

# **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

*Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)*

zum

## **VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 98**

der Stadt Husum

### **1. Ziel der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 98 der Stadt Husum für das Gebiet „nördlich der Ostfelder Straße, östlich der B5 und westlich der Verbindungsrampe zwischen B5 und Ostfelder Straße“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der sogenannten „Alten Graupenmühle“ unter Erhalt des eindrucksbildenden Baubestandes.

In der Stadt Husum leben ca. 23.300 Einwohner (Stand 2017) und sie ist im vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein aufgestellten Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 als Mittelzentrum eingestuft.

Im Regionalplan ist die Kreisstadt Husum das Mittelzentrum für einen Verflechtungsbereich von etwa 100.000 Menschen im Gebiet der nördlichen Westküste. Hieraus wird die besondere Bedeutung Husums als Verwaltungs- und Arbeitsplatzzentrum im ansonsten stark landwirtschaftlich und touristisch geprägten Raum der Westküste deutlich. Durch eine Weiterentwicklung als Standort qualifizierter Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, von Industrie und Gewerbe sowie als Messeplatz soll die durch Branchenvielfalt gekennzeichnete Wirtschaftsstruktur mit mittelständischen und kleinen Betrieben erhalten, modernisiert und ausgebaut werden.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 98 der Stadt Husum ist die Entwicklung des Areals der „Alten Graupenmühle“ zu einem Hotelstandort. Für die Errichtung eines sogenannten Budget-Hotels soll der historische Gebäudebestand der „Alten Graupenmühle“ saniert und umgenutzt werden und ein Anbau mit maximal 71 Zimmern erfolgen.

Der Vorhabenträger ließ durch die CORDES UND RIEGER CONSULTING GMBH im Auftrag der REGIONALEQUALITÄTSPARTNERSCHAFT GMBH (RQP) im Vorfeld der Planung eine Machbarkeitsstudie erstellen, ob grundsätzlich die Einrichtung eines Budget-Hotels durch den Vorhabenträger in Husum als tragfähig angesehen werden kann. Insgesamt konnte festgestellt werden, dass der Hotelstandort sehr gute Voraussetzungen für Geschäfts- und Freizeitreisende, welche das Hotel gezielt ansteuern oder sich auf der Durchreise befinden, bietet. Der Standort des

geplanten Hotelbetriebes in Betrachtung des angedachten Konzeptes wurde abschließend als „gut“ bewertet.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt. Die in der erforderlichen Form verkehrstechnisch ertüchtigt wird.

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes wurden in der **PLANZEICHNUNG – TEIL A** als **Sonstiges Sondergebiet – SO** – mit der Zweckbestimmung – **Hotel** – festgesetzt. Als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung wurde eine **GR von 1.400 m<sup>2</sup>** festgesetzt. Die das Plangebiet umfassenden Gehölzstrukturen wurden als **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** umgrenzt. Des Weiteren wurde der vorhandene Baumbestand, unter Berücksichtigung der Umnutzungsmaßnahmen, durch die Festsetzung **Erhaltung von Bäumen** gesichert.

Im **TEXT - TEIL B** des Bebauungsplanes wurden unter **Pkt. 1 - Art und Maß der baulichen Nutzung** die zulässigen zukünftigen Nutzungen geregelt. Grundsätzlich dient das festgesetzte **Sondergebiet – SO – Hotel** der Unterbringung eines Hotelbetriebes sowie der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Nebennutzungen. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet hat (§ 12 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen ist bis zu einer maximalen Versiegelung von 4.000 m<sup>2</sup> allgemein zulässig. Unter **Pkt. 2 - Höhe baulicher Anlagen** wurden Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die zulässige maximale Höhe der baulichen Anlagen für die überbaubare Grundstücksfläche mit der **Ordnungsnummer 1** wird die **maximale Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen mit 22,0 m ÜNN** und für die überbaubare Grundstücksfläche mit der **Ordnungsnummer 2 mit 22,75 m ÜNN** festgesetzt. Durch diese Festsetzungen konnte eine abgestimmte umfeldverträgliche Höhenentwicklung der geplanten Gebäudeteile sichergestellt werden. Unter **Pkt. 3 - Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen** wurden Festsetzungen getroffen, die zur Einhaltung der schalltechnischen Mindestanforderungen erforderlich sind. Insbesondere die Qualität der technischen Ausführungen der Gebäudeteile wurde hier im Detail fixiert. Die Grenzen der maßgebenden Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung als Darstellung ohne Normcharakter dargestellt.

