

Stadt Friedrichstadt

Bebauungsplan Nr. 15, 3. Änderung

„Wohngebiet an der Realschule“

Begründung

aufgestellt:

Architekturbüro Reichardt
Süderstraße 101
25813 Husum
Telefon 04841/93965400
Email info@architekt-reichardt.de

Inhaltsübersicht:

1 Plangebiet.....	3
2 Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes.....	3
3 Rechtsgrundlage.....	3
4 Ver- und Entsorgung.....	4
4.1 Wasserversorgung.....	4
4.2 Löschwasserversorgung.....	4
4.3 Abwasserbeseitigung.....	4
4.4 Abfallbeseitigung.....	4
4.5 Elektrizitätsversorgung.....	4
4.6 Gasversorgung.....	4
5 Verkehrserschließung.....	4
6 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
7 Umweltbericht.....	5
7.1 Beschreibung der Planung.....	5
7.2 Grundlagen.....	5
7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung.....	5
7.3.1 Schutzgut Mensch.....	5
7.3.2 Schutzgut Tiere.....	5
7.3.3 Schutzgut Pflanzen.....	5
7.3.4 Schutzgut Boden.....	5
7.3.5 Schutzgut Wasser.....	6
7.3.6 Schutzgut Klima und Luft.....	6
7.3.7 Schutzgut Landschaft.....	6
7.3.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	6
7.4 Ausgleichsmaßnahmen.....	6
7.5 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich.....	6
7.6 Zusätzliche Angaben.....	6
8 Angewandte Untersuchungsmethoden.....	6
9 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung.....	7
10 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	7
11 Zusammenfassung.....	7

1 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich östlich der Realschule und nördlich der Friedrichstädter Chaussee (Bundesstraße 202). Es ist ca. 10,65 ha groß. In dem Gebiet sind ungefähr 77 Wohnbaugrundstücke unterschiedlicher Größe geplant. Da das Plangebiet schon älter ist, sind etwa die Hälfte der Grundstücke (38) schon bebaut worden.

2 Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um den Plan an aktuelle Bedürfnisse anzupassen.

Im Verlauf der vergangenen Zeit sind diverse Änderungswünsche an die Stadtvertretung herangetragen worden, die nun alle in dieser Planänderung zusammengefasst werden. Das beinhaltet insbesondere textliche Änderungen.

So entstand mehrfach der Wunsch, auch versetzte Pultdachkonstruktionen zu ermöglichen. Der Grund für diesen Planänderungswunsch ist, dass man möglichst kompakte Gebäude mit einer hohen Ausnutzungsmöglichkeit im Bereich der Solarenergie bauen möchte, die einen besonders ressourcensparenden Wohnbetrieb ermöglichen. Um diesen Wunsch zu unterstützen, wurde hier der Plan geändert. Pultdächer sind grundsätzlich möglich und können mit höherer bzw. niedrigerer Traufhöhe erstellt werden.

Die Stadtvertretung möchte einen Beitrag zur Minimierung des CO²-Ausstoßes leisten und will zu diesem Zwecke die Nutzung von Solarenergie in dem Plangebiet grundsätzlich ermöglichen. Die Festsetzung von Fassadenfarben hatte bisher nur eine geringe Akzeptanz und soll daher fallen gelassen werden.

Um die Planlesbarkeit zu erhöhen und das Verfahren bürgerfreundlicher zu gestalten wird der Textteil insgesamt neu gefasst.

Bisher wurde die städtebauliche Ordnung durch die Festsetzung einer maximal bebaubaren Grundfläche hergestellt (GR). Diese Festsetzung ist relativ unflexibel und lässt keine Veränderung im Bereich der Grundstücksaufteilung zu. Die Größenverhältnisse übernehmend, wird daher auf eine Grundflächenzahl, mit der das Verhältnis von bebauter Fläche und Grundstücksgröße geregelt wird, ausgewichen. Damit wird die Grundstücksaufteilung flexibler. Zukünftig muss jedoch beachtet werden, dass die Grundstücke eine Mindestgröße erhalten. Diese Änderung greift nur auf die zur Zeit noch unbebauten Grundstücke.

