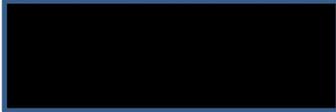


Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport |
Postfach 7125 | 24171 Kiel

Planungsbüro Springer
Landschaftsarchitektur & Ortsplanung

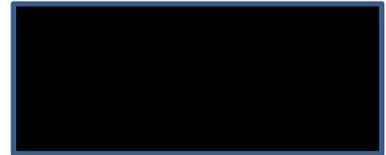


Ihr Zeichen: Bredstedt 37.Ä F-Plan und 1.Ä B-Plan 28

Ihre Nachricht vom: 18.12.2024

Mein Zeichen: IV 634 – Bredstedt B28Ä1 + F37Ä

Meine Nachricht vom: /



- per e-mail -

nachrichtlich (per e-mail):

Landrat des
Kreises Nordfriesland
Bau- und Planungsamt
Marktstraße 6
25813 Husum

Referat IV 52 (Städtebau- und
Ortsplanung, Städtebaurecht) im Hause

15. Januar 2025

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz i.d.F. vom 27. Januar 2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes vom 24. Mai 2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 405);

- **37. Änderung des Flächennutzungsplanes und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Nahversorgungszentrum Boysen'sche Koppel“ der Stadt Bredstedt ;**
 - **Planungsanzeige gem. § 11 Abs. 1 LaplaG; Frühzeitige-Beteiligung gemäß § 4a Abs. 1 BauGB vom 18.12.2024;**



die Stadt Bredstedt plant im Rahmen der Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28

„Nahversorgungszentrum Boysen'sche Koppel“ für ein Gebiet im Zentrum der Stadt Bredstedt, westlich der Eisenbahnstraße (B5) zwischen der Osterstraße und der Alleestraße, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vergrößerung und Modernisierung eines Verbrauchermarktes zu schaffen. Das Gebäude des bestehenden Verbrauchermarktes MARKANT soll umgebaut und erweitert und durch einen familia-Markt ersetzt werden.

Dazu soll auf der bisher im Bebauungsplan Nr. 28 als „Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel“ dargestellten Fläche ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen werden.

Die textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen im Plangebiet, Text (Teil B) der Satzung, konkretisieren, dass innerhalb des Plangebietes nur Anlagen und Einrichtungen zum Verkauf von Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs (periodischer Bedarf) sowie weitere Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe zulässig sind.

Die zulässige Verkaufsfläche wird auf max. 2.900 m² für Lebensmittelvollsortimenter festgesetzt. Zusätzlich wird eine Vorkassenzone mit Gastronomiebetrieben und weiteren Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten (Shops) und einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 500 m² festgesetzt, wobei für jeden einzelnen Shop eine Verkaufsfläche von max. 200 m² zugelassen wird.

Darüber hinaus ist Folgendes zulässig:

- Gastronomiebetriebe auch außerhalb der Vorkassenzone;
- Räume zur Ausübung der Freien Berufe im Sinne des § 13 BauNVO;
- ergänzend zu den Einzelhandelsnutzungen auch untergeordnete Nutzungen durch Packstationen von Post- und Logistikunternehmen sowie von Trafos und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Gebietes und Ladestationen für Elektrofahrzeuge;
- Werbeanlagen sowie ein freistehender Werbepylon mit einer max. Höhe von 8,00 m über Oberkante der begleitenden Verkehrsfläche als Sammelwerbeanlage und max. acht Fahnenmasten zur Eigenwerbung der ansässigen Betriebe.

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ dar. Die Wohngrundstücke entlang der Alleestraße im Norden des Plangeltungsbereichs liegen gemäß der Ursprungsfassung des F-Planes innerhalb gemischter Bauflächen. In der Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird der Planbereich als Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) festgesetzt. Diese geplante Festsetzung weicht damit im nördlichen Geltungsbereich in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Die damit notwendige 37. Änderung des Flächennutzungsplanes für eine entsprechende Erweiterung des bestehenden Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ erfolgt zeitgleich zur Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Planbereich umfasst ca. 1,26 ha und liegt in verkehrlich günstiger Lage in guter Zuordnung zu den umliegenden Wohnbereichen der Stadt Bredstedt.

