Satzung der Stadt Friedrichstadt

zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

(und zu ihrem Schutz vor der Verdrängung durch touristische Übernachtungsmöglichkeiten)

Berechtigt durch § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 und § 28 Nr. 2 der Gemeindeordnung für Schleswig Holstein (GO) wird nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichstadt vom 19.05.2022 folgende Erhaltungssatzung erlassen:

§ 1

Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt i. S. d. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung i. S. d. § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird das Gebiet der Stadt Friedrichstadt in den Bereichen

a) Altstadt, nördlich des Marktplatzes in den Straßen Osterlilienstraße, Westerlilienstraße; Schmiedestraße, Kaneelstraße, Flachsblumenstraße und Am Treenefeld

b) Altstadt westlich des Marktplatzes und der Prinzenstraße in den Straßen Westermarktstraße, Westerhafenstraße, Neue Straße 1

c) Altstadt, Inselweg (Arbeiter-Siedlung)

d) Altstadt, Am Markt

als Erhaltungsgebiet festgesetzt. Die Gebiete sind in der Anlage 1) zu dieser Satzung gekennzeichnet.

§ 2

Erhaltungsgründe

Die Altstadt Friedrichstadts zeichnet sich im gesamten räumlichen Geltungsbereich weitgehend durch eine ortsgebundene Wohnbevölkerung aus, die mit ihrem Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt im Ort ansässig ist und deren Zusammensetzung für die Erhaltung der Wohn- und Wirtschaftsstruktur sowie für die Wahrnehmung der gemeindlichen Aufgaben eines Unterzentrums zwingend erforderlich ist gemäß § 172 Abs.1 Nr.2 BauGB.

Den räumlichen Geltungsbereich gemäß § 1 Anlage 1) zu Ziffern a), b) und c) zeichnet überwiegend eine eher kleinteilige Einfamilien-Reihenhausbebauung aus dem 18. bis 20. Jahrhundert aus. Diese Art der Bebauung und Nutzung durch die ortsgebundene Wohnbevölkerung prägt in den genannten Quartieren das Stadtbild des Flächendenkmals Friedrichstadt und

damit die besondere städtebauliche Eigenart gemäß § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB. Das Stadtbild soll in dieser Form erhalten bleiben und zugunsten der bestehenden Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht als Ferien- oder Zweitwohnung genutztes Eigentum umgewandelt werden.

Im räumlichen Geltungsbereich gemäß § 1 Anlage 1) zu Ziffer d) befindet sich die für die Anlage der Stadt und das Stadtbild gemäß § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB prägende Bebauung nach holländischem Vorbild aus dem 17. bis 19. Jahrhundert. Hierbei handelt es sich überwiegend um herrschaftliche Mehrfamilienhäuser mit großzügigem Wohnraum und Gewerbebereich im Erdgeschoss. Die Nutzung als Dauerwohnraum ist in diesem Bereich für die Erhaltung der herausragenden Bedeutung des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und Eigenart sowie der Wohn- und Wirtschaftsstruktur unabdingbar.

In allen räumlichen Geltungsbereichen gemäß § 1 Anlage 1) stehen keine weiteren Grundstücksflächen für dauergenutzten Wohnraum zur Verfügung. Durch eine Umnutzung des vorhandenen Wohnraums zu Ferien- oder Zweitwohnungen wird damit dieser Wohnraum endgültig der dauerhaften Wohnnutzung entzogen und kann nicht durch städtebauliche Maßnahmen aufgefangen werden.

Die Gefahr der Verdrängung der einheimischen Wohnbevölkerung durch Nutzungszwecke zur kurzfristigen Fremdenbeherbergung und der Bildung von Zweitwohnungen soll im Rahmen dieser Satzung durch die Erhaltung von Dauerwohnraum in der vorhandenen städtebaulich bedeutenden und prägenden Eigenart begegnet werden.

§ 3

Genehmigungsvorbehalt

1. In dem Erhaltungsgebiet bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung nach § 172 Abs. 1, Abs. 3, Abs. 4 BauGB. Dies gilt auch dann, wenn das nach dieser Satzung genehmigungsbedürftige Vorhaben keiner Genehmigung nach der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in der jeweils geltenden Fassung bedarf.

2. Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.

§ 4

Zuständigkeit und Verfahren

1. Bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung nach der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in der jeweils geltenden Fassung, wird die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Friedrichstadt erteilt.

2. Bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen keiner Genehmigung nach der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in der

jeweils geltenden Fassung, wird die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung durch die Stadt Friedrichstadt erteilt.

