

Gemeinde Sylt (OT Tinum)

Kreis Nordfriesland

Bebauungsplan Nr. 150

„südlich Kiarwai“

Begründung gemäß § 2a BauGB

März 2025

Verfahrensstand: Planungsanzeige § 11 LaPlaG

Projekt-Nr.: 23-060

Bearbeitung:

HN Stadtplanung GmbH & Co. KG
Ballastkai 1
24937 Flensburg

 **H|N Stadtplanung**

0461 5050015
info@hn-stadtplanung.de
www.hn-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen	2
2. Lage und Umfang des Plangebietes	3
3. Planungserfordernis	4
4. Bestehende Nutzung des Plangebietes	5
5. Ziele der Raumordnung	7
5.1 Landesentwicklungsplan.....	7
5.2 Regionalplan.....	9
6. Kommunale Planungen.....	10
6.1 Flächennutzungsplan	10
6.2 Bebauungsplan	10
6.3 Einzelhandelsgutachten.....	11
7. Städtebauliches Konzept	12
8. Inhalt des Bebauungsplanes	13
8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	13
8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22, 23 BauNVO)	14
8.4 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB)	15
8.5 Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	15
8.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO SH / § 9 Abs. 4 BauGB)	16
9. Vorhaben- und Erschließungsplan	16
10. Erschließung.....	17
10.1 Verkehr.....	17
10.2 Ver- und Entsorgung.....	17
11. Auswirkungen der Planung.....	18
11.1 Immissionsschutz.....	18
11.2 Denkmalschutz	18
11.3 Brandschutz	19
12. Umweltprüfung	19
13. Durchführung der Maßnahme	20

1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Sylt plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 150 „südlich Kiarwai“ zur Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO zwecks Schaffung bedarfsgerechter Flächen für großflächigen Einzelhandel und Wohnungen zu Dauerwohnzwecken. Im Fokus stehen hierbei die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des ortsansässigen Lidl-Marktes sowie eine Erweiterung und Optimierung des bestehenden Einzelhandelsangebots vor Ort.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.02.2024.

Der Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am __.__.2025.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Planverfahren (Maßnahme der Innenentwicklung).

Das Plangebiet ist durch die bestehende Einzelhandelsnutzung maßgeblich geprägt und von bestehenden Siedlungsstrukturen umgeben, wodurch sich die vorliegende Planung auf die geschlossene Ortslage beschränkt. Es handelt sich daher um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Planverfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von insgesamt rund 18.000 m², wodurch bereits ersichtlich ist, dass die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt werden. Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Kontext, deren Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB anzurechnen sind, existieren nicht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt vorhabenbezogen i. S. d. § 12 BauGB. Vorhabenträger für das Gesamtvorhaben ist die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Der gemeindliche Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet derzeit als gemischte Bauflächen dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

