

STADT FRIEDRICHSTADT
DER BÜRGERMEISTER
MARKT 11
25840 FRIEDRICHSTADT

info@rathaus-fredrichstadt.de



STADT FRIEDRICHSTADT

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18

Für das Gebiet westlich des neuen Hafens, östlich der Straße „Zum Hafen“ und südlich der „Tönninger Straße“/B202 („Eiderschleuse“)

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

März 2025



Regionalentwicklung
Stadtplanung
Ortsentwicklung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Süderstr. 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47 - 980
Fax: 0 48 47 - 483
e-mail: info@olaf.de

STADT RAUM ● PLAN
Bernd Schürmann
Wilhelmstraße 8
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
2.	Lage im Siedlungsgefüge / Bestand 7	
2.1	Stadtstrukturelle Bedingungen	7
3.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	11
3.1	Landesentwicklungsplan - Fortschreibung 2021 (LEP)	11
3.2	Regionalplan V - Neufassung 2002	12
3.3	Flächennutzungsplan	13
3.3.1	Wirksame 28. Änderung des Flächennutzungsplans	13
3.3.2	Berichtigung des Flächennutzungsplans	14
3.4	Bebauungsplan Nr. 18	15
4.	Aufstellungsverfahren und Rechtsgrundlagen	16
4.1	Aufstellungsverfahren gem. § 13a BauGB	16
4.2	Rechtsgrundlagen	17
5.	Städtebauliches Konzept	18
6.	Lärmschutz	22
6.1	Verkehrslärm	22
6.1.1	Vorbemerkung	22
6.1.2	Ergebnisse und Maßnahmen	23
6.2	Gewerbelärm	24
6.2.1	Vorbemerkung	24
6.2.2	Ergebnisse und Maßnahmen	24
7.	Verkehrliche Erschließung	25
7.1	Vorbemerkung	25
7.2	Ergebnisse und Maßnahmen	25
8.	Bodenverhältnisse	27
9.	Entwässerung	27
9.1	Vorbemerkung	27
9.2	Ergebnisse und Maßnahmen	27
9.2.1	Oberflächenwasser	27
9.2.2	Schmutzwasser	28
10.	Begründung der Festsetzungen	29
10.1	Art der baulichen Nutzung	30
10.1.1	Allgemeines Wohngebiet -WA-	30
10.1.2	Urbane Gebiete -MU1- und -MU2-	30
10.1.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	31

10.1.4	Besonderer Nutzungszweck „Anlegesteg“	31
10.1.5	Besonderer Nutzungszweck „Lagerfläche zugunsten LKN“	32
10.1.6	„Bedingte Festsetzungen“ gem. § 9 Abs. 2 BauGB	33
10.2	Maß der baulichen Nutzung	33
10.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	34
10.4	Verkehrsflächen	34
10.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	35
10.6	Grünordnung, Natur und Umwelt	35
10.7	Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBO	35
11.	Technische Erschließung	36
12.	Sonstiges	36
12.1	Denkmalschutz	36
12.2	Kampfmittel	36
13.	Flächenbilanz	37
14.	Natur, Umwelt, Artenschutz	37

Anlagen:

1. Lärmtechnische Untersuchung - Verkehrslärm, Stadt Friedrichstadt, Änderung Bebauungsplan Nr. 18 „Eiderschleuse“, vom 28.02.2025, Verf.: Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster.
2. Lärmtechnische Untersuchung - Gewerbelärm, Stadt Friedrichstadt, Änderung Bebauungsplan Nr. 18 „Eiderschleuse“, vom 28.02.2025, Verf.: Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster.
3. Verkehrsgutachten, Stadt Friedrichstadt, Änderung B-Plan Nr. 18 „Eiderschleuse“, vom 24.06.2024, Verf.: Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster.
4. Entwässerungskonzept, Friedrichstadt, Bebauungsplan Nr. 18 „Eiderschleuse“, vom 05.02.2024, Verf.: Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster.

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Friedrichstadt beabsichtigt eine ca. 5,4 ha große brachliegende Konversionsfläche südlich der Tönninger Straße / B202, zwischen der Straße Zum Hafen und dem Neuen Hafen städtebaulich (in Zusammenarbeit mit einer Vorhabenträgerin (GEWOBA Nord mit Hauptsitz in Schleswig)) neu zu entwickeln und grundsätzlich neuen Nutzungen zuzuführen.

Der Gesamtbereich ist ursprünglich überwiegend gewerblich-industriell genutzt worden, teilweise auch mit wasserbezogenen Gewerbe (Werftbetriebe, Mühlenbetrieb u.a.). Im nördlichen Bereich befand sich bis 2012 der Standort der „Eidemühle“.

Weitere gewerbliche bauliche Anlagen im südlichen Teilgeltungsbereich sind vor kurzem abgerissen worden.

Aktuell wird auf den Flächen keine bauliche Nutzung ausgeübt und steht daher für eine neue städtebauliche Entwicklung grundsätzlich zur Verfügung.



Luftbild 2008, Quelle: google earth (ohne Maßstab)



Luftbild ca. 2023, während / nach den Abrissarbeiten, Quelle google maps (ohne Maßstab)

Durch die beabsichtigte städtebauliche Reaktivierung dieser Industrie- und Gewerbebrache, versucht die Stadt Friedrichstadt erstmalig ein neues Stadtquartier südlich der Tönninger Straße / B202 großflächig im Zusammenhang zu entwickeln.

Nutzungsschwerpunkte und -ziele sind dabei einerseits die Entwicklung eines Urbanen Gebietes mit anteiligen touristischen Einrichtungen und andererseits die Entwicklung von Wohnungen im verdichteten Wohnungsbau.

Beide „Nutzungssäulen“ können dabei die Lagegunst - mit der Wasserbezogenheit direkt am neuen Hafen - für eine optimierte und funktionale städtebauliche Qualität nutzen.

Die Stadt Friedrichstadt benötigt dringend Wohnraum. Insbesondere die Nachfrage nach kleineren und mittleren Wohnungen ist in den letzten Jahren stetig gestiegen. Entwicklung der Bevölkerung und der Wohneinheiten seit 2000:

Zeit	Bevölkerungsstand insgesamt
2000	2 434
2001	2 445
2002	2 445
2003	2 496
2004	2 453
2005	2 457
2006	2 492
2007	2 458
2008	2 416
2009	2 405
2010	2 411
2011	2 558
2012	2 490
2013	2 485
2014	2 491
2015	2 466
2016	2 523
2017	2 564
2018	2 578
2019	2 653
2020	2 666
2021	2 593
2022	2 555
2023	2 544

Quelle: statistik-nord.de

Zeit	Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
31.12.2000	1 371
31.12.2001	1 372
31.12.2002	1 378
31.12.2003	1 390
31.12.2004	1 396
31.12.2005	1 401
31.12.2006	1 402
31.12.2007	1 407
31.12.2008	1 406
31.12.2009	1 413
31.12.2010	1 469
31.12.2011	1 471
31.12.2012	1 476
31.12.2013	1 479
31.12.2014	1 482
31.12.2015	1 487
31.12.2016	1 496
31.12.2017	1 532
31.12.2018	1 541
31.12.2019	1 557
31.12.2020	1 558
31.12.2021	1 559
31.12.2022	1 566

Quelle: statistik-nord.de

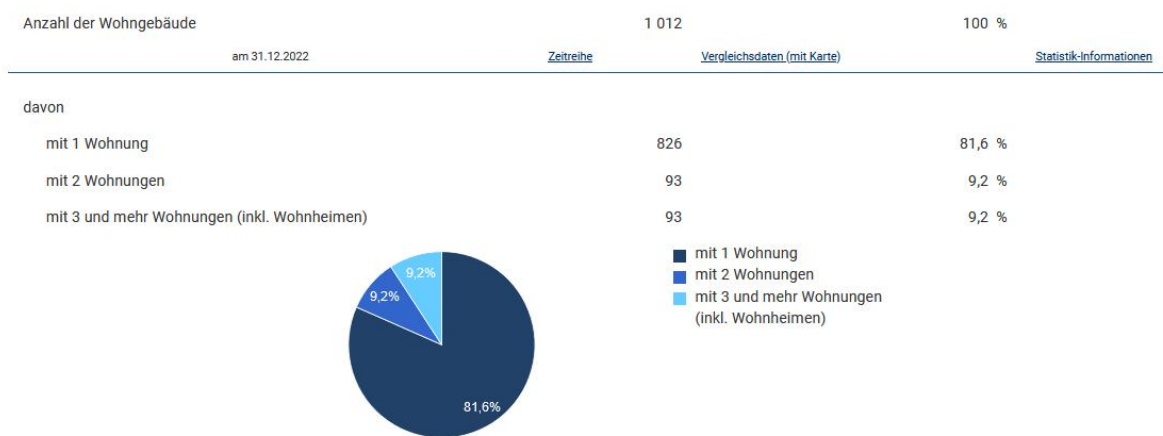
Wie die Angaben von Statistik -Nord aufzeigen, sind sowohl die Bevölkerungsentwicklung wie auch die Anzahl der Wohnungen in Friedrichstadt seit Jahrzehnten nur äußerst geringfügig gewachsen.

Der Bevölkerungsstand stagniert im Prinzip seit ca. 25 Jahren und belief sich im Jahr 2000 auf 2.434 Einwohner und im Jahr 2023 auf 2.544, also ein Bevölkerungswachstum von 110 Einwohnern in ca. 25 Jahren. Dies korrespondiert auch mit der geringen Anzahl von zusätzlichen Wohnungen, die innerhalb dieses Zeitraums gebaut wurden. Die Anzahl der Wohnungen stieg hier ebenfalls nur äußerst geringfügig von 1.371 Wohnungen auf 1.566 Wohnungen und steht hier im funktionalen Zusammenhang mit dem geringen Bevölkerungswachstum.

Insoweit muss die Stadt Friedrichstadt zeitnah deutlich mehr Wohnraumangebote bzw. Wohnbauflächen zur Verfügung stellen, insbesondere auch um ihrer raumordnerischen Funktion als Unterzentrum in entsprechendem Maße nachkommen zu können.

Gebäudetypen:

Das geringe bzw. nicht vorhandene Angebot an (bezahlbarem) Wohnraum wird in Friedrichstadt noch verschärft, weil sich der sehr überwiegende Teil der Bestandswohnungen in „Einfamilienhäusern“ befinden.



