

Bebauungsplan Nr. 48 - Norderschlag

Stadt Husum

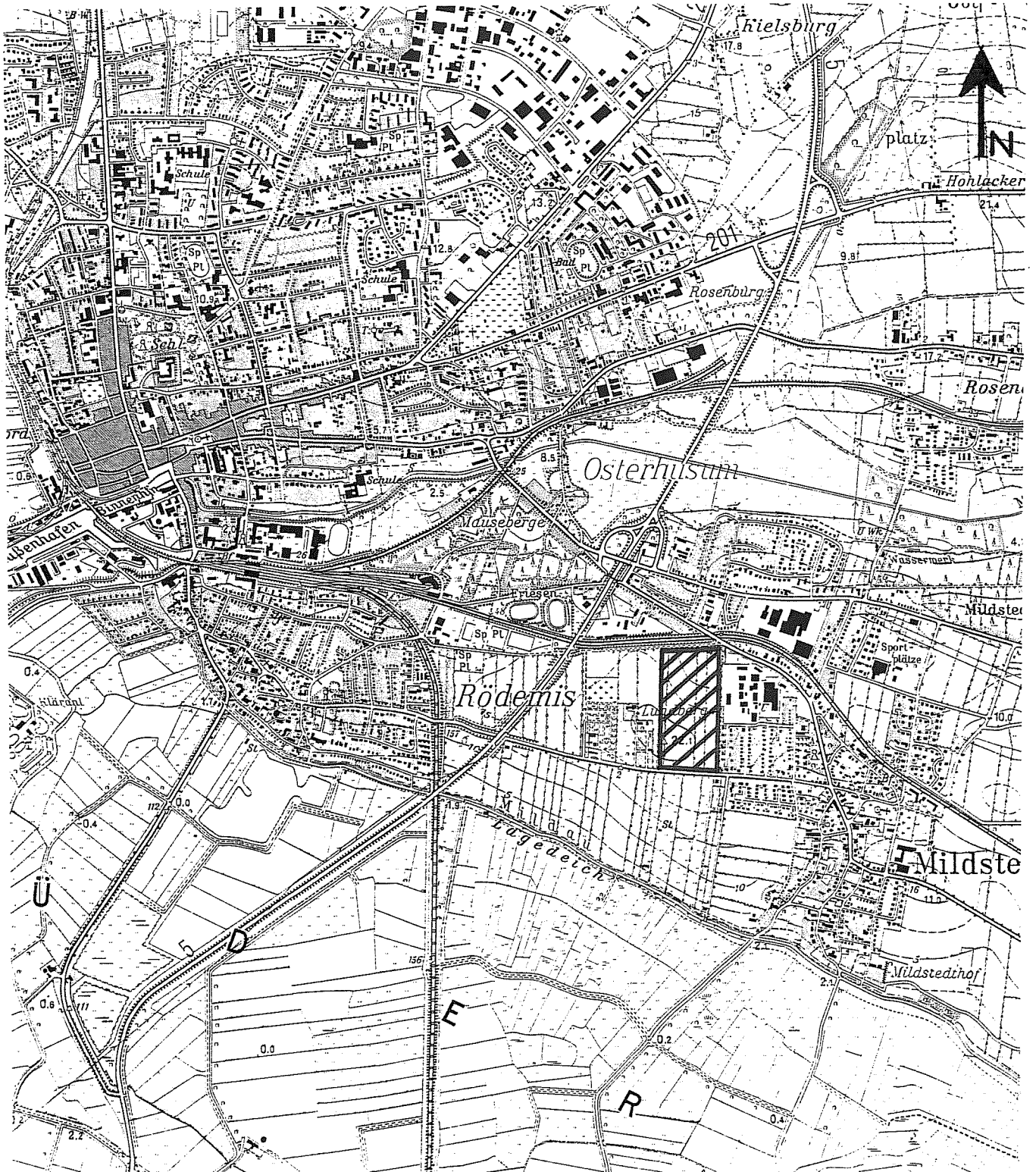
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 der Stadt Husum

Gebiet: Norderschlag

nördlich der Kreisstraße K 24 Husum-Mildstedt, östlich des Flurstücks 20/4, südlich des Grünen Weges und westlich der Gemeindegrenze Mildstedt

Übersichtsplan M 1 : 25.000

12.06.1995



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 48 der Stadt Husum

Gebiet: Norderschlag, nördlich der Kreisstraße K 24 Husum-Mildstedt, östlich des Flurstücks 20/4, südlich der Bahntrasse und westlich der Gemeindegrenze Mildstedt

Stand: 12. Juni 1995

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), in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz.