Die Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts Bredstedt aus 2018 („Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bredstedt“ – Dr. Lademann & Partner vom 19.09.2023), beschlossen von der Stadtvertretung Bredstedt am 22.02.2024, ordnet den Planbereich dem Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Bredstedt“ als Hauptzentrum für das Unterzentrum Bredstedt sowie die umliegenden Gemeinden zu.

Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. a. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum V (Reg.-Plan V) und dem Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplanes für den Planungsraum I (2023).

Als Unterzentrum mit mehr als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich ist die Stadt Bredstedt nach Kapitel 3.10 Absätze 3 und 5 der LEP-VO 2021 regelmäßig für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in der geplanten Größenordnung geeignet (Zentralitäts- und Kongruenzgebot).

Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelsgroßprojekte darf die Versorgungsfunktion zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtungsverbot nach Kapitel 3.10 Absatz 4 (1) LEP-VO 2021).

Der Planstandort trägt mit dem derzeit bestehenden Lebensmittelmarkt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Innenstadt Bredstedt“ derzeit schon zur Funktionsfähigkeit dieses Bereiches und damit zur zentralörtlichen Versorgungsfunktion des Unterzentrums Bredstedt bei. Mit der geplanten Erweiterung wird dieser Beitrag noch spürbar ansteigen. Bezogen auf den schützenswerten Zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt Bredstedt“ wird das Beeinträchtungsverbot nicht verletzt.

Das Zentrenkonzept der Fortschreibung 2023 des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Bredstedt legt neben der Innenstadt aber auch das Areal des ehemaligen Sky-Markts an den Tondernschen Straße als (perspektivischen) Zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum Tondernsche Straße“ fest. Dieses Nebenzentrum steht hierarchisch zwar unterhalb des „Hauptzentrums Innenstadt Bredstedt“, gilt aber ebenfalls als schützenswerter Zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Baurechts. Die Stadt Bredstedt hat hier, in Umsetzung der von ihr beschlossenen Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzeptes, mit dem Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 die Voraussetzungen geschaffen, das Grundstück zu revitalisieren und einzelhandelsbezogen durch Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes, der bis 2024 im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung ansässig war, sowie durch die Neuansiedlung von Fachmärkten, teilweise im Rahmen der Verlagerung aus dem Hauptzentrum Innenstadt, nachzunutzen.

Das Planvorhaben mit einer zulässigen Verkaufsfläche von bis zu 3.400 m² (2.900 m² zzgl. Vorkassenzone/Shops mit 500 m² Verkaufsfläche) sieht eine mögliche Verkaufsflächenerweiterung gegenüber der aktuell zulässigen Verkaufsfläche von 2.500 m² (1.750 m² + 750 m²) um bis zu 900 m² vor. Hinzu kommen mit dem gegenüber einem Lebensmittelvollsortimenter ‚Markant‘ deutlich höheren Anteil des Non-Food-Sortiments eines ‚Familia‘-Marktes, der in der geplanten Größenordnung dem Betriebstyp SB-Warenhaus nahekommt, umfangreiche Sortimentsüberschneidungen mit dem zulässigen Sortimentsangebot am Nebenzentrum Tondersche Straße.

Die Landesplanung sieht das am Nebenzentrum zulässige Nutzungskonzept für ein Einkaufszentrum hinsichtlich Größenordnung und Sortimentsangebot grundsätzlich als so gefestigt an, dass eine wesentliche Beeinträchtigung des Nebenzentrums im Sinne einer Funktionsstörung durch die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung geplante Aufwertung des Hauptzentrums ausgeschlossen wird. Insoweit wird das Beeinträchtigungsverbot gemäß Kapitel 3.10 Ziffer 4 LEP-VO 2021 auch bezogen auf den schützenswerten Zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum Tondersche Straße“ nicht verletzt.

Zugleich wird die Stadt Bredstedt aber in der Verpflichtung gesehen, ihre im Rahmen der kommunalen Planungshoheit getroffene Entscheidung, parallel zur Entwicklung bzw. Revitalisierung eines Zentralen Versorgungsbereiches in Form eines Nebenzentrums auch den bestehenden Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum nachhaltig zu stärken, zu begründen und die getroffene Abwägungsentscheidung in der Begründung der Bauleitplanung zu dokumentieren. Mit dem Ziel der Schaffung von Rechts- und Planungssicherheit sowie der Sicherstellung einer gerechten Abwägung wird dazu die Vergabe einer entsprechenden Auswirkungsanalyse angeregt, deren Ergebnisse Eingang in die vorliegende Bauleitplanung finden können (**Hinweis**).

Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelsgroßprojekte keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen (Kapitel 3.10 Absatz 4 (2) LEP-VO 2021).

Schädliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet, hier insbesondere auf die gemeinsamen Nahversorgungslagen mit der Nachbargemeinde Breklum werden durch die Erweiterung und Modernisierung des ansässigen Verbrauchermarktes in Kombination mit dem Wegfall des bestehenden Drogeriemarktes im Wege der Verlagerung nicht erwartet. Das Planvorhaben ist daher mit dem Beeinträchtigungsverbot gemäß Kapitel 3.10 Absatz 4 LEP-VO 2021 vereinbar.

Der Planbereich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Innenstadt Bredstedt“ und im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung entspricht dem Integrationsgebot nach Kapitel 3.10 Absatz 6 LEP-VO 2021.

Das Planvorhaben entspricht weiterhin grundsätzlich den in der Fortschreibung 2023 des städtischen Einzelhandelskonzeptes definierten Handlungszielen für die Innenstadt.

Vor diesem Hintergrund stehen der geplanten Aufstellung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28

„Nahversorgungszentrum Boysen'sche Koppel“ der Stadt Bredstedt und den damit verfolgten Planungsabsichten, verbunden mit dem o.a. Hinweis zur Dokumentation der Abwägungsentscheidung in der Bauleitplanung und zur Vergabe einer Auswirkungsanalyse, keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Auf folgende Aspekte weise ich gesondert hin:

- Hinweise in der landesplanerischen Stellungnahme unterliegen anders als Maßgaben der Abwägung durch die planende Gemeinde.
- Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche. Auch Flächen vor Notausgängen zählen laut Beschluss des BVerwG (Az.: 4 B 9.19) nicht zur Verkaufsfläche.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Mit freundlichen Grüßen





KREIS NORDFRIESLAND DER LANDRAT

FD Klimaschutz und nachhaltige Raumentwicklung
Hauptsachgebiet Planung und GIS



Kreis Nordfriesland · Postfach 11 40 · 25801 Husum



Frau Amtsdirektorin
Amtes Mittleres Nordfriesland
Theodor-Storm-Str. 2
25821 Bredstedt

Ihre Zeichen:
Unsere Zeichen: 4.62.2.05-Bredstedt

Auskunft gibt
Durchwahl
Zimmer-Nr.
Email

Husum, 17.01.2025

friesland.de

37. Änderung des Flächennutzungsplanes und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Bredstedt

Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Zusammenfassend für die von mir zu vertretenden öffentlichen Belange und die beteiligten Abteilungen meines Hauses nehme ich zu dem Entwurf wie folgt Stellung:

Die Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde steht noch aus und wird Ihnen von Herrn Montag (Tel. 67256) direkt zugesandt.

Stellungnahme des FD Klimaschutz und nachhaltige Raumentwicklung, Planung Zum F + B-Plan

Ich weise beratend darauf hin, dass im Baugesetzbuch Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels an mehreren Stellen verankert und somit in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind: In § 1 Absatz 5 BauGB wird als Grundsatz definiert, dass Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen sollen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz ist festgelegt, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll (§ 1a Absatz 5 BauGB).

Ferner benennt das Baugesetzbuch in § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen auch das Klima sowie die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Ich verweise in diesem Zusammenhang auch auf §§ 10 und 11 des Gesetzes zur Energiewende und zum Klimaschutz in Schleswig-Holstein (EWKG), wonach beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 100 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche und beim Neubau sowie bei Renovierung von mehr als 10 Prozent der Dachfläche von Nichtwohngebäuden auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren ist.

Da den Erfordernissen des Klimaschutzes somit explizit Rechnung zu tragen ist und diese auch in der Abwägung zu berücksichtigen sind, sollte auch in der Begründung darauf eingegangen werden.

Hausanschrift
Marktstraße 6
25813 Husum

Telefonische Sprechzeiten
Mo. u. Do. 8:30 - 12:00 Uhr
und 14:00 - 16:00 Uhr
Online-Terminbuchung erforderlich

Kommunikationsverbindungen
Telefon (0 48 41) 67-0
Telefax (0 48 41) 67-265
www.bau.nordfriesland.de

Bankverbindung
Nord-Ostsee Sparkasse
IBAN DE67 2175 0000 0000 0031 86
BIC NOLADE21NOS

Bredstedt

**Stellungnahme des FD Bauen und Ordnung, Brandschutz
Zum B-Plan**

Grundsätzlich bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Bredstedt entsprechend den hier vorliegenden Planunterlagen.