Zum 31.12.2022 finden sich bei 1.012 Wohngebäuden 826 mit nur einer Wohnung (Einfamilienhaus).

Die genannten Zahlen und Entwicklungen belegen daher einen dringenden Wohnraumbedarf und hier schwerpunktmäßig im Wohnungsbau und nicht mehr im Einfamilienhausbau.

Die Stadt Friedrichstadt hat sich daher entschlossen, die bisher für eine überwiegende gewerbliche Entwicklung vorgesehene Fläche westlich des Neuen Hafens überwiegend einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen.

Im Bereich des Standortes der ehemaligen Eidermühle, südlich der Tönninger Straße / B202, sollen darüber hinaus (im Rahmen eines

festgesetzten Urbanen Gebietes) touristische Nutzungseinrichtungen ihren Standort finden. Vorgesehen sind hier eine Hotelanlage mit zugeordneten Freizeiteinrichtungen sowie auch die Nutzung von Ferienwohnungen. Ebenso sollen hier weitere Nichtwohnnutzungen (Dienstleister, Versorgungseinrichtungen, Verwaltungen, u.a.) untergebracht werden, um städtische Grundfunktionen zu stärken und zu ergänzen.

Die Sondernutzung Hotel soll sich hierbei am ungefähren Standort der ehemaligen Eidermühle und dessen Erscheinungsbild orientieren (direkt südlich der Tönninger Straße mit Längsausrichtung entlang des Hafenbeckens), um hier wieder - an der Wasserwegeverbindung zwischen Treene und Eider (Neuer Hafen) - ein städtebaulich / räumliches markantes Zeichen für Friedrichstadt setzen.



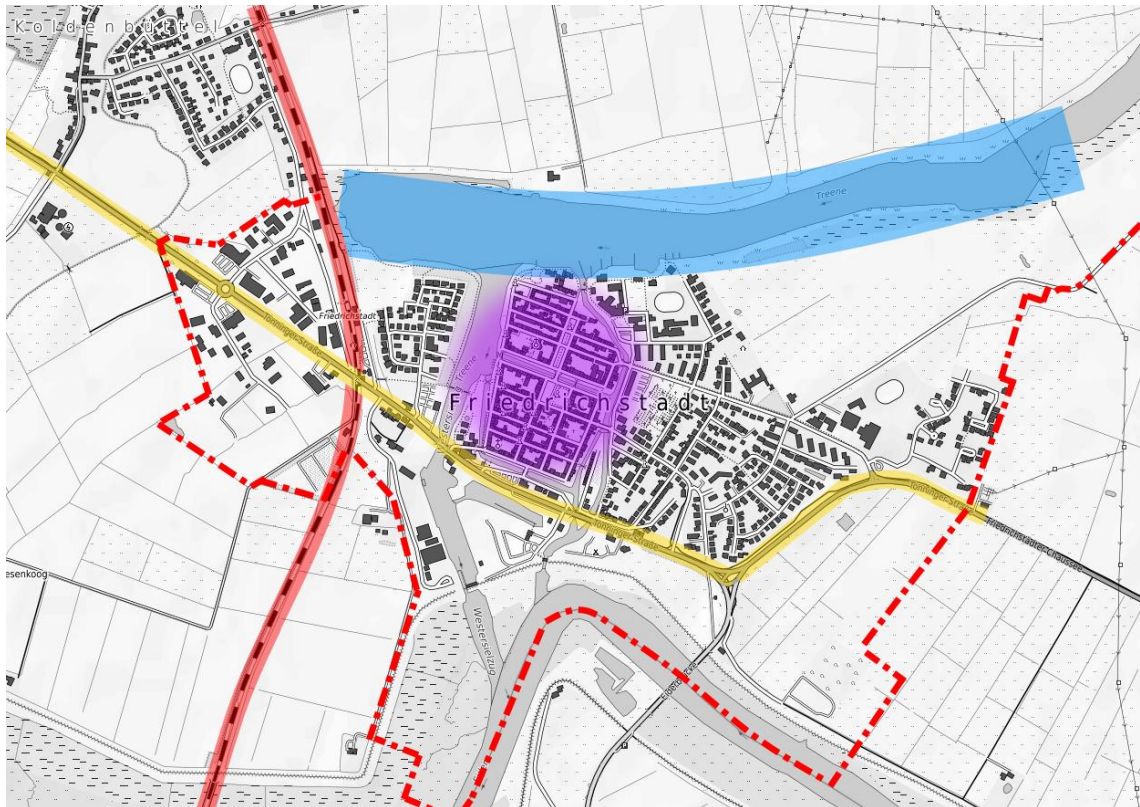
Photo der abgebrochenen Eidermühle (Quelle: Wikipedia)

2. Lage im Siedlungsgefüge / Bestand

2.1 Stadtstrukturelle Bedingungen

Die städtebauliche Lage und Struktur der Gesamtstadt ergibt bis heute eine räumliche Gesamtsituation, die bauliche und nutzungsmäßige Entwicklungen teilweise erschwert.

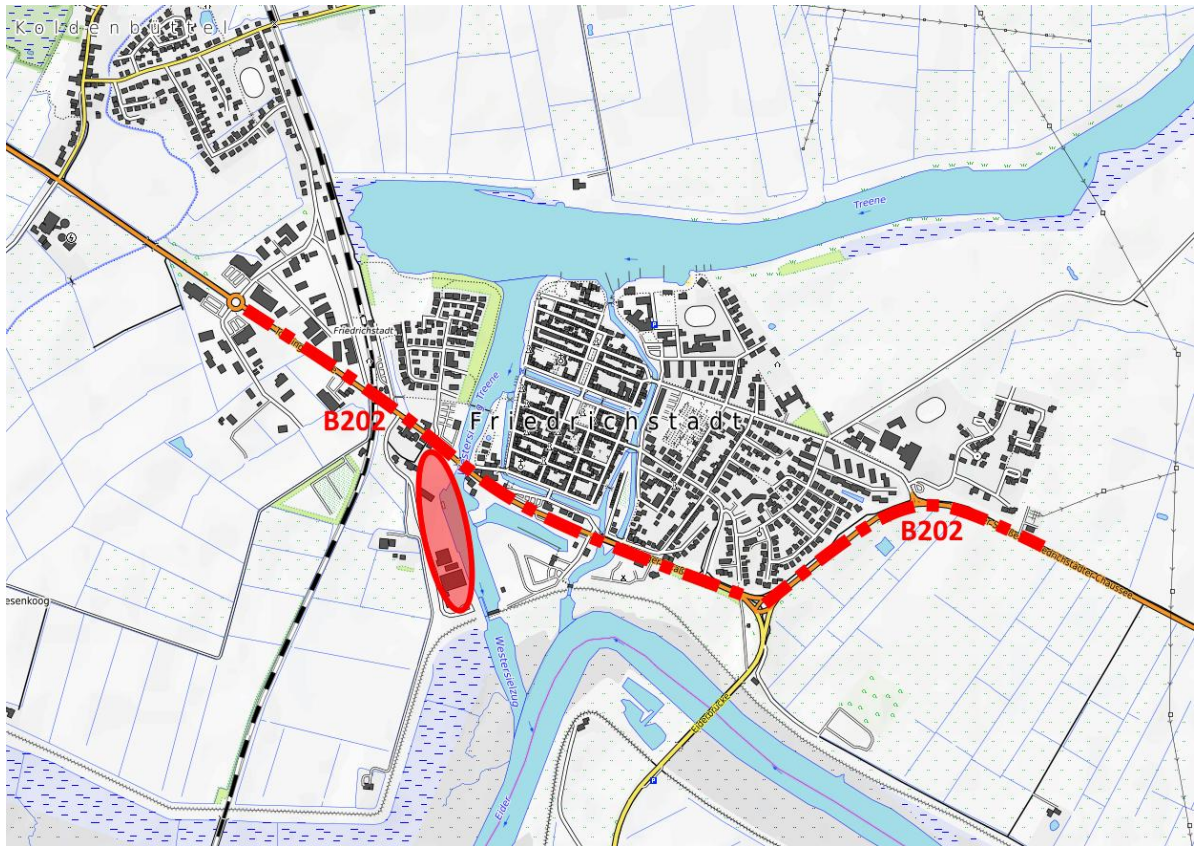
Insbesondere die Kernstadt als barockes Stadtzentrum, die Lage der Treene (als FFH-Gebiet), die die nördliche Siedlungsgrenze bestimmt, die Bahnlinie am westlichen Siedlungsrand (Verkehrslärmemissionen) sowie die Bundesstraße B 202 „Tönninger Straße“ südlich des historischen Ortsgefüges, begrenzen bzw. erschweren weitere städtebauliche Entwicklungsoptionen.



Struktur der Stadt Friedrichstadt
Blau = Treene (FFH-Geiet)
Rot = Bahnlinie (Marschbahn, Elmshorn - Sylt)
Gelb = Bundesstraße B 202
Violett = Stadtzentrum Friedrichstadt
Rot gestrichelt = Gemeindegrenze
(Quelle: Grundplan, opentopomap.org, „ohne Maßstab)

Ebenso auffallend ist die vergleichsweise relativ kleine Gemeindefläche, die weitere städtebauliche Entwicklungen im Außenbereich einschränkt. So befindet sich das letzte entwickelte Neubaugebiet (Bebauungsplan Nr. 15, rechtswirksam seit 1999, östlich der „Eider - Treene - Schule“) im Osten der Kernstadt bereits direkt an der Gemeindegrenze, ohne direkten räumlichen Bezug zu den zentralen Bereichen der Stadt.

Die mit dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 beabsichtigte Nutzungsausweisung und neue Quartiersbildung mit Schwerpunkt Wohnen und Tourismus westlich des Neuen Hafens, stellt im Rahmen der gemeindlichen Ortsstruktur erstmalig eine nachhaltige Stadtteilentwicklung dar, die südlich der Tönninger Straße / B202 ihren Standort findet. Nur das Gewerbegebiet westlich der Bahnlinie (und einige touristische Sondernutzungen) wurden bisher in Teilbereichen südlich der Tönninger Straße / B202 entwickelt.



