

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt
Friedrichstadt
1. Änderung



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 7, 1.Änderung der Stadt Friedrichstadt - Kreis Nordfriesland-

1. Planungsanlass und – ziele

Entsprechend der Nachfrage möchte die Stadt Friedrichstadt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Seniorenwohnanlage in der Ortslage schaffen.

Ein privater Investor plant hier die Errichtung einer Wohnanlage mit ca. 27 seniorengerechten Wohnungen in zentraler Lage. Bei Bedarf ist die Möglichkeit der Nutzung eines ambulanten Pflegedienstes gegeben.

2. Bestand

Städtebauliche Situation

Das B- Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage östlich des Ostersielzuges. Die vorhandene Nutzung des Gebietes ist als reines Wohngebiet festgesetzt. In der angrenzenden Umgebung befindet sich eine Wohnbebauung. Das zu überplanende Grundstück ist bereits bebaut und wird zur Zeit als Lagerhalle für den städtischen Bauhof genutzt. Ursprünglich wurde hier u. a. eine Autoreparaturwerkstatt (Fahrzeugaufbau) betrieben.

Planungsrechtliche Situation

Im Regionalplan für den Planungsraum V 2002 in der Bekanntmachung vom 11.10.2002 ist die Stadt Friedrichstadt als Unterzentrum in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt. Die geplante 1. Änderung des B- Planes Nr. 7 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

3. Städtebauliche Lösung und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B- Planes Nr. 7 umfasst das Grundstück Ecke Schanzenstrasse / Gartenstraße.

Die Planung beinhaltet den Bau einer Seniorenwohnanlage mit ca. 27 Wohnungen in bebauter Ortslage. Das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude wird abgerissen.

4. Festsetzungen

Art und Maß der Nutzung

Die vorhandene Festsetzung des Grundstückes als Reines Wohngebiet bleibt erhalten.

Das Maß der Nutzung orientiert sich am Bestand und wird entsprechend der geplanten Ausnutzung des Grundstückes mit einer GRZ von 0,48 festgesetzt. Nach §17 Abs.2 BauNVO können Obergrenzen des Absatzes 1 überschritten werden wenn sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs be-

friedigt werden. Sonstige öffentliche Belange dürfen dem Vorhaben nicht entgegen stehen.

In Bezug auf die vorherigen Nutzungen des Grundstückes stellt die Planung der Seniorenwohnanlage aufgrund des geringen Störpotentials eine Verbesserung für die Umgebung dar. Um einen wirtschaftlichen Betrieb der Gesamtanlage zu gewährleisten ist die Errichtung in einer Größenordnung von ca. 27 Wohnungen erforderlich.

Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf das Maß der Nutzung für Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Das neu geplante Gebäude soll sich in der Gestaltung der vorhandenen bebauten Umgebung einfügen und eine zu starke Dominanz vermeiden. Es ist eine Zweigeschossigkeit vorgesehen, die max. Firsthöhe von 9,50 m ist geringfügig höher als der Bestand. Die Baugrenzen geben die überbaubaren Grundflächen vor. Im Text Teil- B werden Festsetzungen zur Fassade und zur Dachgestaltung getroffen, um hier eine harmonische Einfügung in das Ortsbild zu gewährleisten.

5. Erschließung

Die Erschließung ist vorhanden. Parkplätze sind im hinteren Grundstücksbereich vorgesehen. Für die hier angrenzenden Grundstücke kann nach Absprache mit den Anliegern auf privatrechtlicher Grundlage ein geeigneter Sichtschutz (begrünte Holzelemente oder Mauerwerk) erstellt werden.

6. Technische Infrastruktur

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Abwasser und Müll) sind vorhanden und sichergestellt.

7. Umweltbericht

7.1 Festsetzungen und Ziele übergeordneter Fachplanungen.

Im Regionalplan für den Planungsraum V ist die Stadt Friedrichstadt als ländlicher Zentralort dargestellt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Der im Juli 1998 festgestellte Landschaftsplan beinhaltet keine Aussagen, die der geplanten Entwicklung entgegenstehen. FFH-Gebiete sind nicht betroffen.

7.2. Alternativen

Alternative Standorte sind innerhalb des Stadtgebietes nicht vorhanden.

7.3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

7.3.1 Boden

Nach Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 19.04.05 ist das Grundstück aufgrund ehemaliger gewerblicher Nutzung (Autoreparaturwerkstatt, Fahrzeugbau) als Altlastenverdachtsfläche erfasst und klassifiziert worden. Vor Beginn oder im Zusammenhang mit den geplanten Abbrucharbeiten muss eine Gefährdungsabschätzung durch einen unabhängigen Sachverständigen erfolgen.