Während der Erschließung vor über zehn Jahren wurden die Erweiterungsmöglichkeiten Richtung Westen und Norden schon als Straßenkörper hergestellt. Der Bebauungsplan wird nunmehr redaktionell hier angepasst.

3 Rechtsgrundlage

Die Stadtvertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Zweck und Inhalt entsprechen den §§ 8 und 9 des Baugesetzbuches. Der Plan ist nach § 10 Baugesetzbuch zu beschließen. Der Flächennutzungsplan kann unverändert bestehen bleiben. Obwohl bei dieser kleinen Maßnahme nur geringfügige Auswirkungen entstehen werden, sind wegen der Erhöhung der Grundflächenzahl die Grundzüge der Planung betroffen. Es wurden bereits Auslegungen durchgeführt. Die erste Auslegung wird nun ersatzweise für eine Auslegung nach Paragraph 4.1 Baugesetzbuch gewertet. Um das

Verfahren abzurunden werden weitere Auslegungen durchgeführt.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz des Wasserverbandes.

4.2 Löschwasserversorgung

Die Feuerlöscheinrichtungen fallen nicht in den Zuständigkeitsbereich des Wasserverbandes Norderdithmarschen, sondern sind Aufgabe der Stadt Friedrichstadt (gemäß § 2 Brandschutzgesetz Schleswig-Holstein). Die Löschwasserversorgung wird bzw. wurde gemeinsam mit der Feuerwehr entsprechend den Vorschriften sichergestellt.

4.3 Abwasserbeseitigung

Eine Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Ortsnetz zur Kläranlage.

4.4 Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt über die Müllverwertungsanlage in Ahrenshöft.

4.5 Elektrizitätsversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die E-ON Hanse AG über das vorhandene Ortsnetz.

Im Geltungsbereich der B-Plan-Änderung befinden sich in verschiedenen Bereichen Versorgungsleitungen und Anlagen der Schleswig-Holstein Netz AG (z.B. 0,4 kV- und 20 kV-Kabel).

4.6 Gasversorgung

Das Plangebiet wird mit Gas versorgt.

In West-Ost-Richtung verläuft eine mit 16 bar Nenndruck betriebene Erdgas-Hochdruckleitung H 54. Es handelt sich um eine Stahlleitung DN 100, PN 16, die mit einem Schutzstreifen versehen ist und dinglich gesichert ist. Die gesamte Schutzstreifenbreite beträgt hier 6 m und teilt sich in 3m nördlich und 3m südlich der Leitung auf.

Innerhalb des Schutzstreifens der Leitung besteht ein generelles Bauverbot sowie ein Verbot jeglicher leitungsgefährdender Maßnahmen. Hierzu gehört auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, wie das Errichten von Garagen, Carporten, Gartenhäusern, Spielgeräten und Zäunen, die mit einem Fundament versehen sind.

Weiterhin muss gewährleistet sein, dass der freie Zugang zur Leitung jederzeit möglich bleibt.

5 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Schleswiger Straße und die Bundesstraße 202. Nach Norden und Westen sind für die Erschließung Erweiterungsmöglichkeiten eingeplant.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Planbereich ist insgesamt bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die bestehende maximal bebaubare Grundfläche wird nur auf den unbebauten Grundstücken durch eine Grundflächenzahl in gleicher Größenordnung ersetzt. Die Erschließungsstraßen Richtung Erweiterung Westen und Erweiterung Osten werden nunmehr als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und damit an die Erschließungsplanung angepasst. Weitere Änderungen sind nur textlicher Natur. Der Textteil wird daher neu gefasst.