Übersichtsplan mit gekennzeichneteter Lage der Tönninger Straße / B202 sowie des Plangeltungsbereichs der 4. Änderung des B-Plans Nr. 18, (Quelle: opentopomap.org, ohne Maßstab)

Der Bereich selbst ist aktuell baulich ungenutzt und im Osten durch den Verlauf des Neuen Hafens (Wasserverbindung zwischen Treeene im Norden und Eider im Süden) begrenzt. Im Westen prägt der Verlauf der Straße Zum Hafen, die überwiegend auf der Deichkronen eines historischen Deichs verläuft, den Planbereich, der damit eine ausgeprägte, räumlich erlebbare und begrenzte Nord - Süd - Ausrichtung erfährt.

Im Norden schließt die West - Ost - verlaufende Tönninger Straße / B202 das Plangebiet ab. Westlich anschließend, an der Tönninger Straße, finden sich einige wenige Wohngebäude, wobei die direkt ans Plangebiet grenzenden Gebäude Tönninger Straße Nr. 13 und Nr. 15 aus der Gründerzeit unter Denkmalschutz stehen.

Im Süden wird der Geltungsbereich durch die Wendekurve der Straße Zum Hafen begrenzt.

Das Plangebiet selbst ist eben, der Übergang der Flächen zum Hafengebiet erfolgt unvermittelt und ist weitgehend durch Spundwände hergestellt worden. Uferbereiche oder sonstige naturnahe Bereiche am Wasser sind nur rudimentär vorhanden. Hierdurch erfährt der Planbereich einen eher urbanen - städtischen Charakter - mit Lagegunst am Wasser. Weiteres Raumelement, neben dem Hafenbecken und der südöstlich gelegenen Eiderschleuse stellen die Baumreihen / Allee an der Straße Zum Hafen dar.



Blick vom Hafenbecken nach Norden und das links angrenzende Plangebiet



Blick auf die Eiderschleuse im Süden



Blick nach Norden



Straße Zum Hafen, Blick nach Norden



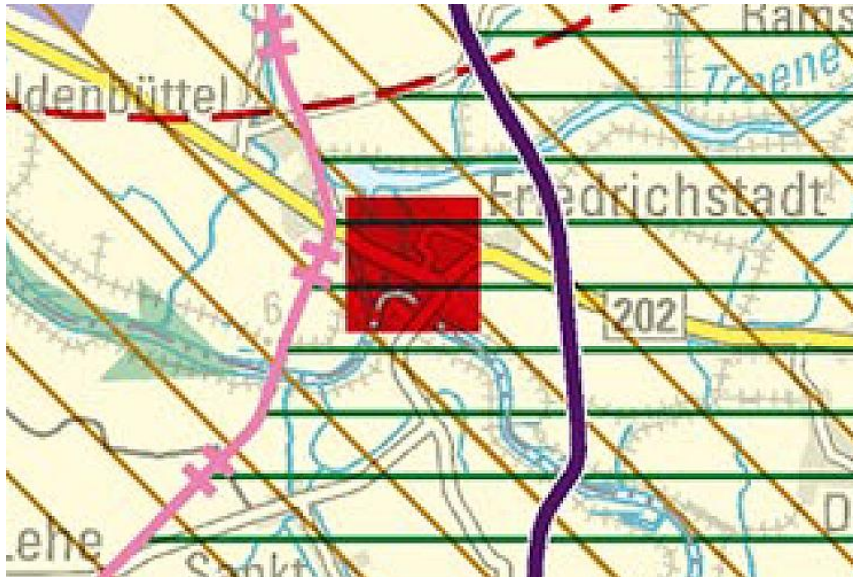
Blick über das Plangebiet zur Kernstadt



Blick von der Tönninger Straße nach Süden (von der Brücke aus) auf den Neuen Hafen und das rechts angrenzende Plangebiet, Quelle: google streetview

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Landesentwicklungsplan - Fortschreibung 2021 (LEP)



Ausschnitt Planzeichnung
LEP
(ohne Maßstab)

Der Landesentwicklungsplan zeigt für den Bereich Friedrichstadt folgende Darstellungen auf:

Die Stadt Friedrichstadt ist zentralörtlich als Unterzentrum (rotes Quadrat) ausgewiesen.

Darüber hinaus sind der Stadtbereich von Friedrichstadt und damit auch der Plangeltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft (horizontale grüne Schraffur) sowie als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (Braune Schrägschraffur) dargestellt.

Auf Ebene der überregionalen Verkehrsstruktur sind die Bundesstraße B 202 (in gelb) sowie die Bahnstrecke (in rosa) dargestellt.

Zentrale Orte und damit auch Unterzentren sind Schwerpunkte für überörtliche Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung und sind als solche zu sichern und zu stärken.

Auszüge aus dem Textteil
des LEP (*kursiv*)

Die dargestellten Vorbehaltsräume für Natur und Landschaft umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften, Biotopverbundachsen auf Landesebene sowie die Biosphärenreservate. Aufgrund des Maßstabes des LEP sind hier differenzierte Bereichsunterscheidungen nicht möglich - insoweit ist auch der gesamte Siedlungsbereich von Friedrichstadt entsprechend dargestellt.

Der LEP stellt in der Hauptkarte zusätzlich Entwicklungsräume für

Tourismus und Erholung dar. Sie umfassen Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen.

Die angestrebte touristische und wohnbauliche Entwicklung im Siedlungsbereich von Friedrichstadt entspricht dabei den oben genannten raumordnerischen Zielen.

3.2 Regionalplan V - Neufassung 2002

Der Regionalplan V (u.a. für den Kreis Nordfriesland) präzisiert die Darstellungen des Landesentwicklungsplans.

Neben den Darstellungen Unterzentrum und Schwerpunktbereich für den Tourismus, ist der Plangeltungsbereich der 15. Änderung des B-Plans Nr. 4 Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsbereichs des zentralen Ortes.

Die zentralen Orte (und damit auch Friedrichstadt) und Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden. Die Wohnungs- und Städtebauförderung ist insbesondere auf die vorgenannten Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu konzentrieren.

Auszüge aus dem Textteil
des Regionalplans (Kursiv)



Ausschnitt Planzeichnung
Regionalplan V
(ohne Maßstab)

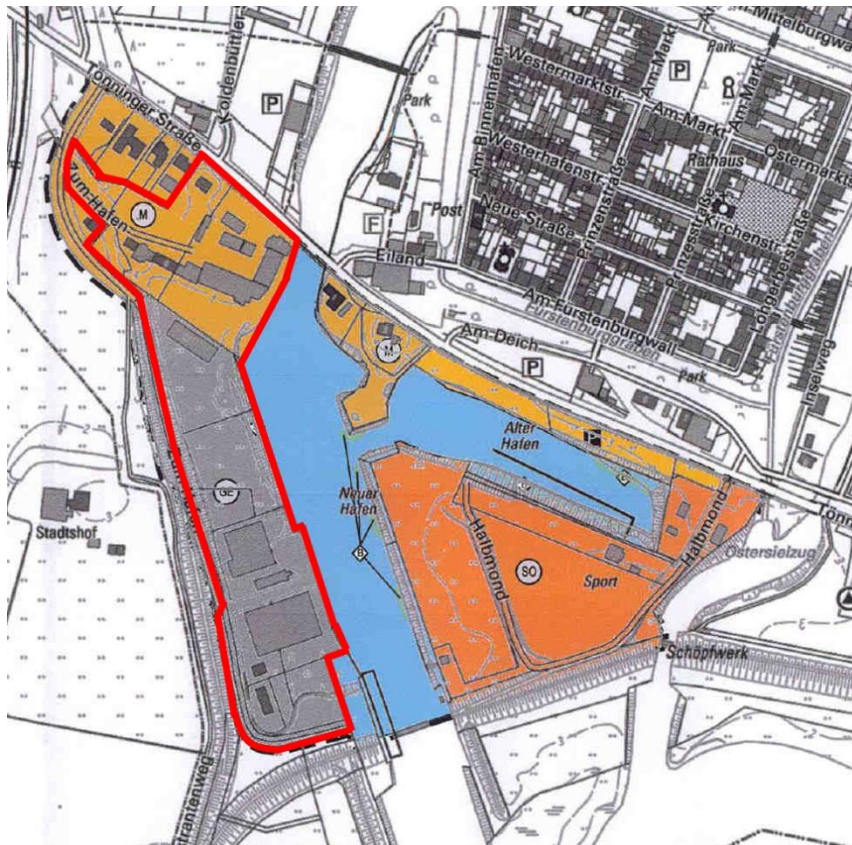
Durch den einzuhaltenden Gewässerschutzstreifen werden die Belange des Naturschutzes im Bereich der Treene berücksichtigt.

Die beabsichtigte touristische und wohnbauliche Entwicklung des

Bereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets von Friedrichstadt, entspricht im besonderem Maße der raumordnerischen Funktion der Stadt als Unterzentrum sowie dem Schwerpunktbereich für den Tourismus.

3.3 Flächennutzungsplan

3.3.1 Wirksame 28. Änderung des Flächennutzungsplans



28. Änderung des FNP mit gekennzeichneteter Lage des Plangeltungsbeereichs (rot umrandet) (ohne Maßstab)

Für den Planbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 gilt die 28. Änderung des Flächennutzungsplans, wirksam seit 2013. Diese 28. Änderung des Flächennutzungsplans stellt für den Entwicklungsbereich in einem nördlichen Teilabschnitt (südlich der Tönninger Straße / B202) eine gemischte Baufläche -M- dar, für die zentral und südlich gelegenen Teilbereiche ein Gewerbegebiet -GE-.

