

Stadt Husum

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 78 „Senioren- residenz Erichsenweg“

Begründung

Vorhabenplanung:	JF Architekten und Stadtplaner Johannsen Fuchs und Dycker Hafenstraße 9 25813 Husum Tel.: 04841/8979-0 Fax: 04841/8979-19
Stadtplanung:	claussen-seggelke stadtplaner Holzdamm 39 20099 Hamburg Tel.: 040/284034-0 Fax: 040/28054343

INHALTSVERZEICHNIS

I	BEGRÜNDUNG	3
1.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	3
2.	GELTUNGSBEREICH.....	3
3.	PLANUNGSANLASS.....	3
4.	VORHABENBESCHREIBUNG.....	4
5.	VERFAHREN	5
6.	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	6
6.1	Flächennutzungsplan der Stadt Husum	6
7.	SITUATIONSANALYSE	6
7.1	Bestand und Städtebauliche Einordnung.....	6
7.2	Artenschutzrechtliche Untersuchung	8
7.3	Verkehr	9
8.	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	10
8.1	Art der baulichen Nutzung	10
8.2	Maß der Nutzung	10
8.3	Überbaubare Flächen	11
8.4	Eigentumsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen	12
8.5	Belange des Denkmalschutzes.....	13
8.6	Oberflächenentwässerung.....	14
8.7	Ver- und Entsorgung.....	14
8.8	Altlasten	14
II	DURCHFÜHRUNG	14

I BEGRÜNDUNG

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 78 der Stadt Husum „Seniorenresidenz Erichsenweg“ wird auf der Rechtsgrundlage des § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) als vorhabenbezogener Bebauungsplan in Anlehnung an die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), als Satzung aufgestellt.

2. GELTUNGSBEREICH

Die Stadt Husum ist Kreisstadt des Kreises Nordfriesland in Schleswig-Holstein. Sie liegt an der Nordsee am Rande der Schleswigschen Geest.

Planungsgegenstand sind die Grundstücke der ehemaligen Irene Thordsen Kongresshalle östlich des Erichsenwegs und nördlich des Heckenwegs. Der Geltungsbereich liegt innenstadtnah zwischen der Klinik Husum (Klinikum Nordfriesland gGmbH) und der Gemeinschaftsschule Husum Nord.

Das Vorhabengebiet umfasst die Flurstücke 18/13, 18/31, 18/37 und 15/43 der Flur 1, Gemarkung Husum, Erichsenweg Nr. 22a. Das Plangebiet ist etwa 0,4 ha groß. Es ist teilweise mit eingeschossigen Gebäuden bebaut, die ehemalige Kongresshalle wurde abgerissen. Die noch bestehenden eingeschossigen Gebäudeteile waren Bestandteil der Kongresshalle in denen die Empfangshalle, ein Restaurant und ein nicht mehr betriebenes Fitnessstudio untergebracht waren. Die Gebäude sind teilweise unterkellert. Parallel zum Heckenweg und im Erichsenweg bestehen 15 Bäume von denen neun in einer gutachterlichen Bewertung als ortsbildprägend eingeschätzt wurden.

3. PLANUNGSANLASS

Der Vorhabenträger, die Seniorenresidenz Schlosspark Husum GmbH, hat die überwiegend brach liegenden Grundstücksteile der ehemaligen Irene-Thordsen-Kongresshalle erworben, um hier eine Seniorenresidenz mit 58 Wohneinheiten zu bauen. Neben den Wohnungen ist ein Serviceangebot im Pflegebereich vorgesehen, das durch das Deutsche Rote Kreuz betreut werden soll.

Das im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte Vorhaben wurde mit der Stadt Husum abgestimmt und sieht ein siebengeschossiges Hauptgebäude mit einem südlich vorgelagerten eingeschossigen pavillonartigen Baukörper vor. Die Wohnungen werden im Hauptgebäude untergebracht. Im Vorbau werden Gemeinschaftsräume für die Bewohner entstehen. Die vom Heckenweg anfahrbaren Stellplätze sollen in einer Tiefgarage unter dem Gebäude untergebracht werden. Nördlich des zukünftigen Zugangs zur Seniorenresidenz wird eine vom Erichsenweg aus erschlossene Stellplatzanlage mit dreizehn Stellplätzen angelegt.

Für das Gebiet besteht kein Bauplanungsrecht, so dass zur Umsetzung des Vorhabens, im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung, neues Planungsrecht geschaffen werden muss.

