

**Stadt Husum**

# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 90 „Trommelberg“**

Für das Gebiet begrenzt südwestlich durch die Feldbergstraße, westlich durch den Trommelberg, südlich durch den Harringsweg, nördlich durch die südliche Bebauung des Schleiweges und östlich durch die westliche Bebauung der Rungholtstraße

Stand: TÖB ÖA, 03.04.2019

**Auftragnehmer und Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Volker Rathje

Dipl.-Ing. Tina Hartz

**Inhalt:**

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Planungsanlass und Verfahren .....</b>    | <b>3</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>Lage des Plangebietes / Bestand .....</b> | <b>3</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>Planungsvorgaben .....</b>                | <b>5</b>  |
| 3.1.       | Ziele der Raumordnung .....                  | 5         |
| 3.2.       | Flächennutzungsplan .....                    | 5         |
| 3.3.       | Denkmalschutz .....                          | 6         |
| 3.4.       | Erschließung .....                           | 7         |
| <b>4.</b>  | <b>Städtebauliches Konzept.....</b>          | <b>7</b>  |
| <b>5.</b>  | <b>Geplante Darstellungen .....</b>          | <b>9</b>  |
| 5.1.       | Art der baulichen Nutzung.....               | 9         |
| 5.2.       | Maß der baulichen Nutzung / Bauweise .....   | 9         |
| 5.3.       | Überbaubare Grundstücksfläche.....           | 10        |
| 5.4.       | Private Grünfläche .....                     | 11        |
| 5.5.       | Grünordnerische Festsetzungen.....           | 12        |
| 5.6.       | Denkmalschutz .....                          | 13        |
| 5.7.       | Gestalterische Festsetzungen.....            | 13        |
| <b>6.</b>  | <b>Erschließung.....</b>                     | <b>14</b> |
| <b>7.</b>  | <b>Ver- und Entsorgung .....</b>             | <b>15</b> |
| <b>8.</b>  | <b>Umweltbericht .....</b>                   | <b>15</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Artenschutz.....</b>                      | <b>16</b> |
| <b>10.</b> | <b>Flächen und Kosten .....</b>              | <b>17</b> |
| 10.1.      | Flächen.....                                 | 17        |
| 10.2.      | Kosten .....                                 | 17        |

**Anlagen:**

Anlage 1: Funktionsplan (Ingenieurbüro Demandt, Rendsburg, Stand: 11.02.2019)

Anlage 2: Verkehrsgutachten (Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster;  
Stand: 24. Oktober 2016)

Anlage 3: Baugeologisches Gutachten (Ingenieurbüro für Grundbaumesstechnik und Umweltschutz-  
technik, Eckernförde, Stand: 30.07.2018)

Anlage 4: Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung (Dipl.-Biol. Karsten Lutz,  
Hamburg; Stand: 26. Oktober 2017)

Anlage 5: Bestandsplan (TGP, Lübeck, Stand: 29.02.2016)

## 1. Planungsanlass und Verfahren

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets soll auf bisher untergenutzten Flächen neuer Wohnungsbau entstehen. Es sind sechs Baukörper als Geschosswohnbauten und Reihenhäuser geplant. Im Plangebiet wurde zudem das alte Schulgebäude der Pestalozzi-Schule zu Wohnzwecken umgenutzt. Die Umnutzung der Schule ist bereits abgeschlossen, die Möglichkeit zur Wohnnutzung soll jedoch mit in den Bebauungsplan übernommen werden. Zusätzlich zur Schule soll auf dem Flurstück nordöstlich im Plangebiet ein weiteres Wohngebäude errichtet werden, das der gleichen Eigentümergemeinschaft gehört.

Durch diesen Bebauungsplan (B-Plan) soll die Errichtung der Wohngebäude und die Umnutzung der ehemaligen Schule planrechtlich ermöglicht werden.

Die Aufstellung dieses B-Plans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um eine Innenentwicklung handelt und die Größe der festgesetzten Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Es handelt sich bei dieser B-Plan-Änderung um eine Innenentwicklung, da durch die Planung das Ziel verfolgt wird, das bestehende Gebäude auf einer ehemals bereits genutzten Fläche im Innenbereich, die von drei Seiten von Bebauung umgeben ist, wieder nutzbar zu machen und durch weitere Gebäude zu ergänzen. Die festgesetzte Grundfläche wird eine Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind somit erfüllt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von einem Umweltbericht abgesehen. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nicht. Unabhängig davon sind die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen. Eine Artenschutzprüfung wurde durchgeführt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer zweiwöchigen Einsicht für Bürger durchgeführt, um eine frühzeitige Information und Abstimmung zu ermöglichen.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Das Plangebiet wird zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

## 2. Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet weist eine Größe von 2,17 ha auf und befindet sich im östlichen Bereich der Stadt Husum, ca. 1,4 km vom Stadtzentrum entfernt. Es liegt östlich des Trommelbergs, nördlich des Haringswegs, südlich des Schleiwegs und westlich der Bebauung der Rungholtstraße. An das Plangebiet grenzen Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie zwei siebengeschossige Hochhäuser an.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich das Bestandsgebäude der ehemaligen Pestalozzischule, das für Wohnungen der Genossenschaft Statthus umgebaut wurde. Südlich des Schulgebäudes befindet sich

der ehemalige Schulhof, der teilweise versiegelt ist, sowie ein kleiner Spielplatz. Der östliche Teil des Grundstücks ist eine Grünfläche.

Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebiets befindet sich umfangreicher Baumbestand sowie ein kleiner Zierteich.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den südlich gelegenen Harringsweg. Im Westen des Plangebiets ist der Trommelberg im südlichen Teilabschnitt bis zum Harringsweg als Fußweg gestaltet.

Nördlich des Untersuchungsgebiets Trommelberg befinden sich in etwa 260 m Luftlinie Entfernung die Bushaltestellen Osterende und Bonhoefferhaus. Fünf verschiedene Buslinien fahren diese Haltestellen an (Linie 1044 ZOB Flensburg, Linie 1046 Grüfter Straße/ZOB Husum, Linie 1050 Bahnhof Husum, Linie 1058 ZOB Husum, Linie 1057 Grunert/ Klaus-Groth-Schule, Husum). Der Bahnhof von Husum, mit Verbindung in Richtung Flensburg, Kiel und Hamburg, liegt in 1,3 km Luftlinie Entfernung.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt ein Discounter zur Nahversorgung. In 600 bis 1.000 m Entfernung befinden sich weitere Angebote zur Versorgung des Gebiets.

In einem Radius von 1 km befinden sich drei Kindergärten mit unterschiedlichen Angeboten. Die nächstgelegene Grundschule ist die Dänische Schule (Lehrsprache Dänisch), in einer Entfernung von ca. 550 Metern. Eine weitere Grundschule ist die Bürgerschule in einer Entfernung von etwa 1 Kilometer Luftlinie. In der näheren Umgebung gibt es drei weiterführende Schulen: die Ferdinand-Tönnies-Gemeinschaftsschule (ca. 500 Meter), das Gymnasium Theodor-Storm-Schule (ca. 520 Meter) und das Gymnasium Hermann-Tast-Schule (ca. 900 Meter).

Etwa 200 m südlich des Plangebiets verläuft der Bachlauf Mühlenau.



Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 90 (rote Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Bing Karten; Stand 2016

### 3. Planungsvorgaben

#### 3.1. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung anzupassen.

Nach der Landesplanung - Regionalplan Schleswig-Holstein Nord (LROP) ist die Stadt Husum mit ihren umliegenden Gemeinden als Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen dargestellt. Dieser Bereich soll als einer der bedeutenden Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren gestärkt und weiterentwickelt werden und die Zusammenarbeit zwischen der Stadt und dem Umland stärken.

Im Regionalplan Planungsraum V aus dem Jahr 2002 wird das Plangebiet zusätzlich als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung aufgezeigt.

Der Bebauungsplan steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.



Abb.2: Ausschnitt aus dem Regionalplan M. 1:100.000 mit Kennzeichnung des Plangebietes (blauer Pfeil)

#### 3.2. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im wirksamen FNP der Stadt Husum als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt (s. Abb. 3). Im Südosten ist eine Fläche für einen Spielplatz dargestellt. Über den Trommelberg und den Harringsweg verläuft ein Wanderweg. An das Plangebiet grenzen im Norden, Osten und Westen Wohngebiete und im Süden ein Mischgebiet an.

Zurzeit befindet sich der Flächennutzungsplan in der Neuaufstellung. In dieser Aufstellung des FNP wird im Plangebiet eine Wohnbaufläche dargestellt (s. Abb. 4). Wie im wirksamen FNP wird eine Fläche für einen Kinderspielplatz vorgesehen. Zusätzlich ist die ehemalige Schule als Denkmalschutzobjekt gekennzeichnet. Die südliche, ehemals als Mischgebiet dargestellte Fläche, wird zukünftig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ökokonto) ausgewiesen.

Damit ist der B-Plan Nr. 90 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen FNP entwickelt.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Husum mit Kennzeichnung des Plangebiets des B-Plans Nr. 90, rote Umrandung (ohne Maßstab)