BauNVO Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Geänd. durch Art. 3 des Inv.-WoBauG. vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).

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
20. Änderung** Der Bebauungsplan Nr. 48 stimmt mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplan, 20. Änderung, überein.
Der Bereich des Plangebietes ist als Wohnbaufläche dargestellt.

1.2 Grenzen

Grenzen Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch den Grünen Weg entlang der Bahntrasse, im Osten durch die Gemeindegrenze Mildstedt, im Süden durch die Kreisstraße K 24 Husum-Mildstedt und im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 20/4.

1.3 Bestand

Nutzung	Die Flächen sind unbebaut und werden z.Zt. noch landwirtschaftlich genutzt.
Topographie	In nord-südlicher Richtung steigt das Gelände um rd. 5,0 m an.
Vegetation	Entlang einiger Flurstücksgrenzen sind Knicks und Teile von Knicks mit einzelnen Sträuchern und Bäumen vorhanden. Diese sind weitestgehend zu erhalten, zu ergänzen bzw. wiederherzustellen.
Umgebung	Die am Stadtrand neu entwickelte Siedlungsfläche grenzt an die Gemeinde Mildstedt. Hier befindet sich auf den benachbarten Flächen ein Gewerbegebiet; vorhanden ist ein großflächiger Baustoffhandel. Südlich angrenzend liegt eine Einfamilienhaussiedlung, die vor ca. 30 Jahren entstand.
Eigentumsverhältnisse	Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Husum.

2.0 Planungsanlaß/Planungsziel

Ziel	<p>Für den dringend erforderlichen Wohnungsbedarf sind entsprechende Bauflächen auszuweisen. Ziel ist es, Flächen für freistehende Einzel- und Doppelhäuser und in Form von Reihen- bzw. Stadthäusern verdichteten Ein- und Zweifamilienhausbau sowie Flächen für den Geschoßwohnungsbau bereitzuhalten. Damit soll eine Mischung aus verschiedenen Wohn- und Eigentumsformen für möglichst viele Bewohner erreicht werden. Innerhalb des Plangebietes ist, neben den Wohnflächen, eine gewerbliche Fläche vorgesehen, die dem angrenzenden Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten einräumt.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, diese Zielsetzungen zu realisieren.</p>
------	---

2.1 Städtebauliche Ziele

Bebauung	Die neue Bebauung soll sich in die Landschaft einfügen. Die stärker werdende Umweltbelastung erfordert einen schonenden Umgang mit Natur und Landschaft und den natürlichen Ressourcen Boden, Wasser, Luft. Die planerischen und textlichen Festsetzungen sollen dies ermöglichen.
----------	--

städtebauliche Struktur	Um möglichst vielen Bewohnern ein „Wohnen im Grünen“ zu ermöglichen, ist entlang des Grünzuges der Geschosswohnungsbau angeordnet. Die Dichte der Bebauung nimmt zu den Rändern des Plangebietes hin ab. Die Reihenhaushausgruppen/Stadthäuser schaffen einen Übergang vom Geschosswohnungsbau zu den freistehenden Einzel- und Doppelhäusern, die sich an die vorhandene benachbarte Bebauungsstruktur anpassen.
Nutzung	Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Neben dem Wohnen sollen wohnungsnaher Versorgungseinrichtungen und Anlagen für soziale Zwecke (z.B. Kindergärten) möglich sein.

