

Niederschrift

über die 9. öffentliche Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichstadt am 28. Oktober 2014 in Sitzungssaal des Rathauses Friedrichstadt.

Beginn der Sitzung: 17.00 Uhr

Ende der Sitzung: 18.20 Uhr

Anwesend:

1. Bürgermeister Eggert Vogt
2. Stadtverordneter Gert Buntkowski
3. Stadtverordneter Ernst-Otto Huß
4. Stadtverordneter Björn Jensen
5. Stadtverordneter Jens Ingwer Johannsen
6. Stadtverordnete Elke Kempkes
7. Stadtverordneter Frank Nehlsen
8. Stadtverordneter Günter Tietgen
9. Stadtverordneter Wilhelm Wiebling
10. Stadtverordnete Heike Willhöft

Entschuldigt fehlt:

Stadtverordneter Jörn Fischer
Stadtverordneter Bernd Güldenpenning
Stadtverordneter Heiko Schönhoff

Außerdem sind anwesend:

Frau Botters, Planungsbüro Dirks
Herr Lyko, Planungsbüro Dirks
Frau Tetens, Amt Nordsee-Treene als Protokollführerin
Herr Meißner, Husumer Nachrichten
sowie 7 BürgerInnen

Bürgermeister Eggert Vogt eröffnet die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedrichstadt. Er begrüßt alle Anwesenden, besonders die Gäste und das Planungsbüro Dirks, recht herzlich und stellt die ordnungs- und fristgemäße Ladung fest. Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben. Der Stadtverordnetenversammlung Stadt Friedrichstadt ist beschlussfähig.

Er beantragt die Änderung der Tagesordnung um folgende Punkte:

Top 3 wird vor Top 2 gezogen, da die Genehmigung des Durchführungsvertrages vor dem Satzungsbeschluss erfolgen muss. Dieser Änderung stimmen die Stadtverordneten einstimmig zu.

Weiterhin informiert der Bürgermeister vor Sitzungsbeginn, dass die Schleswig-Holstein Netz AG wieder zurück nach Friedrichstadt kommt und folglich 30 Arbeitsplätze mit sich bringt.

Tagesordnung

1. Einwohnerfragestunde
2. Genehmigung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21
3. Bebauungsplan Nr. 21 für das Gebiet "Großer Garten, nördlich des Stapelholmer Platzes, östlich des Ostersielzuges und südlich der Treene"
 - a.) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
 - b.) Satzungsbeschluss
4. Informationen des Bürgermeisters
5. Anfragen der Stadtverordneten

Nicht öffentlich

6. Grundstücksangelegenheiten

1. Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

2. Genehmigung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21

Der Entwurf des Durchführungsvertrages liegt allen vor. Es wird bemängelt, dass dieser den Stadtverordneten sehr spät zugestellt worden war.

Folgende Aspekte werden im Gremium diskutiert:

- Die Erschließung soll über die Straße „Am Sportplatz“ erfolgen. Hier wird eine Gefahr für die Kindergartenkinder gesehen, da die Straße sehr eng ist. Es soll nach einer geeigneten Lösung für eine sichere Zuwegung gesucht werden.
- Reihenfolge der Bauweise
- Vorliegen einer Bedarfsanalyse
- Bauende
- Nichtbebauung der Parkfläche
- Vorkaufsrecht für Friedrichstädter Bürger

Der Vertrag wird ohne Änderungen nach Abstimmung von beiden Parteien unterschrieben.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen, 3 Enthaltungen

Bemerkung: Aufgrund des § 22 GO waren keine Stadtverordneten von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

3. Bebauungsplan Nr. 21 für das Gebiet "Großer Garten, nördlich des Stapelholmer Platzes, östlich des Ostersielzuges und südlich der Treene"

a.) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft:

Landesplanungsbehörde

Die Stellungnahme der Landesplanungsbehörde thematisiert verschiedene Hinweise und Bedenken, die im Folgenden kurz erläutert werden sollen.

Im Hinblick auf den Umfang der geplanten Seniorenpflegeplätze und Seniorenwohnungen hält die Landesplanung eine tragfähige Bedarfsabschätzung für unumgänglich. Im Vorfeld der detaillierten Planungen zu diesem Vorhaben wurde eine Bedarfsanalyse durchgeführt. Diese wurde mit den zuständigen Sozialbehörden abgestimmt. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass es aufgrund des fortschreitenden demographischen Wandels insgesamt ein großer Bedarf an betreuten Seniorenwohnrichtungen gibt. Insbesondere besteht auch ein Bedarf an der Betreuungsplätzen für Demenzzranke. Bei der erstellten Bedarfsanalyse handelt es sich um betriebswirtschaftlich sensible Daten, die nicht in der Öffentlichkeit verbreitet werden sollen.

