

Stadt Husum

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59
„Bredstedter Straße“

Begründung



**STADT
HUSUM**

Stand: Februar 2026

Inhalt

1. Einleitung.....	3
2. Beschreibung und Erfordernis der Planung.....	3
3. Räumlicher Geltungsbereich	3
4. Verfahren, Rechtsgrundlage.....	4
5. Planungsgrundsätze der Gemeinde	5
6. Städtebauliches Konzept und Festsetzungen.....	6
7. Wesentliche Auswirkungen der Planänderung	8
8. Artenschutz	8

1. Einleitung

Die Stadt Husum möchte mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 die Nutzung von Ferienwohnen im Reinen Wohngebiet WR und im Allgemeinen Wohngebiet WA des Bebauungsplangebiets ausschließen.

2. Beschreibung und Erfordernis der Planung

Aufgrund der anhaltenden hohen Nachfrage in der Stadt Husum nach Grundstücken für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sollte ein breites Angebot an Wohnraum in unmittelbarer Stadt- und der damit vorhandenen Infrastrukturnähe bereitgestellt werden, das auch alternative Wohnformen (=> ökologische und generationsübergreifende Wohnformen) beinhaltet.

Der Bebauungsplan Nr. 59 wurde im März 2009 rechtskräftig.

Inbesondere die Bindung junger Familien an die Stadt sollte durch das vorliegende Angebot maßgeblich erleichtert werden, einer bereits zu beobachtenden Abwanderung der entsprechenden Bevölkerungsschicht in die Nachbargemeinden sollte entgegengewirkt werden.

Zunehmend erreichen die Verwaltung Anfragen, relativ neu errichteten Wohnraum in Ferienwohnungen umzuwandeln. Da es im Interesse der Stadt Husum ist, langfristig intakte und ganzjährig belebte Wohnquartiere vorzuhalten, ist in den explizit für Wohnzwecke ausgewiesenen Lagen eine solche Umwandlung auch ausnahmsweise nicht zielführend und wird daher langfristig ausgeschlossen.

Ferienwohnungen, mit ihrer temporären Nutzung widersprechen den ursprünglichen Zielen und Zwecken der Planung und sollen im gesamten Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 59 daher ausdrücklich ausgeschlossen werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 59 befindet sich am nördlichen Stadtrand.

Es grenzt im Westen an die Ausläufer des benachbarten Ortsteils Lund und im Norden an die freie Feldmark der Gemeinde Horstedt. Es liegt in unmittelbarer Nähe zur westlich liegenden Eisenbahntrasse und grenzt an die Landesstraße 273 (Bredstedter Straße) an (s. Titelseite, Luftbild).

Begrenzt wird das Gebiet:

- Im Westen durch die Bredstedter Straße (L 273),

- im Norden durch die Stadtgrenze (Gemeinde Horstedt),
- im Osten durch das Gelände der Julius-Leber-Kaserne und
- im Süden durch den Lundweg.



Abb. 1: Geltungsbereich BPlan 59

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 59 betrifft die Aufführung der Unzulässigkeit von Ferienwohnungen im Reinen Wohngebiet WR und im Allgemeinen Wohngebiet WA. Diese Anpassung im Textteil B stellt die aktuelle Rechtslage klar.

4. Verfahren, Rechtsgrundlage

Die Stadt Husum hat in ihrer Umwelt- und Planungsausschuss-Sitzung am 23.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die 1. Änderung des B-Plan Nr. 59 aufzustellen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da mit der vorgesehenen Änderung gemäß § 13 Abs. 1:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen und,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des B-Plans Nr. 59 wird gemäß § 13 Abs. 2 und 3 S.1 BauGB von folgenden Punkten abgesehen:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB,
- von der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB.

Auch die Vorschriften über die Überwachung (Monitoring gemäß § 4c) sind nicht anzuwenden.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 sowie S. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Zweck der B-Plan-Änderung entspricht dem § 8, der Inhalt dem § 9 des Baugesetzbuches (BauGB). Die Planänderung wird nach § 10 BauGB beschlossen. Das Verfahren wird gemäß BauGB durchgeführt.

In der vorliegenden Begründung werden gemäß § 2a BauGB die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans dargelegt. Auch wird aus ihr die städtebauliche Rechtfertigung und das Erfordernis der Planänderung erkennbar.

Die Öffentlichkeit wurde über die Ziele und Zwecke im Sinne des § 3 Abs. 1 umfangreich informiert.

Durch die 1. Änderung erfolgt keine Abweichung der Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans. Eine Änderung des F-Plans ist nicht erforderlich.

5. Planungsgrundsätze der Gemeinde

Ziel der Planänderung ist es durch den Ausschluss von Ferienwohnen in den WR und WA Gebieten des Wohnquartiers eine klare städtebauliche Aussage zu Gunsten der dringend benötigten Dauerwohnnutzung zu formulieren. Ferienwohnen soll ausschließlich in ausgesuchten Stadtquartieren möglich sein.

