

Stadt Friedrichstadt
Kreis Nordfriesland

BEGRÜNDUNG

ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.8

Für das Gebiet östlich der Straße Am Ostersielzug und nördlich der Brückenstraße

Aufgestellt:

Planungsring Mumm + Partner GbR
Architekten und Ingenieure
Krim 2
24896 Treia

Stand: 26.04.2017

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Planungsgrundlagen	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Bestand	3
1.3 Grundlage des Verfahrens	3
1.4 Rechtliche Bindungen	3
2 Planungsziel	4
2.1 Planungserfordernis	4
2.2 Planungskonzept	4
3 Planinhalt und Festsetzungen	4
3.1 Art der baulichen Nutzung	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung	4
3.3 Höhe baulicher Anlagen	5
3.4 Grünordnende Maßnahmen	5
3.5 Örtliche Bauvorschriften	5
4 Erschließung / Ver- und Entsorgung	5
5 Kosten	6

1 Planungsgrundlage

1.1 Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 liegt östlich des Ortszentrums der Stadt Friedrichstadt, östlich der Straße Am Ostersielzug und nördlich der Brückenstraße. Er umfasst das Flurstück 17/4, Flur 7, der Gemarkung Friedrichstadt. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 1962 m².

1.2 Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Grundstück des ehemaligen Postamtes in Friedrichstadt, mit Gebäudebestand und Posthof. Das Gebäude ist seit mehreren Jahren leerstehend, da die Nutzung als Postamt aufgegeben wurde und an anderer Stelle in Friedrichstadt eingerichtet wurde. Die Liegenschaft steht zum Verkauf.

Nach Norden grenzen Wohnbebauungen und ein Verbrauchermarkt zur Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs, nach Süden Wohn- und Geschäftsbebauungen und im Osten der Friedhof der Stadt Friedrichstadt an das Plangebiet an.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Der seit 1987 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Friedrichstadt weist das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes als Flächen für den Gemeinbedarf - Post - aus.

Grundlagen für die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) und die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der jeweils gültigen Fassung.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 soll nach den Verfahren für "Bebauungspläne der Innenentwicklung" gemäß § 13 a BauGB erfolgen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung werden erfüllt, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient
- die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete nicht beeinträchtigt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

1.4 Rechtliche Bindungen

Gemäß dem *Landesentwicklungsplan (LEP 2010)* ist die Stadt Friedrichstadt als Unterzentrum in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt.

Nach dem *Regionalplan für den Planungsraum V* hat die Stadt Friedrichstadt als Unterzentrum für einen ländlich strukturierten Bereich die qualifizierte Grundversorgung wahrzunehmen. Für die Siedlungstätigkeit und die gewerbliche Entwicklung sind Flächen an der Bundesstraße 202 östlich bzw. westlich der Stadt bedarfsgerecht zu erweitern.

Der rechtskräftige *Flächennutzungsplan* der Stadt Friedrichstadt stellt den Bereich des Plangebiets als Flächen für den Gemeinbedarf - Post - dar.

2 Planungsziel

2.1 Planungserfordernis

Die Therapeutischen Wohngruppen Seeth, als gemeinnütziger Träger, beabsichtigen in Friedrichstadt im Plangebiet im Gebäudebestand eine Betreuungseinrichtung für behinderte Menschen einzurichten. Seit 1992 betreiben die Therapeutischen Wohngruppen Seeth in der Gemeinde Seeth bereits fünf Therapeutische Wohngruppen mit 36 Betreuungsplätzen. Das Betreuungsangebot soll in Friedrichstadt erweitert werden.

Aufgrund der im Bebauungsplan Nr.8 ausgewiesenen Fläche als Gemeinbedarf - Postamt - ist die geplante Wohnnutzung nicht umsetzbar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 verfolgte die Stadt Friedrichstadt bereits als eine wesentliche Zielsetzung das Wohnen innerhalb des Geltungsbereichs zu stärken und zu entwickeln. Angrenzende Bereiche wurden als Allgemeines Wohngebiete festgesetzt.

Planungsziel der Aufstellung der 3.Änderung des Bebauungsplanes ist die geplante Wohnnutzung der Therapeutischen Wohngruppen Seeth im Plangebiet anzusiedeln und die städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf bauliche und sonstige Nutzungserweiterungen zu ordnen.