Bestandteil der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 der Stadt Husum ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20. Juli 2018 sowie der Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Husum.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 der Stadt Husum wurden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB berücksichtigt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde durch die **PLANUNGSGRUPPE DIRKS** eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Zur Einschätzung der Umweltsituation und der Lebensraumpotentialen wurde im März und im April 2018 eine Begutachtung des Plangebietes und

seiner Umgebung vorgenommen. Die detaillierte Darstellung der Umweltsituation und die Ergebnisse erfolgten in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie in Form des Umweltberichtes als Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 der Stadt Husum. Zur Beurteilung der Schallemissionen im Plangebiet wurde durch das Büro TAUBERT UND RUHE GMBH ein Gutachten erstellt. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass durch eine gezielte Grundrissgestaltung in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden insgesamt eine schallschutztechnische Verträglichkeit erreicht werden kann.

Durch eine Schalltechnische Beurteilung durch das Büro TAUBERT UND RUHE GMBH konnte das Plangebiet durch eine gezielte Grundrissgestaltung und durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden insgesamt eine schallschutztechnische Verträglichkeit gesichert werden.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 der Stadt Husum wurde eine Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt.

Im Verlauf der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden seitens des Kreises Nordfriesland verschiedene umweltbezogene Hinweise bzw. Bedenken vorgebracht. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Nordfriesland wies darauf hin, dass die in der Planung enthaltenen artenschutzrechtlichen Vorgaben zwingend einzuhalten sind. Dies betraf insbesondere die Zeitfenster zum Fällen der Bäume und zum Baubeginn sowie die Koordinierung der Fledermauskästen. Diese Hinweise wurden berücksichtigt und der Vorhabenträger wurde von dem Inhalt des Schreibens in Kenntnis gesetzt. Zudem wurden die Bauzeitenregelungen und die Ersatzquartiere für die Fledermäuse im Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zwischen Stadt und Vorhabenträger festgehalten.

Des Weiteren bat die Untere Naturschutzbehörde um eine Mitteilung ob die Ausbuchung der Ökopunkte mit Satzungsbeschluss oder im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens erfolgen soll. Der Hinweis wurde berücksichtigt mit der Aussage, dass die Ausbuchung der Ökopunkte mit Satzungsbeschluss erfolgt. Die vertragliche Ökokonto-Vereinbarung wurde dem Bebauungsplan als Anlage hinzugefügt.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung**

Die Bevölkerung wurde durch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 17.04.2018 über die Planung in Form einer Informationsveranstaltung unterrichtet und zur Beteiligung am Verfahren aufgerufen. Die öffentliche Auslegung der Pläne gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 30.07.2018 bis zum 31.08.2018. Des Weiteren erfolgte ein Abdruck in den Husumer Nachrichten am 19.07.2018 sowie eine Einstellung im Internet am 20.07.2018. Seitens der Bürger und Bürgerinnen wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Anregungen oder Bedenken zur Planung vorgetragen.

#### 4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 30.07.2018 bis zum 31.08.2018. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 23.07.2018 über die Auslegung informiert und zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration ergänzende Hinweise vorgetragen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollte ein sog. „Küchenausschluss“ festgesetzt werden, um den Betrieb als Hotel nachhaltig zu sichern. Dieser Hinweis wurde berücksichtigt und wurde im Durchführungsvertrag mit aufgenommen. Des Weiteren wurde der Hinweis vorgetragen, aufgrund der Erhöhung der Zimmeranzahl des Hotels von ursprünglich 71 Zimmern auf 100 Zimmern, die Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu wiederholen. Vor diesem Hintergrund konnte nicht ausgeschlossen werden, dass eine Neubewertung der Planung aus landes- und regionalplanerischer Sicht erforderlich wird. Eine erneute Beteiligung der Landesplanungsbehörde erfolgte nicht, da die ursprünglich vorgesehene Zimmeranzahl von 71 entgegen zwischenzeitlichen Überlegungen nicht erhöht wurde und somit die landesplanerische Stellungnahme vom 09.01.2018 weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Das archäologische Landesamt hat in seiner Stellungnahme auf den § 15 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Dieser besagt, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Dies gilt sowohl für den Eigentümer des Grundstückes als auch für den Leiter der Bauarbeiten. Der Hinweis wurde berücksichtigt und der Vorhabenträger des Projektes wurde diesbezüglich in Kenntnis gesetzt.

Der Wasser- und Bodenverband Husumer Mühlenau teilte mit, dass der vorhandene Stauraum in dem Einzugsgebiet begrenzt und schon jetzt bei Starkregenereignissen komplett ausgeschöpft ist. Dieser Hinweis wurde berücksichtigt und wurde zwischenzeitlich durch das Fachbüro LOSCH UND PARTNER, NEUMÜNSTER technisch geprüft. Des Weiteren ist die wie in der Begründung unter Pkt. 8.1 beschriebene Entsorgung des Niederschlagswasser nicht eins zu eins umsetzbar. Das anfallende Niederschlagswasser muss dementsprechend gedrosselt und ggf. zwischengespeichert abgeführt werden. Der Pkt. 8.1 – Abwasserbeseitigung der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde entsprechend der Stellungnahme des Fachbüros in Bezug auf Schmutzwasser und Niederschlagswasser fortgeschrieben. Im Zuge der Umsetzung der Planung wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden die geforderte Behandlung des Niederschlagswasser erfolgen.

