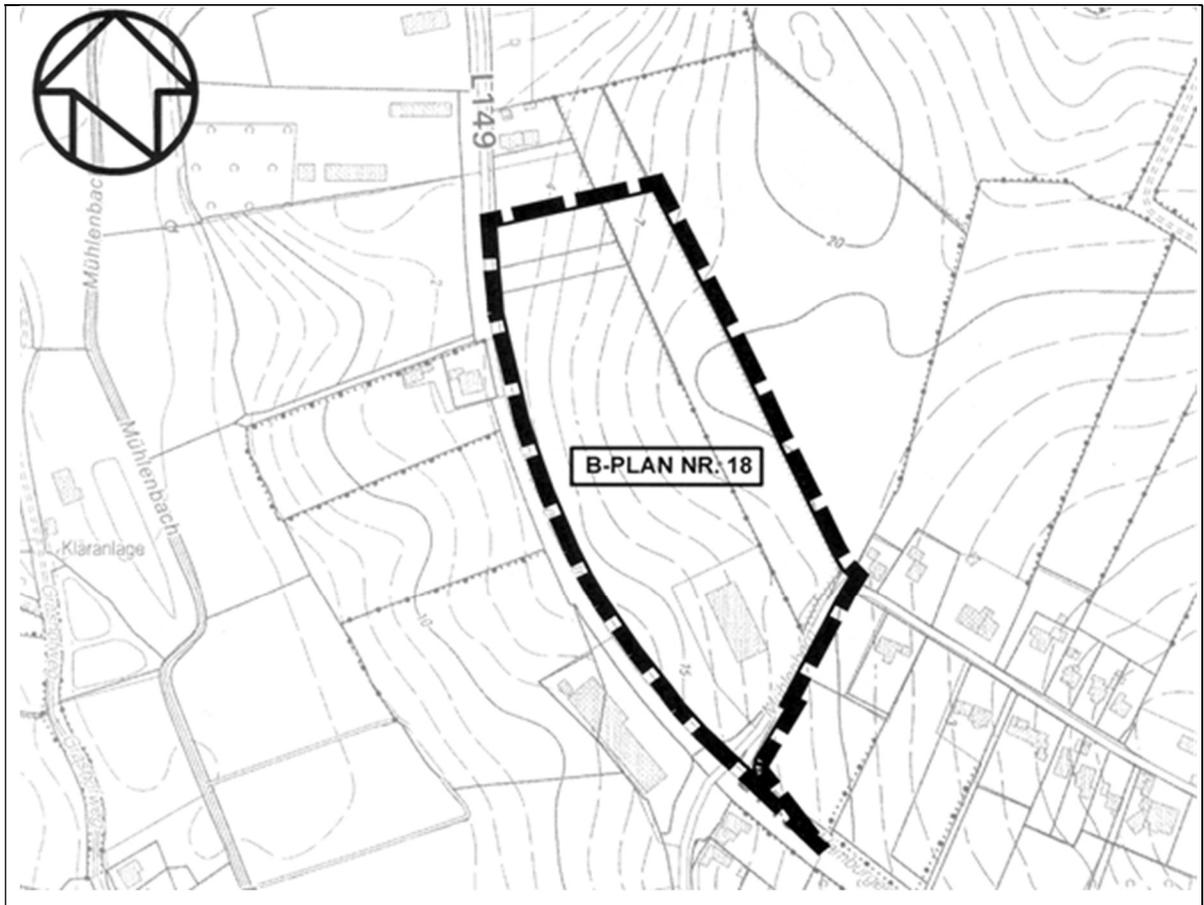


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 18, 1. Änderung der Gemeinde Tellingstedt



für das Gebiet
„Grundstück Mühlenberg 36 - Markthalle“



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



Stand: Entwurf
Datum: November 2024
Verfasser: Dipl.-Ing. Hermann Dirks

Inhaltsverzeichnis

1.	Übergeordnete Planungen/Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
2.	Lage und Umfang des Plangebietes	4
3.	Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen	5
4.	Planinhalte	6
5.	Verkehrerschließung und -anbindung, ruhender Verkehr	7
6.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	7
7.	Ver- und Entsorgung.....	7
8.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	7
9.	Denkmalschutz.....	7
10.	Kosten	8
11.	Schlussbemerkung	8
12.	Quellen- und Literaturverzeichnis	9

