

Niederschrift

über die 9. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Denkmalpflege und Umwelt der Stadt Friedrichstadt am 11.09.2025 im Sitzungssaal des Rathauses Friedrichstadt.

Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:15 Uhr

**Anwesend:
stimmberechtigt:**

bürgerliches Ausschussmitglied	Sonja Wulff
bürgerliches Ausschussmitglied	Burkhard Beierlein
Ausschussmitglied	Jens Burmester
bürgerliches Ausschussmitglied	Jan Kratochvil
Ausschussmitglied	Niels Möller
Ausschussmitglied	Fritz Nicolaisen
Ausschussmitglied	Heiko Schönhoff
Ausschussmitglied	Bastian Beschorner

Entschuldigt fehlt:

Ausschussvorsitzender	Andreas Pruns
Ausschussmitglied	Walter Reimers

Außerdem sind anwesend:

Tagesordnung:

öffentlich

1. Eröffnung der Sitzung, Begrüßung durch den Ausschussvorsitzenden und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Feststellung der Tagesordnung
 - 2.a. Dringlichkeitsanträge
 - 2.b. Beschlussfassung über die eventuelle Nicht-Öffentlichkeit einzelner Tagesordnungspunkte
3. Beschlussfassung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift über die 8. Sitzung vom 03.07.2025
4. Bericht des Ausschussvorsitzenden
5. Einwohnerfragestunde
6. Beratung und Beschlussfassung zur Befreiung von der Festsetzung einer Grünfläche im B-Plan Nr. 5, 5. Änderung zugunsten des Straßenbaus für die Erschließung eines interkommunalen Gewerbegebiets B-Plan 13 mit der Gemeinde Koldenbüttel
7. Beratung und Beschlussfassung über die Beauftragung von Planungsleistungen zur Erstellung eines Solarkatasters für das Gebiet der Altstadt
8. Beratung und Beschlussfassung zur Installation einer Heizungsanlage im Treenebad
9. Beratung und Empfehlungsbeschlussfassung der Kostenübernahme zur Erstellung einer Bushaltestelle während der Sanierung der B202 durch den LBV.SH

nicht öffentlich

10. Vertragsangelegenheiten
11. Vertragsangelegenheiten

öffentlich

**9. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Denkmalpflege und Umwelt der Stadt
Friedrichstadt am 11.09.2025**

12. Bekanntgabe der Beschlüsse aus dem nicht öffentlichen Teil der Sitzung

9. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Denkmalpflege und Umwelt der Stadt Friedrichstadt am 11.09.2025

1. Eröffnung der Sitzung, Begrüßung durch den Ausschussvorsitzenden und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Hier bitte eintragen

Der Ausschussvorsitzende begrüßt alle Anwesenden, besonders die Gäste, recht herzlich und stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Ladung zur Sitzung fest. der Ausschusses für Bau, Planung, Denkmalpflege und Umwelt der Stadt Friedrichstadt ist beschlussfähig.

2. Feststellung der Tagesordnung

Es gibt zwei Dringlichkeitsanträge vor, die Tagesordnung wird angepasst.

2.a. Dringlichkeitsanträge

Beratung und Beschlussfassung zu der Installation einer Heizungsanlage im Treenebad und

Beratung und Empfehlungsbeschlussfassung der Kostenübernahme zur Erstellung einer Bushaltestelle während der Sanierung der B202 durch den LBV.SH

2.b. Beschlussfassung über die eventuelle Nicht-Öffentlichkeit einzelner Tagesordnungspunkte

Die Tagespunkte 10 und 11 sind aufgrund des Datenschutzes nicht öffentlich.

3. Beschlussfassung über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift über die 8. Sitzung vom 03.07.2025

Die Anwesenheitsliste ist nicht korrekt.

Der Niederschrift wurde einstimmig zugestimmt.

