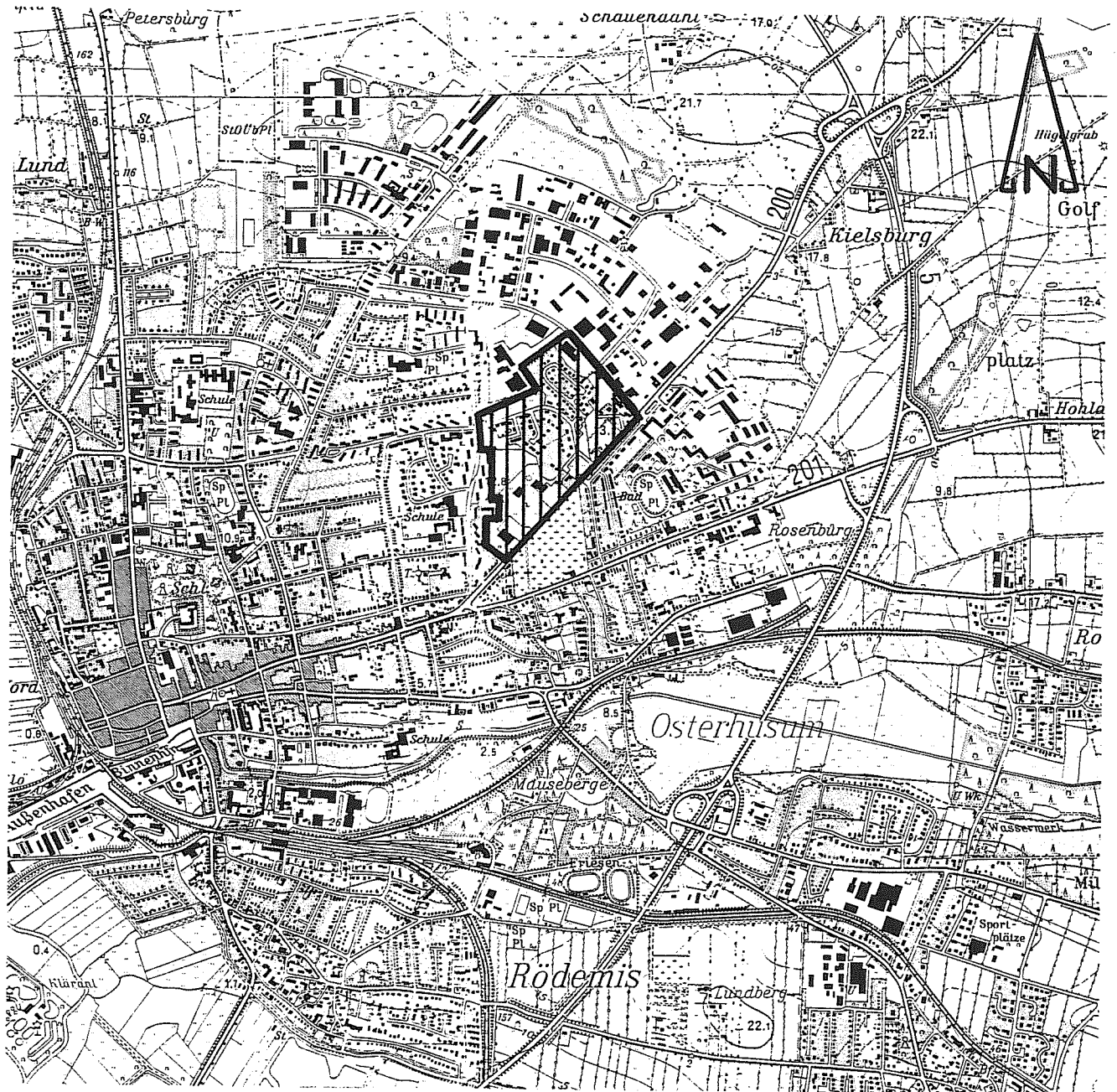


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 21b der Stadt Husum
Gebiet: zwischen Industriestraße, Flensburger Chaussee, Marienhofweg