Als Löschwasserbedarf ist abweichend zur vorgelegten Begründung jedoch ein Grundschutz von mindestens 96 m³/h für eine Dauer von zwei Stunden gemäß den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sicherzustellen.

**Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde
Zum F + B-Plan**

Naturschutzfachliche Untersuchungen über den nach § 1a Baugesetzbuch gängigen Ermittlungen und Bewertungen der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) und den hier genannten Anregungen werden nicht für erforderlich gehalten.

Insofern die Eingriffe in Natur und Landschaft über ein Ökokonto kompensiert werden sollen, sind die Fläche (Flurstücksbezeichnung) und die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen des Ökokontos im Umweltbericht inhaltlich und kartographisch darzustellen. Dabei ist die tatsächliche Ausgleichsfläche und nicht das Ökokonto als Ganzes flächenscharf darzustellen. Ferner ist der Ausgleich über ein Ökokonto im Umweltbericht zwingend sowohl als m²-Größe festzusetzen als auch in Ökopunkten als Äquivalent anzugeben.

Die vertragliche Vereinbarung zum Ökokonto ist als Anlage dem Bebauungsplan beizufügen und muss mir vor Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Sofern sich das Ökokonto in einem anderen Gemeindegebiet befindet, ist die Fläche ggf. durch interkommunale Vereinbarungen bzw. durch eigene Darstellungen der anderen Gemeinde im Flächennutzungsplan zu sichern.

Zur Führung des Kompensationskatasters und des entsprechenden Ökokontos bitte ich um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist.

Insofern die im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft über eine externe Kompensationsfläche ausgeglichen bzw. ersetzt werden sollen, ist für die Übersichtlichkeit sowie zur einfacheren Steuerung der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen die Aufnahme einer Zuordnungsfestsetzung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

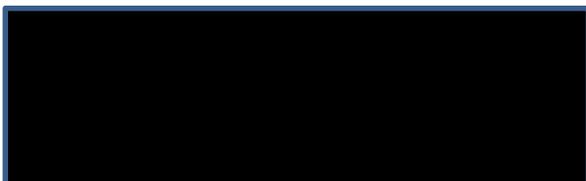
Insofern die Ausgleichsfläche nicht im Eigentum der Gemeinde und/oder innerhalb einer anderen Gemeinde liegt, ist diese über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Dieser muss inhaltlich mindestens gegenüber der UNB im Bauleitplanverfahren beschrieben werden.

**Stellungnahme der unteren Wasserbehörde
Zum B-Plan**

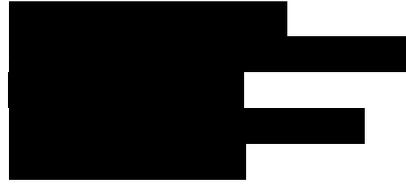
Der angekündigte Nachweis gemäß A-RW1 ist mit dem nächsten Planungsschritt nachzureichen. Entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung des Abflusses (z.B. Gründächer) sind nach Abstimmung mit dem Sielverband und der unteren Wasserbehörde in die textliche Festsetzung des Bebauungsplans aufzunehmen.

Von den anderen beteiligten Abteilungen meines Hauses wurden keine Anregungen gemacht.

Eine Kopie meiner Stellungnahme werde ich an das Innenministerium in Kiel zur Kenntnisnahme senden.



Planungsbüro Springer
Landschaftsarchitektur & Ortsplanung



Diese E-Mail enthält vertrauliche und /oder rechtliche geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet.

Von:

Gesendet: Donnerstag, 9. Januar 2025 10:44

An:

Betreff: 1. Änderung B-Plan Nr. 28 und 37. Änderung FNP der Stadt Bredstedt

Sehr geehrte

Von geplanten Vorhaben, die Auswirkungen auf die vorliegende Planung haben, liegen mir keine Hinweise vor.

Zum Untersuchungsrahmen und Detaillierungsgrad werden keine Anmerkungen oder Vorschläge gemacht.

Bei der weiteren Planung sollten die Schallimmissionen im Rahmen eines Schallgutachtens einer gemäß §29b BImSchG bekannt gegebenen Messstelle ermittelt werden.

