

# Stadt Friedrichstadt

Begründung  
zur 2. Änderung Bebauungsplans Nr. 6  
für das Gebiet Brückenstraße 19 (Flur 8, Flurstück 148)  
nördlich der Doesburger Straße, westlich der Senator-  
Stuhr-Straße und südlich des Goosweges

Stand Mai 2019

Verfasser:  
Planungsbüro Sven Methner  
Roggenstraße 12, 25704 Meldorf  
Tel. 04832/9719779, post@planungsbuero-methner.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung.....	3
<b>2. Übergeordnete Planungsvorgaben</b> .....	<b>3</b>
2.1 Ziele der Raumordnung.....	3
2.2 Flächennutzungsplan.....	4
<b>3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>4</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	5
3.4 Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke.....	5
3.5 Erschließung.....	5
3.6 Gestaltungsvorschriften.....	6
<b>4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>7</b>

## **1. Einleitung**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) umfasst das Flurstück 148 der Flur 8 der Gemarkung Friedrichstadt und hat eine Größe von ca. 3.200 qm. Die Fläche liegt zwischen Brückenstraße, Goosweg und Schwabstedter Weg im östlichen Siedlungsbereich Friedrichstadts in einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Quartier. Das Plangebiet ist bereits bebaut.

### **1.2 Anlass und Ziel der Planung**

Im Plangebiet besteht derzeit ein zweigeschossiges Wohngebäude in Zeilenbauweise. Im bestehenden Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 6 wurde für das Plangebiet eine „Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke - Altenheim“ festgesetzt.

Das Plangebiet wird jedoch nicht (mehr) kirchlich genutzt. Die Nutzung als Altenheim wurde schon vor einiger Zeit eingestellt, der entsprechende Bedarf ist nicht mehr gegeben. Statt dessen besteht weiterhin Bedarf nach Wohnungen im Segment Geschosswohnungsbau. Deshalb soll die Nutzungsart des Plangebiets geändert werden, um bedarfsgerechte Wohnnutzung zu ermöglichen.

Der B-Plan wird als Bebauungsplanung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um ein bereits komplett bebautes Grundstück im Innenbereich handelt. Auf die frühzeitige Beteiligung sowie den Umweltbericht wird daher verzichtet.

## **2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

### **2.1 Ziele der Raumordnung**

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung für die Stadt Friedrichstadt werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan V aus dem Jahr 2002 festgelegt.

Friedrichstadt ist als Unterzentrum ein Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung (Kapitel 2.2 und 2.5.2 LEP und Kapitel 6.1 Regionalplan), in dem eine Wohnraumversorgung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglicht werden soll.

Die städtebauliche Entwicklung soll grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen (Kapitel 2.7 LEP). Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung.

Da die Bauleitplanung der Wohnraumversorgung unter städtebaulich sinnvoller Weiter-

nutzung von bereits bebauten Flächen umfasst, entspricht die Planung den Vorgaben der Raumordnung.

## 2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Bebauungsplanänderung berührt nicht die Belange des Flächennutzungsplans, die beabsichtigten Festsetzungen sind durch die Ausweisung im FNP als Wohnbaufläche gedeckt, so dass die Bebauungsplanänderung aus dem gültigen FNP entwickelt wird.

## 3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung baurechtlich ermöglicht werden, um das Plangebiet städtebaulich sinnvoll weiter nutzen zu können. Dafür wird das Plangebiet den schon im B-Plan bestehenden Wohngebiets-Festsetzungen angepasst.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) wird entsprechend den angrenzenden Wohnbaugebieten des B-Plans Nr. 6 Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, da die Plangebietsfläche der Wohnnutzung dienen soll. Der Bedarf an kleinen Wohnungen in verdichteter Bauweise steigt durch die Zunahme von 1- und 2-Personen-Haushalten, daher soll dieser bestehende, städtebaulich gut integrierte Standort entsprechend genutzt werden.

Eine Sicherung der Dauerwohnnutzung vor der Umwandlung in Zweitwohnraum ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich, da beides baurechtlich als Wohnnutzung einzustufen ist und die Steuerungsinstrumente der Baunutzungsverordnung, an die die Stadt mit der WR-Festsetzung gebunden ist, somit nicht greifen. Es besteht jedoch aus Sicht der Stadt auch keine Notwendigkeit, diesbezüglich einzugreifen, da in der Brückenstraße (ähnlich wie in allen Wohnquartieren außerhalb der historischen Altstadt) die Zweitwohnungsquote mit unter 5 % städtebaulich unbedenklich ist.

Die bisher vorgesehene Nutzung als kirchlich betriebenes Altenheim (festgesetzt als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke) ist nicht mehr bedarfsgerecht, da es mittlerweile andere, besser geeignete Angebote in Friedrichstadt gibt, und kann deshalb entfallen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Das erlaubt gegenüber dem übrigen B-Plan-Gebiet, in dem eine GRZ von 0,25 festgesetzt ist, eine etwas verdichtete Bauweise. Allerdings weist der im Änderungsbereich weiterhin geplante Bautypus des Geschosswohnungsbaus in der Regel eine höhere Verdichtung auf als die Einzel- und Reihenhausbebauung, die im übrigen B-Plan-Gebiet umgesetzt wurde. Insofern rechtfertigt sich das Maß von 0,35, das die in § 17 Baunutzungsverordnung vorgegebene Obergrenze von 0,4

für Reine Wohngebiet noch unterschreitet.