Ein weiterer Hinweis zeigt auf, dass das Plangebiet innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der Flussgebietseinheit Eider liegt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine im Siedlungsbereich der Stadt Friedrichstadt liegende Innenbereichsfläche, die keine Funktion mehr als natürlicher Überschwemmungsbereich der Treene übernimmt. Aufgrund der direkt an die Treene angrenzenden Lage des Plangeltungsbereiches, besteht bei erhöhten Wasserständen der Treene eine prinzipielle Hochwassergefahr. Allerdings liegt der Geltungsbereich 1,70 m bis 2,00 m über Normalnull und somit ca. 2,20 m bis 2,50 m über dem mittleren Pegel der

Treene von 4,45 m. In den vergangenen 15 Jahren betrug der maximale Pegelstand nicht mehr als ca. 5,30 m. Somit kann für das Plangebiet eine regelmäßige Überflutungsgefahr ausgeschlossen werden und auch bei höheren Pegelständen bietet die Höhenlage des Geländes ausreichend Schutz vor einer Überflutung des Grundstückes. Besondere Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind daher nicht geplant. Eine entsprechende Erläuterung wurde in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingefügt.

Des Weiteren wurde seitens der Landesplanungsbehörde gefordert, dass eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde erfolgt. Der Hochwasserschutz entlang der Eider und Treene fällt in die Zuständigkeit des Deich- und Hauptsielverbandes. Der Deich- und Hauptsielverband wurde im Rahmen des Planverfahrens als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Er hat keine Bedenken hinsichtlich des Hochwasserschutzes innerhalb des Plangebietes.

Der Hinweis, dass eine hinreichende Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange vor dem Hintergrund der Nachbarschaft des Vorhabenstandortes zum FFH-Gebiet (DE 1322-391) und zur Hauptverbundachse des landesweiten Biotopverbundsystems sowie eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich ist, wurde berücksichtigt. Es wurde festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigungen oder Auswirkungen auf diese zu erwarten sind.

Die Landesplanungsbehörde äußert darüber hinaus Bedenken hinsichtlich der geplanten Ferienwohnungen. Ziel der Raumordnung in Schleswig-Holstein ist es Ferienhäuser und Ferienwohnungen auf Dauer einem wechselnden Benutzerkreis zugänglich zu machen. Um dies sicherzustellen, soll grundsätzlich ein Nutzungs- und Betreiberkonzept erarbeitet werden. Der Vorhabenträger möchte die geplanten Ferienwohnungen nicht selber betreiben, sondern diese nach der Fertigstellung veräußern. Momentan finden dazu Gespräche mit entsprechenden Interessenten statt die ein Interesse daran haben, die Wohnungen im Gesamtpaket zu erwerben und zu betreiben. Dies würde eine gewerbliche touristische Nutzung sicherstellen. Langfristig kann aber auch hier nicht abschließend sichergestellt werden, dass die Wohnungen im Besitz eines Eigentümers verbleiben. Sollte ein en bloc Verkauf der Wohnungen nicht realisiert werden können, plant der Vorhabenträger die Wohnungen in kleinen Einheiten oder auch einzeln zu veräußern. Dadurch kann eine dauerhafte gewerbliche touristische Nutzung aller Wohnungen nicht abschließend gewährleistet werden. Die Stadt Friedrichstadt trägt das vorgeschlagene Konzept mit; einer nur Teilweise gewerblichen touristischen Nutzung steht die Stadt positiv gegenüber.

Kreis Nordfriesland

Die Hinweise der **unteren Naturschutzbehörde** wurden berücksichtigt. Im Zusammenhang mit dem Vorkommen der Saatkrähe und der erforderlichen Fällung von Bäumen wurde das Benehmen mit der oberen Naturschutzbehörde hergestellt. Es wurde ein Antrag auf Gewährung einer Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG Satz 3 beim Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Artenschutz – gestellt, der unter Auflagen genehmigt wurde (Schreiben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Artenschutz –, 2.10.2014).