4. Bericht des Ausschussvorsitzenden

Herr Beierlein berichtete über:

- Den Planungsstand der Außenanlagen der Sporthalle und Fw.
- Die Planungsleistungen des Lärmschutzwalls sind in der Vergabephase.
- Das Gewerbegebiet Süd und die Kostenteilung mit Koldenbüttel
- Den Brief an die Grabenanwohner der Stadt

9. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Denkmalpflege und Umwelt der Stadt Friedrichstadt am 11.09.2025

- Prüfung ob die Hecken im B-Plan 15 Satzungskonform sind.
- Es wird immer noch der Anbau an die ETS benötigt.
- Die Grundschule hat sich zum Neubau des 6-Klassenpavillon ausgesprochen.
- Verbotsschild am Kanuanleger
- Absperrseil in an der Fußgängerzone ist verkehrsrechtlich nicht möglich
- Die Telekom möchte Friedrichstadt weiter mit Glasfaser ausbauen, geplant ist der Baustart zwischen Januar und März 2026
- Das Neubaugebiet sollte weithin gebaut werden.

5. Einwohnerfragestunde

Werden im Vertrag mit der Gewoba auch die Verkehrs-Situation geregelt? Nein.

In der Biernatzkistraße steht ein Verteiler des BBNV auf dem Gehweg, es wurde von BBNV Kontakt zum Eigentümer/in gesucht es ist wohl eine Einigung absehbar.

6. Beratung und Beschlussfassung zur Befreiung von der Festsetzung einer Grünfläche im B-Plan Nr. 5, 5. Änderung zugunsten des Straßenbaus für die Erschließung eines interkommunalen Gewerbegebiets B-Plan 13 mit der Gemeinde Koldenbüttel

1. Planungsanlass:

Die Stadt Friedrichstadt plant gemeinsam mit der Gemeinde Koldenbüttel die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche in Koldenbüttel. Die verkehrliche Erschließung dieses Gebiets soll u. a. über städtisches Gebiet (Flurstücke 36, 136, 137) erfolgen, die im Bebauungsplan Nr. 5, 5. Änderung der Stadt als öffentliche Grünfläche / Unland festgesetzt ist.

2. Erforderlichkeit einer Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB):

Die vorgesehene Nutzung (Verkehrsfläche für eine Erschließungsstraße) widerspricht der Festsetzung einer Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Daher ist eine planungsrechtliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die in der Anlage dargestellten Fläche mit einer Größe von 290 m² erforderlich.

Die Voraussetzungen hierfür liegen vor:

a) Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt.

Die betreffende Grünfläche ist von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung und erfüllt keine Gliederungs-, Schutz- oder Ausgleichsfunktion im Sinne des Gesamtplans. Der Charakter des Plangebietes als gewerbenahes Randgebiet wird durch die Maßnahme nicht verändert.

b) Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Die geplante Straße liegt in direkter Verbindung zur bestehenden gewerblichen Infrastruktur und stellt eine funktionale Fortentwicklung dar. Sie unterstützt die geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB.

9. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Denkmalpflege und Umwelt der Stadt Friedrichstadt am 11.09.2025

- c) Die Abweichung ist durch öffentliche Interessen gerechtfertigt.

Das Projekt dient der interkommunalen Zusammenarbeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) und der Förderung von Gewerbe, Wirtschaft und Arbeitsplätzen. Diese Ziele stehen im besonderen öffentlichen Interesse.

- d) Nachbarliche Belange werden nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Die betroffenen Anlieger wurden vorab zur Aufstellung des B-Plan 13 der Gemeinde Koldenbüttel über das Vorhaben informiert und um Stellungnahme gebeten. Im Rahmen der Befreiung zum B-Plan 5 wurden diese erneut um Stellungnahme gebeten.

3. Beteiligung und Abwägung:

Die Anliegerbeteiligung erfolgte vorab unter Hinweis auf die geplante Abweichung nach § 31 Abs. 2 BauGB. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Abwägung dokumentiert.

Hier bitte eintragen

Der Ausschuss für Bau, Planung, Denkmalpflege und Umwelt der Stadt Friedrichstadt empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung die Befreiung von der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche / Unland im Bebauungsplan Nr. 5, 5. Änderung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB auf den betroffenen Flurstücken (Gemarkung Friedrichstadt, Flur 9, Flurstücke 36, 136, 137) zu beschließen, um die Errichtung einer Erschließungsstraße für das interkommunale Gewerbegebiet Koldenbüttel / Friedrichstadt zu ermöglichen.