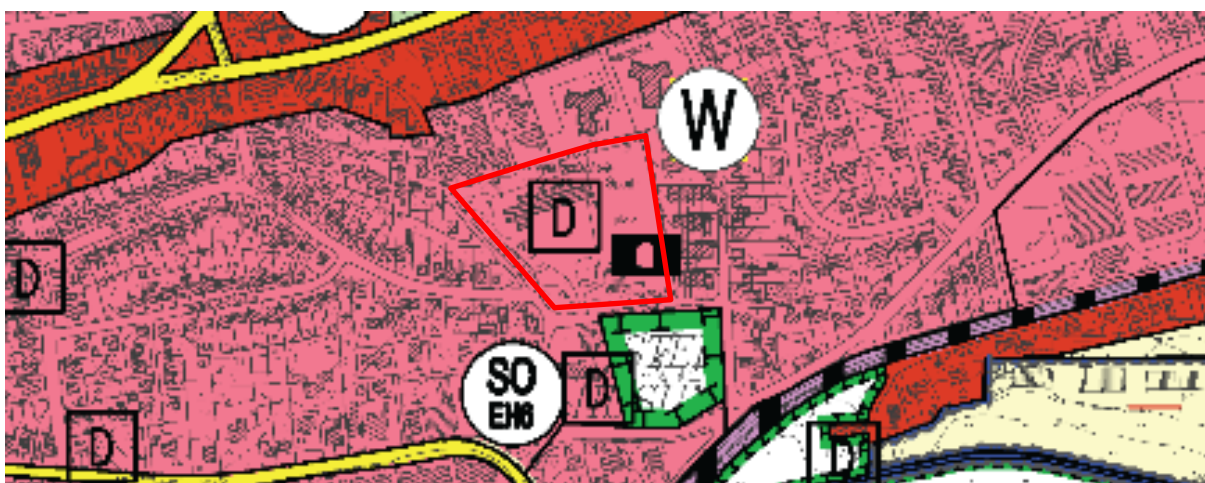


Abb. 4: Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, Vorentwurf vom 10.10.2012, mit Kennzeichnung des Plangebiets des B-Plans Nr. 90, rote Umrandung (ohne Maßstab)

### 3.3. Denkmalschutz

Die ehemalige Osterhusumer Schule (Pestalozzi-Schule) ist ein nach § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG SH) geschütztes Kulturdenkmal. In § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH ist festgelegt, dass bei Vorhaben, welche die Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmales verändern, eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde während des Genehmigungsverfahrens benötigt wird.

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Nordfriesland anzuzeigen. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

### **3.4. Erschließung**

Für den Bebauungsplan Nr. 90 wurde von der Wasser- und Verkehrs-Kontor-GmbH im Oktober 2016 ein Verkehrsgutachten erarbeitet, das geprüft hat, ob das vorhandene Streckennetz Harringsweg / Feldbergstraße / Osterhusumer Straße (K 134) / Ostenfelder Straße (L37) in der Lage ist, das aufgrund der Neubebauung prognostizierte Verkehrsaufkommen leistungsfähig abzuwickeln.

Zur Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens wurde zunächst eine aktuelle Verkehrserhebung am Knotenpunkt Osterhusumer Straße / Ostenfelder Straße durchgeführt. Aufgrund dieser Erhebung konnte der Verkehr für den Prognosezeitraum 2030 berechnet werden.

Im Ergebnis zeigt sich, dass der Knotenpunkt Osterhusumer Straße / Ostenfelder Straße auch im Prognose-Planfall 2030 eine gute Qualitätsstufe im Verkehrsablauf aufweisen wird. Die Leistungsfähigkeit ist hier somit auch langfristig mit Entwicklung des B-Plans Nr. 90 sichergestellt. Es bestehen darüber hinaus deutliche Kapazitätsreserven.

Die Analyse der Feldbergstraße als zukünftige Erschließungsstraße ergab, dass eine verkehrsverträgliche Abwicklung des relevanten Abschnittes der Feldbergstraße durch die Führung der Straße als Mischverkehrsfläche durch die Ausweisung eines „Verkehrsberuhigten Bereichs“ mit einer geschwindigkeitsangepassten Führung möglich ist. Diese Regelung besagt, dass Fahrzeugführer in diesem Bereich mit Schrittgeschwindigkeit fahren müssen und der Straßenraum maßgeblich dem Aufenthalt dient. Durch die Einrichtung eines „Verkehrsberuhigten Bereichs“ kann die größtmögliche Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet werden. Ein in der Feldbergstraße auftretender ausgeprägter Anteil an Fuß- und Radverkehr stärkt darüber hinaus die Wahrnehmung des Straßenraums als Mischverkehrsfläche.

Die Empfehlungen des Verkehrsgutachtens betreffen verkehrsrechtliche Regelungen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können. In Absprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Husum sollen die Empfehlungen des Verkehrsgutachtens jedoch wie folgt umgesetzt werden:

Die öffentliche Erschließungsstraße wird als Mischfläche mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung ausgebildet. Der östliche Teil der Erschließungsstraße wird durch eine Einbahnstraßensituation verkehrsrechtlich geregelt. Der westliche Teil sichert vor allem die Erschließung für Statthus und lässt somit auch Gegenverkehr zu. Im nördlichen Teil des Harringswegs (Mündung zur Feldbergstraße) werden Poller aufgestellt um Durchfahrtsverkehr zu vermeiden.

## **4. Städtebauliches Konzept**

Das Städtebauliche Konzept im B-Plangebiet teilt sich in zwei Bereiche. Der nordwestliche Teil wird von dem Wohnprojekt Statthus umgesetzt, das unter dem Leitbild des gemeinsamen Wohnens die ehemalige Schule umgenutzt hat sowie ein neues Gebäude errichten will. Das zweigeschossige, denkmalgeschützte Schulgebäude wurde für Wohnnutzung in den beiden unteren Geschossen sowie dem Dachgeschoss umgenutzt. Im Kellergeschoss sind geeignete Räume für einen Werkraum, Wasch- und Trockenraum und einen Fahrradkeller entstanden. Die Umsetzung dieses Projektes ist bereits parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans gelaufen. Sie sollen in Zukunft weiterhin zulässig sein. Im Osten des Grundstücks soll zudem ein fünfgeschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoss entstehen, das etwas versetzt nach Norden errichtet werden soll. Damit entsteht zwischen den beiden Gebäuden ein Freiraum, der gemeinsam genutzt wird.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets möchte ein Investor das Projekt „Husumer Höfe“ umsetzen. Die Wohngebäude sollen dazu hofartig angeordnet werden. Dieser Hof wird im Norden jeweils durch ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus geprägt. Der südliche Baukörper besteht aus zweigeschossigen Reihenhäusern. Die Erschließung erfolgt jeweils von Norden, so dass nach Süden attraktive Freiräume entstehen können. Zwischen den Baukörpern sollen Gemeinschaftsflächen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Müllbehälter entstehen. Der vorhandene Spielplatz im Süden bleibt vorhanden und wird ertüchtigt.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird sich voraussichtlich wie folgt aufteilen:

| <b>Wohnungen nach Personen</b>  | <b>Wohnhöfe<br/>gesamt</b> | <b>freifinanziert</b> | <b>gefördert</b> |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------|
| 1 Person                        | 15                         | 8                     | 7                |
| 2 Personen                      | 21                         | 10                    | 11               |
| 3 Personen                      | 18                         | 9                     | 9                |
| 4 Personen                      | 9                          | 5                     | 4                |
| <b>Wohneinheiten<br/>Gesamt</b> | 63                         | 31                    | 32               |

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt vom Harringsweg im Süden als öffentliche Erschließung. Die Gebäude der „Husumer Höfe“ werden über eine Ringstraße erschlossen, die im Westen mit der Erschließungsstraße des umgenutzten Denkmalschutzgebäudes zusammengeführt wird. Die 63 privaten Stellplätze werden so angeordnet, dass sie direkt von der Straße oder über eine kleine private Erschließungsstraße aus zu erreichen sind (Stellplatzschlüssel 1:1). Eine fußläufige Verbindung auf das Gelände der Statthus ist derzeit vom nördlichen Teil des Fußweges Trommelberg möglich und soll erhalten bleiben.

Der umfangreiche Baumbestand im Westen und Norden des Gebiets, einzelne wertvolle Bäume an der Süd- und Ostgrenze des Plangebiets sowie der auf dem Gelände der Statthus vorhandene Zierteich sollen ebenfalls erhalten bleiben.

Im Südosten des Plangebiets befindet sich ein Not-Trinkwasserbrunnen, der erhalten bleiben muss und nicht überbaut werden darf.



## **5. Geplante Darstellungen**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung „Wohnen“ zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan die geplanten Wohngebiete als allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Damit soll entsprechend dem Planungsziel ein neues Wohnungsangebot an dem gut erschlossenen Standort zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird sichergestellt, dass das Wohnen die Hauptnutzung bildet. Zugleich bietet das Baugebiet aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, indem das Wohnen z.B. durch kulturelle und soziale Einrichtungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür besteht. Dies gilt auch für Einrichtungen der Kindertagesbetreuung. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets schließt zudem nicht aus, dass einzelne Räume in Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer (zum Beispiel als Telearbeitsplatz) ausgeübt werden, im Sinne einer Nutzungsmischung denkbar. Somit kann der wachsenden Bedeutung von Dienstleistungen, die in enger Verzahnung mit der Wohnnutzung ausgeübt werden können (z.B. Grafikdesign, Mediation, Coaching etc.) sowie von Telearbeitsplätzen, mit denen Unternehmen es ihren Mitarbeitern ermöglichen, ihre Arbeit vollständig oder zeitweise von zu Hause zu erledigen, Rechnung getragen werden. Zudem kann dadurch, dass untergeordnete gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen in Wohnungen zulässig sind, eine sehr kleinteilige Funktionsmischung gefördert werden, die zu einer verkehrssparsamen Lebens- und Siedlungsform beiträgt. Die freiberufliche Nutzung ist jedoch auf einzelne Räume innerhalb einer Wohnung beschränkt.

Um das abgestimmte städtebauliche Konzept zweifelsfrei planungsrechtlich abzusichern und um Fehlentwicklungen zu verhindern, werden aus dem in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrums die Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungen werden hier ausgeschlossen, da sie den Charakter des Wohngebietes stören könnten, durch Zu- und Abfahrtsverkehr das Wohngebiet beeinträchtigen bzw. durch ihre Flächeninanspruchnahme den Wohnflächenanteil in dieser zentralen Lage stark verringern könnten und damit städtebaulich nicht oder nur schwer in ein hochwertiges Wohnquartier integrationsfähig sind.

### **5.2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Das vorgesehene Baukonzept soll durch eine Baukörperausweisung mit Baugrenzen im Zusammenspiel mit der Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Geschosse gesichert werden.

Es ist Ziel des Bebauungsplans, ein verdichtetes, urbanes Wohnquartier zu entwickeln. Die Lagegunst des Plangebiets soll dem Wohnraumbedarf entsprechend ausgenutzt werden. Die festgesetzte Dichte ist städtebaulich gerechtfertigt, um mit der Konzentration der Baukörper eine möglichst flächensparsame Bebauung zu bewirken, die auch aus gesamtstädtischer Sicht erstrebenswert ist, um die bauliche Nutzung weiterer Freiflächen zu begrenzen. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind einem innerstädtischen Wohnquartier städtebaulich angemessen.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, welcher rechnerische Anteil eines Baugrundstückes mit Anlagen einer Hauptnutzung und Flächen von Nebenanlagen einschließlich der Anlagen, mit denen das Baugrundstück unterbaut wird, versiegelt werden darf. Die Begrenzung der baulichen Nutzung bezüglich Kubatur und Höhe soll das Entstehen städtebaulich unerwünschter Gebäudestrukturen ausschließen.