Der Hinweis, dass die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unbedingt einzuhalten sind und auch bei Auftragsvergabe an entsprechende Firmen eindeutig zu kommunizieren sind, wird berücksichtigt und der Vorhabenträger wird in Kenntnis gesetzt.

Der Hinweis der Abteilung **Brandschutz**, dass hinsichtlich der Löschwasserversorgung eine Versorgung mit 48³ m/h für zwei Stunden gewährleistet werden muss und das die Verkehrsflächen den Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 erfüllen müssen, sollte berücksichtigt werden. Der Vorhabenträger sollte darüber informiert werden.

Der Hinweis der **unteren Denkmalschutzbehörde** nimmt auf die unmittelbare Nähe des Plangebietes zur denkmalgeschützten Bebauung der Innenstadt von Friedrichstadt Bezug. Dabei wird darauf hingewiesen, dass nicht nur die denkmalgeschützten Gebäude sondern auch die umgebenden Gebäude Auswirkungen auf die Wahrnehmung der Denkmäler haben. Daher fordert die Denkmalschutzbehörde eine zurückhaltende Bebauung des Plangebietes

mit einer maximal zweigeschossigen Bauweise. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, kann aber nicht berücksichtigt werden.

Grundsätzlich ist im Falle von neuen Bebauungen sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Eine Möglichkeit dies zu tun, ist die Errichtung von mehreren Geschossen. Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine maximale Gesamthöhe von 14,5 m über Normalnull festgesetzt, was in etwa drei Vollgeschossen entspricht. Da es sich bei dem Grundstück um eine zentrumsnahe Innenbereichsfläche handelt, ist die geplante Bebauung insbesondere im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, verträglich. Die geplante Bebauung liegt zwar in der Nähe des denkmalgeschützten Innenstadtbereiches durch den Ostersielzug ist aber eine räumliche Trennung vorhanden, sodass das die Denkmäler einen ausreichenden Entfaltungsraum für ihre Selbstwirkung haben.

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Abteilung Technischer Umweltschutz

Der Hinweis auf mögliche Lärmbelästigungen durch die vorhandene Sportanlage sollte zur Kenntnis genommen werden. Bei der Sportanlage handelt es sich um Tennisplätze des örtlichen Tennisclubs. Derzeit betreibt der Club im Großen Garten drei Spielfelder. Aufgrund fehlender aktiver Spielerzahlen hat sich der Club dazu entschieden, eines der Spielfelder zu verkaufen und die Flächen der Großer Garten Immobiliengesellschaft GmbH für ihr Projekt zur Verfügung zu stellen. Sollte es durch die verbleibenden beiden Spielfelder zu dauerhaften und regelmäßigen Lärmbelästigungen kommen verpflichtet sich der Vorhabenträger entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen um dauerhaft gesunde Lebensverhältnisse sicherzustellen.

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein – obere Denkmalschutzbehörde

Der Hinweis, falls während der Bauarbeiten auffällige Bodenverfärbungen gefunden werden, unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle zu sichern ist, sollten zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträger darüber informiert werden.

Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR

Das Bundesamt für Immobilienaufgaben wurde nicht am Verfahren beteiligt, da keine Bundesliegenschaften betroffen sind. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurde am Verfahren beteiligt.

Schleswig-Holstein Netz AG

Der Hinweis auf die bestehenden Versorgungsleitungen und die Notwendigkeit der frühzeitigen Abstimmung sofern Baumaßnahmen an den Leitungen durchgeführt werden müssen wurde bereits berücksichtigt. Während der Planungsphase wurde vom Vorhabenträger bereits Kontakt zur Schleswig-Holstein Netz AG aufgenommen.

Der Hinweis auf die Notwendigkeit einer Trafo-Station zur Herstellung der elektrischen Versorgung innerhalb des Plangebietes sowie die Notwendigkeit von entsprechenden Dienstbarkeiten sollte zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträger darüber informiert werden.

Eider-Treene-Verband

Der Hinweis darauf, dass sichergestellt werden muss, dass die Verbandsanlagen auch für schweres Gerät zugänglich bleiben müssen, wurde bereits berücksichtigt. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde festgelegt, dass die an die Zuwegung grenzenden Bereiche so angelegt werden müssen, dass der Zugang mit schwerem Gerät nicht eingeschränkt wird.

Der Hinweis auf die möglichen Maximalpegelstände der Treene wird berücksichtigt. Die Begründung wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Wasserverband Norderdithmarschen

Die Hinweise zu den Feuerlöscheinrichtungen, zum Bestandsschutz vorhandener Anlagen sowie zur kosten- und abstimmungspflichtigen Umlegung bestehender Leitungen sollte zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträger darüber informiert werden.

