



**STADT
HUSUM**

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 103
„Wohnanlage Treibweg“
für das Grundstück Treibweg 4-6 (Gebiet östlich der
Nordhusumer Straße, südlich des Treibwegs, westlich der
Brüggemannstraße und nördlich der Friesenstraße)



Verfasser:
Planungsbüro Sven Methner
Zingelstr. 50, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779, post@planungsbuero-methner.de



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung	3
2. Übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1 Ziele der Raumordnung	3
2.2 Flächennutzungsplan	4
2.3 Sanierungsgebiet „Obere Neustadt“	4
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
3.1 Art der baulichen Nutzung	5
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche	6
3.4 Erschließung	6
3.5 Gestaltungsvorgaben	7
4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
5. Arten- und Biotopschutz	7
6. Hinweise	8
7. Rechtsgrundlagen	9

1. Einleitung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) umfasst die Flurstücke 750/30, 30/11, 30/12 (teilweise), 30/13 und 30/14 der Flur 3 der Gemarkung Husum und hat eine Größe von ca. 2.700 qm. Die Fläche liegt südöstlich der Kreuzung Treibweg und Nordhusumer Straße im nordwestlichen Innenstadtbereich Husums. Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebiets „Obere Neustadt“.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Im Plangebiet besteht derzeit ein gewerblich genutzter Baukörper (Facheinzelhandel), der in den vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Obere Neustadt“ als stadtbildstörende Struktur und Gebäude mit baulichen Mängeln eingestuft wurde. Das umgebende Quartier ist vor allem durch Wohnnutzung in unterschiedlicher baulicher Ausprägung (kleinteilige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau) und mit unterschiedlichem Gebäudealter geprägt. Einzelne weitere gewerbliche oder öffentliche Nutzungen sind eingestreut.

Zur Verbesserung der städtebaulichen Strukturen am Standort und im Einklang mit den Zielen des Sanierungsgebiets soll nun die bestehende Gewerbebebauung im Plangebiet zurückgebaut und statt dessen eine Wohnbebauung in Form einer Wohnanlage mit 54 Apartments ermöglicht werden, die in Bezug auf Nutzung, städtebauliche Raumkantenbildung und Gestaltung zur Aufwertung des Quartiers beiträgt.

Da die geplante bauliche Struktur nach dem derzeit für das Plangebiet geltenden Baurecht (Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB)) nicht in der gewünschten Weise umgesetzt werden kann, stellt die Stadt einen B-Plan auf.

Der B-Plan wird als Bebauungsplanung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um ein bereits komplett bebautes Grundstück im Innenbereich handelt. Auf die frühzeitige Beteiligung sowie den Umweltbericht wird daher verzichtet.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung für die Stadt Husum werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan V aus dem Jahr 2002 festgelegt.

Husum ist als Mittelzentrum ein Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung (Kapitel 2.2 und 2.5.2 LEP und Kapitel 6.1 Regionalplan), in dem eine Wohnraumversorgung über den ört-

lichen Bedarf hinaus ermöglicht werden soll.

Die städtebauliche Entwicklung soll grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen (Kapitel 2.7 LEP). Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung.

Da die Bauleitplanung der Wohnraumversorgung unter städtebaulich sinnvoller Weiternutzung von bereits bebauten Flächen umfasst, entspricht die Planung den Vorgaben der Raumordnung.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtsgültigen FNP der Stadt Husum Teil einer Mischbaufläche.

Im Entwurf der Neuaufstellung des FNP ist er Teil einer Wohnbaufläche.

Der geplante Bebauungsplan lässt sich aus beiden Darstellungen entwickeln, so dass der Bebauungsplan der Flächennutzungsplanung entspricht. Eine Berichtigung des FNP wird nicht erforderlich.

