

# **BEGRÜNDUNG**

## **ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17**

### **DER STADT BREDSTEDT**

#### **"STIEGACKER"**

## **2. ENTWURF**

---

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4a (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0  
INFO@LA-SPRINGER.DE

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Anlass und Auswirkung der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Vorhabenbeschreibung</b> .....	<b>1</b>
<b>3. Ziele der Raumordnung</b> .....	<b>2</b>
<b>4. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Geänderte Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17</b> .....	<b>6</b>
<b>6. Durchführung des Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB</b> .....	<b>6</b>
<b>7. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>7</b>
<b>8. Immissionsschutz</b> .....	<b>8</b>
<b>9. Umweltprüfung</b> .....	<b>9</b>

### Anlagen:

- Lärmtechnische Untersuchung zur Revitalisierung des ehem. Sky-Marktes Tondernsche Straße 8, Wasser- und Verkehrskontor GmbH aus Neumünster, März 2023
- Verträglichkeitsanalyse zu einem Nachnutzungsvorhaben – Die Tondernsche Straße 8 in Bredstedt als Einzelhandelsstandort, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Dr. Lademann & Partner aus Hamburg, September 2023

## **B E G R Ü N D U N G**

### **zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 'Stiegacker' der Stadt Bredstedt, Kreis Nordfriesland – für das Gebiet östlich der Tonderschen Straße und nördlich des Toftlundweges**

#### **1. Anlass und Auswirkung der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Bredstedt stammt aus dem Jahr 1998. Er beinhaltet im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete sowie ein Sonstiges Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘. In den Jahren 2014 und 2015 wurden zwei Änderungen ins Verfahren gesetzt, von denen der Geltungsbereich dieser 3. Änderung nicht betroffen ist.

Das Plangebiet umfasst die Flächen des bestehenden Einzelhandelsbetriebes nördlich des Toftlundweges im Norden des Siedlungsbereiches der Stadt Bredstedt. Es handelt sich hierbei um einen ehemaligen Sky-Markt, der seit Oktober 2017 leer steht, inkl. der zugehörigen Stellplätze.

Die Begründungen der Ursprungsfassung und der 1. und 2. Änderung behalten vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend hiervon nicht abgewichen wird.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 betrifft folgende Bereiche und Inhalte:

Für die Nachnutzung des leerstehenden Einkaufsmarktes an der Tonderschen Straße gibt es inzwischen einen neuen Investor mit einem konkreten Nutzungskonzept. So soll das Objekt saniert und revitalisiert werden und die Mieter REWE, Rossmann, Woolworth und Ernstings Family möchten sich am Standort ansiedeln.

Gemäß der geltenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 17 dürfen 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Food-Bereich und 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Nonfood-Bereich realisiert werden. Das aktuelle Nutzungskonzept fügt sich im Wesentlichen in diese Festsetzungen ein, in der Summe wird die insgesamt zulässige Verkaufsfläche eingehalten. Allerdings überschreitet der „Non-Food-Bereich“ die Verkaufsfläche jedoch um ca. 175 m<sup>2</sup>.

Für die Stadt Bredstedt ist die langfristige Sicherung des Einzelhandelsstandortes im Norden des Stadtgebietes von großer Bedeutung. Daher strebt die Stadt unter Beibehaltung der max. Grundfläche von 4.700 m<sup>2</sup> und der zulässigen Verkaufsfläche von max. 3.500 m<sup>2</sup> eine Anpassung der Aufteilung der zulässigen Verkaufsflächen den geltenden Rechtsprechungen entsprechend an.

#### **2. Vorhabenbeschreibung**

Aktuell ist die Wiederaufnahme der Nutzung des Gebäudes durch die Mieter REWE (Vollsortimenter), Rossmann (Drogeriemarkt), Woolworth (Dekorations- und Haushaltsartikel, Elektro-, Drogerie- und Geschenkartikel sowie Bekleidung) und Ernstings Family (Bekleidung) vorgesehen; wobei zwischenzeitlich die Genehmigungen für REWE, Rossmann und Woolworth vorliegen und die Baumaßnahmen für die Nachnutzung bereits begonnen wurden.