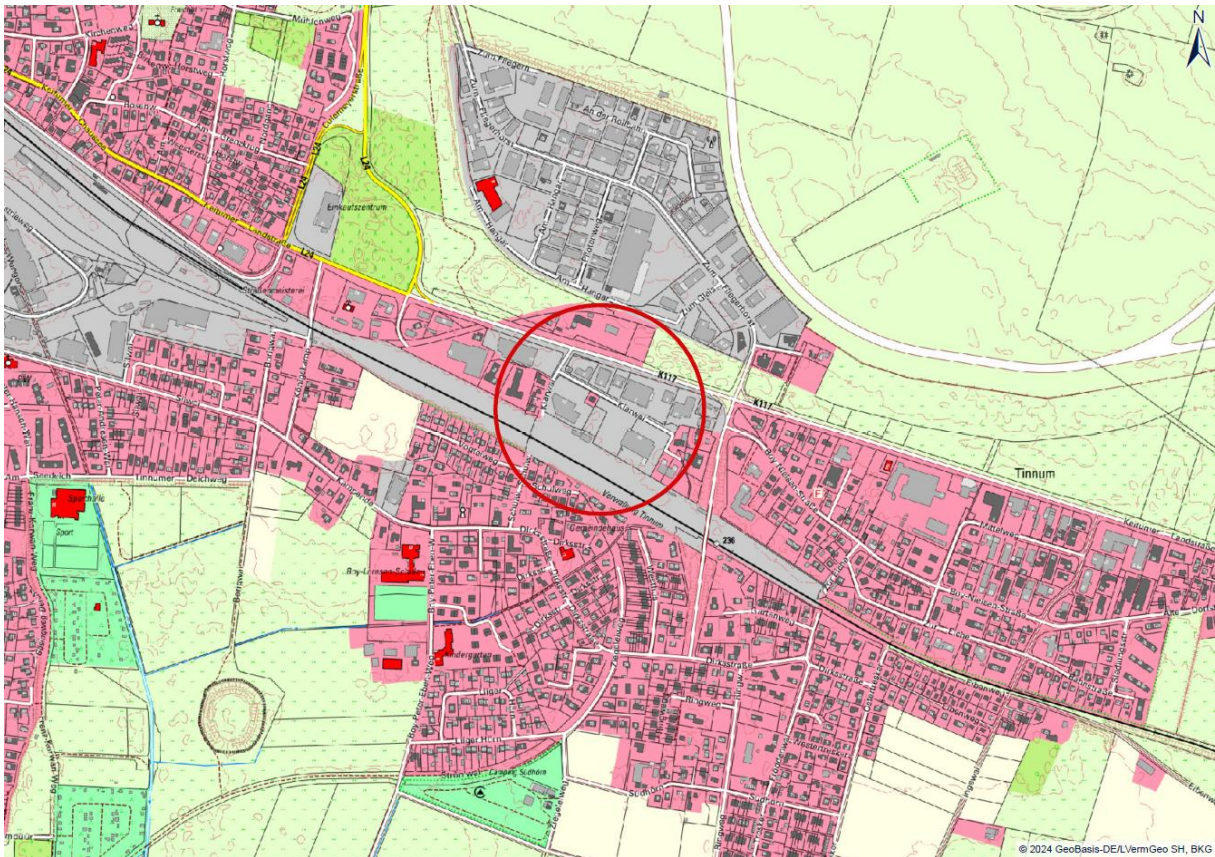


Abbildung 1: Lage des Plangebietes. Quelle: Digitaler Atlas Nord, Stand: 25.07.2024.

Das Plangebiet befindet sich

- nördlich der Bahntrasse „Westerland – Niebüll“
- westlich der Grundstücke Kiarwai 26 und 30
- südlich und östlich der Straße „Kiarwai“
- im Ortsteil Tinnum der Gemeinde Sylt

Das Gebiet umfasst das bestehenden Betriebsgelände der Firma Lidl sowie weitere, größtenteils leerstehende Einzelhandelsflächen und ein leerstehendes Wohngebäude.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 1,8 ha.

3. Planungserfordernis

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Sylt die planungsrechtliche Grundlage für die Neuordnung des bestehenden Plangebietes schaffen. Das Plangebiet ist im Bestand bereits durch Einzelhandelsstrukturen geprägt, zeichnet sich jedoch auch durch bestehende Leerstände aus.

In Bezug auf den bestehenden Lidl-Markt ist festzustellen, dass dieser derzeit mit einer im Hinblick auf marktübliche Standards unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierung agiert.

Der Strukturwandel im Einzelhandel führt dazu, dass der überplante Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² nach heutigen Standards für den Standort Sylt nicht mehr als marktgerecht angesehen werden kann. Der Landesentwicklungsplan spricht allgemein von „*modernen Lebensmittelmärkten in einer Größenordnung von rund 1.000 bis 1.300 m² Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter)*“ (Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021, Kapitel 3.10, Ziffer B zu 2, S. 164), weshalb die geplante Verkaufsflächenerweiterung auch eine Modernisierung des Plangebietes mit sich bringt.

Im vorliegenden Fall wird eine Verkaufsflächenerweiterung zukunftsorientiert auf ca. 1.630 m² angestrebt. Die Verträglichkeit des Vorhabens wurde über ein eigens erstelltes Einzelhandelsgutachten nachgewiesen.

Zudem sollen weitere Einzelhandelsstrukturen und Wohnnutzungen zu Dauerwohnzwecken Einzug in das Plangebiet erhalten.

Insgesamt resultiert hieraus eine deutliche städtebauliche Qualitätssteigerung des gesamten Areals.

Gemäß BauNVO ist zur Realisierung der vorgesehenen Planungsziele die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO erforderlich. Neben der Änderung des bestehenden Gebietscharakters ist zudem die Anpassung der Art und der baulichen Nutzung im Bebauungsplan neu zu ordnen.

4. Bestehende Nutzung des Plangebietes



Abbildung 2: Luftbild. Quelle: Digitaler Atlas Nord, Stand: 25.07.2024.

Im Bestand zeichnet sich das Plangebiet bereits durch eine von Einzelhandel geprägte Nutzung aus. Durch die bestehende Struktur inklusive vorhandener Grünflächen ist das Areal derzeit als zweigeteilt zu betrachten. Zwar verfügen die bestehenden Parkplatz- und Einzelhandelsflächen über eine fußläufige Verbindung über die inmitten des Plangebiets befindlichen Grünflächen, eine gesamtheitliche und homogene Wahrnehmung ergibt sich für den Betrachter hieraus jedoch nicht. Zu dieser separierten Wahrnehmung trägt auch das leerstehende und abgängige Wohngebäude in Anbindung an die Straße „Kiarwai“ bei.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits ein bestehender Markt der Firma Lidl mit einer Verkaufsfläche von knapp 1.000 m². Das Bestandsgebäude befindet sich im Südosten des Plangebiets.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets befindet sich das ehemalige Kaufhaus Stolz inklusive der inzwischen ebenfalls leerstehenden Apotheke. Abbildung 3 veranschaulicht die örtliche Situation.

Gemeinde Sylt (OT Tinnum)

Bebauungsplan Nr. 150 „südlich Kiarwai“



Abbildung 3: Leerstand ehemaliges Kaufhaus Stolz und Apotheke im Nordwesten des Plangebiets. Quelle: Google Street View. Stand: 25.07.2024.

Auch die unmittelbare Umgebung des Plangebiets zeichnet sich durch eine gewerbliche Prägung aus, wie der nachstehende Bestandslageplan verdeutlicht.



Abbildung 4: Lageplan Bestand. Quelle: Planungsbüro Holt & Nicolaisen. 2022.

5. Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne grundsätzlich den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Aufgabe der Raumordnung ist eine nachhaltige und regional gleichwertige Raumentwicklung. Die Ziele der Raumordnung sind insbesondere in dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (LEP-Fortschreibung 2021) sowie in dem Regionalplan für den Planungsraum V (RPI V; Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747) definiert.