7.3.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Arten und Lebensgemeinschaften sind nicht betroffen. Hinweise auf bedrohte Arten liegen nicht vor.

7.3.3 Mensch

An das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Wohnbebauung.

7.3.4 Kultur und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kulturgüter in der Umgebung liegen nicht vor.

7.4. Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung

7.4.1 Auswirkungen auf Boden und Wasser

Durch die geplante Bebauung und die geplanten Stellplätze einschließlich der Zufahrten auf dem Grundstück kommt es zu Versiegelungen.

7.4.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Hier ist von keinen Belastungen auszugehen

7.4.3 Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Anlieger sind nicht zu erwarten.

7.4.4 Betroffenheit des Netzes Natura 2000

Das Vorhaben führt zu keinen Beeinträchtigungen von Natura 2000- Gebieten.

7.5. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Allgemeines (Erlass)

Eingriffe können erfolgen in Arten und Lebensgemeinschaften, in den Böden, in Oberflächengewässer und das Grundwasser, in das Klima und in das Landschaftsbild.

Bestand

Das Plangebiet hat eine Grundfläche von ca. 1473 qm und ist bereits bebaut. Die vorhandene, abzureißende Bebauung hat eine Grundfläche von ca. 1000 qm. Der größte Teil des Hofplatzes ist befestigt (ca.250 qm). Die Gesamtfläche Versiegelung (Bebauung + Hofplatz) beträgt somit ca. 1250qm und wird im Rahmen der Neubebauung entsiegelt.

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine nach § 15a LNatSchG geschützten Biotope.

Bewertung

Wesentliche Eingriffe in Arten und Lebensgemeinschaften erfolgen nicht.

Nicht versickerungsfähiges Regenwasser wird einem Vorfluter zugeführt.

Eingriffe in den Boden

Bei der geplanten GRZ von 0,48 und ist mit einer Versiegelung durch Bebauung von ca. 707qm zu rechnen. Für Anlagen nach §19 Abs. 4BauNVO darf das Maß der Nutzung für Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Das entspricht einer Versiegelung von ca. 470 qm. Die neu geplante Gesamtversiegelung (707 qm Bebauung+ 470 Nebenflächen) beträgt somit max. 1177 qm und ist geringer als die zu entsiegelnde Fläche von ca. 1250 qm. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Eingriff in das Landschaftsbild

Das Grundstück sowie die umliegenden Grundstücke sind bereits bebaut, ein wesentlicher Eingriff in das Landschaftsbild, bzw. Ortsbild erfolgt nicht.

7.6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Zusammenhang mit den geplanten Abbrucharbeiten muss eine Gefährdungsabschätzung der als „Altlastenverdachtsfläche“ eingestuftes Grundstücksfläche erfolgen. Entsprechende Maßnahmen sind durchzuführen. Im Rahmen der geplanten Neubebauung kommt es zu keinen Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenwelt. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Begründung zum B- Plan Nr. 7, 1.Ä wird mit Beschluss der Stadtvertretung vom *14.12.2005* gebilligt.

Friedrichstadt, den *20.2.2006*




Der Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung

Zum B- Plan Nr. 7, 1.Änderung

Stadt Friedrichstadt

- Seniorenwohnanlage-

Gemäß §10 Abs.4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Stellungnahmen der Behörden, die zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragen wurden, sind nach Abwägung der öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt in die planerische Überlegungen einbezogen. Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

< Nach Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde ist das Grundstück aufgrund ehemaliger gewerblicher Nutzung (Autoreparaturwerkstatt, Fahrzeugbau) als Altlastenverdachtsfläche erfasst und klassifiziert worden. Vor Beginn, bzw. im Zusammenhang mit den geplanten Abbrucharbeiten muss eine Gefährdungsabschätzung durch einen unabhängigen Sachverständigen erfolgen.

Weitere Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange sind nicht eingegangen.

< Alternative Standorte innerhalb der Ortslage standen nicht zur Verfügung

< Im Text Teil- B werden Festsetzungen zur Fassade und zur Dachgestaltung getroffen, um hier eine harmonische Einfügung in das Ortsbild zu gewährleisten.

< Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Das vorhandene Gebäude im Bereich des Plangebietes wird abgerissen. Die Versiegelung der neu geplanten Bebauung ist geringer als die vorhandene Versiegelung, somit entfällt ein Ausgleich.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil der Schlussbekanntmachung der 1. Änderung des B- Planes Nr. 7 der Stadt Friedrichstadt.