Gem. Verträglichkeitsgutachten wird entsprechend der Angebotspalette der o.g. Betriebe das Sortiment nach periodischen und aperiodischen Bedarfen getrennt.

Insgesamt wird durch das Vorhaben die bisher insgesamt zulässige Verkaufsfläche beibehalten. Eine konkrete Übertragung von Food/Non-Food und periodisch/aperiodisch kann hierbei jedoch nicht erfolgen. Die Aufteilung der Verkaufsflächen soll entsprechend des konkreten Vorhabens sowie den geltenden Rechtsprechungen angepasst werden.

Durch die Festsetzung einer Verkaufsfläche von 2.250 m<sup>2</sup> ( $\cong$  17,31 % der Grundstücksfläche) für Waren und Güter des periodischen Bedarfes kommt die Stadt den Vorgaben des Verträglichkeitsgutachtes für diesen Standort nach.

Die Begrenzung der Verkaufsfläche zur Ergänzung mit Waren und Gütern des aperiodischen Bedarfes auf max. 1.250 m<sup>2</sup> ( $\cong$  9,62 % der Grundstücksfläche) erfolgt vor dem Hintergrund der Nutzung notwendiger Synergieeffekte zwischen den Betrieben sowie aufgrund nicht vorhandener Flächen im innerstädtischen Bereich.

So ist Ernstings Family bereits im Innenbereich vorhanden, steht aber unter dem Druck, zwingend größer werden zu müssen (am aktuellen Standort nicht möglich) oder zu verlagern. Zudem benötigt Ernstings Family in Bredstedt eine bei anderen Händlern angebundene Fläche, möglichst neben einen starken Anker wie REWE, um erfolgreich zu sein. Eine solche Fläche steht in ausreichender Größe in der Innenstadt Bredstedts aktuell nicht zur Verfügung. Im Zweifel würde Ernstings Family den Standort Bredstedt sogar verlassen.

Für Woolworth gibt es keine alternative Fläche in ausreichender Größe im Innenstadtbereich. Der Konzern hat sich auch nur aufgrund der hier geplanten Kombination von verschiedenen Betreibern für die Ansiedlung in Bredstedt entschieden.

Die Ergänzung des Angebotes durch einen Backshop dient ebenfalls der Erhöhung der Attraktivität des Standortes und der sinnvollen Ergänzung der geplanten Einzelhandelsnutzungen.

Die Stadt Bredstedt sieht in der Kombination dieser Nutzungen eine Möglichkeit der langfristigen und zukunftsfähigen Sicherung des Einzelhandelsstandortes im nördlichen Stadtgebiet. Aus Sicht der Stadt sind durch die geringfügige Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächengrößen im bestehenden Sondergebiet keine Einschränkungen für den innerstädtischen Bereich zu erwarten.

### **3. Ziele der Raumordnung**

Um die bauleitplanerischen Planwerke auf eine rechtssichere Beurteilungsgrundlage zu stellen, wurde durch die Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Dr. Lademann & Partner aus Hamburg im September 2023 eine Verträglichkeitsanalyse zu einem Nachnutzungsvorhaben erstellt.

Die Untersuchung kommt zusammenfassend für den Einzelhandelsmarkt an der Tondernschen Straße zu folgenden Ergebnissen:

*An der Tondernschen Straße 8 in der schleswig-holsteinischen Stadt Bredstedt ist die Revitalisierung des ehemaligen Sky-Standorts mit folgenden Einzelhandelsnutzungen vorgesehen:*

- Rewe-Verbrauchermarkt, rd. 1.540 qm
- Rossmann-Drogeriemarkt (Verlagerung aus der Innenstadt), rd. 700 qm
- Kaufhaus Woolworth, rd. 795 qm

