



S T A D T F R I E D R I C H S T A D T  
D E R B Ü R G E R M E I S T E R



25840 Friedrichstadt  
Am Markt 11

Telefon 04841 992 722  
Telefax 04881 990 47

Friedrichstadt, d. 29.08.2024

**Öffentlicher Aufruf  
zur Abgabe einer Interessenbekundung (inkl. Konzept) potentieller  
Investoren zur möglichen Realisierung von touristischen Projekten  
im Rahmen der Nutzung der Fläche  
Halbmond 1, in 25840 Friedrichstadt**

**- Informationen zu den Rahmenbedingungen -**

- Grds. gilt: Umsetzung des Vorhabens nur, sofern ein dafür rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan) vorliegt. Kostenträger: Investor
- Baugenehmigungsverfahren nach erfolgter Änderung des Bebauungsplanes:  
Bauvoranfrage und Bauantrag: Investor
- Erfordernis: Städtebaulicher Vertrag
- Fläche:  
Halbmond 1, Flur 6, Flurstück 75, B-Plan 18, 2.233 m<sup>2</sup> - möglich: abzgl. Fläche für Kooperationspartner – hier: Vermietung v. naturnahen Wassersportmöglichkeiten (Stand-Up-Paddling, Kajak, Kanu, u.a.) – d.h. Wassersportfahrzeuge ohne Immissionen.
- Grundstücksüberlassung:
  - o Überlassung im Rahmen des Erbbaurechtes (i.d.R. 99 Jahre; Dauer wäre jedoch verhandelbar), kein Verkauf; zusätzlich Abschluss eines sog. Städtebaulichen Vertrages
  - o Inkrafttreten eines Erbbaurechtsvertrages nur nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung:  
**Ausschließlich touristische Nutzung (keine alternativen Wohnformen)**
- Bei einem Projekt mit Einzel-/Doppel-Ferienhäusern ist wie folgt zu beachten:
  - o Art der Herstellung der Einzel-/Doppel-Ferienhäuser und der Fläche: Investor-basiert

**Vorzimmer  
Bürgermeister**

Montag  
Dienstag  
Mittwoch  
Donnerstag  
  
Freitag

8.00 bis 12.00 Uhr  
8.00 bis 12.00 Uhr  
geschlossen  
8.00 bis 12.00 Uhr  
und 14.00 bis 16.00 Uhr  
8.00 bis 12.00 Uhr

**Bürgerbüro:  
Friedrichstadt**

Montag 8.30 bis 12.00 Uhr  
Dienstag 8.30 bis 12.00 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Donnerstag 8.30 bis 12.00 Uhr  
und 14.00 bis 16.00 Uhr  
jeden 1. Do. im Monat bis 18.00 Uhr  
Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr

**Bankverbindung der Stadt Friedrichstadt:**

Nord-Ostsee-Sparkasse IBAN DE9321750000060000031  
BIC NOLADE21NOS

- Art des Betriebes und der späteren Unterhaltung: Investorbasiert
  - Anzahl der Ferienhäuser:  
Anzahl in Abhängigkeit der Wirtschaftlichkeitsberechnung des Investors und der baurechtlichen Vorschriften
  - Ausgestaltung Einzel-/Doppelferienhäuser:
    - Keine zwingenden Vorgaben, wünschenswert wären ökol. / nachhaltige Materialien (z.B. Holz, Glas, institutionell geprüfte Recyclingmaterialien)
    - Die Wohnfläche sollte 50 Quadratmeter nicht überschreiten; mit Ausnahme der Flächen für Rezeption, Sauna, o.ä.
    - 1 Vollgeschoss.
    - Verschiedene Modellausführungen sind zulässig, kein einheitliches Modell erforderlich; aufeinander abgestimmte leichte, transparente, „luftige“ Bauweise ist wünschenswert; Gründächer möglich.
    - Farbgestaltung der Gebäude: Dezentres Farbkonzept oder natürliche Farbgebung.
    - Sicherstellen und ggf. bauliche Maßnahmen inkl. Kosten für Anschlüsse / Versorgung (Gas, Strom, Wasser, Abwasser): Investor
- Flächengestaltung:
- Naturnah, ökologisch
  - Bei Ferienhäusern: Verbindungswege zwischen den Ferienhäusern: Stege, Grandwege, o.ä. – Materialien: z.B. Holz, zulässig auch ein von der Optik her einem Holzbelag ähnelndes Recyclingmaterial; nicht erwünscht: Gepflasterte Wege oder eine Weggestaltung die mit einem größeren Eingriff im Bereich des Bodens einhergeht.
  - Standflächen von Gebäuden, Flächen für Parkplätze, Zuwegungen u.a. müssen gem. gesetzlicher Vorgaben bzw. gemäß der vorliegenden Bodenbeschaffenheit hergestellt werden. Ein auf das Projekt abgestimmtes Bodengutachten ist vom Investor einzuholen (die Kosten trägt der Investor). Die Vorgaben des Bodengutachtens sind zur Realisierung der Anlage zwingend zu beachten.
  - Kosten für die Entwässerung (inkl. Herstellung): Vom Investor zu tragen.
  - Flächengestaltung und Unterhaltung: Durch den Investor sicherzustellen.
- Gewässerzugang:
- Grundsätzliche, zeitlich vollumfängliche (24/7) Zuwegung für die Allgemeinheit ist zu sichern, dadurch entstehende, angemessene Immissionen (Lärm, u.a.) sind zu akzeptieren bzw. einzukalkulieren.
  - Gestaltung (Weg, Einstiegsmöglichkeiten, Anlagen im Bereich des Gewässers, z.B. treppenartige Sitzmöglichkeiten, Slipanlage, o.ä.) nur in Abstimmung mit der Stadt Friedrichstadt; Gremienbeschluss erforderlich
  - Böschungsbereich:
    - Aktuell: Nicht befestigt.
    - Nutzung vorbehaltlich naturschutzrechtlicher, statischer und baurechtlicher Vorschriften denkbar. Verantwortlich/Träger der Kosten: Investor

