

Stadt Friedrichstadt

Bebauungsplan Nr. 3, 15. Änderung - „Seerosenufer“

Auswertung

der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB
sowie der Stellungnahmen der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

März 2025

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



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

Nr.	Behörde / TÖB / Nachbargemeinde	Stellungnahme vom	Mit Anregungen	Mit Hinweisen	Ohne Anregungen
01.	Landesamt für Denkmalpflege	29.08.2024	X		
02.	DB AG / DB Immobilien	28.08.2024	X		
03.	Kreis Nordfriesland	02.09.2024	X		
04.	Eisenbahn-Bundesamt	26.08.2024	X		
05.	LBV.SH	26.08.2024	X		
06.	LLNL, untere Forstbehörde	07.08.2024	X		
07.	Wasserverband Norderdithmarschen	18.09.2024	X		
08.	Archäologisches Landesamt	05.08.2024		x	
09.	Bundesnetzagentur	26.08.2024			x
10.	Landesamt für Umwelt	15.08.2024			x
11.	Handwerkskammer	06.08.2024			x
12.	Dataport	21.08.2024			x
13.	Tennet	07.08.2024			x
14.	LKN - Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz	27.08.2024			x
15.	IHK	04.09.2024			x

16.	Eider-Treene-Verband	04.09.2024			x
17.	Gemeinde St. Annen	06.09.2024			x
18.	Gemeinden Drage, Koldenbüttel und Seeth	19.08.2024			x
19.	Bürger*in A	16.04.2024	X		

**01. Landesamt für Denkmalpflege
Vom 29.08.2024**

Die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 betrifft die unmittelbare Umgebung des Kulturdenkmals Bahnhof. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt.

Gegen die zentrale wohnbauliche Entwicklung und der entsprechenden Höhenstaffelung der zukünftigen Wohngebäude werden aus denkmalpflegerische Sicht keine Bedenken vorgebracht.

Forderung: für den Kita Neubau sind planungsrechtlich ausschließlich zwei Vollgeschosse vorzusehen - ohne zusätzliche Staffelgeschosse.

Im Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sollte ein Abschnitt 7.2 aufgenommen werden, indem auf den Baudenkmalbestand und den damit verbundenen denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt hingewiesen wird. Gleiches gilt für die Begründung unter Punkt 12.1.

Hinweis zum Umweltbericht (Seite 23): Statt „der Bahnhof wird nicht beeinträchtigt“ ist aufzunehmen: „der Bahnhof wird nicht wesentlich beeinträchtigt“.

Grundsätzlich gilt, dass für eine spätere denkmalrechtliche Genehmigungsfähigkeit die Abstimmung zur Gestaltung der sich im Umgebungsschutz des Kulturdenkmals Bahnhof befindlichen Neubauten frühzeitig und umfassend erforderlich ist. Dies gilt insbesondere auch für das Parkhaus. Hier sollten insbesondere Fassadenmateriallinien nicht vorab so stark eingegrenzt werden, sondern für die spätere vertiefte Abstimmung offen gehalten werden.

Für das Parkhaus und die Kita sollten jedoch glänzende und stark reflektierende Fassadenmaterialien ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für PV Anlagen an den Fassaden und den sonstigen Grundstücksflächen.

Kenntnisnahme. Hierzu gab es bereits mehrfache Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege sowie der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Nordfriesland.

Kenntnisnahme.

Die Forderung für den Kita Neubau wurde bereits im Bebauungsplan Vorentwurf weitgehend berücksichtigt. Zulässig sind hier ausschließlich nur zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss, eine entsprechende Festsetzung zur Gesamthöhe des Kita-Gebäudes (7,0 m) wird in den Teil B Text des Bebauungsplans übernommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Anregung wird gefolgt. Bisher getroffenen Festsetzungen zu Fassadenmaterialien werden nur für die zukünftigen Wohngebäude (allgemeines Wohngebiet) getroffen. Für das Parkhaus und das Kita Gebäude werden diese gestalterischen Eingrenzungen nicht vorgenommen.

Der Anregung wird gefolgt. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Teil B Text des Bebauungsplans aufgenommen.

**02. DB AG / DB Immobilien
Vom 28.08.2024**

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Der Planung des Parkhauses als Grenzbebauung stimmen wir nach Prüfung der Unterlagen zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu. Die Abstandsflächen sind grundsätzlich einzuhalten.