- *Bekleidungs-Fachmarkt Ernstings Family (Verlagerung aus der Innenstadt), rd. 170 qm*
- *Bäcker (inkl. Sitzbereich), rd. 110 qm, davon werden rd. 50 qm der Einzelhandelsnutzung zugeordnet.*

*Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über eine Bauleitplanung zu realisieren. Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Darüber hinaus waren die landesplanerischen und raumordnerischen Bestimmungen in Schleswig-Holstein zu berücksichtigen. Prüfungsmaßstab war damit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 BauGB. Ferner war das Vorhaben hinsichtlich seiner Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2023 zu prüfen.*

*Bredstedt stellt eine wachsende Stadt im touristisch geprägten Kreis Nordfriesland mit zentralörtlicher Funktion eines Unterzentrums dar. Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich ausschließlich über Städte und Gemeinden innerhalb des raumordnerischen Verflechtungsbereichs (= Nahbereich) und umfasst zum Prognosehorizont 2025 rd. 21.100 Einwohner, wovon rd. 5.800 auf Bredstedt selbst entfallen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im periodischen Bedarf beläuft sich in 2025 auf rd. 78,4 Mio. €, die untersuchungsrelevanten Segmente des aperiodischen Bedarfs (Bekleidung, Elektrobedarf, Hausrat/GPK) vereinen rd. 27,9 Mio. €. Das Ansiedlungs- bzw. Verlagerungsvorhaben an der Tondernschen Straße wird einen Zusatzumsatz von rd. 9,0 Mio. € generieren, wovon rd. 7,0 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich entfallen. Die vorhabenrelevanten Sortimente des aperiodischen Bedarfs vereinen zusammen rd. 1,2 Mio. €, während die verbleibenden rd. 0,8 Mio. € auf sonstige Segmente des aperiodischen Bedarfs entfallen. Stellt man den zu erwartenden Vorhabenumsatz dem gegenwärtig generierten Umsatz im Einzugsgebiet gegenüber, berechnet sich für den periodischen Bedarf eine prospektive Umverteilungsquote von rd. 7,6 %, die den kritischen Schwellenwert damit unterschreitet. Gleichwohl sich die Quote für den ZVB Innenstadt Bredstedt bezüglich des periodischen Bedarfs auf rd. 10,8 % beläuft, sind vorhabeninduzierte Betriebsschließungen oder eine Störung der Versorgungsfunktion nicht zu erwarten. Selbiges gilt für die NVL B 5 – Bredstedt mit rd. 10,5 %. Die Umsatzumverteilungsquoten für die übrigen Standortlagen im Einzugsgebiet belaufen sich auf Werte unterhalb des 10 %-Schwellenwerts. Auch die untersuchten Segmente des aperiodischen Bedarfs weisen standortübergreifend allesamt Umsatzumverteilungsquoten unterhalb des Schwellenwerts auf. Damit wird bezüglich des periodischen sowie des vorhabenrelevanten aperiodischen Bedarfs das Beeinträchtigungsverbot gewahrt. Ferner entspricht das Vorhaben dem Zentralitäts- als auch Kongruenzgebot. Aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich NVZ Tondernsche Straße wird dem siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Integrationsgebot ebenfalls entsprochen. Ferner ist das Gesamtvorhaben mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Bredstedt aus dem Jahr 2023 kompatibel.*

*Das Gesamtvorhaben an der Tondernschen Straße 8 in Bredstedt ist unter dem Prüfmaßstab der § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 BauGB sowie den landesplanerischen und raumordnerischen Bestimmungen verträglich und zulässig.*

Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens			
Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm
<b>periodischer Bedarf</b>	<b>405</b>	<b>1.620</b>	<b>2.025</b>
Nahrungs- und Genussmittel sowie sonstiger nahversorgungsrelevanter Bedarf	115	1.400	1.515
davon Rewe-Verbrauchermarkt	-	1.310	1.310
davon Rossmann-Drogeriemarkt	115	20	135
davon Kaufhaus Woolworth	-	20	20
davon Ernting's family-Fachmarkt	-	-	-
davon Bäckerei*	-	50	50
Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	290	220	510
davon Rewe-Verbrauchermarkt	-	150	150
davon Rossmann-Drogeriemarkt	290	50	340
davon Kaufhaus Woolworth	-	20	20
davon Ernting's family-Fachmarkt	-	-	-
davon Bäckerei*	-	-	-
<b>aperiodischer Bedarf</b>	<b>345</b>	<b>885</b>	<b>1.230</b>
Bekleidung	155	265	420
davon Rewe-Verbrauchermarkt	-	-	-
davon Rossmann-Drogeriemarkt	15	5	20
davon Kaufhaus Woolworth	-	240	240
davon Ernting's family-Fachmarkt	140	20	160
davon Bäckerei*	-	-	-
Elektrobedarf	20	35	55
davon Rewe-Verbrauchermarkt	-	-	-
davon Rossmann-Drogeriemarkt	20	0	20
davon Kaufhaus Woolworth	-	35	35
davon Ernting's family-Fachmarkt	-	-	-
davon Bäckerei*	-	-	-
Hausrat/GPK	35	235	270
davon Rewe-Verbrauchermarkt	-	30	30
davon Rossmann-Drogeriemarkt	30	5	35
davon Kaufhaus Woolworth	-	200	200
davon Ernting's family-Fachmarkt	5	0	5
davon Bäckerei*	-	-	-
Sonstiger aperiodischer Bedarf	135	350	485
davon Rewe-Verbrauchermarkt	-	50	50
davon Rossmann-Drogeriemarkt	130	20	150
davon Kaufhaus Woolworth	-	280	280
davon Ernting's family-Fachmarkt	5	0	5
davon Bäckerei*	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>750</b>	<b>2.505</b>	<b>3.255</b>
davon Rewe-Verbrauchermarkt	-	1.540	1.540
davon Rossmann-Drogeriemarkt	600	100	700
davon Kaufhaus Woolworth	-	795	795
davon Ernting's family-Fachmarkt	150	20	170
davon Bäckerei*	-	50	50

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.  
\*ausschließlich einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche (ohne Gastronomieanteil).

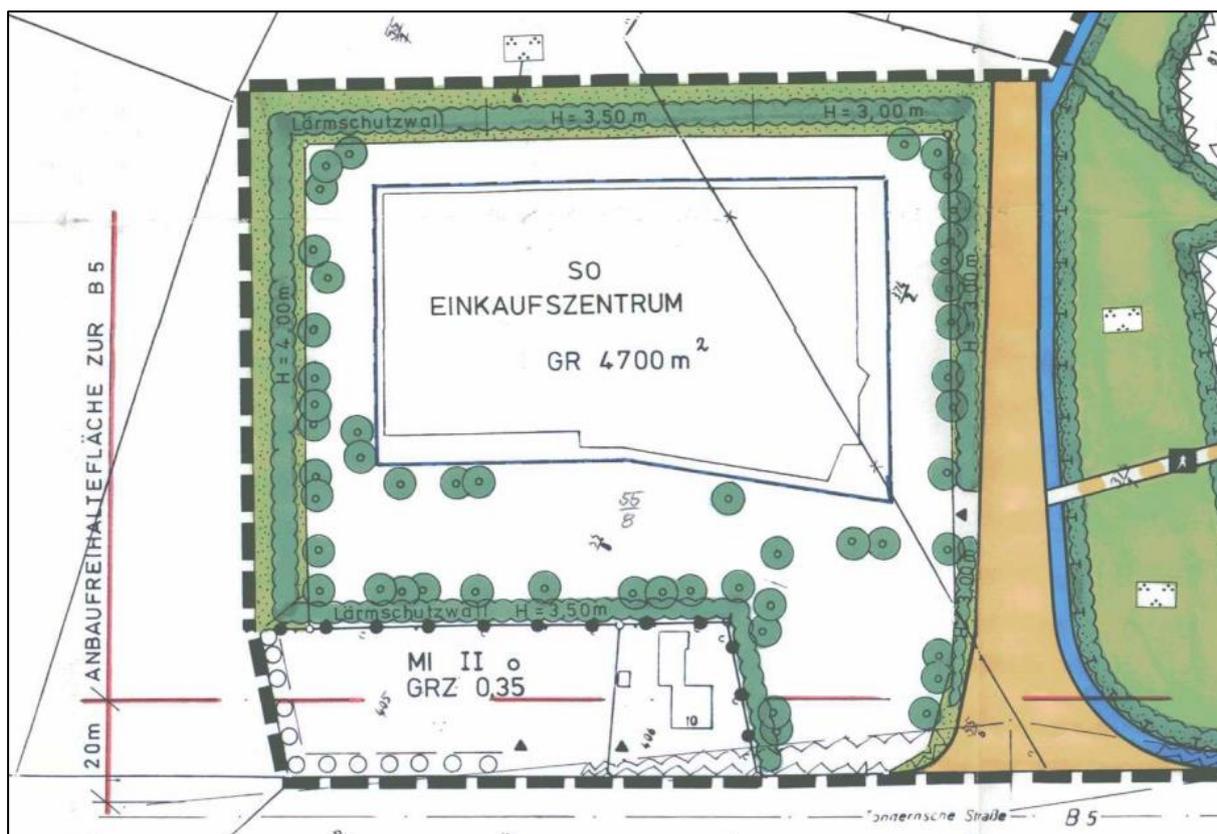
#### **4. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17**