5.1 Landesentwicklungsplan

Auf Ebene des Landesentwicklungsplanes ist die gesamte Insel Sylt als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen.

Der Ortsteil Westerland erfüllt zudem die Versorgungsfunktion eines Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

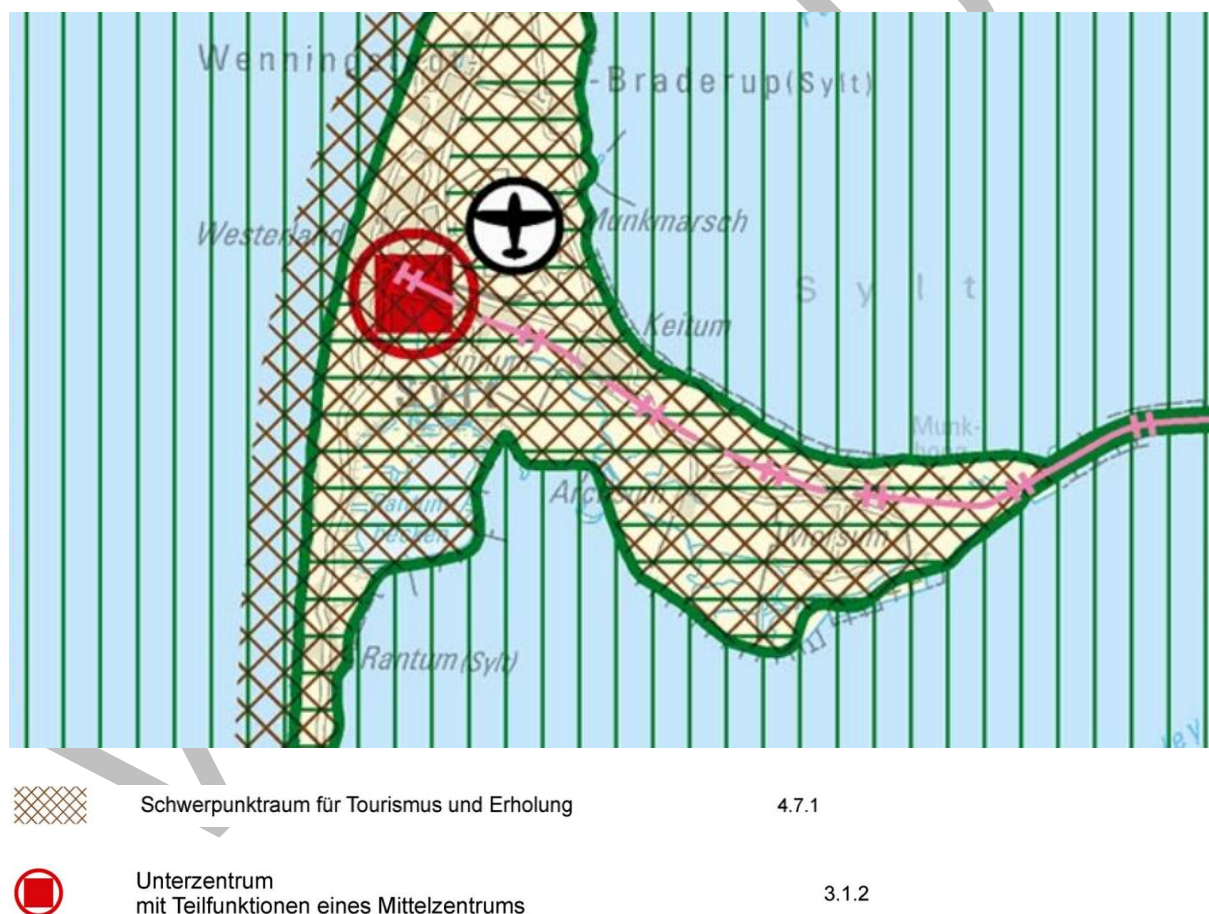


Abbildung 5: Die Insel Sylt im Kontext des Landesentwicklungsplanes. Quelle: Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (2021): Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes S.-H. 2021.

„Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren üben für die Nahbereiche mehrerer ländlicher Zentralorte, Unterzentren oder Stadtrandkerne mindestens teilweise Versorgungsfunktionen für die Deckung des Bedarfs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs aus und sind in dieser Funktion zu stärken und weiterzuentwickeln. Sie sollen in Teilräumen des Landes, die wegen ihrer peripheren Lage, ihrer großen Entfernung zu Mittel- und Oberzentren oder deren schwieriger Erreichbarkeit nur unzureichend versorgt sind, das Angebot auf der mittelzentralen Ebene ergänzen. Dieses soll sich an der Ausstattung von Mittelzentren orientieren.“

(LEP-Fortschreibung 2021, Kapitel 3.1.2, Ziffer 2 Z + G, S. 108)

Zwar bezieht sich die zentralörtliche Ausweisung gemäß Landesentwicklungsplan lediglich auf die Ortslage Westerland, die Kriterien der „peripheren Lage“ und „großen Entfernung zu Mittel- und Oberzentren oder deren schwieriger Erreichbarkeit“ gelten jedoch zweifelsohne für die gesamte Inselanlage.