2.3 Sanierungsgebiet „Obere Neustadt“

Das Plangebiet liegt in dem mit Satzung vom 30.04.2015 festgelegten Sanierungsgebiet „Obere Neustadt“. Ziel der Maßnahme ist es, das Gebiet als Wohn- und Arbeitsstandort zu sichern und zu stärken. In den vorbereitenden Untersuchungen (BIG Städtebau GmbH, Kronshagen, Februar 2014) wurden für das Plangebiet eine fehlende bauliche Raumkante (a.a.O., S. 15), eine gestalterische Störung im städtebaulichen Erscheinungsbild (a.a.O. S. 33) sowie bauliche Mängel am Bestandsgebäude (a.a.O., Plan 9) festgestellt, und Handlungsbedarf in Form von städtebaulicher Neuordnung durch Freilegung und Hochbaumaßnahmen (a.a.O. S. 50 und Plan 10) empfohlen.

Die vorliegende Bauleitplanung unterstützt die Ziele des Sanierungsgebiets. Zwar geht durch die Beseitigung des Bestandgebäudes und die Umnutzung der Fläche ein Arbeits- und Versorgungsstandort verloren, jedoch war dessen Bedeutung für das Quartier eher untergeordnet. Die städtebauliche Aufwertung durch Schließung der Raumkanten, ortsangemessene bauliche Gestaltung und das zusätzliche Angebot an bedarfsgerechtem Wohnraum wiegt deutlich schwerer und fördert die Sanierungsmaßnahme.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau ermöglicht werden, mit der die Raumkanten an Treibweg und Nordhusumer Straße geschlossen werden und die sich städtebaulich in das historische Stadtquartier einpasst.

Der Gebäudebestand soll beseitigt und durch Neubebauung ersetzt werden. Der Versiegelungsgrad des Plangebiets, der derzeit nahe 100 % liegt, wird reduziert. Der bisherige Gewerbestandort (Getränkemarkt) wird zugunsten zusätzlicher Wohnbauflächen aufge-

geben.

Beim geplanten Vorhaben handelt es sich um einen barrierearmen zweigeschossigen Baukörper mit L-förmiger Grundfläche, der entlang der Straßenräume platziert wird. In den zwei Vollgeschossen sowie im Dachgeschoss sind 54 Einzelappartements geplant (mit mindestens dem in § 52 Landesbauordnung vorgegebenen Anteil an barrierefreien Wohnungen), die als Wohnanlage für ein lokales Berufsbildungswerk dienen sollen. Stellplätze und Nebenanlagen werden hinter dem Gebäude angeordnet.

Entlang der Nordhusumer Straße sind Bäume auf dem Grundstück vorhanden. Diese sollen möglichst erhalten werden. Falls dies nicht möglich ist, werden sie auf dem Grundstück ersetzt. Die entstehenden Freiflächen werden gärtnerisch bepflanzt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da sich das Vorhaben damit am besten in die umgebende Nutzungsstruktur einfügt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, muss die genaue Nutzung detailliert im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Teil der B-Plan-Unterlagen wird, sowie im begleitenden Durchführungsvertrag geregelt werden. Lediglich Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden grundsätzlich durch Festsetzung ausgeschlossen, da die damit verbundenen städtebaulichen Strukturen keine Verbesserung der städtebaulichen Situation im Sinne des Sanierungsgebiets darstellen würden.

Die bisherige Versorgungsfunktion des Getränkemarkts fällt weg, jedoch bestehen in fußläufiger Nähe mehrere andere Nahversorgungsstandorte.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Der bisherige Gebäudebestand entsprach einer GRZ von ca. 0,37. Die Bebauung auf den Grundstücken der näheren Umgebung entspricht ebenfalls größtenteils einer GRZ zwischen 0,3 und 0,4. Lediglich die östlich angrenzende Zeilenbebauung weist einen deutlich niedrigere Grundstücksüberbauung auf. Insgesamt ist die GRZ von 0,4 für eine innerstädtische Bebauung angemessen.