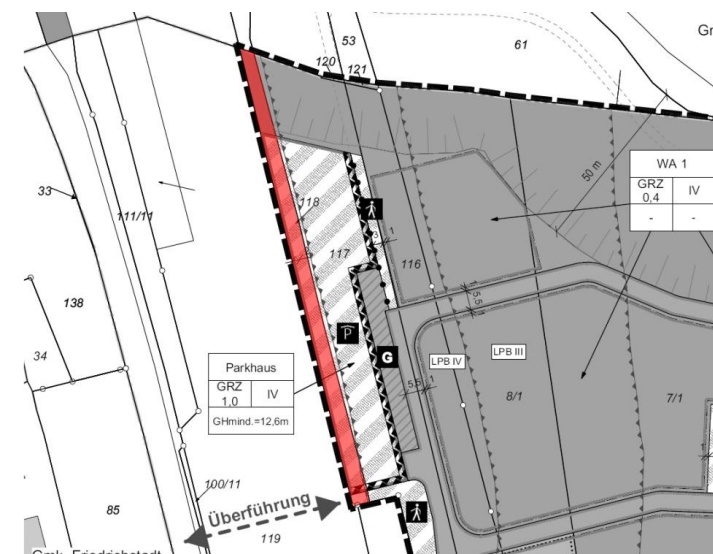
Ebenso ist das auf dem Flurstück 118 eingetragene Grundbuchrecht zugunsten der DB zu beachten. Auf diesem Flurstück befinden sich erdverlegte Fernmeldekabel und ein Kabel des WSD (Wasser- und Schifffahrtsdirektion).

Bei Umbauarbeiten in der Tönninger Straße ist zu beachten, dass es zu keinem Rückstau in den Bahnübergangsbereich kommen darf.

Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Standort, Lage und Ausgestaltung des Parkhauses wird in direkten Abstimmungen mit der Deutschen Bahn festgelegt.

Auch das eingetragene Grundbuchrecht auf dem Flurstück 118 sowie die verlegten Kabel in diesem Bereich werden in direkter Abstimmung mit der Deutschen Bahn berücksichtigt / gesichert / verlegt.



Gekennzeichnetes Flurstück 118

Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

**03. Kreis Nordfriesland
Vom 02.09.2024**

Stellungnahme der Wasserbehörde:

Die Wasserhaushaltsbilanz nach A-RW1, die in drei Varianten untersucht wurde, weist jeweils eine extreme Schädigung des lokalen Wasserhaushalts auf. Hier sollten weitere abflussreduzierende Maßnahmen angesetzt werden, damit eine Zustimmung zur Erschließung in Aussicht gestellt werden kann.

Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde:

Forderungen nach zusätzlichen Festsetzungen bezüglich der Verminderung von Lichtmissionen: Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur, insekten-dichte Leuchtgehäuse, maximale Oberflächentemperatur von 60°, keine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen.

Stellungnahme des FD Bauen und Ordnung, Brandschutz:

Hinweise zum Löschwasser-Grundsatz von mindestens 48 m³/h die Stunde für die Dauer von 2 Stunden für die Löschwasserversorgung. Weitergehende Hinweise zu Überflurhydranten sowie zu ggfs. notwendigen zweiten Rettungswegen aufgrund der baulichen Höhenentwicklung der vorgesehenen Wohngebäude.

Stellungnahme des FD Klimaschutz und nachhaltige Raumentwicklung, Planung:

die verdichtete Bauweise wird begrüßt. Weitergehende Bedenken bestehen nicht, sofern die Belange des Denkmalschutzes, Naturschutzes, Lärmschutzes in der Wasserbehörde berücksichtigt werden.

Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde:

die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung betrifft die unmittelbare Umgebung des Kulturdenkmals Bahnhof, denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt.

Ansonsten: vgl. Stellungnahme Nr. 01 des Landesamtes für Denkmalpflege.

Weitergehende Maßnahmen zur Abflussreduzierung werden geprüft und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Variante 5

Den Anregungen wird gefolgt - eine entsprechende Festsetzung wird in den Teil B Text des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Stadt Friedrichstadt und wird bei der baulichen Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Hinweise zu Rettungswegen werden im Rahmen der Baugenehmigungsvorgänge, auch in Rücksprache mit der örtlichen Feuerwehr - berücksichtigt.

Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Kenntnisnahme.

**04. Eisenbahn-Bundesamt
Vom 26.08.2024**

Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände und Sicherung zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn, diese sind einzuhalten.

Dies betrifft das vorgesehene Parkhaus, hier werden in Abstimmung mit der DB AG / DB Immobilien entsprechende einvernehmliche Festlegungen, insbesondere zum genauen Standort, getroffen werden. Die sonstigen technischen Regelwerke der Bahn werden eingehalten.

**05. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr
Vom 26.08.2024**

Keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Detailabstimmungen zur Prüfung und Genehmigung
- ausreichende Schallschutz für die zu erwartende Verkehrsmenge
- die vorgesehene Anbindung ist aus verkehrstechnischer Sicht möglich mit einer hinreichenden Leistungsfähigkeit

Detailabstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr wurden bereits durchgeführt. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten wurde ebenfalls schon vorgelegt und eine verkehrliche Knotenpunktlösung mit einer Abbiegespur in der Tönninger Straße vom Bahnübergang favorisiert. Auch im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens und der baulichen Umsetzung wird der Landesbetrieb eingebunden.