Die Stadtwerke Husum Netz AG wies darauf hin, dass die Versorgung der geplanten Liegenschaften über die vorhandenen Netze für Elektrizität, Erdgas und Trinkwasser aus dem Bereich der Osterfelder Straße erfolgen kann. Für die Leitungstrassen im Bebauungsplan sind geeignete Flächen mit entsprechenden Leitungsrechten und sofern diese über Grundstücke Dritter verlaufen mit den erforderlichen Grunddienstbarkeiten vorzuhalten. Entstandene Erschließungskosten für vorgelagerte Netzste der benötigten Hausanschlüsse werden vorfinanziert und in Form von Baukostenzuschüssen auf die Anschlussnehmer umgelegt. Neuanschlüsse sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer / Erschließer einzureichen. Falls der Leistungsbedarf für den

Bebauungsplan nicht aus dem Niederspannungsnetz bereitgestellt werden kann, ist ein geeigneter Standort (2x3 m mit Umzäunung) für eine Trafostation erforderlich. Bei Nutzung von PV-Anlagen oder KWK-Anlagen wurde auf das Anmeldeverfahren gemäß den Technischen Anschlussbedingungen verwiesen. In Bezug auf öffentliche Hydranten, können falls erforderlich weitere Hydranten angemeldet werden und nach Prüfung der gewünschten Wassermenge kann ein entsprechendes Angebot mit Benennung des möglichen Standortes erfolgen. Die Stadtwerke Husum Netz behalten sich zudem vor, im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für den Bebauungsplan die öffentlichen Versorgungsnetze anzupassen bzw. zu sanieren. Für die Hausanschlüsse ist die DIN 18012 und für die Hauseinführungen DIN 18322 und die VDE-AR-N4223 zwingend zu berücksichtigen. Die Hinweise der Stadtwerke Husum Netz GmbH bezüglich der technischen Erfordernisse wurden dem Vorhabenträger mitgeteilt. Bei den Bauflächen innerhalb des Plangebietes handelt es sich um ein „Einzelgrundstück“ und damit sind die Interessen Dritter nicht betroffen. Eine interne öffentliche Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich. Die weitergehenden Modalitäten (einschließlich der resultierenden Kostenträgerschaften) sind im Innenverhältnis Grundstückseigentümer (Vorhabenträger) / Versorgungsträger rechtzeitig vor Umsetzungsbeginn zu klären.

Das Landeskriminalamt Schleswig-Holstein - Kampfmittelräumdienst wies darauf hin, dass in der Stadt Husum Kampfmittel nicht auszuschließen sind. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben, Kanalisation, Gas, Wasser, Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Hinweise wurden berücksichtigt und der Vorhabenträger wurde darüber in Kenntnis gesetzt.

Die Polizeidirektion Flensburg hat bezüglich der verkehrstechnischen Anbindung des Objektes an die Ostfelder Straße den Hinweis vorgetragen, dass durch die ausreichend vorgesehenen Stellplätze nicht mit einer Beeinträchtigung umliegender Straßenzüge durch abgestellte Fahrzeuge zu rechnen ist. Kritisch wurde die Anbindung des Objektes an die Ostfelder Straße gesehen, die als Landesstraße 37 klassifiziert ist und ein durchgängiges starkes Verkehrsaufkommen aufweist. Speziell aus Richtung Westen / Innenstadt Husum kommend, könnten Hotelgäste als Linksabbieger auf der Ostfelder Straße den Durchgangsverkehr aufstauen und behindern. Sinnvoll wäre die Einrichtung einer Linksabbiegerspur auf der Ostfelder Straße direkt hinter der Überquerung der B 5 auf das Hotelgelände. Der Hinweis bezüglich des „Linksabbiegers“ wurde berücksichtigt. Eine entsprechende Abbiegespur wird in direkter Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde hergerichtet.