2.2 Landschaftsplanerische Ziele

Knickerhaltung	<p>Das Landschaftsbild des Bebauungsplanbereiches wird insbesondere durch die gehölzbestandenen Knicks geprägt.</p> <p>Dieses regionaltypische Landschaftselement soll weitestgehend erhalten und bei der Bildung von neuen Grundstücksgrenzen wieder aufgenommen werden.</p>
Ausgleichsmaßnahmen	Durch die intensive Durchgrünung des Baugebietes mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, die Pflanzung von Bäumen entlang der öffentlichen Straßen und Plätzen sowie die angestrebte Beschränkung der Versiegelung der Frei- und Verkehrsflächen sollen die durch die geplante Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten werden.
Grünordnungsplan	<p>In einem Grünordnungsplanerischen Beitrag werden die Ziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Ortsbildgestaltung dargestellt.</p> <p>Ziele der Grünordnung sind</p> <ul style="list-style-type: none">- die Vermeidung und Minderung negativer Eingriffe in Landschaftshaushalt und -bild- der Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen und- die Einbindung der Bauflächen in die Landschaft und ihre grünordnerische Gestaltung.

3.0 Einzelziele zur baulichen Nutzung und Gestaltung

Planinhalte

Nutzung WA (Allgemeines Wohngebiet)	<p>Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Zugelassen sind ergänzende, nicht störende öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen, um eine größere städtebauliche Nutzungsvielfalt zu erreichen.</p> <p>Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 der BauNVO sind nicht zugelassen, sie würden den Gebietscharakter und Maßstab eines Wohngebietes in Stadtrandlage stören.</p>
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE)	<p>Mit der Festsetzung des Gewerbegebietes wird dem benachbarten Betrieb die Möglichkeit gegeben sich zu erweitern.</p> <p>Durch Nutzungsbeschränkung des Gewerbegebietes und zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) soll eine Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe gewährleistet werden.</p>
Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude	<p>Um die kleinteilige Baustruktur der Einfamilien- und Doppelhausbereiche innerhalb des Plangebietes zu sichern, wird die Zahl der Wohnungen auf 2 pro Gebäude beschränkt.</p>
Bebauungsdichte Grundflächenzahl	<p>Die Grundflächenzahl wird in den Wohnbereichen der Einzel- und Doppelhäuser auf ein Mindestmaß reduziert. Durch diese Maßnahme kann der Versiegelungsgrad der bebauten Fläche so gering und die freie Fläche zur Versickerung von Oberflächenwasser so groß wie möglich gehalten werden.</p>
Baugrenzen	<p>Ausnahmsweise können die Baugrenzen bis zu 2,0 m mit Gebäudeteilen überschritten werden, wenn eine besondere architektonische Gestaltung durch die festgesetzten Baugrenzen verhindert wird. Die Belange des Nachbarschutzes und die städtebauliche Gesamtsituation sind zu berücksichtigen.</p>
Materialien	<p>Um eine gewisse Buntheit im überplanten Gebiet zu erreichen, werden die Festsetzungen zur Materialwahl nicht zu eng gewählt.</p>

4.0 Grünflächen

4.1 Private Freiflächen

Geschoßwohnungsbau

Die Freiflächen des Geschoßwohnungsbaus entlang des Grünzuges sollen zum öffentlichen Freiraum hin gleiche Elemente aufnehmen, so daß der Grünzug bereichsweise vom optischen Eindruck her bis an die Bebauung heranreicht.

Wirtschaftswege

In den Reihenhausbereichen werden im rückwärtigen Bereich Fußwege ausgewiesen, um die Bewirtschaftung der Gärten zu ermöglichen.

4.2 Öffentliche Grünflächen

Grünzug
Ausgleichsfunktion

Das Plangebiet wird durch eine großräumige öffentliche Grünanlage gegliedert, die bei einer möglichen Erweiterung des Wohngebietes nach Westen hin mit weiteren Grünflächen ergänzt werden kann.

Der Grünzug als landschaftliches Element trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Zusammen mit den Außenanlagen der Geschoßwohnungen sollen die Freiflächen eine biologische Ausgleichsfunktion für die durch die Bebauung reduzierte und beeinträchtigte Landschaft übernehmen.

Kinderspielplätze

Der Grünzug nimmt auch die öffentlichen Kinderspielplätze auf und soll der ungestörten und naturnahen Führung von Fuß- und Radwegen dienen.

Fuß- und Radwegenetz

Ziel ist es, über das geplante Fußwegenetz die nördlich und östlich liegende Nachbarbebauung sowie die dort vorhandenen Grün- und Sportflächen miteinander zu verbinden.

Standortgerechte
Vegetation

Die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Freiflächen soll sich an der heimischen Gehölzflora orientieren. Als Empfehlung für den Bauherrn dient die dem Grünordnungsplanerischen Beitrag anliegende Pflanzenliste.