Übersichtsplan M 1 : 25.000



Begründung

zum B-Plan 21b - Stadt Husum

Gebiet: Industriestraße, Flensburger
Chaussee, Marienhofweg

Stand: 18.04.1996

1.0 Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplansatzung liegen
zugrunde:

- BauGB** Grundlage für den Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12. 1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766)
- BauNVO** Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, geänd. durch EVetr. v. 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 11232)
- LBO** Die Landesbauordnung (LBO) in der jeweils gültigen Fassung
- PlanZVO** Für die Darstellung des Planinhaltes gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- F-Plan '79 HUSUM** Die im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebietsflächen sind im Geltungsbereich des B-Planes 21b aufgrund der unvermindert großen Nachfrage nach Bauland reduziert worden. Die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes, das schon überwiegend bebaut ist, entspricht dem städtebaulichen Ziel, zentrumsnahe Einfamilienhausgrundstücke auszuweisen. Im nördlich angrenzenden Bereich sowie in dem neu aufgestellten B-Plan Nr. 30 sind ausreichend Flächen für gewerbliche Betriebe vorhanden.

...

1.2 Grenzen

Grenzen

Das Plangebiet wird begrenzt im Nordosten durch die Industriestraße, im Südosten durch die Flensburger Chaussee, im Westen durch die östlichen Grenze der Geschößwohnungen einschl. Feuerwehr am Marienhofweg und im Nordwesten durch den Lärmschutzwall südöstlich des Gewerbegebietes.

1.3 Bestand

Nutzung

Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen sind erschlossen und bebaut.

Gebäudebestand

Entlang der Industriestraße und der Flensburger Chaussee sind gewerbliche Nutzungen (Tankstelle, Sporthalle) und Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Hallenschwimmbad, Post sowie ein Wohnheim für Behinderte) vorhanden. Die Neubauten innerhalb des Plangebiets, ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser (Hausgruppen), sind bereits fertiggestellt.

Topographie

Das Gelände des Plangebietes ist nahezu eben.

2.0 Planungsanlaß/Planungsziel

2.1 Planungsanlaß

Der am 25.01.1983 rechtswirksam gewordene Bebauungsplan 21 der Stadt Husum wurde durch Normenkontrollklage angefochten, das Verfahren jedoch nicht weitergeführt. Die daraufhin eingeleitete 1. Änderung des B-Planes Nr. 21, die am 22.04.1987 rechtskräftig wurde, ist durch rechtskräftiges Urteil des OVG Lüneburg vom 02.05.1988 - 1 OVG C 11/87 - in einem weiteren Normenkontrollverfahren als nichtig eingestuft worden.

Danach beschloß das Stadtverordnetenkollegium, den am 25.01.1983 rechtskräftig gewordenen ursprünglichen B-Plan 21 aufzuheben und dafür die erforderlichen B-Pläne 21a (Gewerbegebiet) und 21b (Neubaubereich) neu aufzustellen.

...

2.2 Planungsziel

Auf der Grundlage der Ursprungsfassung und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 war bereits ein Großteil der Erschließungsmaßnahmen für das Plangebiet ausgeführt und die Grundstücke weitestgehend bebaut.

Durch die Neuaufstellung des B-Planes 21b sollten vorrangig die künftigen Baumaßnahmen auf den noch freien Flächen gesteuert werden, sowie eine der Bebauung angepaßte einheitliche Grundlage für die Beitragserhebung geschaffen werden.

2.3 Ziel der Wohnungspolitik

Der unvermindert hohen Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser wird durch entsprechende Ausweisung von Bauflächen entsprochen. Zusätzlich ist eine sogenannte "Stadthausbebauung" als typisch urbane Bauweise unter dem Gesichtspunkt des kosten- und flächensparenden Bauens ermöglicht worden. Aufgrund der gegenwärtigen wirtschaftlichen Bedingungen ist lediglich am Marienhofweg neben den vorhandenen Geschößwohnungsbauten eine Fläche für weitere Geschößbauten vorgesehen worden.

3.0 Bauliche Nutzung/Planinhalte

Nutzung/Gemeinbedarf

Das Plangebiet ist in drei Nutzungskomplexe unterteilt.