Die GRZ wird für das WA 1 mit 0,3 festgesetzt. Das Gebäude der alten Schule ist bereits im Bestand vorhanden und weist drum herum große Freiflächen auf, die auch weiterhin erhalten werden sollen. Im WA 2 soll ergänzend zum Bestand der alten Schule die Errichtung eines neuen Baukörpers möglich sein. Hierfür sowie für das WA 2 und das WA 3 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO und ist aufgrund der innerstädtischen Lage sinnvoll und angemessen.

Die potentiellen Bauflächen im Plangebiet werden durch die zu erhaltenden Großbaumstrukturen deutlich reduziert, was im Ergebnis dazu führt, dass sich eine auf das Gesamtgebiet bezogene GRZ weiter reduziert.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) bis zu 50 vom Hundert (höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8) überschritten werden

### **Zahl der zulässigen Vollgeschosse**

Für das denkmalgeschützte alte Schulgebäude wird in Anlehnung an den Bestand eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Das geplante neue Gebäude in Nordosten darf bis zu fünf Geschosse aufweisen. Staffelgeschosse sind zulässig. Damit ergibt sich eine angemessene Abstufung der Geschossigkeit zu den nördlich angrenzenden neugeschossigen Hochhäusern.

Zur Umsetzung des planerisch gewünschten städtebaulichen Konzeptes im WA 3 und WA 4 werden zwei bzw. drei Vollgeschosse festgesetzt. Die nördlichen Gebäude weisen jeweils eine Dreigeschossigkeit auf, die südlichen Gebäude zwei Vollgeschosse.

Die festgesetzte Geschossigkeit in Verbindung mit der getroffenen Baugrenze berücksichtigt die prägende Bestandsbebauung der alten Schule sowie die nördlich und östlich angrenzenden Bebauungen der Reihenhäuser und Geschosswohnbauten. Die damit ermöglichte Dichte und Höhe für die Bebauung des Grundstückes ist in dieser zentralen Lage städtebaulich sinnvoll sowie verträglich.

### **5.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Im allgemeinen Wohngebiet wird durch die baukörperbezogene Festsetzung der überbaubaren Fläche die geplante Grundkonzeption des städtebaulichen Konzeptes gesichert. Die Lage und Abmessung der Gebäude wird durch Baugrenzen bestimmt, die ohne oder nur mit sehr geringem Abstand um die Baukörper (Baukörperausweisung) festgesetzt sind. Um auf notwendige Anpassungen der Baukörper in der späteren Ausführungsplanung (z. B. aufgrund von breiteren Außenwänden zur besseren Dämmung) reagieren zu können, weisen die Baugrenzen einen Puffer von ca. 1 m zu den bisher geplanten

Gebäudekubaturen auf. Da im äußeren Bereich der Mindestabstand von 3 m zur Flurstücksgrenze gemäß § 6 LBO S-H gewahrt bleiben muss, ermöglichen die Baugrenzen stattdessen einen Spielraum von ca. 2 m in Richtung öffentliche Erschließungsstraße. Im Bereich erhaltenswerter Bäume sowie der Versorgungsfläche für den Trinkwasserbrunnen sind keine Spielräume möglich. Diese Baugrenzen ermöglichen damit Gebäudetiefen von bis zu 15 Metern.

Die getroffenen Baukörperfestsetzungen entsprechen damit dem städtebaulichen Konzept. Die beabsichtigte Dichte ist unter diesen Bedingungen städtebaulich vertretbar und dem innerstädtischen Standort angemessen.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann jedoch gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO zugelassen werden. Die Wohnqualität wird maßgeblich durch die Möglichkeit zur Schaffung von wohnungsbezogenen Freiflächen mitbestimmt. Balkone und Terrassen sind zur Schaffung von Wohnungen nach heutigem Standard erforderlich. Daher sieht das städtebauliche Konzept für Erdgeschosswohnungen Terrassenanlagen und für Wohnungen in den Obergeschossen für jede Wohnung mindestens einen Balkon vor. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen in Form der Baukörperausweisungen bietet keine Spielräume für die Schaffung von 2 m tiefen Balkonen, 2,5 m tiefen Terrassen und Laubengangerschließungen. Um die Schaffung solcher für die Bewohner gut nutzbarer, wohnungsbezogener Außenwohnbereiche in angemessener Größe dennoch zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone und Terrassen sowie Laubengänge im festgesetzten begrenzten Umfang zugelassen. Dazu wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker, Loggien, Balkone und Laubengänge bis zu 2 m und durch ebenerdige Terrassen bis zu 2,5 m zulässig ist.

Außerhalb der Baugrenzen können gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) sowie Garagen, Carports und andere bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden. Oberirdische Garagen sind generell unzulässig. Die Anlage von Stellplätzen und Carports ist außerhalb der Baugrenzen beschränkt auf die dafür festgesetzten Flächen. Geringfügige Abweichungen von der Lage und Größe der Stellplätze können zugelassen werden.