Der Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Bredstedt umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 13,1 ha und setzt für die überwiegenden Planbereiche Allgemeine Wohngebiete und Grünflächen fest. Im Norden des Plangeltungsbereiches wird ein Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘ festgesetzt. Für das Sondergebiet sind Festsetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung (Sonstiges Sondergebiet ‚Einkaufszentrum‘), des Maßes der baulichen Nutzung (GR) und der Baugrenzen im Bebauungsplan enthalten. Weiterhin sind öffentliche Verkehrsflächen; Grünflächen mit Lärmschutzwall und Knicks sowie einzelne anzupflanzende Bäume festgesetzt. Diese Festsetzungen bleiben vollständig erhalten.

Im Text (Teil B) sind außerdem Festsetzungen bzgl. der zulässigen Nutzungen, der zulässigen Verkaufsflächen sowie einer maximalen Gebäudehöhe und einer zulässigen Überschreitung der GR durch Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,8 vorhanden.

In dem ca. 13.000 m<sup>2</sup> großen Sondergebiet sind innerhalb der zulässigen Grundfläche von 4.700 m<sup>2</sup> max. 3.500 m<sup>2</sup> als Verkaufsfläche zulässig; hiervon wiederum 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Vollsortimentsbereich der Grundversorgung (Food-Bereich) und 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Non-Food-Bereich.

Diese Festsetzungen bleiben mit Ausnahme der Festsetzungen zur Aufteilung der Verkaufsflächen unverändert.



Auszug aus der Planzeichnung des B-Planes Nr. 17 (ohne Maßstab)

## **5. Geänderte Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17**

Aufgrund der geltenden Rechtsprechung ist eine Festsetzung der Verkaufsfläche mit Bezug auf die Unterteilung Food- und Nonfood-Sortimente, wie im Ursprungsplan noch vorhanden, heute nicht mehr zulässig. Die Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen wird dementsprechend in Waren und Güter des periodischen und aperiodischen Bedarfes unterteilt.

Aus o.g. Gründen sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 wie folgt geändert werden:

Im Text (Teil B) wird die zulässige Nutzung konkretisiert und die Verkaufsfläche (durch die Festlegung von Verkaufsflächenzahlen) wie folgt aufgeteilt:

Die zulässige Verkaufsflächenzahl für Waren und Güter des periodischen Bedarfes wird mit max. 17,31 % der Grundstücksfläche im Sondergebiet festgesetzt ( $\cong 2.250 \text{ m}^2$ ).