Der Ortsteil Tinum zeichnet sich zudem durch die bereits bestehenden Gewerbe- und Einzelhandelsstrukturen aus, deren Angebot durch die vorliegende Planung an aktuell marktübliche Standards angepasst und behutsam erweitert werden soll.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 trifft zum Thema Einzelhandel folgende Aussagen:

„Grundsatz der Raumordnung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Land zu gewährleisten. Hierzu ist ein breites Spektrum von Einrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen erforderlich. Die Einrichtungen sollen nach Größe und Angebot differenziert verteilt mit Schwerpunkten in den Zentralen Orten bereitgestellt werden.“

(Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021, Kapitel 3.10, Ziffer 1G, S. 157)

„In Umsetzung des Zentrale-Orte-Prinzips sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO grundsätzlich auf die Zentralen Orte zu lenken. Die Zentralen Orte sind bestimmt durch die Verordnung zum Zentralörtlichen System in der zum Zeitpunkt des Beschlusses des Landesentwicklungsplans gültigen Fassung. Unter den großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO werden auf der Grundlage der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 Quadratmetern Verkaufsfläche, Einkaufszentren und vergleichbare Einrichtungen verstanden. Das Zentralitätsgebot gilt auch für den Fall, dass ein vorhandener Betrieb in die Großflächigkeit hinein erweitert wird oder dass die Gesamtgröße mehrerer kleinerer Ladeneinheiten im räumlich-funktionalen Verbund die Großflächigkeit erreicht (Agglomeration). Vom Zentralitätsgebot kann über die ausdrücklich geregelten alternativen Ausnahmefälle hinaus nicht abgewichen werden.“

(Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021, Kapitel 3.10, Ziffer B zu 3, S. 165)

„Ausnahmsweise dürfen großflächige Vorhaben im Sinne von Ziffer 1 dieses Absatzes in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zugelassen werden, wenn sie den Anforderungen der Absätze 4 bis 6 (Beeinträchtungsverbot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot) entsprechen und alternativ

- *die zu prognostizierende Umsatzerwartung der sortimentspezifischen Kaufkraft im Gemeindegebiet entspricht,*

Gemeinde Sylt (OT Tinum)

Bebauungsplan Nr. 150 „südlich Kiarwai“

- nach den raumstrukturellen Gegebenheiten der Sicherung der Nahversorgung dienen,
- diese mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums und Unterzentren sowie ländlichen Zentralorten zusammengewachsen sind (baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines Zentralen Ortes oder Stadtrandkerns, das die kommunale Grenze überschreitet),
- sich das Vorhaben auf den Handel mit nicht-zentrenrelevanten und raumbeanspruchenden Hauptsortimenten beschränkt."

(Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021, Kapitel 3.10, Ziffer 3Z, S. 158)

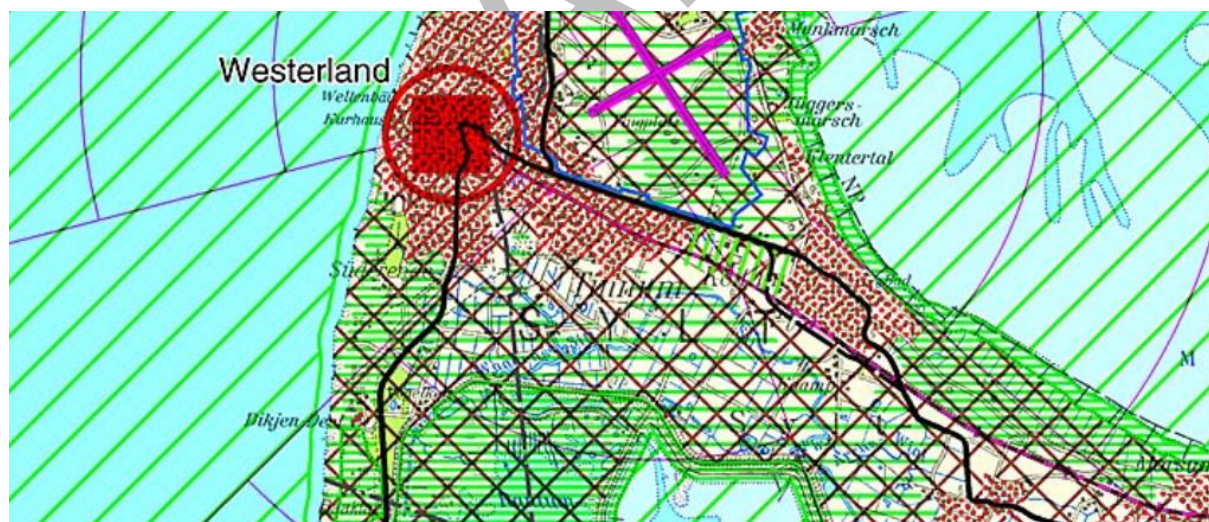
Insofern ist zunächst festzuhalten, dass die vorliegende Planung mit einer Verkaufsfläche von bis zu ca. 1.630 m² lediglich im Zuge einer begründeten Ausnahme vom Verkaufsflächenschwellenwert des Landesentwicklungsplanes möglich ist.

Hierzu wurde ein entsprechendes Fachgutachten durch die bulwiengesellschaft AG erstellt (vgl. Kapitel 6.4).

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die auf Ebene des Landesentwicklungsplanes genannten Ziele der Raumordnung (Zentralitätsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot) gewahrt werden.

5.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Planungsraum V stellt die Flächen des Ortsteils Tinum als Baugebietsgrenze innerhalb des Ordnungsraums für Tourismus und Erholung im Bereich der nordfriesischen Inseln Sylt, Amrum und Föhr dar.