Mit freundlichem Gruß



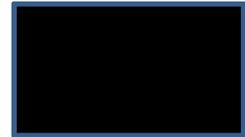
WASSERVERBAND
NORD

Wasserverband Nord · Wanderuper Weg 23 · 24988 Oeversee



Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 18.12.2024
Unser Zeichen: pk-he
Unsere Nachricht vom:

Ansprechpartner:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:



Service-Zeiten
Mo-Do 08:30 – 12:30 und 13:30 – 16:00 Uhr
Freitag 08:30 – 12:00 Uhr

Datum: 22.01.2025

37. Änderung des Flächennutzungsplans und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28, Stadt Bredstedt

Sehr geehrte Frau Zanon,

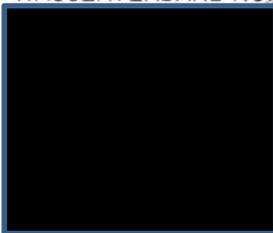
seitens des Wasserverband Nord bestehen aus trinkwasser- und abwassertechnischer Hinsicht keine Bedenken gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplans und dem o. g. Bebauungsplan.

Wir weisen an dieser Stelle daraufhin, dass hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung Maßnahmen zur Reduzierung der Einleitmengen ins öffentliche Niederschlagswassernetz des WV-Nord umgesetzt werden müssen. Dies hat auf Grundlage des A-RW01 und in Abstimmung mit dem WV-Nord zu erfolgen.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

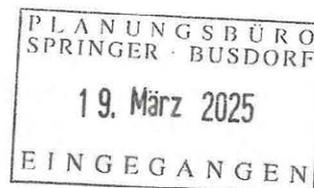
Mit freundlichen Grüßen

WASSERVERBAND NORD



Sielverband Bredstedter Koog

- Der Vorstand -
Körperschaft des öffentlichen Rechts



DHSV Südwesthörn-Bongsiel | Heie-Juuler-Wäi 1 | 25920 Risum-Lindholm

Planungsbüro Springer
Landschaftsarchitektur & Ortsplanung
Alte Landstraße 7
24866 Busdorf

Deichvoog

Bankverbindung

VR-Bank Nord eG
IBAN DE54217635420007912722



Ihre Nachricht vom:
18.12.2024

Datum:

9. Januar 2025

Bebauungsplan Nr. 28 in der Stadt Bredstedt, 1. Änderung und Erweiterung „Nahversorgungszentrum Boysen'sche Koppel“ für das Gebiet zwischen der Osterstraße und der Alleestraße sowie westlich der Eisenbahnstraße mit der 37. Änderung Flächennutzungsplan; Scoping + Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB's nach § 4 (1) BauGB; Stellungnahme des Sielverbandes Bredstedter Koog;

Sehr geehrte

der Bereich des 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Nahversorgungszentrum Boysen'sche Koppel“ in Verbindung mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Stadt Bredstedt im Landkreis Nordfriesland befindet sich im Verbandsgebiet des Sielverbandes Bredstedter Koog. Der betroffene Verband nimmt hier für sich Stellung.

Das Plangebiet befindet sich zentrumsnah innerhalb der Ortslage Bredstedt unmittelbar mit Anbindungen anliegend an die Straßenzüge „Osterstraße“ südlich, „Alleestraße“ nördlich und „Eisenbahnstraße“ (Bundesstraße 5) östlich. Direkt umgebend befinden sich geschlossene Bebauungsabschnitte der Stadt Bredstedt sowie Straßenzüge und direkt östlich hinter der B5 parallel verlaufend die DB-Eisenbahnlinie Hamburg-Westerland.

Es befinden sich keine Verbandsanlagen –auch der Nachbarverbände– in unmittelbarer oder mittelbarer sowie Parzellen- und Wegeseitengräben in unmittelbarer oder mittelbarer Nähe. Die Ortskernlage umgebend stellen die oben genannten Entwässerungselemente das Gesamtwässerungssystem der Bredstedter Verbände, des Großraumes Bredstedt, und der umliegenden Regionen und Köge sowie des Hauptverbandsgebietes Deich- und Hauptsielverband Arlau dar. Dieses Gesamtsystem darf nicht gestört oder überlastet werden oder durch die beantragte Maßnahme Nachteile für Dritte aufwerfen.