Es werden entsprechend der übrigen Wohngebiete im B-Plan zwei Vollgeschosse zugelassen. Da die Stadt an dieser Stelle die verdichtete Bauweise möglichst erhalten und ein zusätzliches Angebot an Eigenheimen, das in Konkurrenz zu anderen Planungen der Stadt stehen würde, vermeiden möchte, werden die zwei Vollgeschosse auch als zwingend festgesetzt, um eine zu lockere Bauweise zu verhindern.

Entsprechend der üblichen Geschosshöhen im Wohnungsbau sowie unter Berücksichtigung der erforderlichen Dachneigung wird eine maximale Traufhöhe von 6,00 m und eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer Baugrenze so festgesetzt, dass Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken auf jeden Fall gewahrt bleiben. Im übrigen erfolgt für den Änderungsbereich keine weitere Einschränkung, um die Stellung der Baukörper optimal nach Besonnung und Erschließung ausrichten zu können.

Für die bisherige Bebauung waren keine Baugrenzen festgesetzt, so dass ebenfalls nur die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände die bisherige Bebaubarkeit eingeschränkt haben. Durch die festgesetzte GRZ (s. 3.2) ist sichergestellt, dass eine zu hohe Verdichtung vermieden wird und gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Es wird festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, da sie im Bestand bis an die südliche Grenze des Baugrundstücks angeordnet sind und dies voraussichtlich so beibehalten werden soll, da hier die Haupteinschließung liegt.

### 3.4 Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke

Wie bereits weiter oben erwähnt, ist es aus Sicht der Stadt geboten, im Plangebiet weiterhin verdichtete Wohnbebauung anzubieten und lockere Einzelbebauung (Eigenheimbau) an anderer Stelle vorzuhalten. Um dazu beizutragen, dass eine entsprechende städtebaulich nicht gewollte Nutzung auch nicht entstehen kann, wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 1.500 qm festgesetzt. Diese Größenordnung wird für die städtebaulich unerwünschte Einzelhausbebauung nicht erreicht, für das Plangebiet, das ca. 3.200 qm groß ist, werden die Nutzungsmöglichkeiten aber auch nicht so stark eingeschränkt, dass die Erhaltung als ein einzelnes Baugrundstück (so wie es momentan besteht) faktisch zwingend vorgeschrieben wird.

In der Abwägung zwischen städtebaulichem Anspruch der Stadt und Gestaltungsfreiheit des Eigentümers erscheint der Stadt dies als eine ausgewogene Planungslösung.

### 3.5 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Brückenstraße bereits voll erschlossen. An der Erschließungssituation wird nichts geändert.

Stellplätze sind entsprechend dem Nutzungszweck und der Nutzungsintensität nachzuweisen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die in der Innenstadt vorhandenen Netze. Planungsrechtlich sind hierbei angesichts der Lage und der geplanten im Vergleich zur bisherigen Nutzung keine unlösbaren Konflikte zu erkennen. Gegebenenfalls erforderliche Anpassungsmaßnahmen der Ver- und Entsorgungsanlagen sind anhand der konkreten Nutzungsdaten auf der Genehmigungsebene zu klären.

### 3.6 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorgaben zu Dachneigung, Dach- und Fassadenmaterialien und -farben werden weitgehend aus dem bestehenden B-Plan Nr. 6 übernommen.

Allerdings wird die zulässige Dachform um die Option Pultdach erweitert, um eine effizientere Raumausnutzung und Belichtung zu erhalten und eine stärkere Solarenergienutzung zu ermöglichen.

## 4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, und bedürfen somit keines Ausgleichs. Im Vergleich mit dem Bestand lässt die Planung ohnehin nur sehr geringe zusätzliche Eingriffe in Form der GRZ-Überschreitung durch Nebenanlagen zu.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten.

Da zur Umsetzung der Festsetzungen der B-Plan-Änderung keine Veränderungen an den bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen notwendig sind, muss auf der Ebene der Bauleitplanung keine weitere Untersuchung der Artenschutzrelevanz erfolgen.

Sollten auf der nachfolgenden Genehmigungs- bzw. Objektplanungsebene Maßnahmen geplant werden, die sich auf potentielle Brut-, Nist- und Fortpflanzungsstätten oder im Plangebiet vorhandene Vorkommen geschützter Arten auswirken können (z.B. Beseitigung von Biotopstrukturen oder altem Gebäudebestand) sind artenschutzrechtliche Belange dabei zu beachten.

Nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geschützte Biotope sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen, da

es sich um ein bereits bebautes bzw. gärtnerisch gestaltetes Grundstück handelt. Bei baulichen Maßnahmen ist die Betroffenheit des gesetzlichen Biotopschutzes auf der nachfolgenden Genehmigungs- bzw. Objektplanungsebene ggf. nochmals zu prüfen.

## 5. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan-Änderung liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) .
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
8. Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)