2.2 Planungskonzept

Der Gebäudebestand des ehemaligen Postamtes hat eine bebaute Grundfläche von ca. 338 m² und weist im Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss Nutzflächen aus. Das Erdgeschoss ist voll unterkellert. Die Außenwände des Gebäudekörper stellen sich in rotem Verblendauerwerk dar. Das Dachgeschoss ist als Satteldach (ca. 45° Dachneigung) mit einer anthrazitfarbenen Schindeleindeckung ausgebildet und steht giebelseitig zur Straße Am Ostersielzug.

Zur Umsetzung des Planungskonzeptes und Unterbringung einer Wohngruppe für Menschen mit Behinderungen sollen durch Umbau des Bestandsgebäudes ca. 9 bis 10 Betreuungsplätze mit Gemeinschaftseinrichtungen und Therapieräumen angesiedelt werden. Geplant ist der Anbau eines Wintergartens nach Osten in den Gartenbereich.

Die Zufahrt auf das Grundstück von der Straße Am Ostersielzug bleibt erhalten. Die angebundenen, bereits versiegelten Flächen des ehemaligen Posthofes sollen als Stellplatzflächen genutzt werden.

3 Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel wird das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen im Hinblick auf das Nutzungsumfeld sind wie schon im Bebauungsplan Nr. 8 im Text, Teil B, unter Punkt 1 des Bebauungsplanes einige im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen worden.

Die nach § 4 Abs.2 Ziffer 2 BauNVO zulässigen Nutzungen als Läden, die mit Gütern für den täglichen Bedarf handeln sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der bauliche Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächen (GFZ) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,30, einer GFZ von 0,60 und einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von maximal 2 Vollgeschossen, als Höchstgrenze, orientiert sich an dem Bestand, der Planung und der städtebauliche Einbindung.

Der im Nordosten des Plangebietes vorhandene ehemalige Posthof stellt sich als versiegelte Fläche dar und soll zukünftig als Stellplatzfläche genutzt werden.

Im Text, Teil B, des Bebauungsplanes, unter Punkt 2, wird festgesetzt, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,60 überschritten werden darf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, diese orientieren sich an der Bestandsbebauung und der Planung im rückwärtigen Grundstücksbereich.

3.3 Höhe baulicher Anlagen

Zur Einbindung in die Umgebung werden maximale Gebäudehöhen für bauliche Anlagen festgesetzt. Die maximale festgesetzte Gebäudehöhe von 10,50 m, über der tatsächlichen Oberkante des Geländes, wurde als Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 8 übernommen und orientiert sich an der Höhe des Bestandsgebäudes und der umliegenden Nachbarbebauung.

3.4 Grünordnende Maßnahmen

Bereits im Bebauungsplan Nr. 8 wurden für die damalige Nutzung als Postamt zur Abschirmung und Einbindung in die Umgebung an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze Flächen zum Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Bepflanzungen wurden in Teilbereichen umgesetzt und sollen ergänzt werden. Die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen mit Bäumen wurde in die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 übernommen.

3.6 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.8 sowie am Bestand des vorhandenen Gebäudes.

Örtliche Bauvorschriften werden hinsichtlich der Dachausbildungen und der Gestaltung der Außenwände festgesetzt und dienen der Einbindung der Gebäude in die Umgebung.

Im Text, Teil B, unter Punkt 5.1 wird festgesetzt, dass als Dachausbildungen als Sattel- oder Walmdach mit Dachneigungen von 30° bis 48° in einer Pfanneneindeckung rot, braun oder einer Schindeleindeckung anthrazit zulässig sind. Nebendachflächen sind mit von den Hauptdachflächen abweichenden Dachformen, Dachneigungen und Dachmaterialien aus Glas zulässig. Vordächer sind auch als Flachdachausbildung zulässig.

Hinsichtlich der Gestaltung der Außenwandflächen wird im Text, Teil B, unter Punkt 5.2 festgesetzt, dass die Außenwandflächen aus Verblendmauerwerk, rot oder rotbraun, zulässig sind. Teilflächen bis zu 50 % der Gesamtsichtflächen sind auch aus Glas, Holzverschalungen oder Zementfaser-Verkleidungen zulässig.

4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist über die Straße Am Ostersielzug gesichert.

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Energie, Trinkwasser und Abwasserleitungen mit Anschlussmöglichkeiten sind vorhanden.

5 Kosten

Der Stadt Friedrichstadt entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Die Begründung zur Satzung der Stadt Friedrichstadt über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.04.2017 gebilligt.

Friedrichstadt, den **11. 12. 2017**


.....
Bürgermeister