Im Süden und Nordosten sind Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen; Ecke Flensburger Chaussee/Industriestraße für Fernmeldeanlagen der Bundespost und entlang der Flensburger Chaussee für die Adolf-Brütt-Schule und das Hallenbad sowie ein Wohnheim für Behinderte.

Mischgebiet

Gemäß der bestehenden Nutzung sind weitere Flächen an der Flensburger Chaussee und Industriestraße als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die Nutzung Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) 8 und 6 (3) der BauNVO ist ausgeschlossen, da sie den Gebietscharakter stören würde.

Die Tankstelle an der Flensburger Chaussee ist Bestand und soll durch die festgelegte Nutzung gesichert werden. Weitere Standorte im noch zentrumsnahen Bereich sind nicht mehr möglich, da sie die Umgebung stören würden.

Wohnen

Das übrige Plangebiet dient überwiegend dem Wohnen und ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen, um auch wohnungsnahen Arbeitsplatzstandorte und Versorgungseinrichtungen zu ermöglichen. Alle Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie den Gebietscharakter und Maßstab des Wohngebietes stören.

Bebauungsdichte

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Für Grundstücke mit eingeschossigen Einfamilienhäusern wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,4, bei zweigeschossigen eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Für die Grundstücke entlang des Lärmschutzes im Bereich des angrenzenden Gewerbebetriebes ist eine GRZ von 0,3 ausgewiesen (s. Punkt 8.0 Immissionsschutz). Die zweigeschossige verdichtete Bauweise (Hausgruppen) im Bereich der öffentlichen Parkanlage wird mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,6 vorgesehen.

Nebenanlagen

Durch die Ausschließung der Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sollen die erforderlichen Abstandsflächen gesichert werden. Die Festsetzung bezieht sich auf die Grundstücke, in deren hinteren Bereich eine Lärmschutzwand ohne ausreichenden Abstand zum Nachbargrundstück errichtet wurde.

4.0 Bauliche Gestaltung/Planinhalte

Bauformen und Materialien

Die Bauformen und Materialien sollen sich an regionaltypischen Beispielen orientieren. Durch die Vorgaben der Materialien und geneigten Dächer soll ein einheitliches Stadtbild angestrebt werden.

5.0 Grünplanung

Grünzug

Entlang der Nordgrenze des Schulgeländes befindet sich eine zentrale öffentliche Grünfläche, die Verbindung zur Herzogin-Augusta-Straße hat. In der Grünfläche selbst erfolgt keine gesonderte Ausweisung von öffentlichen Erschließungswegen. Die Lage der Fußwege und die Gestaltung der Anlage wurden in einem Freiraumplan dargestellt und danach ausgebaut. Die Freianlage einschl. des Kinderspielplatzes sind fast fertiggestellt.

Spielplätze

Der Bedarf an Kinderspielplätzen wurde durch die Ausweisung im Bereich des öffentlichen Grünzuges und westlich der Anna-Ovena-Hoyer-Straße gedeckt.

6.0 Erschließung

äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt westlich über den Marienhofweg und östlich der Flensburger Chaussee.

innere Erschließung/ Wohnstraßen

Das Plangebiet wird über die Herzogin-Augusta-Straße erschlossen, die den Marienhofweg mit der Flensburger Chaussee verbindet. Nach dem Verkehrskonzept soll diese Straße zur Tempo-30 km/h-Zone gehören. Bei der Planung des Endausbaus wurden die Gestaltungs- und Bedarfskriterien für eine verkehrsberuhigte Straße berücksichtigt. Die Fuß- und Radwege sind getrennt von der Fahrbahn geführt.

verkehrsberuhigte Bereiche

Alle in die Herzogin-Augusta-Straße mündenden Anliegerstraßen sind als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" ausgewiesen. Der Ausbau erfolgte unter Berücksichtigung von Aspekten der Verkehrsberuhigung und Geschwindigkeitsreduzierung.

öffentliche und private Stellplätze

Im Hinblick auf eine Minimierung des Flächenbedarfs entfällt eine gesonderte Ausweisung von Flächen für öffentliches Parken. Diese wurden bei der Planung des Endausbaus berücksichtigt und im Straßenraum nachgewiesen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind ausschließlich auf dem eigenen Grundstück vorzusehen und nachzuweisen. Garagen und Carports sind dabei so anzuordnen, daß im Vorfeld Platz für einen Zweitwagen vorhanden ist.