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Kartenausschnitt des LEP 2021.....	3
Abbildung 2:	Kartenausschnitt des Regionalplan für den Planungsraum IV 2005.....	3
Abbildung 3:	Kartenausschnitt 6. Änd. FNP der Gemeinde Tellingstedt, 2010	4
Abbildung 4:	Lageplan - REWE Markt GmbH, 2024	6

1. Übergeordnete Planungen/Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Das beschlossene Planungsziel der Gemeinde Tellingstedt lautet:
„Änderung der zulässigen Nutzung für Einzelhandel“.

Der LANDESENTWICKLUNGSPLAN SCHLESWIG-HOLSTEIN 2021 (LEP) stuft die Gemeinde Tellingstedt im zentralörtlichen System als **ländlichen Zentralort** ein.

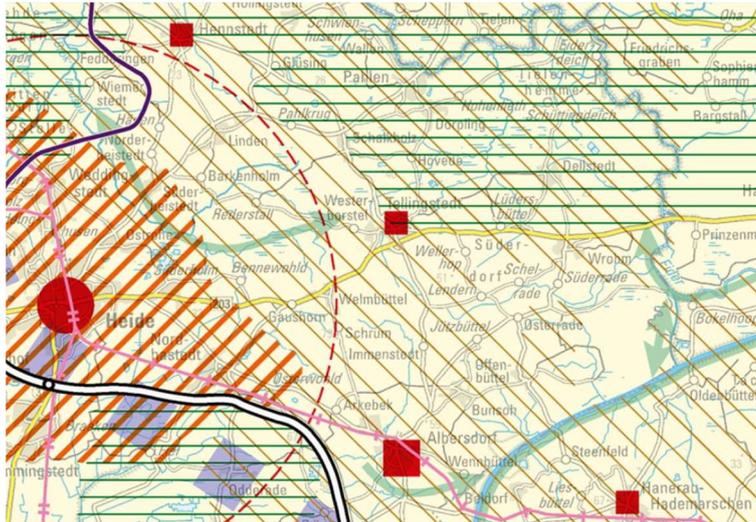


Abbildung 1: Kartenausschnitt des LEP 2021

Folgender, für die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes insbesondere relevanter Grundsatz für ländliche Zentralorte wird hier formuliert:

Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Auch im REGIONALPLAN FÜR DEN PLANUNGSRAUM IV - SCHLESWIG-HOLSTEIN SÜD-WEST - (REG-PL) in der Fassung der Fortschreibung von 2005 ist der Gemeinde die Funktion eines ländlichen Zentralortes zugeordnet.

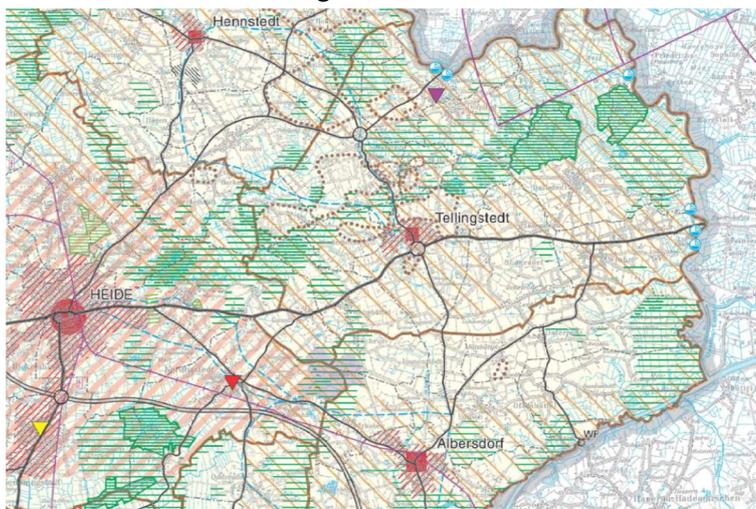


Abbildung 2: Kartenausschnitt des Regionalplan für den Planungsraum IV 2005

Hier heißt es unter **Pkt. 6.1.1 Zentrale Orte**:

Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Tellingstedt stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes (BP) Nr. 18, 1. Änderung überwiegend als **Grünfläche** mit dem Nutzungszweck **Sportplatz** dar. Im Süden ist eine Teilfläche als **Fläche für den Gemeinbedarf** mit dem Nutzungszweck **Mehrzweckhalle -MZH-** dargestellt.