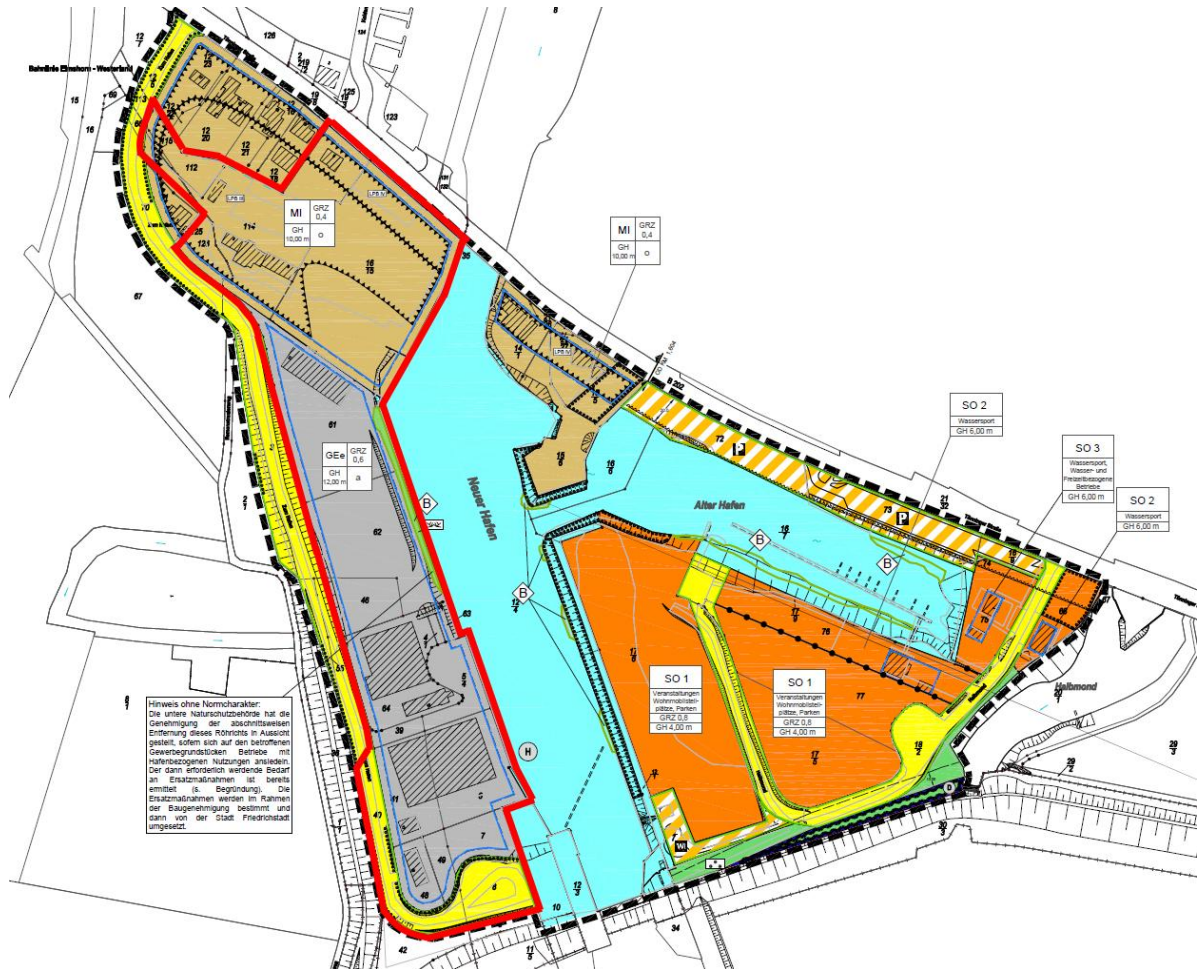
In den letzten Jahren konnte hier keine nachhaltige gewerbliche Entwicklung im Bereich des Gewerbegebiets umgesetzt werden. Im Weiteren gilt dies auch für die gemischten Bauflächen, da hier wohl der Aufwand für Abriss der bestehenden baulichen Anlagen relativ hoch war. Entsprechend wird hier mit der Neuauflistung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 dieses Nutzungskonzept überwiegend nicht mehr weiterverfolgt.

Aufgrund der unter Pkt. 1 „Ziel und Zweck des Bebauungsplanes“

3.4 Bebauungsplan Nr. 18

Der Bebauungsplan Nr. 18 wurde zeitgleich mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplans in 2012 / 2013 aufgestellt. Entsprechend sind die Nutzungsausweisungen mit denen der 28. Änderung des Flächennutzungsplans im Grundsatz deckungsgleich.

Entsprechend sah das Nutzungskonzept hier vor, insbesondere in den zentralen und südlichen Bereichen westlich des Neuen Hafens eine gewerbliche Entwicklung zu favorisieren.



Bebauungsplan Nr. 18 mit rot gekennzeichneter Lage des Geltungsbereich der 4. Änderung, (ohne Maßstab)

Um das aktuell vorliegende neue städtebauliche und nutzungsmäßige Konzept - mit Schwerpunkt Wohnen und Tourismus - umsetzen zu können, ist daher diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 erforderlich.

4. Aufstellungsverfahren und Rechtsgrundlagen

4.1 Aufstellungsverfahren gem. § 13a BauGB

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 stellt sich als typische Konversionsfläche innerhalb des Stadtgefüges der Stadt Friedrichstadt dar, der sowohl baulich genutzt worden ist wie auch verbindlich durch Bebauungspläne überplant wurde.

Insoweit greift hier grundsätzlich § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ Abs. 1 Satz 1: *ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.*

Auch Satz 2 des Abs. 1 des § 13a BauGB: *der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt - 2: 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wird berücksichtigt.*

Die festgesetzten Baugebiete gliedern sich - im Sinne der zulässigen Grundfläche - wie folgt:

Urbanes Gebiet MU1, GRZ = 0,8 =	
18.105 m ² x 0,8 =	GR = 14.484 m ²
Urbanes Gebiet MU2, GRZ = 0,6 =	
8.440 m ² x 0,6 =	GR = 5.064 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA, GRZ = 0,4	
12.673 m ² x 0,4 =	GR = 5.069 m ²
Fläche - Anlegesteg	<u>GR = 1.250 m²</u>

Maximal zulässige Grundfläche -GR- = 25.867 m²

Die maximal zulässige Grundfläche unterschreitet daher bei weitem die Kappungsgrenze von 70.000 m² als Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB.

Hierzu ist im Weiteren eine überschlägige Prüfung durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan verursacht werden. Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Nordfriesland wird bei der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt werden.

Durch die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.

Darüber hinaus gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Es gibt ferner keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist jedoch notwendig vgl. auch Pkt. 3.1 dieser Begründung.

Auf Grundlage des § 13a BauGB kann auch auf die Erarbeitung der sogenannten „zusammenfassenden Erklärung“ gem. § 10a BauGB verzichtet werden.

4.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153).

Gesetz zum Schutz der Natur - Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG S-H) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (GVOBl. 2010, S.301), zuletzt geändert durch Artikel 64 LVO vom 27.10.2023 (GVOBl. S. 514).

5. Städtebauliches Konzept



Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab)

Die Vorhabenträgerin, die GEWOBA Nord Baugenossenschaft mit Hauptsitz in Schleswig, hat ein detailliertes städtebauliches Konzept entwickelt, um insbesondere auf dieser Basis die notwendigen kommunalpolitischen Diskussionen im Vorfeld führen zu können.

Darüber hinaus ist dieses städtebauliche Konzept gleichzeitig auch Grundlage der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen im hier vorliegenden Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.

Das grundsätzlich neue Entwicklungskonzept sieht vor, im nördlichen Drittel des Plangebietes ein Urbanes Gebiet auszuweisen mit Schwerpunkt auf touristischen Einrichtungen und Wohnungsbau. Vorgesehen ist hier insbesondere, direkt südlich der Tönninger Straße entlang der Wasserkante des neuen Hafens, eine Hotelanlage (mit ergänzenden Nutzungen wie z.B. Schwimmbad, Aqua-Park oder Ähnlichem) anzuordnen, die ein ähnliches städtebauliches Merkzeichen darstellen soll wie die ehemalige Eidermühle am gleichen Standort. Angestrebt wird hier zusätzlich auch eine durchgehende touristische Nutzung über das gesamte Kalenderjahr.

Der Mittelteil des langgezogenen Nord - Süd ausgerichteten Planbereichs soll ebenfalls als Urbanes Gebiet ausgewiesen werden, hier jedoch mit deutlich größeren Anteilen für den Wohnungsbau.

Das südliche Drittel des Plangebietes soll dann als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden - mit Nutzungsschwerpunkt für den Wohnungsbau.

Insoweit ist eine klare Nutzungsgliederung und -abfolge von Nord nach Süd erkennbar: im Norden ein höherer Anteil an Nichtwohnnutzungen, der Anteil an Wohnnutzungen erhöht sich dann sukzessive nach Süden.

Vorgesehen sind grundsätzlich Geschosswohnungsgebäude mit unterschiedlichen baulichen Höhenentwicklungen.

Die Gebäudetypen können als sogenannte Punkthäuser definiert werden, die entweder als Einzelgebäude oder (überwiegend) als „Doppel-Punkthäuser“ oder in einer Dreierkombination konzipiert sind und durch ihre Standortfestlegung jeweils auch einzelne Quartiere definieren.

Die Lagegunst an der Wasserfläche des neuen Hafens soll grundsätzlich durch Wegeführungen entlang der Wasserlinie sowie durch Freibereiche und Aufenthaltszonen am Wasser genutzt werden und soll dadurch eine hochwertige Aufenthalts- und Lebensqualität im Plangebiet gewährleisten.

Insgesamt können ca. 260 Wohnungen in unterschiedlicher Nutzflächengröße sowie Nichtwohnnutzungen mit Schwerpunkt Freizeit und Tourismus entwickelt werden.

Neben den neuen Nutzungszielen und -schwerpunkten wurde

auch das Erschließungskonzept neu entwickelt und hebt sich dadurch von den bisher verfolgten Erschließungskonzepten ab.

Bisherige Entwicklungskonzepte (u.a. auch beim Ursprungs - Bebauungsplan Nr. 18) haben die bestehende Privatstraße Zum Hafen als Hauptzufahrt ins Plangebiet festgelegt und im Prinzip unverändert übernommen.

Dies schien auf dem ersten Blick sinnvoll zu sein, jedoch nach genauerer Betrachtung und Beurteilung der Bestandssituation kann der Schluss gezogen werden, dass die Straße Zum Hafen aus unterschiedlichen Gründen für eine Haupteerschließung des Plangebietes ungeeignet ist.

Insbesondere der Kreuzungsbereich Tönninger Straße (B202) / Zum Hafen kann aufgrund bestehender und zwingend zu erhaltender Baumreihen / Alleen nicht entsprechend weiter ausgebaut werden. Auch die Lage des Kreuzungsbereichs in Nähe zum Bahnübergang und zur gegenüberliegenden Bahnhofstraße würde hier eine konflikträchtige Knotenpunktausbildung nach sich ziehen.