#### **5.4. Private Grünfläche**

Innerhalb des Plangebiets werden zwei Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gehölzerhalt festgesetzt. Damit sollen die vorhandenen Gehölzbestände zum Fußweg Trommelberg sowie der nördlich angrenzenden Bebauung erhalten bleiben. Dies schützt zum einen die Umwelt, zum anderen wird die vorhandene Abschirmung zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten erhalten (siehe auch Kap. 5.5). Die privaten Grünflächen sind zur Vermeidung von Versiegelung von Bebauung freizuhalten. Der vorhandene westliche Eingang zum Schulgrundstück vom Trommelberg wird aus der Grünfestsetzung ausgespart, um diesen auch weiterhin nutzen zu können.

Der südlich gelegene Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz festgesetzt. Dieser soll sowohl den neuen Bewohnern der alten Schule und den Husumer Höfen als auch den umliegenden bestehenden Wohnquartieren als Spiel- und Freizeitraum dienen.

## 5.5. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes werden differenzierte Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

Der vorhandene Baumbestand soll aufgrund seiner Bedeutung für das Quartier sowie der ökologischen Qualität weitestgehend erhalten bleiben. Dafür ist eine bauliche Nutzung in Form einer Mehrfamilienhausbebauung grundsätzlich besser geeignet als eine kleinteilige Nutzungsstruktur (Einfamilien-/Reihenhausbebauung), denn auf den größeren Grundstücken einer Mehrfamilienhausbebauung können Flächenrestriktionen, die sich aus dem Auflagen zum Baumerhalt ergeben, besser kompensiert werden.

Am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes werden daher Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzerhalt“ getroffen. Die innerhalb der privaten Grünflächen bestehenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch Anpflanzungen in der gleichen Baumart und entsprechender Qualität zu ersetzen, so dass der Charakter der Pflanzung langfristig erhalten bleibt. Weiterhin sind Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen im Süden und Osten des Plangebietes vorhanden.

Der vorhandene Zierteich auf dem Grundstück der alten Schule ist dauerhaft zu erhalten. Hier kann ein Vorkommen des Kammmolchs nicht ausgeschlossen werden (siehe dazu auch Anlage 3\_Artenschutzgutachten). Aus Gründen des Artenschutzes wird der Teich daher zum Erhalt festgesetzt.

Im WA 2 und WA 3 sind mindestens 10 Großbäume gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie nach Abgang durch Anpflanzungen der gleichen Baumart und Qualität zu ersetzen.

### Pflanzliste:

#### **Heckenpflanzen**

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Cornus mas* (Hartriegel)
- *Fagus sylvatica* (Rotbuche)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)

#### **Großbäume**

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Betula pendula* (Sand-Birke)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)

Dies unterstützt das städtebauliche Ziel zur Entwicklung einer grün geprägten Siedlungsstruktur sowie der Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität auf den wohnungsbezogenen Freiflächen. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen auch positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus, insgesamt werden Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert.

Abfallsammelplätze sind durch Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu begrünen oder durch andere geeignete Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen. Damit soll erreicht werden, dass die Freiräume zwischen den Wohngebäuden grün geprägt und attraktiv gestaltet werden und damit zu einer Aufwertung des Quartiers beitragen.

## 5.6. Denkmalschutz

Das bestehende Einzeldenkmal Osterhusumer Schule (Pestalozzi-Schule) am Trommelberg 11- 13, das unter der Nr. 30643 in der Liste der Kulturdenkmale gelistet ist, ist im B-Plan als Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal) festgesetzt.

In § 12 Abs. 1 Nr.3 DSchG SH ist festgesetzt, dass Vorhaben, welche die Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmales verändern, eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde benötigen.

## 5.7. Gestalterische Festsetzungen

Nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wurden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Die Festsetzungen orientieren sich an der Gestaltung der umliegenden Bebauung und gewährleisten die Erhaltung eines einheitlichen Siedlungsbildes. Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen Dachneigung sowie Dach- und Fassadengestaltung allgemein im Plangebiet. Sie verbessern das Einfügen der Bauten in die Umgebung, vor allem in Verbindung mit dem denkmalgeschützten alten Schulgebäude, vermeiden optische Störungen und gewährleisten dadurch die Entstehung eines einheitlichen und geschlossenen Siedlungsbildes.

Satteldächer sind bei Neubauten mit einer Dachneigung von 20 - 30 Grad auszuführen. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 15 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Eingrünung hat durch Ansaat einer standortgerechten Kräuter-Gras-Mischung mit Sedumsprossenanteil zur schnelleren Begrünung zu erfolgen. Von der Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Die Dachbegrünung kann zu einem ausgeglichenen Wasserhaushalt und damit dem Schutz der Umwelt beitragen.

Für die Dacheindeckung sind die Farben mittelgrau bis anthrazit zu wählen. Solaranlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

Die Außenwände sind als Verblendmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun herzustellen. Ein untergeordneter Anteil der Außenwände kann in Putz in den Farben Weiß bis Altweiß oder in Holz in Naturtönen hergestellt werden. Der Öffnungsanteil darf 50 vom Hundert nicht überschreiten.

Die Balkone sind als Stahlkonstruktion mit auskragender Balkonkragplatte zu errichten. Brüstungen und Laubengänge sind als senkrechte Stabgeländer auszuführen.