Knickerhaltung und
Neuanlage

Die zu erhaltenen und neu anzulegenden Knicks sowie die fachgerechte Pflege werden durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert, um somit die Knicks als regionaltypisches Landschaftselement zu schützen und zu erhalten.

Neupflanzung von Bäumen

Entlang der Straßen werden Bäume gepflanzt, um sie räumlich zu gliedern und zu gestalten. Die Hierarchie des Straßennetzes soll an der Begrünung deutlich werden. Vorgesehen ist, die Wohnsammelstraße als Allee mit großkronigen Bäumen auszubilden. Kennzeichen der verkehrsberuhigten Wohnstraßen ist die einseitige Baumreihe mit kleineren Bäumen.

Die Baumpflanzungen im Straßenbereich sowie im öffentlichen Grünzug sollten so groß sein, daß sie nicht leicht zerstört werden können.

Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Planung des Baugebietes sind Eingriffe und Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu erwarten. Der flächenmäßige Ausgleich für die verschiedenen Schutzgüter konnte nach Ansatz des gemeinsamen Runderlasses des Umweltministers und der Ministerin für Natur und Umwelt durch entsprechende Minimierungsmaßnahmen und -forderungen im Rahmen des Bebauungsplanes erbracht werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

Für das Schutzgut Landschaftselemente (Knicks) wurde ein Ausgleichsdefizit festgestellt.

Die vollständige Erhaltung der vorhandenen Knicks ist nicht möglich. Auch durch Neuanlage bzw. Verschiebung der zu erhaltenen Knicks konnte kein voller Ausgleich innerhalb des Plangebietes erzielt werden. Die fehlende Knicklänge von ca. 870 m kann im weiteren Außenbereich des Stadtgebietes angelegt werden. Beabsichtigt ist, auf städt. Flächen im südlich angrenzenden Bereich - Süderschlag - des Plangebietes die Knicks anzulegen bzw. wiederherzustellen.

5.0 Verkehr/Erschließung

5.1 Fahrverkehr

äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Kreisstraße K 24 Husum - Mildstedt.

innere Erschließung Wohnsammelstraßen

Die zukünftige Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt über eine in Süd-Nord-Richtung (Kreisstraße K 24) verlaufende Wohnsammelstraße, die den verdichteten Ein- und Zweifamilienhausbau und den Geschoßwohnungsbau erschließt.

verkehrsberuhigte Bereiche

Alle weiteren Straßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen und entsprechend gestaltet. Diese Straßen erschließen die Einfamilienhausgebiete.

5.2 Ruhender Verkehr

Stellplätze

Um die sehr flächenintensive ebenerdige Unterbringung der notwendigen Stellplätze zu beschränken, können sie sowohl in oberirdischen Anlagen (z.B. Parkpaletten) als auch in Tiefgaragen untergebracht werden. Großflächige oberirdische Stellplatzanlagen sind gem. der planungsrechtlichen Festsetzungen intensiv zu begrünen, um damit zum Teil die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu erfüllen.

Parkplätze

Die erforderlichen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum werden bei der Ausbauplanung berücksichtigt.

6.0 Städtebauliche Daten

6.1 Größe des Plangebietes

Bruttobauland	14,70 ha = 100,0 %
Verkehrsflächen einschl. Fußwege	1,63 ha = 11,0 %
./. Grünflächen einschl. Spielplätze	1,10 ha = 7,0 %
./. Knickbestand	0,69 ha = 4,6 %
./. Knickneuanlage	0,33 ha = 2,2 %
./. Lärmschutzwall	0,54 ha = 3,6 %
./. Regenrückhaltebecken	0,58 ha = 3,9 %
./. Gewerbeflächen	1,23 ha = 8,4 %
= Nettobauland	8,60 ha = 59,3 %

6.2 Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Mehrfamilienhäuser rd.	160 WE
Reihenhäuser	37 WE
Einzel- und Doppelhäuser	93 WE
insgesamt	290 WE

6.3 Einwohner (EW)

bei 3,0 EW/WE rd.	870 EW
pro ha Nettobauland	100 EW/ha
pro ha Bruttobauland	60 EW/ha

7.0 Einrichtungen der Allgemeinheit

7.1 Nahversorgung

Läden und
Dienstleistungen

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf ist in dem ca. 1.500 m entfernten Ortskern der Gemeinde Mildstedt gesichert. Das Zentrum von Husum liegt ca. 2.500 m entfernt. Bei Bedarf können sich im Plangebiet Versorgungseinrichtungen ansiedeln.