§ 5

Bestandsschutz

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bereits bestehenden und genehmigten Ferienwohnungen und als Zweitwohnsitze genutzter Wohnraum haben Bestandsschutz.

§ 6

Verarbeitung personenbezogener Daten

(1) Die Stadt Friedrichstadt (bzw. das Amt Nordsee-Treene) ist gemäß Artikel 6 Abs. 1 e Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) i.V.m. § 3 Abs.1 und des Schleswig-Holsteinischen Gesetzes zum Schutz personenbezogener Daten (Landesdatenschutzgesetz – LDSG) vom 02.05.2018 befugt personenbezogene Daten der betroffenen Personen zu verarbeiten, soweit dies zur rechtmäßigen Erfüllung der Aufgaben nach dieser Satzung erforderlich ist. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt gemäß den Bestimmungen der DSGVO und LDSG in der jeweils gültigen Fassung.

Die Personenbezogenen Daten werden für die rechtmäßige Erfüllung der Aufgaben nach dieser Satzung verarbeitet.

Es werden folgende Kategorien personenbezogener Daten verarbeitet:
1. Name, Vorname des Eigentümers;
2. Anschrift des Eigentümers;
3. Grundstücksanschrift;
4. Flurstücksdaten;
5. Antrags-, Genehmigungs- bzw. (Prüf-)Verfahrensinhalt

(2) Die personenbezogenen Daten werden erhoben durch Mitteilung des Antragstellers bzw. durch Sichtung der vorhandenen und zum Objekt zugehörigen Verfahrensakten (i.d.R. Bauakten). Werden durch den Antragsteller bzw. den nach den Vorgaben dieser Satzung zur Antragstellung Verpflichteten keine Angaben gemacht oder besteht begründeter Anlass zu der Annahme, dass die Angaben unrichtig oder unvollständig sind oder wenn diese Angaben bei dem Antragsteller bzw. den nach den Vorgaben dieser Satzung zur Antragstellung Verpflichteten nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand erhoben werden können, kann die Stadt Friedrichstadt (bzw. das Amt Nordsee-Treene) durch Übermittlung oder Auswertung von

1. Angaben aus den Grundsteuerakten, wer Grundstückseigentümerin und/oder Grundstückseigentümer des jeweiligen Grundstückes ist und deren und/oder dessen Anschrift, sofern § 31 Abs. 3 Abgabeordnung nicht entgegensteht;

2. Angaben des Grundbuchamtes aus den Grundbuchakten und des Katasteramtes aus seinen Akten, wer Grundstückeigentümerin und/oder Grundstückseigentümer des betroffenen Grundstücks ist und deren und/oder dessen Anschrift;

3. Angaben des Einwohnermeldeamtes aus dem Melderegister über die Anschrift der Grundstückseigentümerin und/oder des Grundstückseigentümers des jeweils

betroffenen Grundstücks, sofern § 51 Bundesmeldegesetz (BMG) dem nicht entgegensteht;

4. Daten aus öffentlich zugänglichen Quellen, sofern schutzwürdige Interessen des Betroffenen dem nicht entgegenstehen gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 6 LDSG die für die rechtmäßige Erfüllung der Aufgaben nach dieser Satzung erforderlichen personenbezogenen Daten erheben.

(3) Zur Aufgabenerfüllung nach dieser Satzung kann aufgrund gesetzlicher Zuständigkeit eine Übermittlung von personenbezogenen Daten an den Kreis Nordfriesland als Untere Bauaufsichtsbehörde erfolgen.

(4) Die nach Abs. 1 erhobenen sowie die weiteren im Zusammenhang mit der gemäß Satzung erforderlichen Prüfung sowie weitere Nutzung im Rahmen der Antragsbearbeitung und des Prüfungs- bzw. Genehmigungsverfahrens angefallenen und anfallenden personenbezogenen Daten darf die Stadt Friedrichstadt nur zum Zweck der Erfüllung ihrer Aufgaben als Satzungsgeberin verarbeiten. Die im Rahmen des Antrags- und Genehmigungsverfahrens dieser Satzung erhobenen Daten werden entsprechend der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen gespeichert.

Bezüglich der Löschung der personenbezogenen Daten findet § 6 Landesdatenschutzgesetz Anwendung.

§ 7

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Sinne des § 172 Abs.1 i.V.m. § 16 Abs.2 Satz 2 BauGB in Kraft.

Friedrichstadt, d. 02.06.2022

Christiane Möller-v. Lübcke

(Bürgermeisterin)

STADT FRIEDRICHSTADT 2 KREIS NORDFRIESLAND

- Siegel -

Anlage 1

= Betroffene Gebiete gem. § 1 der Satzung