Grundstückseinfriedungen schützen die Privatsphäre privater Grundstücke und tragen zur Gliederung von Wohngebieten bei. Gleichzeitig sollen sie keine Barriere im Stadtraum darstellen und der Sicherheit und sozialen Kontakten (Kommunikation über den Nachbarzaun) nicht entgegenstehen. Die Hecken dürfen daher eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Zäune sind nur in Kombination mit Hecken auf den Grundstücksinnenseiten zulässig. Die Zäune dürfen die Hecke nicht überragen.

Als Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich Hecken aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste (s. Kap. 5.5) zulässig. Es sind heimische Laubgehölze zu verwenden, da diese besser an die naturräumlichen Gegebenheiten, z. B. Klima und Boden, und an die ökologischen Wechselwirkungen unserer Landschaft angepasst sind. Sie haben ihren festen Platz in der Nahrungskette des Naturhaushaltes und bieten einer wesentlich höheren Anzahl heimischer Tierarten einen Lebensraum. Zudem

zeigen sie den Ablauf der Jahreszeiten durch eine Veränderung von Blattfärbung sowie Blüten und Früchten deutlicher an als nicht-heimische Gehölze.

## 6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Osterhusumer Straße über die Feldbergstraße. Dazu wird die Feldbergstraße innerhalb des Plangebiets als öffentliche Straßenverkehrsfläche bestandsgemäß festgesetzt. Das Verkehrsgutachten der Firma Wasser- und Verkehrskontor hat festgestellt, dass bei einer Ausgestaltung der Straße zu einer Mischverkehrsfläche die vorhandene Straße die zukünftigen Verkehre aufnehmen kann (siehe Kap. 3.4).

Die Wohngebiete werden über eine öffentliche Erschließungsstraße als Ring erschlossen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Das WA 1 wird über die bisherige Auffahrt zur Schule erschlossen. Die Auffahrt zum WA 2 und WA 3 erfolgt weiter östlich zwischen den neu geplanten Gebäuden im Einbahnstraßensystem in einer Breite von 4 m und schließt im Nordwesten an die Zu- und Abfahrt des WA 1 an, die in beide Richtungen genutzt wird und eine Breite von 6 m aufweisen soll.

Zur Sicherung der Erschließung des WA 2 ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 606 über das WA 3 festgesetzt, so dass die Anwohner des WA 2 über die geplante öffentliche Verkehrsfläche und das WA 3 zum Wohngebiet gelangen können.

Die Unterbringung der privaten Stellplätze erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken und teilweise parallel zur geplanten öffentlichen Verkehrsfläche. Dazu wird festgesetzt, dass Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung „Stellplätze (St)“ zulässig sind. Mit der getroffenen Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Freiflächen im Wohnquartier freigehalten und nicht durch weitere zusätzliche oberirdische Stellplatzanlagen oder einzeln stehende Garagen überbaut werden, die das städtebauliche Erscheinungsbild des Wohngebietes negativ beeinflussen können und Flächen zusätzlich versiegeln. Im WA 2 soll die Lage der geplanten Stellplätze noch nicht festgesetzt werden. Es ist sowohl eine Anordnung im WA 2 als auch im WA 1 angrenzend an bestehende Stellplätze denkbar. Die Lage soll abschließend erst im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Daher wird festgesetzt, dass zugunsten der Bebauung im WA 2 ausnahmsweise auch eine abweichende Lage der Stellplätze zulässig ist.

Der Investor plant an der Südseite eines Baukörpers Carports, die an dieser Stelle zugelassen werden sollen, da eine direkte Erreichbarkeit von der geplanten Erschließungsstraße besteht. Da Carports baurechtlich nicht als Stellplätze sondern als Garagen gelten, muss auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB die Zulässigkeit von Carports über die örtliche Bauvorschrift geregelt werden. Dazu wird festgesetzt, dass auf den Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Garagen“ ausschließlich Carports zulässig sind.

Die Stellplätze im WA 1 überlagern sich teilweise mit den erhaltenswerten Bäumen. Diese Stellplätze sind bereits im Baugenehmigungsverfahren seitens der Statthus beantragt und genehmigt worden. Dabei ist festgelegt worden, die Stellplätze innerhalb dieser Fläche möglichst baumschonend anzuordnen.

Um die bestehende Fußwegeverbindung vom Trommelberg bis zur Feldbergstraße zu sichern, wird dieser Teil als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

## 7. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich und ist von drei Seiten von Bebauung umgeben. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Ver- und Entsorgung sichergestellt ist.

Erdgas- und Trinkwasserleitungen sowie 20kV-Versorgungskabel befinden sich innerhalb der Bestandsstraßen. Das bestehende ehemalige Schulgebäude ist über jeweils eine Erdgas- und Trinkwasserleitung, die über das Flurstück 607 verläuft, mit dem öffentlichen Erdgas- und Trinkwasserversorgungsnetz verbunden.

Es befinden sich keine Fernwärmeleitungen im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung.