Alle weiteren Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

7 Umweltbericht

7.1 Beschreibung der Planung

Besonders um ein energieoptimiertes Bauen zu ermöglichen, soll der Textteil an moderne Bedürfnisse angepasst und geändert werden. Des Weiteren werden die nunmehr schon seit über zehn Jahren vorhandenen Straßen redaktionell auch als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zur Erleichterung der Abwicklung des Verfahrens wird die bisher festgesetzte maximal bebaubare Grundfläche bei Übernahme der Größenverhältnisse durch eine Grundflächenzahl ersetzt. Rechnerisch entsteht ein geringer Mehrbedarf an notwendigem Ausgleich, der durch die Abbuchung von einem Ökokonto ausgeglichen werden kann.

7.2 Grundlagen

Grundlagen sind der Landschaftsplan, der Landschaftsrahmenplan und die vorhandenen Bauleitpläne der Anschlussbereiche.

7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch das geplante Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten, die man als Eingriff werten kann.

7.3.1 Schutzgut Mensch

Zusätzliche negative Einflüsse auf den Menschen werden nicht entstehen.

7.3.2 Schutzgut Tiere

Es erfolgen keine Veränderungen mit Einschränkungen für Bodenlebewesen.

7.3.3 Schutzgut Pflanzen

Im Bereich der Pflanzen sind keinerlei Veränderung, die zu Beeinträchtigung führen würden, geplant.

7.3.4 Schutzgut Boden

Durch Wahrung der Größenverhältnisse und vorherige Ausgleichsmaßnahmen entstehen keine Beeinträchtigungen die ausgleichspflichtig wären.

7.3.5 Schutzgut Wasser

Von den betroffenen Flächen werden für das Schutzgut Wasser keine Veränderungen bewirkt.

7.3.6 Schutzgut Klima und Luft

Beeinträchtigungen des ohnehin feuchten windigen Klimas und der Luft und der Luftqualität sind durch dieses Projekt nicht zu erwarten.

7.3.7 Schutzgut Landschaft

Das Untersuchungsgebiet ist bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt. Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch die Maßnahme findet nicht statt.

7.3.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Sachwerte oder Belange des kulturellen Erbes sind nicht festzustellen. Archäologische Schätze sind ebenfalls durch das Vorhaben nicht betroffen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsfläche kann vom Ökokonto abgebucht werden. Die Ausgleichsfläche befindet sich in Flur 8 auf dem Flurstück 13/4 in der Gemarkung Friedrichstadt und ist von der Umweltschutzbehörde der Kreisverwaltung eine anerkannte Fläche im Ökokonto.

7.5 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Alle Maßnahmen wurden im Wesentlichen bereits im Rahmen der Ursprungsplanung ausgeglichen. Durch die neue Festsetzung einer Grundflächenzahl anstelle einer maximalen bebaubaren Grundfläche entsteht rechnerisch ein geringer Ausgleichsbedarf, der von dem Ökokonto abgebucht wird und damit ausgeglichen werden kann. Eine entsprechende Berechnung ist als Anlage beigefügt. Der rechnerische Ausgleichsbedarf beträgt 348 m².

7.6 Zusätzliche Angaben

Da hier ein vorhandener Bebauungsplan nur geändert wird, sind Überlegungen im Rahmen einer Alternativplanung nicht möglich.

8 Angewandte Untersuchungsmethoden

Es wurden die üblichen Untersuchungsmethoden im Zusammenhang mit den vorhandenen Aufstellungen genutzt.

9 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung sind nicht entstanden.

10 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Auswirkungen werden nicht entstehen. Eine Überwachung in Form eines Monitoring ist nicht erforderlich.

11 Zusammenfassung

Durch die neue Festsetzung einer Grundflächenzahl entsteht ein geringer Ausgleichsbedarf. Dieser rechnerische Ausgleichsbedarf kann durch Abbuchung vom Ökokonto erfüllt werden.

Mit einem Satzungsbeschluss und der Zusammenstellung der Unterlagen konnte das Verfahren zum Abschluss gebracht werden.



Rigina Balaz

13.05.2013

Die Bürgermeisterin