Gemäß Rubrik 3.6 „Ver- und Entsorgung“ der Begründung wird das Schmutzwasser über das vorhandene Kanalsystem erfasst und dem Klärwerk des Wasserverbandes Nord zugeführt. Bezüglich der Niederschlagswasserableitung soll durch ein Fachbüro ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept gemäß A-RW1 des LLUR-SH erstellt und mit der UWB des Kreises Nordfriesland sowie dem Deich- und Hauptsielverband Südwesthörn-Bongsiel für den Sielverband abgestimmt werden.

Hieran ist der Sielverband über den DHSV SWBS auch weiterhin ständig mit zu beteiligen.

Hausanschrift
Heie-Juuler-Wäi 1
25920 Risum-Lindholm

Zentrale
Telefon: 04661 6003-0

E-Mail: info@deichbauamt.de
Internet: www.deichbauamt.de

Durch diese B-Plan-Festsetzung mit ihren Stadtvertretungsbeschlüssen vom 13.11.2024 und 11.12.2024 soll eine den Funktionsbedürfnissen der Stadt Bredstedt entsprechende Entwicklung ermöglicht werden. Die Erschließung erfolgt über die östlich angebundene Eisenbahnstraße (B5). Die Erweiterungsflächen werden aktuell als Parkflächen genutzt und sind teilweise mit relativ kleinen Gebäuden belegt. Der Planbereich wird zukünftig weiterhin als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ mit erhöhter zulässiger Verkaufsfläche (2.900 statt 2.500 m² mit maximal 500m² Vorkassenzonen) festgesetzt. Der Wohnzeilenbereich an der „Alleestraße“ wird als „Sonstiges Sondergebiet“ über die 1. Änderung Flächennutzungsplan festgelegt. Die bauliche Nutzungsgrundfläche beträgt aktuell 1,26 Hektar und umfasst fünfzehn Flurstücke in der Flur 5 der Gemarkung Bredstedt. Insgesamt behält das Plangebiet die Größe von 1,26 Hektar und soll innerhalb dieser Fläche baulich erweitert werden, was die 1. Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes notwendig macht.

Die Erweiterung der versiegelten Flächen stellt trotz des bereits hohen Versiegelungsgrades im Bestand eine Mehrbelastung der den Ortskern Bredstedt umgebenden Gräben und Vorfluter dar und begründet damit eine möglicherweise gedrosselte Vorfluteinleitung. Dieses ist im Rahmen des Entwässerungskonzeptes zu ermitteln und rechnerisch wie planerisch nachzuweisen.

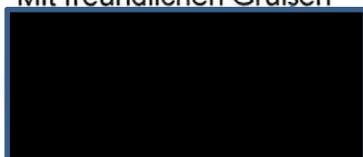
Im gesamten Plangebiet selbst gibt es keine direkten Berührungspunkte mit Verbandsanlagen. Bei Bedarf ist die Satzung des Sielverbandes Bredstedter Koog zu beachten (siehe im Internet unter www.deichbauamt.de). Diese wird inhaltlich Bestandteil dieser Stellungnahme.

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass ebenfalls satzungsgemäß nur unbelastetes Wasser unmittelbar und mittelbar in unsere Hauptverbands- und Verbandsgräben sowie deren Verrohrungen und Rohrleitungen eingeleitet werden darf. Es ist im Bedarfsfalle bei Neueinleitungen oder Änderungen an den bestehenden Anlagen dafür eine Wasserrechtliche Genehmigung des Kreises Nordfriesland einzuholen. Dem DHSV SWBS sind in einem solchen Falle zeitgleich die entsprechenden Entwässerungsplanungsunterlagen mit den Einleitmengenberechnungen zur Beteiligung vorzulegen. *Dies ist laut Begründungspunkt 3.6 mit der geplanten fachbezogenen Erstellung eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes nach A-RW1 hier auch geplant. Etwaige Ergänzungen oder Änderungen sind weiterhin mit dem Sielverband über den DHSV SWBS fortlaufend abzustimmen. Eine Überlastung der Verbandsanlagen und Vorfluter ist grundsätzlich und dauerhaft zu vermeiden. Daher ist das Abflussverhalten regelmäßig vom Antragsteller und der Stadt Bredstedt zu überwachen. Sollten sich Unregelmäßigkeiten wie Rückstau oder Überflutungen ergeben, ist die Einleitungsmenge auf Anordnung des Sielverbandes ggf. (weiter) zu drosseln.*