Einfahrt zur Straße Zum Hafen von der Tönninger Straße aus (Quelle: google streetview)

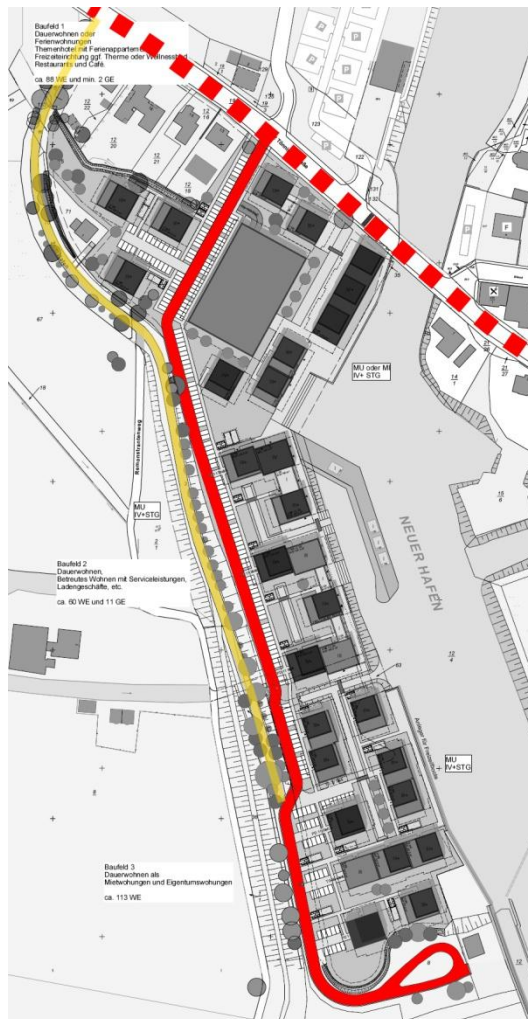
Auch weitere Gegebenheiten bei der Straße Zum Hafen sprechen klar dafür, diese nicht für übergeordnete Erschließungszwecke heranzuziehen. Insbesondere der südliche Teilabschnitt der Straße Zum Hafen hat hier einen ungenügenden Querschnitt und befindet sich zusätzlich in Hochlage auf der Deichkrone eines historischen Deiches.

Hier können notwendige Verbreiterungen des Fahrbahnquerschnitts (für Flächen für Fußgänger und Fahrradfahrer) nicht durchgeführt werden. Die Hochlage würde ebenso die Erschließungen der östlich angrenzenden Grundstücke teilweise sehr erschweren oder sogar unmöglich machen. Darüber hinaus befinden sich direkt an der Fahrbahn zu erhaltende Baumreihen und Alleenschnitte.



Baumallee entlang der
Straße Zum Hafen

Entsprechend wird konzeptionell eine neue Erschließungsstraße mit deutlich weiter östlich gelegenem Anschluss an die Tönninger Straße / B202 vorgesehen.



Erschließungskonzept.
Neue Erschließungsstraße
(rot gekennzeichnet),
Straße Zum Hafen (gelb
gekennzeichnet)

Im südlichen Teilabschnitt verlässt die Straße Zum Hafen die Hochlage auf der Deichkrone des historischen Deiches - hier verschwenkt die neue Erschließungsstraße und nutzt die alte Trasse der Straße Zum Hafen und kann dadurch auch an die bestehende Wendeanlage kurz vor der Eiderschleuse angebunden werden.

Der ruhende Verkehr soll überwiegend entlang dieser neuen Erschließungsstraße über ebenerdige Stellplatzanlagen untergebracht werden, teilweise können jedoch auch Tiefgaragen vorgesehen werden. Entsprechend können die Innenbereich der vorgesehenen Quartiere überwiegend autofrei gehalten werden.

Entlang der Hafenkante wird eine öffentlich nutzbare Promenade mit unterschiedlichen Aufenthaltszonen (Treppenanlagen zum Wasser, Platzbereiche etc.) vorgesehen werden, die auch einen direkten Anschluss an die Tönninger Straße / B202 im Norden erhält.

Auch ein neuer „schwimmender“ Anlegesteg soll im Hafenbereich geschaffen werden - hiermit soll auch den Ausflugsschiffen die Möglichkeit gegeben werden, hier direkt anzulegen und Gästen und Touristen an diesem Standort die Nutzung der „Grachtenschiffe“ zu ermöglichen.

6. Lärmschutz

6.1 Verkehrslärm

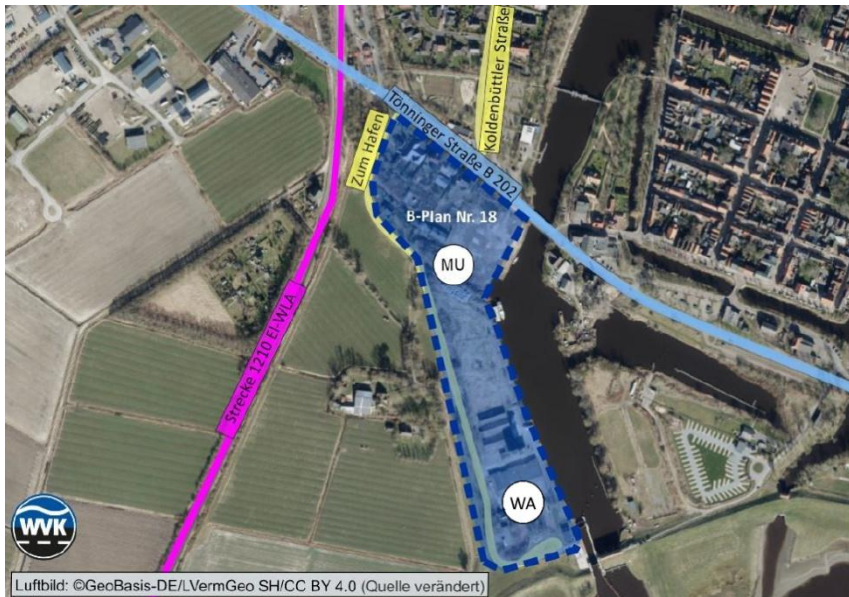
Übernommen aus: Lärmtechnische Untersuchung - Verkehrslärm, Stadt Friedrichstadt, Änderung Bebauungsplan Nr. 18 „Eiderschleuse“, vom 28.02.2025, Verf.: Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster.

6.1.1 Vorbemerkung

Der Geltungsbereich der B-Plan-Änderung erstreckt sich südlich der Tönninger Straße (B 202) und östlich der Straße Zum Hafen.

Mit der geplanten anteiligen Wohnnutzung ist die Einrichtung einer schutzbedürftigen Nutzung vorgesehen, die vor Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr zu schützen ist.

Die 4. Änderung des B-Plans Nr. 18 liegt im Einflussbereich von Straßenverkehrslärm der Tönninger Straße (B 202) und der Straße Zum Hafen. Westlich des Geltungsbereiches liegt hinter einem Grünzug die Eisenbahnstrecke 1210 Elmshorn – Westerland. Östlich befindet sich die Treene. Südlich schließt der Deich mit seinem Vorland zur Eider an.



Übersichtsplan - Verkehrs-
lärmquellen, ohne Maß-
stab

6.1.2 Ergebnisse und Maßnahmen

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen Beurteilungspegel bis 66 dB(A) im Beurteilungszeitraum TAG und bis 58 dB(A) im Beurteilungszeitraum NACHT an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze.

Eine Einhaltung der in der städtebaulichen Planung wünschenswerten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein Urbanes Gebiet (MU) ist sowohl tags an der ersten Baureihe als auch nachts in der nördlichen Hälfte des Geltungsbereiches nicht möglich. Auch wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags an der ersten Baureihe zur Tönninger Straße (B 202) und der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) nachts zusätzlich an der westlichen Baureihe zur Eisenbahnstrecke 1210 überschritten.

Es werden folgende Lärmschutzmaßnahmen empfohlen:

Verzicht auf aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der innerörtlichen Lage aus städtebaulichen Aspekten und Gesichtspunkten der verkehrlichen Erschließung.

Schutz der Bebauung mit Wohnnutzung durch passive Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel TAG gemäß DIN 4109-1 nach Lärmpegelbereiche IV und V.

Soweit möglich sollten insbesondere nachts schutzbedürftige Schlafräume oder Kinderzimmer nicht zu den nordöstlichen und westlichen Fassaden hin ausgerichtet werden. Erfolgt dies ausnahmsweise doch, sind für diese Räume geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Außenwohnbereiche sollten nicht zu den nordöstlichen und westlichen Fassaden hin angelegt werden. Erfolgt dies ausnahmsweise doch, sind für diese Abschirmungen im Nahbereich wie abschir-

mende Wände, Verglasungen oder Loggien vorzusehen. Auch eine Dachterrasse kann eine abschirmende Wirkung erzeugen.

Für den Bereich des Geltungsbereiches ist die Festsetzung der Lärmpegelbereiche IV und V notwendig.

Weiterführende Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen.

6.2 Gewerbelärm

Übernommen aus: Lärmtechnische Untersuchung - Gewerbelärm, Stadt Friedrichstadt, Änderung Bebauungsplan Nr. 18 „Eiderschleuse“, vom 28.02.2025, Verf.: Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster.

6.2.1 Vorbemerkung

In der Stadt Friedrichstadt ist die Änderung des B-Planes Nr. 18 mit der Gebietsausweisung als Urbanes Gebiet (MU) geplant. Im Rahmen des B-Planes ist die Ansiedlung von schutzbedürftigen Nutzungen wie Ferien- und Dauerwohnungen und eines Hotels mit Freizeitangeboten vorgesehen.

Die schutzbedürftigen Nutzungen liegen im Einwirkungsbereich des Gewerbelärms der östlich des Neuen Hafens gelegenen Betriebsstelle des Wasser- und Schifffahrtsamtes Elbe-Nordsee.

6.2.2 Ergebnisse und Maßnahmen

Die lärmtechnischen Berechnungen zum Gewerbelärm zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete (MU) an allen Immissionsorten im Geltungsbereich der Änderung des B-Planes Nr. 18 im Beurteilungszeitraum TAG um mindestens 2 dB(A) unterschritten werden. Das Maximalpegelkriterium im Sinne der TA Lärm wird an allen Immissionsorten erfüllt.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet werden jedoch für einen kleinen Teilabschnitt des -WA- in Nordosten diese Immissionsrichtwerte leicht überschritten.

Lärmschutzmaßnahmen sind daher nur für diesen Teil des -WA- erforderlich. Diese sollen in Form von architektonischen Lösungen an den Fassadenöffnungen (Fenster, Balkone, Loggien) erfolgen.