- Immissionsschutz:

<b>Vorzimmer Bürgermeister</b>	Montag Dienstag Mittwoch Donnerstag  Freitag	8.00 bis 12.00 Uhr 8.00 bis 12.00 Uhr geschlossen 8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr 8.00 bis 12.00 Uhr	<b>Bürgerbüro: Friedrichstadt</b>	Montag Dienstag Mittwoch Donnerstag  Freitag	8.30 bis 12.00 Uhr 8.30 bis 12.00 Uhr geschlossen 8.30 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr jeden 1. Do. im Monat bis 18.00 Uhr 8.00 bis 12.00 Uhr	<b>Bankverbindung der Stadt Friedrichstadt:</b> Nord-Ostsee-Sparkasse IBAN DE9321750000060000031 BIC NOLADE21NOS
------------------------------------	---	--	---------------------------------------	---	---	--

Aus baurechtlicher bzw. bauplanerischer Sicht könnte ggf. ein Immissionsschutz erforderlich werden (z.B. Lärmschutzwall, Lärmschutzwand, etc.). Die dafür notwendige Maßnahme ist vollständig vom Investor zu finanzieren (inkl. Prüfung des Erfordernisses durch einen vom Investor zu beauftragenden Planer).

- Parkplätze:  
Herstellung und Kosten: Investor; sollten vor Ort keine Parkplätze hergestellt bzw. zur Verfügung gestellt werden können und baurechtlich solche gefordert werden, könnte der Investor rechtlich zur Ablöse von öff. Stellflächen der Stadt Friedrichstadt verpflichtet sein.

### An wen ist die Bewerbung zu richten?

Interessenten werden gebeten, sich **bis spätestens 30.09.2024** mit einem **vollumfänglichen Konzept** bei der Stadt Friedrichstadt zu bewerben:

Stadt Friedrichstadt  
Der Bürgermeister  
Am Markt 11  
25840 Friedrichstadt

oder

per E-Mail: [info@rathaus-friedrichstadt.de](mailto:info@rathaus-friedrichstadt.de)

Es wird darauf hingewiesen, dass die naturnahe und ästhetisch ansprechende Ausgestaltung der Anlage einen wichtigen Aspekt darstellt und dieser Aspekt im Konzept anschaulich darzustellen ist (Zeichnungen, Grafiken, Lageplan).

Ferner wird auch erwartet, dass das Konzept einen Abschnitt über die Darstellung der späteren Bewirtschaftung bzw. Unterhaltung der Anlage enthält.

Das Konzept hat erschöpfende Informationen über die Ver- und Entsorgung zu enthalten. Informationen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erhalten Sie z.B. auf Nachfrage beim Wasserverband Norderdithmarschen in Heide.

Der Bewerber hat ferner ein Wirtschaftlichkeitskonzept samt Nachweis der Finanzierbarkeit vorzulegen.