Die bisherigen Nebenflächen (in erster Linie Stellplätze und Rangierflächen) nahmen fast die gesamte unbebaute Grundstücksfläche ein. Diese annähernde Komplettsiegelung des Grundstücks wird reduziert. Dennoch ist auch zukünftig ein großer Teil der Grundstücke für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen notwendig. Dies ist der verdichteten Bauweise geschuldet, mit der - entsprechend der vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet - die Raumkanten entlang der Straßen geschlossen werden soll. Dadurch müssen im rückwärtigen Bereich des kompakten Plangebiets ausreichende Stellplatz- und Nebenflächen geschaffen werden.

Daher wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Für Wohnnutzung ist dies zwar recht hoch, für einen Innenstadtstandort jedoch noch im angemessenen Rahmen. In der Bilanz verbleibt dennoch eine Entsiegelung gegenüber dem jetzigen Bestand.

Es werden entsprechend der Umgebung grundsätzlich maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Lediglich für einen Teilbereich an der Kreuzung Treibweg/Nordhusumer Straße wird eine dreigeschossige Bebauung zugelassen, um an diesem Eckpunkt eine städtebauliche Marke als „Eingang“ zum Quartier zu setzen. Zur Begrenzung der baulichen Massivität wird außerdem für den dreigeschossigen Teil ein maximale Traufhöhe von 8,50 m und für den zweigeschossigen Teil von 6,00 m festgesetzt. Im zweigeschossigen Teil dürfen ausnahmsweise untergeordnete Dachteile (z.B. Frontspieße) die Traufhöhe bis zu 7,50 m Höhe überschreiten. Die maximalen Firsthöhen werden für den dreigeschossigen Teil auf 13,50 m und für den zweigeschossigen Teil (aufgrund der möglichen größeren Gebäudetiefe) auf 12,50 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Höhen ist immer der höchste Punkt der am Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit einer Baugrenze auf die straßenseitigen Grundstücksteile beschränkt. Entlang der Straßen wird der Verlauf des geplanten Gebäudes gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans als Baulinie festgesetzt, um hier die städtebauliche Wirkung als Raumkante zu sichern. Kleinere Abweichungen von der Baulinie bis zu 0,30 m werden zugelassen. Zu den Nachbargrundstücken des Plangebiets werden Abstandsflächen eingehalten.

Gegebenenfalls können zu einem späteren Zeitpunkt Balkone an der straßenseitigen Fassade angebracht werden. Da diese die gewünschte Raumkantenwirkung nicht beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass sie ausnahmsweise die Baulinie um bis zu 150 cm überschreiten dürfen.

Es wird eine Fläche für Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt, da sie hier im rückwärtigen Grundstücksteil von der Straße abgewandt angeordnet werden sollen. Es sind gemäß Vorhabenplanung 23 Stellplätze vorgesehen, darunter zwei barrierefreie. Auf der Grundlage der geplanten Wohnanlagennutzung, deren Bewohner überwiegend keinen PKW besitzen, ist dies ausreichend. Begleitend dazu werden im Vorhaben- und Erschließungsplan zwei Nebengebäude mit geschützten Fahrradstellplätze für die Bewohner vorgesehen.

Bei einer späteren anderweitigen Wohnnutzung, bei der eine höhere PKW-Quote der Bewohner zu erwarten ist, wird die Zahl der Wohneinheiten im Gebäude durch Zusammenlegung der kleinen Einzelappartements reduziert, so dass auch dann eine ausreichende Stellplatzkapazität sichergestellt ist. Entsprechende Regelungen zu den Stellplätzen erfolgen konkret im Durchführungsvertrag.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Straßen bereits voll erschlossen. Zur Klarstellung werden die an das Baugrundstück angrenzenden Teile der bestehenden Verkehrsflächen mit festgesetzt.

Stellplätze sind auf dem Baugrundstück entsprechend dem Nutzungszweck und der Nut-

zungsintensität nachzuweisen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die in der Innenstadt vorhandenen Netze. Planungsrechtlich sind hierbei angesichts der Lage und der geplanten Nutzung keine unlösbaren Konflikte zu erkennen. Gegebenenfalls erforderliche Anpassungsmaßnahmen der Ver- und Entsorgungsanlagen sind anhand der konkreten Nutzungsdaten auf der Genehmigungsebene zu klären.