Die zulässige Verkaufsflächenzahl für Waren und Güter des aperiodischen darf zukünftig max. 9,62 % der Grundstücksfläche im Sondergebiet betragen ( $\cong 1.250 \text{ m}^2$ ).

Zudem werden Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien / Backshops) mit bis zu  $125 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche zulässig.

Hierbei wird die Verkaufsflächenzahl als Verhältniszahl in Analogie zur Geschossflächenzahl (GFZ) mit dem Verhältnis zwischen  $\text{m}^2$  Verkaufsfläche je  $\text{m}^2$  Grundstücksfläche festgesetzt; wobei die anzunehmende Grundstücksfläche der Größe des Sondergebietes von  $13.000 \text{ m}^2$  entspricht.

Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, 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 dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche. Auch Flächen vor Notausgängen nicht zur Verkaufsfläche.

Weitere Änderungen oder Ergänzungen werden nicht getroffen.

## **6. Durchführung des Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB**

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Stadtvertretung der Stadt Bredstedt hat am 22.06.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 beschlossen. Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da in Bezug auf die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 17 von ca. 13,1 ha, der im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete und Grünflächen sowie im Norden ein Sondergebiet festsetzt, durch die Planung lediglich eine Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes um 250 m<sup>2</sup> erfolgen soll, wodurch sich die Planänderung nur auf Einzelheiten bezieht und die Grundkonzeption der Planung unangetastet bleibt.
- Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen, da die Planung keinen Neubau eines Einkaufszentrums und keine Erhöhung der zulässigen Geschossfläche gegenüber den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes zulässt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen aus Sicht der Stadt für die Änderung dieses Bebauungsplanes vor.

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen

## **7. Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vollständig vorhanden und müssen nicht neu eingerichtet werden.

Im Zuge der Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser sind jedoch folgende Auflagen des Wasser- und Bodenverbandes Bredstedt zu beachten:

*Es befindet sich mit dem „Vorfluter und Verrohrung 1 / 1“ eine Verbandsanlage in unmittelbarer Nähe mittelbar östlich hinter einer Wohnparzelle an den Geltungsbereich angrenzend. Dieses Gewässer befindet sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Bredstedt. Es befinden sich weitere Verbandsgewässer, Wegeseitengräben und Parzellengräben in mittelbarer nördlicher Umgebung und stellen insgesamt das Gesamtentwässerungssystem des Verbandes und der umgebenden Köge und Regionen dar.*

*Grundsätzlich ist zu beachten, dass satzungsgemäß nur unbelastetes Wasser unmittelbar und mittelbar in unsere Hauptverbands- und Verbandsgräben sowie deren Verrohrungen eingeleitet werden darf. Es ist im Bedarfsfalle bei Neueinleitungen oder Änderungen an den bestehenden Anlagen dafür eine Wasserrechtliche Genehmigung des Kreises Nordfriesland einzuholen. Dem WBV Bredstedt sind über den DHSV SWBS in diesem Falle die entsprechenden Entwässerungsplanungsunterlagen mit den etwaigen Einleitmengenberechnungen zur Beteiligung vorzulegen.*

*Eine Überlastung der Verbandsanlagen ist strikt zu vermeiden. Sollten sich Überlastungen durch Aufstauungen, Überflutungen, Profilschäden, erhöhten Sandeintrag oder ähnliche Ereignisse abbilden, behält sich der WBV Bredstedt die Einforderung von Sanierungs- und An-*

derungsmaßnahmen sowie die etwaige Einrichtung weiterer Rückhaltmaßnahmen oder Sandfänge an und vor seinen Anlagen durch die oder zu Lasten der Stadt Bredstedt vor. Des Weiteren behält der Verband sich vor, etwaige beispielsweise bei Starkregenereignissen aus diesen Umständen resultierende im Überfluss zulaufende Parzellengräben von seinen Anlagen und Gewässern abzuschotten, um drohende Überflutungssituationen auch für Dritte zu vermeiden. Die Folgen daraus sind von der Stadt Bredstedt vollumfänglich zu tragen. Hinweise zu und Anforderungen an unsere Verbandsanlagen finden sich im Bedarfsfalle ebenfalls im Internet. Auf deren Beachtung sind die Käufer, Beteiligten, Betreiber und Anlieger seitens des Erschließungsträgers und des Antragstellers hinzuweisen.