DJH Landesverband Nordmark e.V.

Der Hinweis auf das vorhandene Konfliktpotenzial insbesondere im Hinblick auf Lärmemissionen sollte zur Kenntnis genommen werden. Das überplante Grundstück liegt in einem durch Tourismus- und Freizeitanlagen geprägten Gesamtbereich der Stadt Friedrichstadt. Neben Sport- und Schwimmanlagen sowie Gastronomiebetrieben befindet sich auch die Jugendherberge Friedrichstadt in unmittelbarer Nähe. Die Stadt Friedrichstadt ist der Meinung, dass sich in dieser touristisch geprägten und mit einem hohem Freizeitwert ausgestatteten Umgebung, Ferienwohnungen und private Wohnformen gut einbetten lassen. Durch die Pflegeeinrichtungen und das damit verbundenen dauerhafte Wohnen kann eine lediglich periodische Nutzung in den Sommermonaten, wie es häufig bei allein touristisch geprägten Anlagen der Fall ist, verhindert werden und ein belebtes Quartier entsteht. In den Sommermonaten haben die Feriengäste die Möglichkeit die vorhandenen Freizeiteinrichtungen zu nutzen und die Auslastung der Anlagen zu steigern.

Hinsichtlich der Lärmbelastungen durch zusätzlichen Verkehr innerhalb des Plangebietes ist zu sagen, dass es sich hierbei ausschließlich um Anlieger- und Anwohnerverkehre handelt. Durchfahrtsverkehre werden durch die Planung nicht ermöglicht. Aufgrund der beschränkten Anzahl von zu erwartenden Fahrten kann man davon ausgehen, dass diese Verkehre gebietsverträglich sind.

Des Weiteren wird in der Stellungnahme auf das Konfliktpotenzial zwischen den verschiedenen Nutzungen hingewiesen. Der Stadt Friedrichstadt ist bewusst, dass sich vor Ort verschiedenen Nutzungen befinden, sie geht allerdings davon aus, dass die verschiedenen Immissionen gebietsverträglich für den Gesamttraum sind. Die derzeitigen gemischten Nutzungsstrukturen mit den verschiedenen Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie den Gastronomiebetrieben, werden durch das geplante Vorhaben ergänzt und sollen einen Schwerpunkt für den Tourismus und die Freizeitgestaltung bilden. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben aber um kein lärmintensives Projekt handelt, geht die Stadt Friedrichstadt davon aus, dass die zu erwartenden Lärmemissionen für den Gesamtbereich vertretbar sind.

Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz

Der Hinweis auf einen Mindestabstand der Bebauung zur Uferböschung wurde bereits berücksichtigt. Die geplante Bebauung hält diesen Mindestabstand ein.

Der Hinweis darauf, dass durch diese Stellungnahme keine Ansprüche auf Entschädigung oder Schutzvorkehrungen bei Schäden durch Hochwasserereignisse oder Küstenabbruch geltend gemacht werden können, sollte zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträger darüber informiert werden.

Das Planungsbüro wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

b.) Satzungsbeschluss

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches beschließt die Stadtverordnetenversammlung die des Bebauungsplans Nr. 21 für das Gebiet "Großer Garten, nördlich des Stapelholmer Platzes, östlich des Ostersielzuges und südlich der Treene", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

Die Begründung wird gebilligt.

Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtverordnetenversammlung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen, 3 Enthaltungen

Bemerkung: Aufgrund des § 22 GO waren keine Stadtverordneten von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Herr Vogt bedankt sich bei Herrn Lyko für die Ausführungen.

4. Informationen des Bürgermeisters

Es liegen keine Informationen vor.

5. Anfragen der Stadtverordneten

Es werden keine Fragen gestellt.

Der Bürgermeister schließt ordnungsgemäß die Öffentlichkeit von den nun folgenden nicht-öffentlichen Tagesordnungspunkten aus und dankt für ihren Besuch.

Nicht öffentlich

6. Grundstücksangelegenheiten

...

Bürgermeister Vogt stellt die Öffentlichkeit wieder her. Es ist niemand mehr anwesend.

Er bedankt sich bei Allen für die rege Zusammenarbeit und schließt die Sitzung um 18.20 Uhr.

Eggert Vogt
Bürgermeister

Julia Tetens
Schriftführerin