3.5 Gestaltungsvorgaben

Zur Einbindung in die städtebauliche Umgebung werden Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt. Entsprechend der ortstypischen Gestaltung sind für Gebäude Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. An der Straßenecke Treibweg/Nordhusumer Straße ist zur Betonung des geplanten dreigeschossigen Gebäudeteils (s.a. 3.2) auch ein Zeltdach zulässig.

Für die Fassaden ist rotes Ziegelmauerwerk als Verblendung zulässig, für in der Flächengröße der Gesamtfassade untergeordnete Teile (z.B. Giebelverkleidungen) auch graue Fassadenplatten. Für die Dacheindeckung werden anthrazitfarbene matte Dachziegel zugelassen.

Zur Gestaltung der Baukörper wird im übrigen auf den Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verwiesen.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, und bedürfen somit keines Ausgleichs. Angesichts der im Bestand nahezu komplett versiegelten Fläche entstehen jedoch aufgrund der Planung auch keine relevanten Eingriffe.

Die entlang des Straßenraums stehenden Bäume sollen möglichst erhalten werden. Aufgrund der geringen Bewegungsfreiheit auf dem Grundstück ist jedoch nicht sicher, ob dies in der Bauphase gewährleistet werden kann. Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass entfallende Bäume auf dem Grundstück ersetzt werden müssen. Sollte dies entlang der Straße nicht fachgerecht so möglich sein, dass die Bäume in gutem Erhaltungszustand gedeihen, werden Ersatzpflanzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze vorgenommen. Dies ist vorsorglich im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits (symbolisch) so dargestellt.

Die übrigen entstehenden Freiflächen werden gärtnerisch bepflanzt.

5. Arten- und Biotopschutz

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs-

und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten. Verboten ist neben Tötung oder Störung von Individuen auch die Schädigung oder Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Ein Bauleitplan, dem artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen, wäre nicht vollziehbar und somit nichtig.

Zu dem Vorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt (ALSE GmbH, Selent, Bericht vom 30.10.2019). Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanz für Fledermäuse und Vögel festgestellt.

Insbesondere Fledermäuse sind durch das Vorhaben, speziell durch den Abriss des Bestandsgebäudes, betroffen. Zwischenquartiere für die Zwergfledermaus im bzw. am Gebäude sind anzunehmen, ggf. auch für die Rauhhautfledermaus. Wochenstuben können nicht ausgeschlossen werden.

Eine Durchführung des Vorhabens ist möglich, wenn das Gebäude vor Abriss einer Besatzkontrolle unterzogen wird, der Zeitpunkt der Abrissarbeiten angepasst bzw. mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wird, ggf. eine biologische Baubegleitung erfolgt und als Ersatzmaßnahme 3 als Wochenstuben geeignete Fledermauskästen fest in die Fassade des Neubaus vorgesehen werden. Sollten bei der Besatzkontrolle vor Abriss auch Winterquartiere festgestellt werden, sind diese zusätzlich im Verhältnis 1:5 auszugleichen.

Für Vögel sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, wenn - wie in der Vorhabenplanung vorgesehen - nicht in die bestehenden Gehölzstrukturen eingegriffen wird. Sollten doch Gehölze beseitigt werden, wäre dies außerhalb der Brutperiode und mit Schaffung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen möglich.

Für nähere Angaben und Untersuchungsergebnisse wird auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen, der den B-Plan-Unterlagen beiliegt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus artenschutzrechtlicher Sicht umsetzbar.

Gesetzlich geschützte Biotop sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

6. Hinweise

Archäologischer Denkmalschutz

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Es wird deshalb ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand

zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan-Änderung liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) .
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
8. Regionalplan für den Planungsraum V des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)

Husum, den

.....
Bürgermeister