Baugebietsgrenze innerhalb des Ordnungsraums für Tourismus und Erholung im Bereich der Nordfriesischen Inseln Sylt, Amrum und Föhr

4.1 (3)

Abbildung 6: Ausschnitt Regionalplan des Landes Schleswig-Holstein (Planungsraum V) in der Neufassung von 2002. Quelle: Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein – Landesplanungsbehörde. 2002.

6. Kommunale Planungen

6.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen ergebene Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan gilt dabei als vorbereitender Bauleitplanung. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Zum Zeitpunkt der Planung stellt der gemeindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Sylt das Plangebiet als gemischte Bauflächen dar. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots wird die Darstellung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

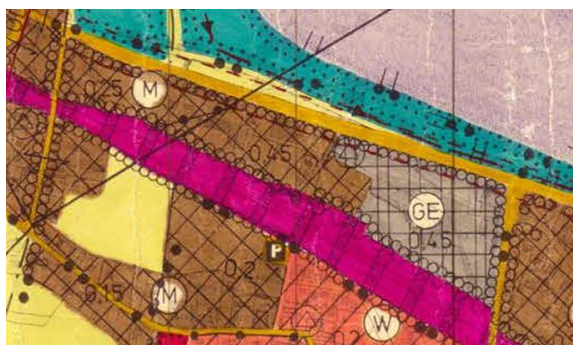


Abbildung 7:

Ausschnitt F-Plan Sylt.

Quelle: Planungsverband Sylt. 1979.



Abbildung 8:

Ausschnitt 6. Änderung F-Plan Sylt.

Quelle: Planungsverband Sylt. 1999.

6.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 aus dem Jahre 1977, welcher die Flächen als Gewerbe- und Mischgebiet festsetzt. Sowohl der Gebietscharakter als auch Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen nicht den aktuellen Entwicklungsabsichten, sodass hier das Planungserfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150 besteht.

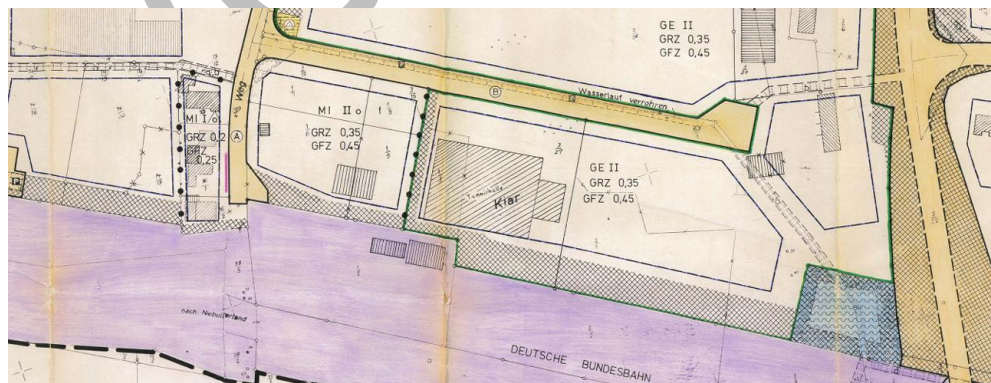


Abbildung 9: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Sylt-Ost. Quelle: Planungsverband Insel Sylt. 1979.

6.3 Einzelhandelsgutachten

Zur Beantwortung der Frage, ob das geplante Vorhaben in Einklang mit den in Kapitel 5 genannten Zielen der Raumordnung steht und inwiefern möglicherweise die Funktion umgebener zentraler Orte von der Planung beeinträchtigt wird, wurde eine Wirkungsanalyse für die Erweiterung und Verlagerung des Lidl-Lebensmitteldiscounters und die geplante Drogeriemarktsiedlung durch die bulwingesa AG erstellt.

„Untersuchungsgegenstand ist die beabsichtigte Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters in Sylt-Tinum vom derzeitigen Standort Kiarwai 18-24 auf das westlich angrenzende Grundstück Kiarwai 12, auf dem bis Ende 2021 eine Kaufhaus Stolz-Filiale ansässig war. Sie verfügte über rund 700 qm Verkaufsfläche (VKF). Im Gebäude besteht derzeit eine handelsfremde Interimsnutzung.“

Der Lidl-Bestandsmarkt verfügt über rd. 1.000 qm VKF. Der Ersatzneubau soll zur Abwicklung saisonaler Frequenzspitzen mit einem auf aktuell 1.630 qm VKF erweiterten Ladenlayout errichtet werden. Zusätzlich sind in einem aufgesetzten Staffelgeschoss Mietwohnungen für die Sylter Bevölkerung geplant. Der Lidl-Altstandort soll durch einen Drogeriemarkt, eine Apotheke sowie weitere Kleinstflächen bevorzugt für regionale Anbieter nachgenutzt werden. Eine Apotheke bestand bereits zuvor im Objekt des Kaufhauses Stolz; sie wurde jedoch zusammen mit diesem geschlossen und würde nunmehr an den Standort zurückkehren. (...)