## **8. Immissionschutz**

Zum Nachweis der durch die Revitalisierung des ehemaligen Sky-Marktes an der Tondernschen Straße bedingte Immissionsbelastung an den maßgebenden Immissionsorten der Bebauung der Nachbarschaft wurde im März 2023 durch die Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH aus Neumünster eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

*Aus lärmtechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Ansiedlung der geplanten Nutzungen, sofern die [folgenden] Lärmschutzmaßnahmen [...] umgesetzt werden.*

*Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik und zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind Lärmschutzmaßnahmen organisatorischer Art vorzunehmen.*

### Kundenparkplatz:

1. Die Nutzung des Kundenparkplatzes ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Die Öffnungszeiten der geplanten Nutzungen sind entsprechend anzupassen; Fahrbewegungen auf dem Kundenparkplatz nach 22.00 Uhr sind nicht zulässig.
2. Zum Schutz der Bebauung der Nachbarschaft ist die Einkaufswagensammelbox am geplanten Standort (gem. Abb. 1.1: Objektplanung des Büros Dobbertin Projekt GmbH (Stand: 19.12.2022)) anzuordnen.
3. Zur Erfüllung des aktuellen Standes der Technik sind lärmarme Einkaufswagen (d.h. mit schwingungsgedämpften Rollen) mit Metall -oder Kunststoffkorb vorzusehen.
4. Die Oberfläche der Fahrgassen in Asphalt erfüllt den aktuellen Stand der Technik. Alternativ kann eine Oberfläche in ebenem Betonsteinpflaster vorgesehen werden, sofern Erneuerungen erforderlich sind. Ein Pflaster gilt als eben, wenn die Summe aus beiden Fugen und der Fuge  $\leq 9$  mm ist.

### Anlieferung:

1. Die Anlieferung mit Lkw  $>3,5$  t. ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung ist aufgrund der kurzzeitigen Geräuschspitzen infolge des Auslösens der Lkw-Druckluftbremse während der Fahrten der Lieferfahrzeuge sowie der Entladevorgänge unzulässig.
2. Eine Nachtanlieferung des Bäckers, im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr, ist dann möglich, wenn ein Lieferfahrzeug  $<3,5$  t ohne Lkw-Druckluftbremse eingesetzt wird.

Zusätzliche Hinweise:

*Alle ausgewiesenen Schalleistungspegel für die Emittenten sind einzuhalten. Das abgestrahlte Schallspektrum muss entsprechend dem Stand der Technik einzelntonfrei sein. Da nachts die Emittenten der Haustechnik ggf. durchgehend in Betrieb sind, ist auf das Einhalten der Emissionsdaten besonders zu achten.*

*Alle außen liegenden haustechnischen Anlagen sind regelmäßig auf eine einwandfreie Funktionsweise zu untersuchen.*

*Sollten Fahnenmasten installiert werden, sind sie entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Die Fahnen sind in der Regel durch außen liegende Gewichte beschwert, so dass impulsartige Geräusche beim Schlagen des Gewichtes gegen die Aluminiumpfosten entstehen können. Bei der Befestigung der Fahnen an den Fahnenmasten sind diese Geräusche auszuschließen, z.B. durch Gummiummantelung des Gewichtes u.ä.*

**9. Umweltprüfung**

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen in Bezug auf die Aufteilung der zulässigen Verkaufsfläche kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung Bredstedt am ..... gebilligt.

Bredstedt, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

Bürgermeister