Mit ihrer Planung möchte die Gemeinde eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Belange miteinander in Einklang bringt (vergl. § 1 (5) und (6) BauGB).

6. Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Durch die Planänderung bleibt das Planungskonzept des B-Plans Nr. 59 grundlegend unverändert. Auch die Festsetzungen bleiben im Wesentlichen inhaltlich unverändert.

6.1 Allgemeine Wohngebiete WA (1b, 2a, 2e, 2f, 1h)

Im TEXT - TEIL B des Ur-Bebauungsplanes Nr.59 werden unter **Punkt 1.3** - Art und Mass der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, die in einem allgemeinen Wohngebiet zur Wohnqualität beitragen können, sind weiterhin erwünscht und werden nicht ausgeschlossen.

2017 wurde in der Novelle der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Ferienwohnnutzung als nicht störender Gewerbebetrieb definiert und dieser Gruppe zugeordnet. Um dies zu verhindern wird die Festsetzung um den Ausschluss der Ferienwohnungen ergänzt.

Demzufolge wird folgende textliche Festsetzung im Teil B: Text unter Abschnitt 1 „Art und Mass der baulichen Nutzung“ **Punkt 1:3** neu gefasst/ ersetzt:

1.3 In allen WA Gebieten der Baugebiete 1b, 2a, 2e, 2f und 1h sind die nach § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmenutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig, davon ausgenommen sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO.

6.2 Reine Wohngebiete (WR 1a, 1c, 2g)

Im TEXT - TEIL B des Ur-Bebauungsplanes Nr.59 werden unter **Pkt. 1.1** - Art und Mass der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten WR-Gebiete die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Läden
- Nicht störende Handwerksbetriebe

- Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

2017 wurde in der Novelle der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Ferienwohnnutzung einzelner Räume in den Fällen einer baulich untergeordneten Nutzung gegenüber der vorherrschenden Hauptnutzung, als Betrieb des Beherbergungsgewerbes definiert (§13a Satz 2 BauNVO).

Um die Dauerwohnnutzung auch im Reinen Wohngebiet sichern zu können, wird folgende textliche Festsetzung im Teil B: Text unter Abschnitt 1 „Art und Mass der baulichen Nutzung“ **Punkt 1.1** neu gefasst/ ersetzt:

1.1 In den WR-Gebieten der Baugebiete 1a, 1c und 2g sind die in §3 Abs. 3 BauNVO folgenden genannten Ausnahmen: „Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbe und Ferienwohnungen“, gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

6.3 Reine Wohngebiete (WR 2b, 2d)

Im TEXT - TEIL B des Ur-Bebauungsplanes Nr.59 werden unter **Pkt. 1.2** - Art und Mass der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten WR-Gebiete die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Läden
- Nicht störende Handwerksbetriebe

ausgeschlossen.

2017 wurde in der Novelle der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Ferienwohnnutzung einzelner Räume in den Fällen einer baulich untergeordneten Nutzung gegenüber der vorherrschenden Hauptnutzung, als Betrieb des Beherbergungsgewerbes definiert (§13a Satz 2 BauNVO).

Um die Dauerwohnnutzung auch im Reinen Wohngebiet sichern zu können, wird folgende textliche Festsetzung im Teil B: Text unter Abschnitt 1 „Art und Mass der baulichen Nutzung“ **Punkt 1.2** neu gefasst/ ersetzt:

1.2 In den WR-Gebieten der Baugebiete 2b und 2d sind die in §3 Abs. 3 BauNVO folgenden genannten Ausnahmen: „Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbe und Ferienwohnungen“, gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Sonstige Festsetzungen des Ur-B-Plans Nr. 59 gelten weiterhin unverändert fort.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planänderung

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 59 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und daher auch keine Änderungen vorgenommen, die sich wesentlich anders auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und Sachgüter auswirken, als die, die im bereits in Kraft gesetzten Ur-B-Plan Nr. 59 genannt und bearbeitet wurden. Ein Erfordernis auf eine erneute Betrachtung möglicher wesentlicher Auswirkungen durch die geplanten Änderungen wird nicht gesehen.

7.2 Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten für diese Bauleitplanung (Planänderung) werden von der Kommune getragen. Sonstige finanzielle Auswirkungen sind mit der Planänderung nicht erkennbar.

7.3 Sonstige Auswirkungen

Es sind zurzeit keine weiteren wesentlichen Auswirkungen durch die Planänderung erkennbar.

8. Artenschutz

Durch die Änderungen der Festsetzungen des B-Planes wird das Ergebnis der Aussagen in der Begründung des Ur-B-Plans nicht berührt. Wesentliche Auswirkungen auf besondere Arten sind nicht zu erwarten.

9. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Aussagen im Ur-B-Plan Nr. 59 bleiben erhalten. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits vorhanden und bleiben auch zukünftig erhalten.

Husum, den 09.07.2026



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Mayor, is written over a horizontal line.

Der Bürgermeister