(bulwingesa AG (15.07.2024): Sylt-Tinum. Lebensmitteldiscounterverlagerung und Drogeriemarktsiedlung. Wirkungsanalyse. Kapitel 1.1, S. 1)

„Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch das Ersatzbauvorhaben Lidl in der geplanten Dimensionierung im Verbund mit einem Drogeriemarkt und einer Apotheke am etablierten Einzelhandelsstandort Tinum-Kiarwai prospektiv die Versorgung sowohl der lokalen Wohnbevölkerung als auch der Übernachtungsgäste gestärkt wird. Integrierte Versorgungsbereiche, v. a. die Innenstadt Westerland, werden vom Pkw-Versorgungsverkehr tendenziell entlastet. Das Vorhaben ist bei einem sehr geringen Restrisiko hinsichtlich eines etwaigen Marktaustritts von einem der innerstädtischen Drogeriemärkte für das umgebende Zentren- und Nahversorgungsnetz voll verträglich.“

(bulwingesa AG (15.07.2024): Sylt-Tinum. Lebensmitteldiscounterverlagerung und Drogeriemarktsiedlung. Wirkungsanalyse. Kapitel 10, S. 43)

Das zitierte Fachgutachten liegt den Planunterlagen als Anlage bei.

7. Städtebauliches Konzept

Das Planungserfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150 ergibt sich insbesondere aus der beabsichtigten Modernisierung und Aufwertung des Mikrostandorts Tinnum und dessen bisheriger Nutzung.

Neben der Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lidl Marktes sollen auch ein Drogeriemarkt sowie die ehemals am Standort bereits vorhandene Apotheke Einzug in das Plangebiet finden. Um auch dem Aspekt des Wohnungsmangels zu Dauerwohnzwecken Rechnung zu tragen, sollen oberhalb des Lidl Marktes im Obergeschoss Wohnungen errichtet werden. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Nahversorgung soll das Angebot durch kleinteiligen, regionalen Einzelhandel und gegebenenfalls touristische Dienstleistungen, wie etwas ein Fahrradverleih, abgerundet werden. Mit der inhaltlichen Angebotsqualität gehen unmittelbar auch die Qualität und Anschaulichkeit der geplanten Gebäude einher. Die nachstehende Visualisierung bietet einen Einblick in die geplante städtebauliche Konzeptionierung des Standorts.



Abbildung 10: Visualisierung des aktuellen hochbaulichen Entwurfs des geplanten LIDL Marktes (EG) und der geplanten Wohnungen (OG); Nordwestansicht. Quelle: Planungsbüro Holt & Nicolaisen. Stand: Juli 2024.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden im weiteren Planverfahren konkretere Inhalte in den Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) übernommen.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO 1)

Innerhalb des Teilgebiets SO 1 ist die Errichtung von Lebensmitteldiscountern mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² bis 1.630 m² zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche entspricht der analysierten Verträglichkeit gemäß Fachgutachten (vgl. Kapitel 6.4).

§ 1 Abs. 7 BauNVO ermöglicht es den Gemeinden, eine vertikale Gliederung des Plangebiets vorzunehmen. So wird festgesetzt, dass Wohnungen zu Dauerwohnzwecken lediglich im ersten Obergeschoss zulässig sind. Zur Wahrung des Gebietscharakters wird zudem eine maximal zulässige Bruttogeschossfläche festgesetzt, welche sich aus dem hochbaulichen Entwurf ableitet.

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO 2)

Innerhalb des Teilgebiets SO 2 ist insbesondere die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von mindestens 500 m² bis zu 700 m² vorgesehen. Zur Wahrung der Ziele der Raumordnung wird der Anteil der zentren- und nicht zentrenrelevanten Gebrauchsgüter als Randsortiment begrenzt.

Für den Fall des Fortfalls der festgesetzten Kernnutzung wird eine Ausnahmeregelung getroffen, welche es ermöglicht, auch andere Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, deren Kernsortiment nicht zentrenrelevant im Sinne des Landesentwicklungsplans (LEP-Fortschreibung, Anlage 4) ist. Da der Landesentwicklungsplan lediglich eine Positivliste zu den zentrenrelevanten Sortimenten enthält, wird diese explizit und abschließend als Ausschluss in die Festsetzung des Bebauungsplans übernommen.

Um auch dem Aspekt der Regionalität Rechnung zu tragen, werden zusätzlich Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten aus regionaler Herstellung und touristische Dienstleistungen am Standort als zulässig festgesetzt. Die zulässige Kernsortimentsliste berücksichtigt dabei typische Waren, welche aus regionaler Herstellung stammen können. Touristische Dienstleistungen beinhalten alle Dienstleistungen, welche dem örtlichen Tourismus dienen. Dies kann beispielsweise der Verleih von Fahrrädern oder die Vermittlung kultureller Angebote umfassen.

Die Zulässigkeit einer Apotheke ergibt sich insbesondere aus der zuletzt bereits vorhandenen Apotheke am Standort, deren Angebot in der jetzigen Planung wieder aufgenommen werden soll. Die festgesetzte zulässige Verkaufsfläche ergibt sich aus dem derzeitigen Grundriss des bestehenden Marktgebäudes unter Berücksichtigung von Nebenflächen, wie beispielsweise dem vorhandenen Windfang.