Bei seltenen Ereignissen im Sinne der TA Lärm, d.h. an maximal zehn Tagen im Kalenderjahr, ist sogar ein Vielfaches der berücksichtigten Vorgänge möglich. In diesem Fall beträgt der Immissionsrichtwert 70 dB(A).

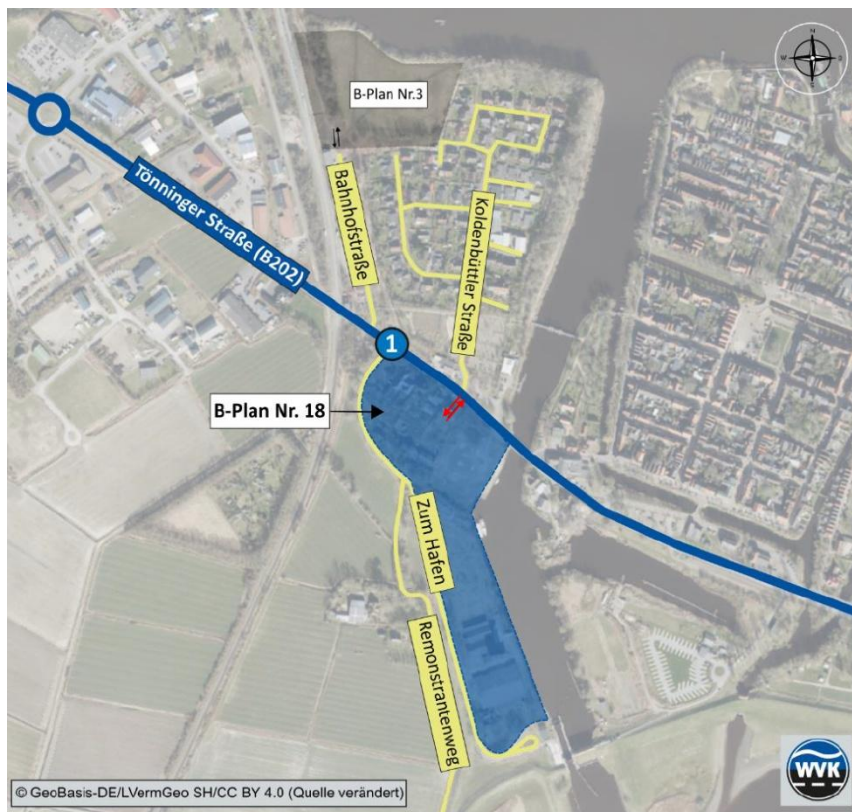
7. Verkehrliche Erschließung

Übernommen aus: Verkehrsgutachten, Stadt Friedrichstadt, Änderung B-Plan Nr. 18 „Eiderschleuse“, vom 24.06.2024, Verf.: Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster.

7.1 Vorbemerkung

Die verkehrliche Erschließung der Entwicklungsfläche für den Kfz-Verkehr ist über eine neue Anbindung südlich an dem bestehenden Knotenpunkt Tönniger Straße (B 202) / Koldenbüttler Straße angedacht.

Neben dem Erschließungsgebiet des B-Planes Nr. 18 ist in Friedrichstadt nördlich der Tönniger Straße (B 202) über die Bahnhofstraße zeitgleich die Entwicklung des B-Planes Nr. 3 vorgesehen. Diese Entwicklungsfläche wird als konkretisierte Gebietsentwicklung im Planungsumfeld berücksichtigt.



Übersichtslageplan
(ohne Maßstab)

7.2 Ergebnisse und Maßnahmen

Der Prognose-Planfall berücksichtigt die allgemeine Verkehrsentwicklung bis zum Prognosehorizont 2033 bzw. 2051. Des Weiteren wird der zusätzliche Verkehr des Vorhabens B-Plan Nr. 18 sowie das Verkehrsaufkommen aus der konkretisierten Planung des B-Planes Nr. 3 in Friedrichstadt zum Ansatz gebracht.

Es ergibt sich aus dem B-Plan Nr. 18 folgendes zusätzliches Ver-

kehrsaufkommen (MSV = maßgebende stündliche Verkehrsstärke):

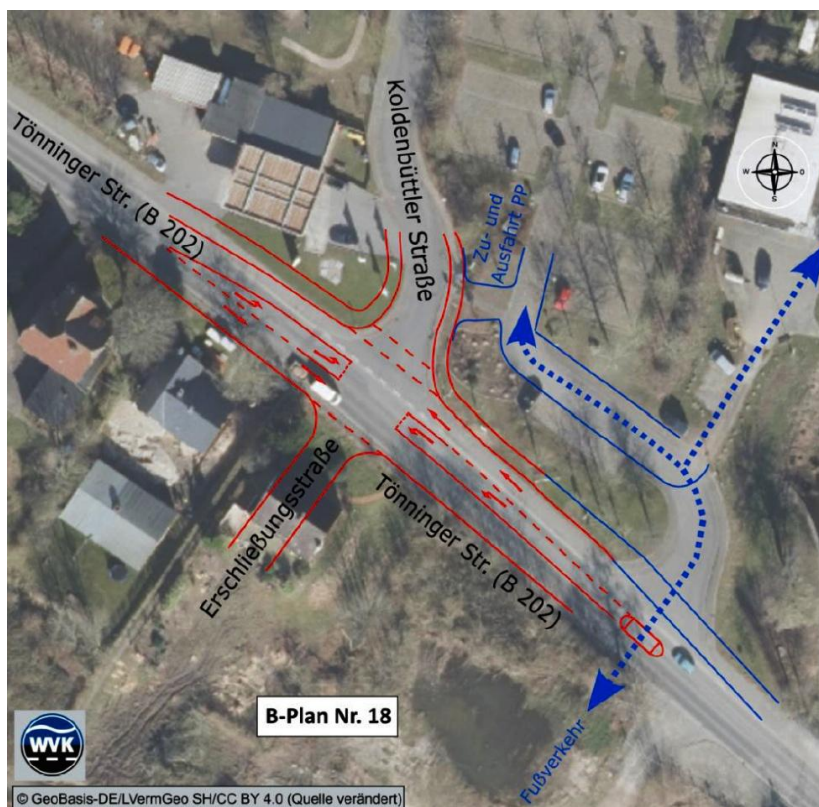
Tag = 2.686 Kfz/24h, davon 96 Lkw/24h

MSV = 271 Kfz/h, davon 10 Lkw/h

Um den Verkehrsfluss auf der Tönninger Straße (B 202) nicht zu beeinträchtigen und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RAS 2006 im Einmündungsbereich zur Erschließungsstraße ein Linksabbiegestreifen erforderlich. In der Rückverziehung ist infolge die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens zur Koldenbüttler Straße zweckmäßig. Im Einmündungsbereich westlich der Erschließungsstraße befindet sich Bebauung und Baumbestand. Aufgrund von Flächenverfügbarkeit bietet sich daher die Aufweitung der Fahrbahn nach Norden an.

Die seitens des LBV.SH bestehende Anregung, im Zuge der Tönninger Straße (B 202) zwei Zufahrten aufzuheben, wäre u.a. der Verkehrssicherheit des Rad- und Fußverkehrs auf der Nordseite der Tönninger Straße (B 202) dienlich. Zudem würden die Maßnahmen zu einem ungehinderteren Verkehrsfluss auf der Tönninger Straße (B 202) beitragen.

Die folgende Abbildung zeigt eine konzeptionelle Skizze der Einmündungen Tönninger Straße (B 202) / Koldenbüttler Straße und Erschließungsstraße mit Linksabbiegestreifen im Zuge der Tönninger Straße (B 202). In blau ist die optionale Aufhebung der Zufahrt zum Parkplatz Seebüll Süd und die veränderte Streckenführung der Zufahrt zum Parkplatz dargestellt.



Verkehrliche Konzeptskizze (ohne Maßstab)

8. Bodenverhältnisse

Übernommen aus: 1. Untersuchungsbericht zur Bodenuntersuchung der Untersuchungsfläche in 25840 Friedrichstadt, zum Hafen, vom: 07.12.2022, Verf.: Ing. Büro Boden & Lipka, Kiel.

Für eine zukünftige Bebauung sind die Baugrundverhältnisse als ungünstig einzustufen. Auf Grund der organischen, weichplastischen Böden, die sehr setzungsempfindlich sind, wird eine Tiefgründung für die Lastabtragung der geplanten Bebauung empfohlen.

Bei einer klassischen Tiefgründung der geplanten Gebäude ist kein Bodenaustausch erforderlich. Die zu erwartenden Setzungen bei einer klassischen Tiefgründung liegen im mm-Bereich.

Nach Abschluss der geotechnischen Erkundung wurde in den offenen Bohrlöchern eine Wasserführung zwischen 0,08 m und 2,50 m unter GOK (Flurabstand) gemessen. Aufgrund der anstehenden bindigen und organischen Böden ist mit einer Stauwasserbildung durch Niederschlagswasser auf der Untersuchungsfläche zu rechnen.

Bei den anstehenden Böden ist nach dem Regelwerk der DWA A 138 keine Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

Weiterführende Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen.

9. Entwässerung

Übernommen aus: Entwässerungskonzept, Friedrichstadt, Bebauungsplan Nr. 18 „Eiderschleuse“, vom 05.02.2024, Verf.: Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster.

9.1 Vorbemerkung

Ziel ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und Regenwasser. Hierfür sind die Notwendigkeiten und Lagen der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen, z.B. Versickerungsanlagen, Regenrückhaltebecken und Gräben zu prüfen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Die Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengengewirtschaftung, A-RW 1 ist dabei zu berücksichtigen.

9.2 Ergebnisse und Maßnahmen

9.2.1 Oberflächenwasser

Im Zuge der Neugestaltung des Plangebietes wird dabei die Regenwasserbeseitigung komplett neu hergestellt werden. Das aufgesammelte Niederschlagswasser wird mittels einer internen Kanalisation in die Treene / Neuer Hafen eingeleitet. Die Ausführung sowie die Lage des Einleitbauwerkes sind mit dem LKN.SH abzustimmen.

Gemäß dem vorliegenden Bodengutachten ist eine Versickerung des Regenwassers wegen der undurchlässigen Bodenschichten sowie des ungenügenden Abstandes zum Grundwasser nicht möglich.