Abbildung 3: Kartenausschnitt 6. Änd. FNP der Gemeinde Tellingstedt, 2010

Die vorliegende Planung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tellingstedt entwickelt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 18, 1. Änderung der Gemeinde Tellingstedt wird im „vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der Planung nicht dauerhaft berührt werden.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,8 ha. Es liegt im direkten Anschluss an den nordwestlichen Teil des Siedlungskörpers der Gemeinde Tellingstedt.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch landwirtschaftlich geprägte Flächen,
- im Westen durch die Husumer Straße (L 149),

- im Süden durch vorhandene, überwiegend wohnbaulich genutzte Siedlungsflächen,
- im Osten durch den freien Landschaftsraum in Form landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Die Flächen innerhalb des Planänderungsbereiches steigen in West-Ostrichtung um bis zu 6 m von ca. 14,0 m NHN bis auf ca. 20,0 m NHN an.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31.12.2023 wies die Gemeinde Tellingstedt eine Bevölkerungszahl von insgesamt 2.720 Einwohner auf. Die Gemeinde Tellingstedt ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes KLG Eider mit Verwaltungssitz in Hennstedt.

Tellingstedt bemüht sich im Sinne der Daseinsvorsorge um die perspektivische Sicherung der Gemeinde als etabliertem Nahversorgungsstandort in zentraler Lage des Nahbereiches.

Derzeit wird diese Funktion primär durch den gewachsenen Versorgungsschwerpunkt in der „Hauptstraße“ ausgefüllt, der einen Verbrauchermarkt (REWE) sowie einen Discounter (ALDI) aufweist.

Die Bestandsimmobilie ist durch zahlreiche An- und Umbauten geprägt, die insgesamt nicht mehr als zeitgemäß und in keiner Weise als zukunftsicher anzusprechen ist und dringend erforderliche Umbaumaßnahmen strukturell nicht mehr zulässt.

In der Konsequenz ist nunmehr der vollständige Abriss der Bestandsimmobilie und ein Neubau als Ersatz geplant; zukünftig wird der REWE-Verbrauchermarkt ca. 1.735 m² Verkaufsfläche (VK) und der Aldi-Discountmarkt ca. 1.035 m² VK aufweisen. Durch den Neubau des Versorgungszentrums kann der Standort perspektivisch gesichert und die Gemeinde auch zukünftig ihrer Funktion gerecht werden.

Um die Versorgung der Bevölkerung während der Bauphase zu gewährleisten erklärte sich die Gemeinde Tellingstedt bereit, die gemeindeeigene Markthalle, die als kommunaler Veranstaltungsort genutzt wird, übergangsweise REWE als Provisorium für die Einrichtung eines Verbrauchermarktes zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde Tellingstedt beschloss daher, im Zuge einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, temporär die vorhandene Markthalle als Verbrauchermarktstandort nutzen zu können. Hierzu wird die temporäre Nutzung auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als bedingte Festsetzung zugelassen und als auflösende Bedingung die Eröffnung des neuen Verbrauchermarktes in der Hauptstraße fixiert.

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

4. Planinhalte

Der **TEXT - TEIL B** des Bebauungsplanes Nr. 18 erhält die folgende Ergänzung:

2. **ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG FÜR EINEN BESTIMMTEN ZEITRAUM** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Mehrzweckhalle sind temporär

- Verbrauchermärkte bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.050 m²,
- mit den Hauptnutzungen im Zusammenhang stehende Lager- und Sozialräume,
- Stellplätze, für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

zulässig.