7.2 Öffentliche Einrichtungen

Bei den zusätzlichen Einwohnern (rd. 900) ergibt sich anfangs eine Schülerzahl von ca. 3 % = 27 Schüler/Jahrgang, die langfristig (10 - 15 Jahre) auf ca. 1 % = 9 Schüler/Jahrgang abnimmt.

Grundschule

Die nächstgelegene Grundschule liegt im Ortsteil Rödemis (Iven-Agßen-Schule) ca. 1.800 m entfernt.

Hauptschule

Die Entfernung der einzigen Hauptschule beträgt etwa 6 km. Sie liegt in nordöstlicher Richtung an der Schobüller Straße.

Sonstige Schule

Sonstige Schulen befinden sich im Zentrum ca. 2.000 m entfernt.

öffentl. Spielplätze
(6 - 12 jährige)

Die Spielbereiche sollen in aufgelockerter Anordnung in den öffentlichen Grünzug eingebunden und über das geplante Fußwegenetz miteinander verbunden werden.

8.0 Ver- und Entsorgung

Gas, Wasser, Strom

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Husum sichergestellt.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über ein getrenntes Schmutz- und Regenwasserkanalsystem.

Regenwasser

Die Oberflächenentwässerung kann in zwei unterschiedlichen Verfahren erfolgen:

öffentl. Flächen

Von den öffentlichen Flächen (Straßen- und Stellplätze) wird die Entwässerung über den Regenwasserkanal, das Regenrückhaltebecken und über die Mühlenau in den Husumer Hafen eingeleitet.

Durch Einbau von Ölsperren und Schlammfängen soll eine Reinhaltung des Wassers erreicht werden.

private Flächen

Auf den privaten Flächen kann das Oberflächenwasser der Dachflächen soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über das Mildstedter Hauptpumpwerk und über die neu verlegte Druckrohrleitung direkt in die Kläranlage geleitet.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung obliegt dem Kreis Nordfriesland.

9.0 Immissionsschutz

Lärmschutz

Grundlage für die Aussagen zur Lärmschutz ist das in der Anlage der Begründung beigefügte schalltechnische Gutachten vom TÜV-Norddeutschland, Stand 06.06.1994. Hieraus ergeben sich für die Planung folgende Ausweisungen:

- Nutzungsbeschränkung für das Gewerbegebiet mit max. zulässigen Schalleistungspegel für tags von 60 dB (A) m² und für nachts von 45 dB (A) m².
- Festlegung einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall von 6,0 m² Höhe).
- Maßnahmen zur Grundrißgestaltung und Festlegung der Zahl der Geschosse, die zum ständigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind, von Ost nach West ansteigen zu lassen.

10.0 Kosten und Finanzierung, Bodenordnung

Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Stadt Husum. Die Ordnungsmaßnahmen werden von der Stadt Husum durchgeführt.

Kosten

Straßenausbau (Beleuchtung, Fußwege)	ca. 3,80 Mio. DM
Kanalbau (Schmutz- und Regenwasser, Regenrückhaltebecken, Pump- werk)	ca. 2,00 Mio. DM
Grünflächen (Spielplätze, Bepflanzung)	ca. 0,35 Mio. DM
Bepflanzung der Knickan- lagen und des Lärmschutz- walles	ca. 0,30 Mio. DM
Gesamtkosten	ca. 6,60 Mio. DM

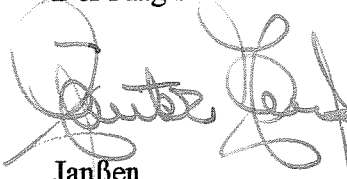
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtverordnetenkollegiums der Stadt Husum vom 27. Juni 1995 gebilligt.

Husum, den 12.07.1995

Planverfasser:

STADT HUSUM
Der Magistrat

Stadt Husum
Der Magistrat
Stadtbauamt
Im Auftrag


Janßen
1. stellv. Bürgermeister




Petersen
stellv. Bauamtsleiter