7.0 Städtebauliche Daten

Größe des Plangebietes

Bruttobauland	30,4 ha = 100,0 %
./. Verkehrsflächen	4,6 ha = 15,3 %
./. Grünflächen	
./. Lärmschutzflächen	3,5 ha = 11,3 %
./. Gemeinbedarfsfl.	9,4 ha = 30,9 %
vorh. gewerbl. Fl. (MI)	1,9 ha = 6,3 %
= Nettobauland für Wohngebiet	11,0 ha = 36,2 %

Anzahl der Wohneinheiten

Geschoßwohnungsbau	60 WE
Reihenhäuser/Hausgruppen	ca. 35 WE
Einzel-/bzw. Doppelhäuser	ca. 145 WE
	<u>rd. 240 WE</u>

Einwohner

bei 2,5 EW/WE	600 Einwohner
pro ha Nettobauland	55 EW/ha
pro ha Bruttobauland	20 EW/ha

8.0 Ver- und Entsorgung

Gas, Wasser, Strom

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch Anschluß an die vorhandenen Leitungsnetze der Stadtwerke Husum sichergestellt.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über ein getrenntes Schmutz- und Regenwasserkanalsystem.

Regenwasser

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Regenwassersiele über verschiedene Rückhaltebecken und wird in den Husumer Hafen eingeleitet, wobei durch Einbau von Ölsperren und Schlammfängen eine Klärung des Wassers erreicht werden soll.

- Schmutzwasser Das Schmutzwasser wird durch den Schmutzwasserkanal in den Hauptsammler zur Kläranlage geleitet.
- Abfallbeseitigung Die Müllbeseitigung obliegt der Stadt Husum. Zuständig für die Entsorgung ist die Müll-Entsorgung-West GmbH, Deponie Ahrenshöft.

9.0 Immissionsschutz

Lärmschutz (Gewerbegebiet)

Grundlage für die Aussagen zum Lärmschutz für die Wohngebiete hinter dem nördlich liegenden Gewerbebetrieb ist die gutachterliche Stellungnahme des TÜV Norddeutschland mit folgenden Ausweisungen:

- Entlang der nördlichen Gebietsabgrenzung wurde ein Lärmschutzwall (Schallschirm) mit einer Höhe von 5,0 m errichtet.
- Die bauliche Nutzung der unmittelbar an den Lärmschutzwall angrenzenden Wohngebiete (WA) wird in der Weise eingeschränkt, daß ab dem 1. Obergeschoß Fenster zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienender Räume (Wohn- und Schlafräume) nur an der dem Gewerbegebiet abgewandten Seite zulässig sind.

Um trotz dieser Einschränkung eine sinnvolle Bebaubarkeit dieser Grundstücke zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Lärmschutz (Wohngebiet entlang der Flensburger Chaussee)

Ebenfalls Schallschutzmaßnahmen sind für die Flensburger Chaussee (B 200) und die der Tankstelle zugewandten Fronten der geplanten Wohnbebauung erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nur bis zu einer Höhe von 3,00 m über Straßen-/Tankstellenniveau entlang der B 200 sowie des Tankstellengrundstücks erforderlich bzw. von 4,0 m Höhe über Tankstellenniveau auf der Nordwestseite der Tankstelle. Grundlage für die Aussagen zum Lärmschutz für die Wohngebiete ist das Gutachten vom Ing.Büro Masuch und Olbrisch, Hamburg.

Ergänzend werden zusätzliche textliche Festsetzungen getroffen zu Maßnahmen der Grundrißgestaltung und/oder passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 an den Gebäuden.

10.0 Kosten

Nach dem gegenwärtigen Stand der Planung und der Baumaßnahmen wird davon ausgegangen, daß durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine erhöhten Aufwendungen entstehen werden.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtverordnetenkollegiums der Stadt Husum vom gebilligt.

Husum, den 18.4.1996

STADT HUSUM
Der Magistrat



Kohl
Bürgermeister

Planverfasser:

Stadt Husum
Der Magistrat
Stadtbauamt
Im Auftrag



Talkenberg
Baudirektor