Im Rahmen der Wasserhaushaltsuntersuchung werden mehrere Gestaltungsvarianten dargestellt und miteinander verglichen mit dem Ziel, die negativen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den naturnahen Wasserhaushalt zu reduzieren. Dabei wurden Varianten mit Versickerungsmulden, die an Drainagen angeschlossen sind, entwickelt, mit dem Ziel Verdunstung und Versickerung zu erhöhen.

Favorisiert wird die Gestaltungsvariante mit einer umfangreichen Kombination von Gründächer mit Substratschicht > 15 cm, Pflaster mit offenen Fugen und Muldenversickerung des Niederschlagswassers von Verkehrsflächen.

Das Oberflächenwasser der Straßen wird in Mulden aufgefangen, anschließend über den Oberboden versickert und in Dränleitungen aufgefangen und abgeleitet. Diese Maßnahmen beeinflussen wesentlich die Wasserhaushaltbilanzierung. Weiterhin wird das Niederschlagswasser vor der Einleitung in die Treene durch die Versickerung über die belebte Bodenzone vorgereinigt.

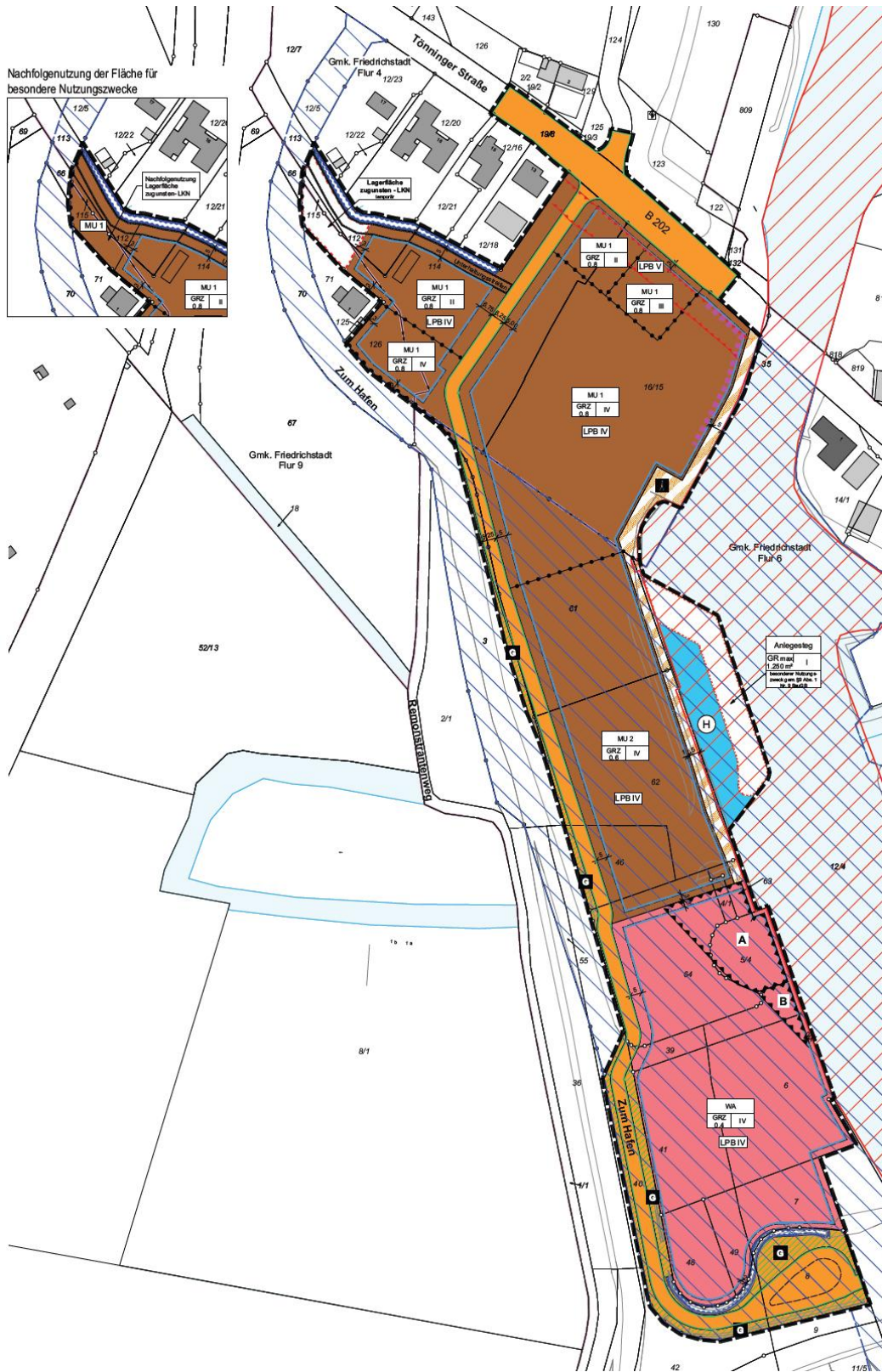
9.2.2 Schmutzwasser

Es ist geplant, das Plangebiet wie im Bestand an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation, in der Straße „Zum Hafen“ anzuschließen. Da die Länge der Erschließungsstraße über 500 m beträgt, ist die Realisierung der Kanalisation komplett im Freigefälle nicht möglich.

Ggfs. notwendige Anpassungen bzw. Planung und Errichtung neuer Schmutzwasserleitungen erfolgen in Abstimmung mit dem Wasserverband Norderdithmarschen im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung.

Weiterführende Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen.

10. Begründung der Festsetzungen



Planzeichnung - Bebauungsplan (ohne Maßstab)

10.1 Art der baulichen Nutzung

10.1.1 Allgemeines Wohngebiet -WA-

Die Flächen im südlichen Teil des Geltungsbereichs, die für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen werden, sind als Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Um hier einen überwiegenden Wohncharakter für den Entwicklungsbereich gewährleisten zu können, sind die folgenden Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Diese Nutzungen verursachen einerseits einen hohen Flächenverbrauch und erzeugen darüber hinaus auch vermeidbare Kunden- und sonstige Verkehre, die das Plangebiet zusätzlich belasten würden.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 Abs. 1 BauNVO „Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen“ gewahrt bleibt.

Um in einem raumordnerischen Schwerpunktbereich für Tourismus, die Dauerwohnungsfunktion sicherzustellen, sind auch Ferienwohnungen (als Teil von Betrieben des Beherbergungsgewerbes oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben) im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

Aus den gleichen Gründen (Schutz des Dauerwohnens), werden hier Zweitwohnsitze und Ferienwohnungen ausgeschlossen.

10.1.2 Urbane Gebiete -MU1- und -MU2-

Die festgesetzten Urbanen Gebiete im nördlichen und mittleren Teilabschnitt des Bebauungsplanes sollen im Gegensatz zum Allgemeinen Wohngebiet im Süden grundsätzlich auch sonstige Nichtwohnnutzungen in bestimmtem Umfang aufnehmen, die eine sinnvolle Nutzungsmischung für das neue Stadtquartier gewährleisten.

Diese angestrebte Nutzungsmischung soll auch die Möglichkeit eröffnen, hier Flächen und Baumöglichkeiten für zusätzliche Einrichtungen im Sinne des Bedarfs der Gesamtstadt anzubieten.

Für alle Urbanen Gebiete gilt, dass Vergnügungsstätten aller Art und Tankstellen grundsätzlich unzulässig sind. Hierdurch werden zusätzliche Verkehre vermieden, die die vorgesehene Stichterschließung unnötigerweise belasten würde. Ebenso soll vermieden werden, dass der Gesamtbereich zusätzlichen und vermeidbaren Lärmemissionen ausgesetzt wird.

Die sonstigen im § 6a BauNVO genannten Nutzungen sind grund-

sätzlich zulässig. Hierzu gehören Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Zulässigkeitsregelungen sollen ein lebendiges und gemischtes neues Quartier in Friedrichstadt ermöglichen.

Um in einem raumordnerischen Schwerpunktbereich für Tourismus, die Dauerwohnungsfunktion sicherzustellen, sind Ferienwohnungen (als Teil von Betrieben des Beherbergungsgewerbes oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben) nur in den Urbanen Gebieten -MU1- zulässig, also nur in Bereichen direkt südlich der Tönninger Straße / B202. Im Urbanen Gebiet -MU2- dagegen sind Ferienwohnungsnutzungen unzulässig, um hier im Übergang zum Allgemeinen Wohngebiet im Süden die Wohnungsfunktion stärker zum Tragen kommen zu lassen.

Aus den gleichen Gründen (Schutz des Dauerwohnens), werden auch hier Zweitwohnsitze ausgeschlossen.

10.1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um die Freiflächen der Baugebiete vor einem Übermaß an störenden Neben- oder Funktionsgebäuden und -anlagen zu schützen, sind Garagen grundsätzlich unzulässig. Dies gilt jedoch nicht für Tiefgaragen, diese sind allgemein zulässig.

Im Plangebiet werden voraussichtlich, aufgrund der Bodenverhältnisse, keine Keller gebaut. Kellerersatzräume, Fahrradabstellplätze, Mülltonnenstandplätze und sonstige notwendige Nebenanlagen und -einrichtungen müssen daher ebenerdig untergebracht werden. Entsprechend sind diese Nebennutzungen grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt auch für quartiersbezogene kleinere Wasserflächen („Grachten“).

Um den übergeordneten energiepolitischen Zielen gerecht zu werden, sind Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen, Fassaden oder sonstigen Grundstücksflächen allgemein zulässig. In der direkten Benachbarung zu den denkmalgeschützten Gebäuden Tönninger Straße Nr. 13 und Nr. 15 sind jedoch Photovoltaikanlagen an Fassaden oder auf den Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt auch für den zeichnerisch festgesetzten Bereich zur „Besonderen Fassadengestaltung“ auf dem Standort der ehem. Eidermühle im Nordosten des Urbanen Gebiets -MU1-.