Hinweise zu sowie Bedingungen und Anforderungen durch unsere Verbandsanlagen finden sich im weiteren Bedarfsfalle ebenfalls im Internet. Auf deren Beachtung sind die Käufer, Beteiligten und Anlieger seitens des Erschließungsträgers hinzuweisen. *Die in diesem Schreiben aufgeführten Bedingungen und Anforderungen sowie maßgeblichen Verbandssatzungsinhalte sind verbindlich in die Begründung und in die B-Plan-Satzung mit aufzunehmen.*

Der Sielverband Bredstedter Koog hat keine weiteren Einwände gegen die 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 28 „Nahversorgungszentrum Boysen'sche Koppel“ in Verbindung mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Stadt Bredstedt, sofern die von uns gegebenen Hinweise und Satzungsinhalte sowie die genannten Bedingungen und Anforderungen bei der weiteren Planung, Umsetzung, Bauausführung und Betreibung des Nahversorgungszentrums sowie den dazugehörigen Anlagen beachtet werden. Der Sielverband Bredstedter Koog muss jederzeit an den weiteren Planungen und Abstimmungen sowie ggf. bei der gesamten Bauausführung über den DHSV SWBS beteiligt werden.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]
Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

[REDACTED]
Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

Guten Tag,

wir haben gegen das Vorhaben unsererseits keine Bedenken – das betreffende Gebiet liegt im Versorgungsbereich der Stadtwerke Nordfriesland.
Evtl. ist von dort aus eine gesonderte Stellungnahme nötig.

Bitte beachten Sie:

Im Sinne des aktuellen Trends zu einer vorrangig erneuerbaren Wärmeversorgung von Gebäuden passen wir unsere Strategie zur Netzerweiterung an und werden neue Baugebiete nur auf ausdrücklichen Wunsch und schriftlicher Aufforderung durch die Gemeinde mit unserem Gasnetz erschließen. Unsere Erfahrungen zeigen, dass eine Erschließung mit Erdgas für Kunden im Sektor der Wohngebäude, aufgrund des gesunkenen Wärmebedarfes, kein nachhaltiges Angebot mehr ist und wenig nachgefragt wird. Bitte setzen Sie sich spätestens drei Monate vor Baubeginn mit uns in Verbindung, wenn eine Erschließung mit Gas, z.B. für eine gewerbliche Nutzung, weiterhin gewünscht und erforderlich ist.

Für Fragen stehen Ihnen gern Herr Robin Mößmer (Sparte Strom), Tel. 04661-9640 9230 und Herr Stefan Kasmirzack (Sparte Gas), Tel. 04661-9640 9118 zur Verfügung.

Freundliche Grüße aus Niebüll
[REDACTED]



Netzcenter Niebüll
T 0 46 61-96 40-91 05
shng_netzcenter_niebuell@sh-netz.com

Schleswig-Holstein Netz GmbH
Ostring 5
25899 Niebüll
www.sh-netz.com

Sitz: Quickborn, Amtsgericht Pinneberg, HRB 18299 PI
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Christian Fenger
Geschäftsführung: Steffen Bändelaw, Malgorzata Cybulska, Lisa Hebenstreit

zur 1. Änderung des B-Plan 28 der Stadt Bredstedt nimmt die Gemeinde Breklum wie folgt Stellung:

Grundsätzlich gibt es von Seiten der Gemeinde Breklum keine Einwände, da das Unterzentrum Bredstedt für die Entwicklung der örtlichen Bebauungs- und Strukturfragen verantwortlich ist.

Die Gemeinde Breklum gibt lediglich die Hinweise, dass

- bei allen Planungen berücksichtigt werden möge, dass der Erhalt einer lebendigen Innenstadt auch eine hohe Priorität haben sollte. Die Art und Zahl von " Geschäften im Geschäft " sollte also abgestimmt werden.
- die Baugrenze in der Alleestraße - soweit der Plan dies sichtbar macht - auf der Grundstücksgrenze liegt. Diese sollte überdacht werden, um die ohnehin schmale Straßensituation nicht zu sehr zu beengen.

Mit freundlichen Grüßen

Breklum, 23.01.2025

Claus Lass

Bürgermeister

Gemeinde Breklum