Durch die geplante Einzelhandelsagglomeration ergibt sich in der Gesamtbetrachtung eine Funktionseinheit mehrerer Einzelhandelsnutzungen zu einer *Nutzungseinheit*. Bei der raumordnerischen Bewertung erfolgt daher ein Zusammenrechnen der Verkaufsflächen der Betriebe. Insoweit kommt das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot auch bei den geplanten „Shopflächen“ mit Sortimenten aus regionaler Herstellung auf bis zu 150 m² Verkaufsfläche zur Anwendung. Dies hat zur Folge, dass die Zulässigkeit dieser „Shopflächen“ in den planungsrechtlichen Festsetzungen mit Kernsortimenten zu begrenzen ist, die nicht den zentrenrelevanten Sortimenten der Anlage 4 zu Kapitel 3.10 LEP-Fortschreibung 2021 entsprechen. Uneingeschränkt zulässig sind dagegen touristische Dienstleistungen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs 1 BauNVO)

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GRZ wird für das Plangebiet auf 0,6 festgesetzt. Zwar liegt der Wert der berechneten GRZ I deutlich unterhalb des festgesetzten Wertes, durch die Inanspruchnahme und Versiegelung der Stellplatz- und anderen Nebenanlagen erhöht sich der Wert der GRZ II jedoch derart, dass er über der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung um bis zu 50% zur GRZ I liegt. Um auf eine gesonderte Festsetzung zur GRZ II zu verzichten, wird der Wert der GRZ I entsprechend erhöht. Die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gelten weiterhin.

Zahl zulässiger Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für den Teilbereich SO 1 auf II festgesetzt und berücksichtigt die Errichtung von Wohnungen oberhalb des geplanten Lebensmitteldiscounters.

Für den Teilbereich SO 2 wird die eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 12,00 m und berücksichtigt dabei den aktuellen hochbaulichen Entwurf. Die geplante und festgesetzte Höhe wird als gebietsverträglich angesehen. Die Höhenlage baulicher Anlagen definiert ferner den Höhenbezugspunkt der festgesetzten zulässigen Höhe baulicher Anlagen endgültig.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22, 23 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig. Dies trägt zur Realisierbarkeit der geplanten Bebauung an dieser Stelle bei.

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Realisierung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Sylt zur Generierung der gewünschten Bebauung.

Die Festsetzungen dienen zudem der einheitlichen Gestaltung der Straßenräume, sowie dem Schutz der Natur und der Wahrung des Landschafts- und Ortsbildes.

Innerhalb des Plangebiets werden Baufenster festgesetzt, deren Bemaßung und Positionierung aus dem städtebaulichen Entwurf für das Plangebiet resultieren. Die Baufenster berücksichtigen geringfügige Puffer.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Diese Regelung ist für die vorliegende ausdrücklich vorgesehen.

Geh,- Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im östlichen Teil des Plangebiets verläuft eine örtliche Regenwasserleitung. Die Trasse ist mit einem entsprechenden Geh,- Fahr- und Leitungsrecht versehen.

8.4 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB)

Grünflächen – privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets sind entsprechende Flächen zur Bepflanzung vorgesehen. Sie werden in ihrer Grundnutzung als private Grünflächen festgesetzt.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen ist die Anpflanzung von Gehölzen vorgesehen. Eine textliche Festsetzung zur Qualität und Quantität erfolgt im weiteren Planverfahren.

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind bestehende Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Sie sind entsprechend festgesetzt.

8.5 Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Teile der bestehenden Verkehrswege „Kiarwai“ und „Keitumer Landstraße“ werden in die Satzung des Bebauungsplans aufgenommen. Sie tragen zum Verständnis der Planung bei. Die Gemeinde plant hier zudem parallel zur Bauleitplanung die Neuordnung der verkehrlichen Situation durch Umbaumaßnahmen der Straße „Kiarwai“.

Einfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Sicherstellung der verkehrlichen Ordnung werden konkrete Einfahrtsbereiche zum Plangebiet festgesetzt. Im Umkehrschluss werden entlang der Plangebietsgrenze Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hier ist die Errichtung von Zu- und Ausfahrten unzulässig.

Bahnanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet verfügt über eine bestehende Gleisanbindung an die Bahnlinie Elmshorn – Westerland. In der Vergangenheit erfolgte hierüber beispielsweise die Warenanlieferung für den bestehenden Lidl Markt. Die bestehende Anlage wird in die Satzung des Bebauungsplans übernommen.

8.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO SH / § 9 Abs. 4 BauGB)

Zu einem positiven Erscheinungsbild des Plangebietes werden die durch die Gemeinde Sylt gewählten Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBO des Landes Schleswig-Holstein beitragen. Sie wurden in die Bebauungsplansatzung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB aufgenommen.

Im vorliegenden Fall beschränken sich die Festsetzungen zunächst auf die Steuerung von Werbeanlagen und allgemeiner Beleuchtung innerhalb des Plangebiets.

Werbeanlagen führen durch unkoordiniertes Leuchten regelmäßig zu Konflikten innerhalb und außerhalb des Gebietes. Die Gemeinde hat sich folglich dazu entschieden, die Errichtung der Werbeanlagen zu steuern. Dies bezieht sich insbesondere auf die Art und Weise der Beleuchtung. So ist sicherzustellen, dass nachbarschaftliche und straßenverkehrliche Belange nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Durch den Ausschluss durch wechselndes, blinkendes und grelles Licht soll dies vermieden werden. Die Gemeinde hat sich zudem aus Gründen des Artenschutzes dazu entschlossen, Vorgaben zur zulässigen Beleuchtung innerhalb des Plangebietes festzusetzen.

9. Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden.

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan enthält Darstellungen zur Stellung und Umfang hochbaulicher Anlagen und baulicher Nebenanlagen und gibt somit Aufschluss über die künftige Gestaltung und städtebauliche Ausrichtung des Plangebiets. Umfang und Detaillierungsgrad sind dabei derart gewählt, dass eine hinreichende Bestimmtheit unter Berücksichtigung kleinteiliger Veränderungen aufgrund erschließungstechnischer Aspekte o. Ä. gewahrt wird.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt im vorliegenden Fall einen separaten Planteil (Teil C) dar und ist entsprechend gekennzeichnet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Die Kosten des Bauleitplanverfahrens inklusive der zu diesem Zwecke erforderlichen Fachgutachten sowie die Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen obliegen dem Vorhabenträger. Die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger ist im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt.