Abstimmungsergebnis:

Beschlussfähigkeit		Abstimmung		
gesetzl. Mitgliederzahl	davon anwesend	dafür	dagegen	Stimmenthaltung
9	8	8	--	--

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

7. Beratung und Beschlussfassung über die Beauftragung von Planungsleistungen zur Erstellung eines Solarkatasters für das Gebiet der Altstadt

Die Stadt Friedrichstadt steht vor der Herausforderung, den Erhalt ihres einzigartigen historischen Stadtbildes mit den Anforderungen der Energiewende und der kommunalen Wärmeplanung in Einklang zu bringen. Der denkmalgeschützte Altstadtbereich ist nicht nur stadtbildprägend, sondern auch vollständig als Flächendenkmal ausgewiesen. Darüber hinaus befinden sich zahlreiche Gebäude im Bereich des Einzeldenkmalschutzes.

Aktuell sieht die gültige Ortsgestaltungssatzung vor, dass Solaranlagen vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sein dürfen. Diese Regelung trägt dem Schutz des Stadtbildes Rechnung, ist jedoch auf Dauer mit den klimapolitischen Erfordernissen und der wachsenden Nachfrage nach Nutzung erneuerbarer Energien nicht vereinbar.

9. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Denkmalpflege und Umwelt der Stadt Friedrichstadt am 11.09.2025

Vor dem Hintergrund der kommunalen Wärmeplanung und der Notwendigkeit, künftig verstärkt solare Potenziale auch im Denkmalsbereich nutzen zu können, möchte die Stadt Friedrichstadt neue Wege gehen. Es gilt, Bedingungen zu identifizieren, unter denen Solaranlagen genehmigungsfähig sind, ohne die charakteristische Dachlandschaft der Altstadt wesentlich zu beeinträchtigen.

Ein effektives Instrument hierfür ist die Erstellung eines Solarkatasters, wie es bereits in der Stadt Konstanz erfolgreich umgesetzt wurde. Ein solches Kataster ermöglicht eine differenzierte Bewertung der Gebäude und Dachflächen nach städtebaulicher Bedeutung, Sichtbarkeit und Denkmalwert und schafft so eine tragfähige Grundlage für Genehmigungsprozesse.

Rolle der Denkmalschutzbehörden:

Das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein ist als obere Denkmalschutzbehörde für das Flächendenkmal „Historischer Stadtkern Friedrichstadt“ zuständig. Die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Nordfriesland betreut die Einzeldenkmale im Stadtgebiet. Beide Denkmalschutzbehörden unterstützen das Vorhaben.

Der Kreis Nordfriesland betont, dass ein nach Fallgruppen differenziertes Solarkataster, neue Voraussetzungen für eine genehmigungsfähige Umsetzung von Solaranlagen schaffen kann. Bisher war die Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum ausschlaggebend, künftig sollen differenzierte Gestaltungs- und Standortkriterien angewendet werden können.

Gestaltungsanforderungen wie farbliche Anpassung, flächenbündige Integration, spiegelungsarme Module oder Reversibilität sind Kriterien zur denkmalverträglichen Umsetzung. Der Kreis empfiehlt, diese bereits im Solarkataster konzeptionell aufzunehmen.

Ziele des Projekts:

- Identifikation und Bewertung der Dachflächen im Denkmalsbereich nach Sichtbarkeit, städtebaulicher Einbindung und Schutzstatus,
- Entwicklung eines Kategorisierungssystems für Solaranlagen (Genehmigungsfähigkeit, Gestaltungsanforderungen)
- Abstimmung mit der oberen und unteren Denkmalschutzbehörde
- Aufbereitung der Ergebnisse in einer Übersichtskarte und Broschüre
- Integration des Solarkatasters als Anlage zur Ortsgestaltungssatzung
- Beitrag zur Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung und Erreichung der Klimaziele
- Einbindung der Öffentlichkeit und politischen Gremien in geeigneten Beteiligungsformaten

Vorgehen & Angebot:

Die Stadt Friedrichstadt hat ein Angebot zur Erstellung des Solarkatasters vom Büro E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH eingeholt. Das Büro verfügt über umfassende Ortskenntnis und legt ein abgestimmtes Verfahren mit enger Einbindung aller Beteiligten vor.

Das Basisangebot für das Solarkataster liegt unterhalb der Schwelle für eine öffentliche Ausschreibung, sodass eine Direktvergabe zulässig ist. Es wird erwartet, dass das Projekt über die Städtebauförderung (1/3 Bund, 1/3 Land, 1/3 Stadt Friedrichstadt) gefördert wird.

9. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Denkmalpflege und Umwelt der Stadt Friedrichstadt am 11.09.2025

Hinweis der Verwaltung: Nach Rückmeldung des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport S-H kann eine Förderung des Solarkatasters **nicht** mit Städtebaufördermitteln erfolgen.

Die Kosten können dennoch im Haushalt 2025 der Stadt Friedrichstadt abgebildet werden, sodass eine Beauftragung erfolgen kann. Aufgrund der Vorkenntnisse der Sachbearbeiterin des Planungsbüros ist eine Fertigstellung in 2025 zu erwarten.

Hier bitte eintragen

Der Ausschuss für Bau, Planung, Denkmalpflege und Umwelt empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

1. Die **Erstellung eines Solarkatasters für den denkmalgeschützten Altstadtbereich** auf Grundlage des vorliegenden Angebots der E&P Stadtplanungsgesellschaft mbH.
2. Die **Direktvergabe** des Auftrags wird gemäß § 50 UVgO beschlossen.
3. Das Solarkataster wird nach Fertigstellung **als Anlage zur Ortsgestaltungssatzung** verankert.
4. Die Erstellung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der **unteren und oberen Denkmalschutzbehörde** unter Einbeziehung der Kriterien des **Solarleitfadens des Landesamtes für Denkmalpflege**.
5. Die Ergebnisse werden in geeigneter Weise der **Öffentlichkeit sowie den politischen Gremien** vorgestellt.

Abstimmungsergebnis:

Beschlussfähigkeit		Abstimmung		
gesetzl. Mitgliederzahl	davon anwesend	dafür	dagegen	Stimmenthaltung
9	8	8	--	--

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

8. Beratung und Beschlussfassung zur Installation einer Heizungsanlage im Treenebad

Antrag / Fragestellung aus den Fraktionen ob es sinnvoll ist eine Heizung im Treenebad zu installieren.

Abstimmungsergebnis:

Beschlussfähigkeit		Abstimmung		
gesetzl. Mitgliederzahl	davon anwesend	dafür	dagegen	Stimmenthaltung
9	8	--	8	--

Bemerkung:

9. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Denkmalpflege und Umwelt der Stadt Friedrichstadt am 11.09.2025

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

9. Beratung und Empfehlungsbeschlussfassung der Kostenübernahme zur Erstellung einer Bushaltestelle während der Sanierung der B202 durch den LBV.SH

Mildstedt, d. 08.09.2025

Erstellt von:

Fachbereich: Stadt: Bauen und Liegenschaften

Sachbearbeiter/in: Amt: Herr Buchholz

Anlagen: ☐ keine
☒ Anfrage des LBV.SH über die Kostenübernahme

Gremium: ☐ Stadtverordnetenversammlung
☒ Ausschuss für Bau, Planung, Denkmalpflege und Umwelt
☐ Ausschuss für Jugend, Kultur und Soziales
☐ Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Ordnungswesen
☐ Finanz- und Kommunalausschuss

Sitzung am: 11.09.2025

Bereits mit dem/der Vors. abgestimmt/abgesprochen:

☐ Ja
☒ Nein, erfolgt zeitnah

Bezeichnung Tagesordnungspunkt:

Beratung und Empfehlungsbeschlussfassung der Kostenübernahme zur Erstellung einer Bushaltestelle während der Sanierung der B202 durch den LBV.SH

Sachverhalt / Erläuterung:

Der LBV.SH bittet um Zusage zur Kostenübernahme der Herstellungskosten, siehe Schreiben.

☐ **Begründung:**
☐ **Beschlussvorschlag:**

**9. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Denkmalpflege und Umwelt der Stadt
Friedrichstadt am 11.09.2025**

Abstimmungsergebnis:

Beschlussfähigkeit		Abstimmung		
gesetzl. Mitgliederzahl	davon anwesend	dafür	dagegen	Stimmenthaltung
9	8	--	8	--

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

Gemäß Beschluss im TOP 2b ist die Öffentlichkeit für die nachfolgenden Tagesordnungspunkte ausgeschlossen. Die Zuhörer verlassen den Sitzungsraum.

12. Bekanntgabe der Beschlüsse aus dem nicht öffentlichen Teil der Sitzung

Es waren keine Gäste mehr anwesend