**06. LLnL - Untere Forstbehörde Westküste
Vom 07.08.2024**



Gekennzeichnetes Waldgrundstück

	<p>Östlich der geplanten Grünfläche am Nordrand des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche auf dem Flurstück 1/8. Hier kann der Waldabstand auf 20 m reduziert werden. Dieser Abstand ist entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Der geforderte Waldabstand von 20 m wird durch die zeichnerischen Festsetzungen (überbaubare Grundstücksflächen) und textliche Festsetzungen (Ausschluss von jeglichen baulichen Anlagen) berücksichtigt werden.</p>
<p>07.</p>	<p>Wasserverband Norderdithmarschen Vom 18.09.2024</p> <p>Der Wasserverband fordert genauere Ausführungen zur geplanten Trinkwasserversorgung und zur Schmutzwasserentsorgung in der Begründung. Vergleichbares wird auch für die Löschwasserversorgung (ausreichende Umfang von Hydranten) gefordert.</p>	<p>Die Trinkwasserversorgung sowie Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Die Prüfung einer Nutzung des vorhandenen Trinkwassersystems, ggfs. notwendige Anpassungen bzw. Planung und Errichtung neuer Schmutzwasserleitungen erfolgt in Abstimmung mit dem Wasserverband Norderdithmarschen im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung.</p>
<p>08.</p>	<p>Archäologisches Landesamt Vom 05.08.2024</p> <p>Es werden keine Bedenken vorgebracht, nur allgemeine Hinweise zu § 15 Denkmalschutzgesetz.</p>	<p>Die Ausführungen zu § 15 Denkmalschutzgesetz werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.</p>
<p>19.</p>	<p>Bürger*in A Vom 16.04.2024</p> <p>Kritik am „überdimensionierten“ städtebaulichen Wachstum bzw. an der Schaffung von insgesamt mehr als 400 Wohneinheiten mit gegebenenfalls mehr als 1000 Neubürgern - ohne gleichzeitig die entsprechende Infrastruktur ebenfalls zu vergrößern.</p>	<p>Die Stadt Friedrichstadt besitzt keine weiteren größerflächigen städtebaulichen Entwicklungsbereiche aufgrund der Lage und des Zuschnitts der Gemeindegrenzen sowie der umgebenden Wasserflächen (FFH-Gebiet). Desweiteren mangelt es in Friedrichstadt grundsätzlich an Wohnraum in Form von Wohnungen, ein ganz überwiegender Anteil der bestehenden Baugebiete ist geprägt durch Einfamilienhäuser (mit Ausnahme der historischen Altstadt). Entsprechend hat sich die</p>

Bauwerke mit 4-5 Stockwerken würden den historischen Charakter der Stadt grundlegend verändern.

Der Anteil an Sozialwohnungen für bedürftige Familien wird wegen der fehlenden Förderungen auch verschwindend gering sein. Der Bedarf an kostengünstigen Wohnraum für Familien wird also nicht berücksichtigt.

Stadt dazu entschieden für die beiden letzten größeren städtebaulichen Entwicklungsbereiche (Seerosenufer und Eiderschleuse) als zentrale Nutzung Geschosswohnungsbau mit bis zu 4 Vollgeschossen vorzusehen. Ohne diese Maßnahme würde mittel- bis langfristig die Anzahl der Einwohner abnehmen und die bestehende Tendenz der Überalterung der ansässigen Bevölkerung weiter verfestigen. Im Übrigen ist im Bereich Seerosenufer eine zusätzliche Kita vorgesehen. Im Bereich der Eiderschleuse können vielfältige Angebote und Nutzungen im Sinne der Versorgung der Bevölkerung im Rahmen der Angebotsplanung des Urbanen Gebietes vorgesehen werden.

Eine Beeinträchtigung des historischen Charakters der Stadt und hier insbesondere der historischen Altstadt kann hier nicht erkannt werden. Insbesondere aufgrund der räumlichen Entfernung des Bereichs Seerosenufer an der Bahnlinie Hamburg-Sylt sowie der Lage des Gebiets Eiderschleuse entlang des nach Süden verlaufenden Hafenbeckens, südlich der Tönninger Straße, werden hier nach Auffassung der Stadt die Belange des historischen Charakters der Altstadt nicht berührt. Dies bestätigt grundsätzlich auch die Denkmalschutzbehörde, vorausgesetzt das bestehende Kulturdenkmal (Bahnhofsgebäude) und dessen Umgebungsschutzbereich werden durch eine reduzierte bauliche Höhenentwicklung der direkt angrenzenden neuen Gebäude (hier: Kita) berücksichtigt. Dies wird entsprechend durch Festsetzungen zur baulichen Höhenentwicklung gewährleistet.

Grundsätzlich beabsichtigt die Stadt hier Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen im Rahmen des vorgesehenen Geschosswohnungsbaus anzubieten. Die bisherige Siedlungsstruktur der Stadt Friedrichstadt ist fast ausschließlich geprägt durch Einfamilienhäuser (mit Ausnahme der historischen Altstadt). Durch dieses neue Angebot kann die Stadt kostengünstigeren Wohnraum anbieten als dies durch Einfamilienhäuser auf mittleren und größeren Grundstücken möglich wäre. Insgesamt kann durch das gewählte städtebauliche Konzept des verdichteten Wohnungsbaus ein erheblich höheres Maß an Wohnraum angeboten werden.