Um die geplante Bebauung im WA 2 an notwendige Versorgungsleitungen anschließen zu können, wird im WA 3 zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Flurstücksgrenze zum Flurstück 608 ein Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 606 festgesetzt.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet muss ggf. ein neuer Hydrant errichtet werden. Genauer ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Auf dem Flurstück 599 findet sich ein Notfall-Trinkwasserbrunnen. Zur Sicherung des bestehenden Brunnens ist die entsprechende Fläche im B-Plan – unter Berücksichtigung entsprechender Abstandsflächen – als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Trinkwasserbrunnen festgesetzt.

Zur Untersuchung des Baugrundaufbaus und der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet wurde ein baugelogisches Gutachten erstellt. Das Gutachten ergab, dass die in der Baugrunderkundung angetroffenen Baugrundaufbauten für die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers geeignet sind. Es wird laut Gutachten damit gerechnet, dass die Wasserdurchlässigkeit nicht überall gegeben ist und daher zu überprüfen ist. Der Baugrund wurde nur mit drei Sondierungen erkundet. Es wurden sehr unterschiedliche Bodenaufbauten festgestellt. Die Eignung des Bodens für eine Versickerung ist daher im gesamten Plangebiet in der noch durchzuführenden Baugrunderkundung im Rahmen der Baugenehmigungsplanung zu ermitteln.

Für die Müllentsorgung der Grundstücke ist jeweils eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Abfallsammelplatz“ festgesetzt. Abfallsammelplätze sind durch Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu begrünen (Siehe Kap. 5.5)

## 8. Umweltbericht

Für die B-Plan-Änderung im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete vor. Es kann daher auf eine Umweltprüfung und auf eine Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet werden. Auch kann gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, die unabhängig vom Verfahren nach § 13a BauGB zu prüfen sind, wurden von dem Biologen Karsten Lutz untersucht (siehe Kapitel 9).

## 9. Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll der Neubau von Wohnungen auf dem ehemaligen Schulgelände ermöglicht werden. Das alte Schulgebäude soll als Wohngebäude umgenutzt werden. Im Rahmen des Vorhabens wird eine Grünfläche verändert und Gehölze können betroffen sein. Eventuell können davon Arten, die nach § 7 Absatz 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein.

Daher wurde eine faunistische Potenzialanalyse für geeignete Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und streng geschützter Arten angefertigt.

Dabei wurde vom Dipl.-Biol. Karsten Lutz im Oktober 2017 im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Betrachtung untersucht, ob gefährdete Arten oder artenschutzrechtlich bedeutende Gruppen im Eingriffsbereich vorkommen (siehe Anlage 4).

Hierzu wurde zunächst eine Relevanzprüfung vorgenommen, d.h. es wurde ermittelt, welche Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und welche Vogelarten überhaupt vorkommen. Mit Hilfe von Potenzialabschätzungen wurde das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen sowie anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt. Danach wurde eine artenschutzfachliche Betrachtung des geplanten Vorhabens durchgeführt.

Die Potenzialanalyse ergab, dass potenzielle Vorkommen einer Reihe von Brutvogelarten und weiteren Vogelarten, die das Untersuchungsgebiet regelmäßig zur Nahrungssuche nutzen. Fledermäuse haben kein besonderes Potenzial für Quartiere im Untersuchungsgebiet. Der als Jagdgebiet potenziell bedeutende Gehölzrand ist nicht betroffen.

Für die Arten die nach den europäischen Richtlinien (FFH-RL Anh. IV [Fledermäuse, Kammmolch] und europ. Vogelarten) geschützt sind, wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.

Im Ergebnis sind von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten keine Arten vom Verlust ganzer Brutreviere und damit einer Zerstörung oder zumindest Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen.

Bei potenziell vorhandenen Fledermäusen und Amphibien sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG liegt bzgl. dieser Arten nicht vor. Eine Verwirklichung des Vorhabens würde demnach nicht gegen § 44 BNatSchG verstoßen. Die Bestimmungen des § 44 BNatSchG bilden kein Hindernis zur Verwirklichung des Vorhabens.

Dennoch sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. In diesem Fall sind die Baufeldräumung und die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln (als Brutzeitraum gilt 1. März bis 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nur dann zulässig, wenn nach fachkundiger Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind.



## 10. Flächen und Kosten

### 10.1. Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 2,17 ha. Davon entfallen auf:

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA 1)             | 6.341 m <sup>2</sup>            |
| Allgemeines Wohngebiet (WA 2)             | 1.470 m <sup>2</sup>            |
| Allgemeines Wohngebiet (WA 3)             | 4.835 m <sup>2</sup>            |
| Allgemeines Wohngebiet (WA 4)             | 2.448 m <sup>2</sup>            |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche         | 1901 m <sup>2</sup>             |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 343 m <sup>2</sup>              |
| Versorgungsfläche                         | 21 m <sup>2</sup>               |
| Wasserfläche                              | 34                              |
| Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)       | 500 m <sup>2</sup>              |
| Private Grünflächen (Gehölzerhalt)        | 3.838 m <sup>2</sup>            |
| <b>Gesamt</b>                             | <b>ca. 21.716 m<sup>2</sup></b> |

### 10.2. Kosten

Die Stadt Husum hat im Rahmen der Planumsetzung die Kosten von ca. 26.000 € für die Herrichtung der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) zu tragen. Die Kosten für das Planungsbüro und weitere Gutachten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Husum, den .....

.....

Bürgermeister