10.1.4 Besonderer Nutzungszweck „Anlegesteg“

Um die Lagegunst der Wasserkante des Neuen Hafens erstmalig für Anwohner, Besucher und Öffentlichkeit zu nutzen, wird vorgesehen, innerhalb der Wasserfläche des Hafengebietes, einen schwimmenden Anlegesteg zu errichten. Zulässig auf dem Anlegesteg sind: Ticketverkaufsstände, Kiosk, Überdachungen, Sitzgelegenheiten, Beleuchtungen etc. Städtebaulich hierzu korrespondiert die Lage der vorgesehenen Promenade, als öffentlicher Fußgängerbe-

10.1.6 „Bedingte Festsetzungen“ gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Geringe Teile des Urbanen Gebiets -MU1- sowie die kompletten Bereiche des Urbanen Gebiets -MU2- und des Allgemeinen Wohngebiets -WA- liegen zurzeit noch im rechtsverbindlichen Hafengebiet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich dieses Hafengebiets können erst dann rechtswirksam werden, wenn die Hafengebietsverordnung aufgehoben wird. Dies soll nach Aussage der zuständigen Hafenbehörde im Laufe des Jahres 2025 erfolgen.

Die unter Pkt. 10.1.5 dieser Begründung erläuterte Lagerfläche zugunsten des Landesamtes für Küstenschutz ist nur für eine temporäre Nutzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Soweit für diesen Nutzungszweck im Gewerbegebiet Friedrichstadt / Koldenbüttel entsprechende Flächen zur Verfügung gestellt werden können, erlischt diese Nutzungszulässigkeit. Die Fläche wird dann in ein Urbanes Gebiet -MU1- überführt - eine entsprechende Planergänzung ist zeichnerisch festgesetzt.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung - geregelt durch Festsetzungen unterschiedlicher Grundflächenzahlen (GRZ)- nimmt von Nord nach Süd ab. Im Urbanen Gebiet -MU1- im Eingangsbereich des neuen Stadtquartiers südlich der Tönninger Straße / B202, wird aufgrund der städtebaulichen Konzeption (u.a. vorgesehene Hotelanlage und ergänzenden Nutzungen) eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Hiermit wird der Orientierungswert für Obergrenzen für Urbane Gebiete gemäß §17 BauNVO ausgeschöpft.

Im Urbanen Gebiet -MU2- (im zentralen Bereich der Entwicklungsfläche) wird dagegen eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies soll hier ein höheres Maß an Freiflächen ermöglichen, die letztendlich auch die Wohn- und Aufenthaltsqualität sichern.

Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet wird durch eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete gemäß §17 BauNVO auch hier ausgeschöpft und gewährleistet hier den beabsichtigten verdichteten Wohnungsbau.

Um die Funktionalität der Baugebiete zu sichern, darf die GRZ von 0,4 (-WA-) bzw. 0,6 (-MU2-) für Nebenanlagen (Kellerersatzräume, Fahrradunterstände, Standflächen für Mülleimer etc.), Wegführungen und Stellplätze um bis zu 50 % - jedoch nur bis zu einer GRZ von max. 0,8 - überschritten werden. Diese Festsetzung entspricht der üblichen Regelung zum Maß der baulichen Nutzung, die in der BauNVO festgelegt ist (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Um im Urbanen Gebiet -MU1- ein Mindestmaß an unversiegelten Freiflächen zu gewährleisten, werden hier keine Überschreitungsmöglichkeiten eröffnet, da hier die festgesetzte GRZ bereits 0,8 beträgt.

Die Festsetzungen zu den baulichen Höhenentwicklungen der zukünftigen baulichen Anlagen orientieren sich grundsätzlich am städtebaulichen Konzept und sehen vor, eine grundsätzliche Viergeschossigkeit (vier Vollgeschosse) der zukünftigen Gebäude zu ermöglichen. Auch Staffelgeschosse (als Nichtvollgeschosse) sind zusätzlich möglich - entsprechend wurden maximal zulässige Gebäudehöhen von 16,50 m im Bebauungsplan festgesetzt. Grundsätzliche Bezugsebene hierzu ist die angrenzende Höhe der Straßenverkehrsfläche / Zuwegung zum Gebäude.

Um den Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Gebäudes Tönninger Straße Nr. 13 zu gewährleisten, werden hier in der direkten benachbarten Umgebung (Urbanes Gebiet -MU2-) nur zwei bzw. drei Vollgeschosse als Höchstmaß für zulässig festgesetzt.

10.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die städtebaulich - konzeptionell entwickelten Baufelder erhalten großzügige überbaubare Grundstücksflächen, die mit entsprechenden Baugrenzen festgesetzt werden. Dies sichert ein hohes Maß an Flexibilität bei der baulichen Umsetzung und der exakten Standortfindung und -festlegung der einzelnen zukünftigen Gebäude.

10.4 Verkehrsflächen

Das verkehrliche Erschließungskonzept sieht vor, den Planbereich durch eine neue Erschließungsstraße an die Tönninger Straße / B202 anzuschließen. Diese wird im Bebauungsplan entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im südlichen Teilabschnitt des Bebauungsplanes, auf Höhe des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes, verschwenkt hier die Straßenführung leicht nach Westen und nutzt hier die bestehende Trasse der Straße Zum Hafen, inklusive der südlich anschließenden bestehenden Wendeanlage vor der Eiderschleuse. Auch diese Flächen werden als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Um hier westlich der neuen Erschließungsstraße (westlich des festgesetztes Urbanes Gebiet -MU1-) ein Befahren der bestehenden Straße zum Hafen zu verhindern, werden hier Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die durch das neue Baugebiet verursachten Verkehre ausschließlich über die neue Erschließungsstraße - mit einer neuen Knotenpunkt-ausbildung in der Tönninger Straße / B202 - abfließen.

Hierzu sind zwei zusätzliche Linksabbiegespuren in der Tönninger Straße / B202 notwendig. Um diese straßenbauliche Maßnahme zu ermöglichen, werden die hierfür erforderlichen Flächen ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

10.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens werden Lärmpegelbereiche (Verkehrslärm) und weitere Bauauflagen in einem kleinen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets -WA- in den B-Plan übernommen.

Näheres hierzu ist dem Pkt. 6 dieser Begründung „Lärmschutz“ sowie den als Anlagen beigefügten Lärmschutzgutachten zu entnehmen.

Aus Hochwasserschutzgründen müssen die zukünftigen baulichen Anlagen (Gebäude, Verkehrsanlagen etc.) eine bestimmte Höhenlage einhalten. Entsprechend wurde diese Höhenlagen - mind. 2,0 m über NHN - als Festsetzung gem. § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt.

10.6 Grünordnung, Natur und Umwelt

Um den Oberflächenwasserabfluss zu mindern, wird (auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes) festgesetzt, dass Wege, Zufahrten, Feuerwehrumfahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflaster mit großen Fugen) herzustellen sind. Ebenso sind Versickerungsmulden entlang der Straßenverkehrsflächen auszubilden.

Aus vergleichbaren Gründen und aus Gründen des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass die Dachflächen der zukünftigen Gebäude als Gründächer mit einer Substratschicht von mind. 15 cm auszubilden sind.

Aus Gründen des Naturschutzes und des Artenschutzes werden darüber hinaus weitergehende Festsetzungen zur Beleuchtung der öffentlichen / halböffentlichen Räume, zum Erhalt von Bäumen und weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Vgl. hierzu auch die Ausführungen im Artenschutzfachbeitrag.

10.7 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBO

Im Rahmen der festgesetzten Örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 Landesbauordnung werden gestalterische Regelungen zu zulässigen Fassadenmaterialien, getroffen. Zulässig für die Außenwandflächen der Hauptanlagen ist hierbei ein Mix aus Sichtmauerwerk und Putzfassaden, wobei der Fassadenflächenanteil des Sichtmauerwerks für das Gesamtgebäude mind 65 % betragen muss. Dies soll eine homogene und einheitliche Erscheinungsweise des Baugebietes gewährleisten.

Aus ortsgestalterischen Gründen werden im Bereich der ehem. Eidermühle als Fassadenmaterial nur Sichtmauerwerk / Klinkerriemen als zulässig ausgewiesen.

Auch Werbeanlagen werden eingeschränkt. Um hier gestalterische

Störungen zu vermeiden, werden reflektierende Werbeanlagen und solche mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgeschlossen. Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Urbanen Gebiet -MU2- wird auch die max. zulässige Größe von Werbeanlagen festgesetzt, diese dürfen eine Ansichtsfläche von maximal 1 m² nicht überschreiten.

Zur Sicherung von „natürlichen“ Freiflächen sind die Anlage von Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten und die Verwendung von großflächigen Folien für die Gartengestaltung unzulässig.

11. Technische Erschließung

Die technische Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze, die im Bereich Tönninger Straße / B202 und der Straße Zum Hafen vorhanden sind.

Zum Thema Oberflächenwasser und Schmutzwasser - vgl. Pkt. 9 dieser Begründung.

12. Sonstiges

12.1 Denkmalschutz

Archäologische Denkmäler oder sonstige Denkmäler sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 betrifft die unmittelbare Umgebung der beiden Kulturdenkmale Tönninger Straße 13 und Nr. 15. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt.

Aufgrund dieses Baudenkmalbestands gilt hier ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt.

Im Vorfeld wurden intensive Gespräche mit der unteren und oberen Denkmalschutzbehörde geführt. Ergebnis war hierzu, dass insbesondere in der direkten Umgebung der beiden Denkmäler zusätzliche Regelungen zur baulichen Höhenentwicklung / zulässige Geschossigkeit bzw. zur Fassadengestaltung getroffen wurden.

Insoweit konnten hier die Belange des Denkmalschutzes frühzeitig in die Planung bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

12.2 Kampfmittel

Ebenso liegen der Stadt Friedrichstadt keine Erkenntnisse über

Kampfmittel im Plangebiet vor.

13. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	12.673 m ²
Urbane Gebiete -MU-	26.455 m ²
Verkehrsfläche - Erschließungsstraße	4.649 m ²
Verkehrsfläche „Tönninger Straße / B202“	2.599 m ²
Besondere Verkehrsfläche „Promenade“	1.332 m ²
Verkehrsgrün	2.048 m ²
Private Grünfläche	744 m ²
Entwässerungsgräben	727 m ²
Besondere Nutzungszweck „Anlegesteg“	1.324 m ²
Wasserfläche - Hafen	<u>1.230 m²</u>
Gesamt	53.781 m²

14. Natur, Umwelt, Artenschutz

Die Erarbeitung einer Umweltprüfung / Umweltbericht ist gem. § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ nicht notwendig.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes (Entwurfassung für die Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) werden jedoch die naturschutzfachlichen Belange und die Belange des Artenschutzes in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreise Nordfriesland in die Planung eingestellt. Der Artenschutzfachbeitrag wird m weiteren Verfahrensablauf in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.