Das Gelände nebst Lage/Umgebung können Sie via Internet - hier z.B. „Digitaler Atlas Nord“ - einsehen: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index.html?lang=de>  
Suche: Halbmond 1, 25840 Friedrichstadt

Unter „Karte“ können Sie dann z.B. „Luftbilder“ auswählen.

#### *Hinweis - jedoch ohne Gewähr:*

*Ggf. besteht die Möglichkeit, das Projekt auf eine Fläche eines privaten Dritten auszuweiten, sollte eine örtliche Aufteilung dem Projekt nicht entgegenstehen. Dies ist jedoch nicht Teil der Bewertung der Bewerbung eines potentiellen Investors und wird nur der Vollständigkeit halber erwähnt. Die Stadt Friedrichstadt hat keinerlei wirtschaftlichen Bezug zu einer solchen Flächeneinbindung oder Vorteile daraus; sie verweist hiermit lediglich auf Potentialflächen innerhalb der Gemarkung, die ggf. zwecks Erhöhung und Optimierung der Wirtschaftlichkeit eines touristischen Projektes im Rahmen der aktuellen Kostensteigerungen dienen könnten.*

#### **Für Rückfragen:**

<b>Vorzimmer Bürgermeister</b>	Montag Dienstag Mittwoch Donnerstag Freitag	8.00 bis 12.00 Uhr 8.00 bis 12.00 Uhr geschlossen 8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr 8.00 bis 12.00 Uhr	<b>Bürgerbüro: Friedrichstadt</b>	Montag Dienstag Mittwoch Donnerstag Freitag	8.30 bis 12.00 Uhr 8.30 bis 12.00 Uhr geschlossen 8.30 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr jeden 1. Do. im Monat bis 18.00 Uhr 8.00 bis 12.00 Uhr	<b>Bankverbindung der Stadt Friedrichstadt:</b> Nord-Ostsee-Sparkasse IBAN DE9321750000060000031 BIC NOLADE21NOS
------------------------------------	---	--	---------------------------------------	---	---	---

Stadt Friedrichstadt, Der Bürgermeister:  
Tel.: 04841/992-722 (Vorzimmer des Bürgermeisters)  
[info@rathaus-friedrichstadt.de](mailto:info@rathaus-friedrichstadt.de)

Amt Nordsee-Treene  
Fachbereich Bauen und Liegenschaften  
Fachbereichsleitung Herr Nissen:  
*u.a. Bauleitplanung, Pacht-/Erbbaurecht*  
Tel.: 04841/992-323  
[b.nissen@amt-nordsee-treene.de](mailto:b.nissen@amt-nordsee-treene.de)

Amt Nordsee-Treene  
Fachbereich Bauen und Liegenschaften  
Sachbearbeitung Frau Rüster:  
*u.a. Pacht-/Erbbaurecht*  
Tel.: 04841/992-314  
[n.ruester@amt-nordsee-treene.de](mailto:n.ruester@amt-nordsee-treene.de)

Amt Nordsee-Treene  
Fachbereich Bauen und Liegenschaften  
Bauamt Stadt Friedrichstadt  
Herr Buchholz  
Tel.: 04841/992-711  
[d.buchholz@amt-nordsee-treene.de](mailto:d.buchholz@amt-nordsee-treene.de)

Amt Nordsee-Treene  
Fachbereich Zentrale Dienste  
Stabstelle Friedrichstadt  
*ab 23.09.2024:*  
Frau Postel  
Tel.: 04841/992-724  
[f.postel@amt-nordsee-treene.de](mailto:f.postel@amt-nordsee-treene.de)  
*davor:*  
Assistenz der Stabstelle  
Herr Wolf  
Tel.: 04841/992-723  
[r.wolf@amt-nordsee-treene.de](mailto:r.wolf@amt-nordsee-treene.de)

---

<b>Vorzimmer Bürgermeister</b>	Montag Dienstag Mittwoch Donnerstag Freitag	8.00 bis 12.00 Uhr 8.00 bis 12.00 Uhr geschlossen 8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr 8.00 bis 12.00 Uhr	<b>Bürgerbüro: Friedrichstadt</b>	Montag Dienstag Mittwoch Donnerstag Freitag	8.30 bis 12.00 Uhr 8.30 bis 12.00 Uhr geschlossen 8.30 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr jeden 1. Do. im Monat bis 18.00 Uhr 8.00 bis 12.00 Uhr	<b>Bankverbindung der Stadt Friedrichstadt:</b> Nord-Ostsee-Sparkasse	IBAN DE9321750000060000031 BIC NOLADE21NOS
------------------------------------	---	--	---------------------------------------	---	---	--	---