Die Zulässigkeit dieser Nutzung erlischt am Tag der Neueröffnung des Verbrauchermarktes in 25782 Tellingstedt, Hauptstraße 7.

Durch die gewählte Festsetzung ist sichergestellt, dass durch die Nutzung der vorhandenen Markthalle die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich während der Bauphase des Neubaus gegeben sein wird; Gleichzeitig ist auch gewährleistet, dass der provisorische Verbrauchermarkt im Geltungsbereich Odes vorliegenden Bauleitplanes nur mit der definierten Befristung errichtet und betrieben werden kann.

Die vorgesehene temporäre Umnutzung der Markthalle zieht keine weitergehenden Änderungen der bestehenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 18 nach sich. Insbesondere ist eine Erhöhung des bereits bisher festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung nicht erforderlich.

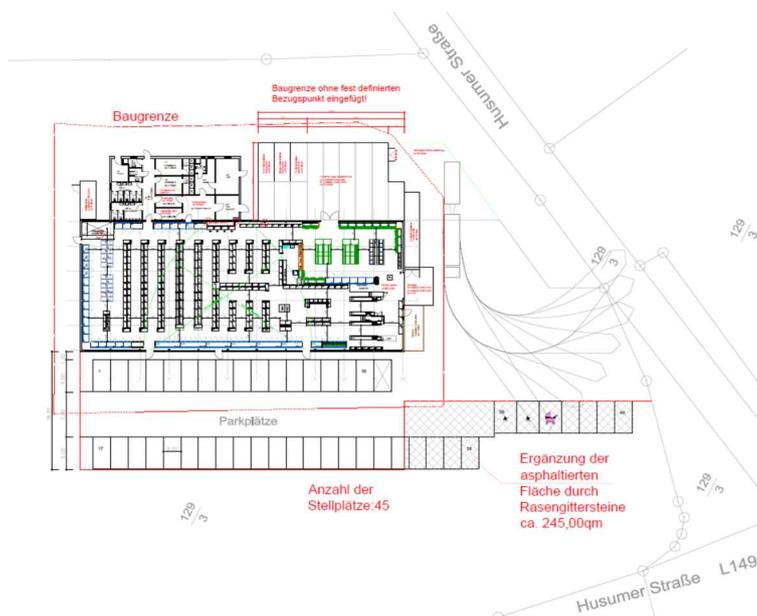


Abbildung 4: Lageplan - REWE Markt GmbH, 2024

5. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches, die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie die Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs bleiben durch die vorliegende Planänderung unangetastet.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Tellingstedt werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen oder vorbereitet.

7. Ver- und Entsorgung

An den vorgesehenen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, die durch den Bebauungsplan Nr. 18 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 Planung nicht erforderlich. Die Bauflächen befinden sich in der Verfügung der Gemeinde Tellingstedt.

Allgemein gilt jedoch:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff. BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff. BauGB vorgesehen werden. Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9. Denkmalschutz

Der äußerste Westen des Plangebietes befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessengebietes.

Falls während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

10. Kosten

Aus der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 entstehen der Gemeinde Tellingstedt neben den Planungskosten keine weiteren Aufwendungen.

11. Schlussbemerkung

Die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Tellingstedt bleibt neben der vorliegenden Begründung weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

12. Quellen- und Literaturverzeichnis

GEMEINDE TELLINGSTEDT (2010): 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Tellingstedt mit Begründung.

GEMEINDE TELLINGSTEDT (2001): Landschaftsplan der Gemeinde Tellingstedt.

GEMEINDE TELLINGSTEDT (2011): Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Tellingstedt mit Begründung.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (Hrsg.), 2005: Regionalplan für den Planungsraum IV – Schleswig-Holstein Süd-West - Kreise Dithmarschen und Steinburg. Kiel

MINISTERIUM FÜR INNERES, LÄNDLICHE RÄUME, INTEGRATION UND GLEICHSTELLUNG DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.) 2021: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021. Kiel

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (Hrsg.), 2005: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV – Kreise Dithmarschen und Steinburg. Kiel

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.05.2021 (BGBl. I S. 1802)

Tellingstedt, den

- Bürgermeister -