Im Durchführungsvertrag werden insbesondere folgende abwägungsrelevante Inhalte geregelt:

- Vertragsgebiet
- Beschreibung des Vorhabens
- Vertragsbestandteile
- Durchführungsverpflichtung
- Kostentragung

- Instrumente zur Sicherung der Dauerwohnnutzung
- Rücktrittsrechte
- Rechtsnachfolge und sonstige formale Regelungen

10. Erschließung

10.1 Verkehr

Das Plangebiet ist durch Anbindung an den Verkehrsweg „Kiarwai“ an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Anbindung entspricht dabei der bestehenden Anbindung des Plangebiets.

Die Gemeinde befasst sich zum Zeitpunkt der Planung parallel mit Umstrukturierungs- und Ausbaumaßnahmen des Verkehrswegs „Kiarwai“, welche zu einer Verbesserung des Verkehrsflusses führen sollen.

Die Leistungsfähigkeit der bestehenden und geplanten verkehrlichen Anlagen wurde auch in Hinblick auf die vorliegende Planung sowie die damit einhergehende Kundenfrequenz bereits gutachterlich bewertet. Das Gutachten liegt den Planunterlagen als Anlage bei.

10.2 Ver- und Entsorgung

Elektrische Energie

Das Plangebiet wird in hinreichendem Umfang mit elektrischer Energie versorgt.

Regenwasser

Gemäß der wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung A-RW 1 sind bei Neuplanungen insbesondere die Aspekte der Versickerung und Verdunstung verstärkt zu berücksichtigen. Zu diesem Zwecke wird im Rahmen des Planverfahrens ein entsprechendes Entwässerungskonzept erarbeitet werden.

Abfallbeseitigung

Der anfallende Abfall aus dem Gebiet wird entsprechend der Satzung des Kreises Nordfriesland getrennt erfasst und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt.

Wasserversorgung

Die Bauflächen sind an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Die Bauflächen sind an das öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen.

11. Auswirkungen der Planung

11.1 Immissionsschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren.

Durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung und Umstrukturierung des Plangebiets sind im Rahmen der vorliegenden Planung auch die immissionsschutzrechtlichen Parameter nach aktuellen Richtlinien zu bewerten.

Zu diesem Zwecke wurden im Rahmen der Planung entsprechende Fachgutachten zur Analyse und Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Belastung, differenziert in Gewerbe- und Verkehrslärm, erstellt.

Im vorliegenden Fall sind zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse schalltechnische Vorkehrungen erforderlich, welche per Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Auf die Inhalte der Fachgutachten wird verwiesen.

Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH (04.09.2024): Nachversorgungszentrum Kiarwai. VEP Nr. 150 „Südlich Kiarwai“. Lärmtechnische Untersuchung. Verkehrslärm.

Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH (27.08.2024): Nachversorgungszentrum Kiarwai. VEP Nr. 150 „Südlich Kiarwai“. Lärmtechnische Untersuchung. Gewerbelärm nach TA Lärm.

11.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 können durch die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht festgestellt werden.

Es erfolgt daher der Hinweis auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein (DSchG): Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen.

Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

11.3 Brandschutz

Die Ortsteil Tinum verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete freiwillige Feuerwehr.

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten sichergestellt.

Vorsorglich wird auf die DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken hingewiesen.

12. Umweltprüfung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird grundsätzlich von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Eingriffe durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nahezu vollversiegelte Gewerbefläche in einem engen Siedlungskontext zu vorhandenen Bau- und Verkehrsflächen. Die Fläche weist in sich eine geringe Wertigkeit auf und ist stark anthropogen überprägt. Durch Festsetzung von Grünflächen und Anpflanzgeboten erfolgt auch aus naturschutzfachlicher Sicht eine Aufwertung der vorhandenen Flächen.

Im Zuge des Rückbaus der bestehenden baulichen Anlagen sind die Aspekte des Artenschutzes vertiefend zu prüfen. Hierauf wird vorsorglich hingewiesen.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.8 i.V. mit 18.6.2 ist für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ab einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.600 m² eine allgemeine Vorprüfung im Einzelfall erforderlich. Kann im Rahmen der Vorprüfung dargelegt werden, dass die Realisierung der Inhalte des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, kann auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden. Eine entsprechende Vorprüfung wird durchgeführt.

Im Zuge der Baumaßnahme sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2, BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 6-8) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

13. Durchführung der Maßnahme

Die Gemeinde Sylt wird die bauleitplanerischen Maßnahmen als Trägerin der kommunalen Planungshoheit durchführen.

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens inklusive der zu diesem Zwecke erforderlichen Fachgutachten sowie die Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen obliegen dem Vorhabenträger. Der Gemeinde entstehen weder durch die Planung noch durch die Erschließung Kosten.

Die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger ist im Rahmen des Durchführungsvertrags gemäß § 12 BauGB zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abschließend und verbindlich geregelt.

Die Planbegründung wurde mit Beschlussfassung vom __.__.2025 gebilligt.

Sylt, den _____

Gemeinde Sylt

Unterschrift / Stempel