Die Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein (AG-29) stimmen dem Vorhaben grundsätzlich zu unter der Voraussetzung, dass alle genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (vor allem Gebäudeabrisszeiten und Fällzeiten potentieller Quartierbäume) verbindlich festgeschrieben und umgesetzt werden. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag formulierten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger festgehalten. Des Weiteren ist in der weiteren Planung als wichtiger Punkt die Beleuchtung bzw. Anbringung einer Werbefläche zu betrachten. Künstliche Beleuchtungen haben Auswirkungen auf die Schutzgüter „Landschaftsbild“, „Mensch“ und „Tiere“, die berücksichtigt werden müssen. Dieser Hinweis wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträger wurde diesbezüglich in Kenntnis gesetzt. Die AG-29 gibt zudem den Hinweis hinsichtlich des

Schutzgutes „Tiere“ die Außenbeleuchtung auf das nötigste Maß zu beschränken und den Einsatz von „insektenfreundlichen Lampen“ verbindlich festzuschreiben. Eine textliche Festsetzung zum Einsatz „insektenfreundlicher Lampen“ ist nicht erforderlich, da die Verwendung energieeffizienter und zugleich insektenfreundlichen LED-Lichttechnik dem gängigen Standard entspricht.

Die Stadt Husum als Verkehrsbehörde befand die Ertüchtigung der bestehenden Grundstückszufahrt gegenüber der Einmündung „Weg zur Graupenmühle“ zur Erschließung des Grundstückes als ausreichend. Die Schaffung einer weiter östlich gelegenen Grundstückseinfahrt ist nicht erforderlich und im Übrigen aus Gründen der Verkehrssicherheit abzulehnen. Des Weiteren ist auf der Ostfelder Straße von Westen kommend die Markierungen eines Linksabbiegerstreifens in den vorhandenen Fahrbahnräumen auf Kosten des Investors vorzunehmen, um den Verkehrsfluss auf der Ostfelder Straße zu fördern. Die Hinweise wurden berücksichtigt und eine entsprechende Abbiegespur wird in direkter Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde hergerichtet.

Der Kreis Nordfriesland – Fachdienst Bauen und Planen, Planung wies darauf hin, dass die vorgeschriebene Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB nicht durchgeführt wurde. Dies stellt einen Verfahrensfehler dar, auch wenn dieser für die Rechtswirksamkeit der Satzung letztendlich nicht wesentlich ist. Dieser Hinweis wurde berücksichtigt und zukünftig wird entsprechend verfahren. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass wenn das Aufstellungsverfahren des FNP zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch nicht abgeschlossen sein sollte, das Entwicklungsgebot aus dem FNP gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht beachtet ist. In jedem Falle könnte der Bebauungsplan zwar gem. § 8 Abs. 4 BauGB grundsätzlich vor dem FNP bekannt gemacht werden, er unterläge aber gem. § 10 Abs. 2 BauGB zuvor der Genehmigung durch den Kreis. Dieser Hinweis wurde berücksichtigt. Das Stadtverordnetenkollegium hat die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes am 28.03.2019 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Der Kreis Nordfriesland teilte weiter mit, dass in der textlichen Festsetzung Baugebiete und seine Zweckbestimmung konkret zu benennen sind, es derzeit aber daran mangelt. Dieser Hinweis wurde berücksichtigt und die entsprechende Ergänzung des Textteiles – Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgenommen wird. Abschließend wurde noch Stellung zur Gliederung des Umweltberichtes genommen. Diese wies noch die bis zum Mai 2017 übliche Gliederung auf und es ist nicht erkennbar, dass die seit der Novellierung vorgeschriebenen zusätzlichen Angaben enthalten bzw. abgearbeitet worden. Dieser Hinweis wurde berücksichtigt und der Umweltbericht wurde dementsprechend der Anlage 1 zum BauGB angepasst.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr kann dem Pkt. 3 „Leistungsfähigkeit“ (bauliche Maßnahmen sind nicht erforderlich) nicht zustimmen. Dem LBV-SH wurde im Mai 2018 ein Verkehrsgutachten des Wasser- und Verkehrskontor zur Prüfung vorgelegt, deren Ergebnis eine Herstellung eines Linksabbiegers ist. Vor Beginn der Arbeiten an der Schließung sind die Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen und die technische Ausbildung und der Bau der Einmündung darf nur im Einvernehmen erfolgen. Sämtliche Kosten einschließlich der Änderungen an den vorhandenen Straßen des überörtlichen und weiträumigen Verkehrs hat der Veranlasser zu tragen. Die Hinweise wurden berücksichtigt und eine entsprechende Abbiegespur wird in direkter Abstimmung mit dem Landesbetrieb hergerichtet. Die erforderliche Genehmigung wird rechtzeitig eingeholt.

## 5. Abwägung von Planungsalternativen

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB sind Planungsalternativen zu prüfen und eine Abwägung zwischen anderen in Betracht kommenden Planungsalternativen vorzunehmen.

Aufgrund der vorhabenbezogenen Planungsabsichten die sogenannte „Alte Graupenmühle“ einer Nachnutzung zuzuführen und gleichzeitig den kulturhistorischen bemerkenswerten Gebäudebestand zu wahren, ist das Planvorhaben hinsichtlich des Standortes alternativlos.