Das siebengeschossige Gebäude nördlich des Vorhabengebiets ist das 1982 gemäß Wohnungseigentumsgesetz in Eigentumswohnungen umgewandelte ehemalige Hotelgebäude des Park-Hotels Thordsen. Die damalige Aufteilung in zwei getrennte Eigentümergemeinschaften, Erichsenweg 23 und Erichsenweg 23a, hat eigentumsrechtlich und grundstücksbezogen kleinteilige Rechtsbezüge und nahezu splitterartige Grunddienstbarkeitsverhältnisse geschaffen. Daraus resultierten bis zum Verkauf der Fläche viele ungeklärte Beziehungen zum Vorhabengebiet die im Rahmen einer langwierigen Voruntersuchung ermittelt und verifiziert wurden. Die aus der vergangenen Hotel- und Kongressnutzung und der Umnutzung zu Wohnen entstandenen kleinteiligen eigentumsbezogenen Abhängigkeiten wurden durch die planenden Architekten umfangreich dargestellt und grafisch aufgearbeitet (siehe Ergebnisbericht Grundlagenermittlung mit 6 Anlagen vom 26.08.2014). Der Vorhabenträger konnte die eigentumsrechtlichen Fragen mit den betroffenen Eigentümern entflechten und abschließend klären. So wurde nunmehr ein in sich zusammenhängendes Vorhabengebiet geschaffen, für das der Vorhabenträger seine konkrete Planung entwickelt und mit der Stadt Husum abgestimmt hat.

Auf dieser Basis hat der Vorhabenträger die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt und erklärt, dass er zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage ist und sich zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist im Durchführungsvertrag verpflichten wird. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 78.

4. VORHABENBESCHREIBUNG

Auf dem Grundstück Erichsenweg 22a, hier Vorhabengebiet genannt, sollen 58 Eigentumswohnungen entstehen, die nur durch Senioren, die das 56. Lebensjahr vollendet haben genutzt werden dürfen. Ein großer Teil der Wohnungen sind behindertengerecht geplant und barrierefrei erschlossen. Vorgesehen ist eine Laubengangerschließung, die die einzelnen Einheiten von der nördlichen Fassade aus zugänglich macht.

Husum hat wie viele andere Kommunen einen steigenden Bedarf an altengerechtem Wohnraum, der attraktiv gelegen und fußläufig an die zentralen Bereiche der Innenstadt angebunden ist. Dies ist mit dem vorgelegten Vorhaben erfüllt und stellt einen wichtigen öffentlichen Belang dar. Die vorgesehene Servicestation des Roten Kreuzes und die Nähe zum Klinikum Husum bieten eine optimale medizinische und pflegerische Begleitung der zukünftigen Bewohner.

Die Vorhabenplanung sieht einen siebengeschossigen Wohnungsbau vor, dessen Haupteingang zum Erichsenweg orientiert ist. Den oberen Abschluss des Gebäudekörpers bilden zwei von der straßenzugewandten Fassade zurückgestaffelte Geschosse mit einem Flachdach. Der Neubau hält mit seiner Schmalseite zum benachbarten Bestandsgebäude (Erichsenweg 23, 23a) einen Abstand von 5 m ein.

Auf den nördlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Flurstücken bestehen eingeschossige Gebäude, die zur nördlichen Eigentümergemeinschaft Erichsweg 23a gehören. Sie sollen in ihrer Substanz erhalten und zukünftig wieder einer Nutzung zugeführt werden. Historisch bedingt stellt diese Bebauung zu den östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 18/37, 18/31 und 18/13 sowie zur nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 18/13 (teilweise) eine Grenzbebauung ohne Öffnungen dar.

Weiter nordöstlich, jenseits der Flächen Erichsweg 23a, liegt ein Gebäude der Husumer Schützengilde, einem Rest des ehemaligen Schützenhofes, dessen Hauptgebäude Anfang der 1960-er Jahre für das Park-Hotel weichen musste. Das zum Vorhabengebiet benachbarte Gebäude der Eigentümergemeinsschaft Erichsenweg 23 steht direkt auf der Grenze zum Vorhaben-

gebiet (nördliche Flurstücksgrenze 18/13 (teilweise) und westliche Flurstücksgrenzen 18/37 und 18/31). In diesen Fassaden befinden sich nach Süden zum Vorhabengebiet ausgerichtete Fenster, die erdgeschossig bestehenden Fenster nach Osten werden zukünftig baulich geschlossen.

Die Tiefgarage unter dem Vorhabengebäude wird über eine auf dem Vorhabengrundstück liegende Zufahrt nordöstlich des Neubaus angefahren. Eine zweite Stellplatzanlage, erschlossen vom Erichsenweg, wird vor dem Neubau mit 13 Stellplätzen geschaffen.

Südlich des Eingangsbereichs, an der südwestlichen Gebäudeecke der Seniorenresidenz soll ein eingeschossiger Pavillon entstehen, in dem Gemeinschaftsräume für die Bewohner untergebracht werden. Die Servicestation des Deutschen Roten Kreuzes wird gegenüber des Eingangsbereichs angeordnet.

Östlich des Vorhabengrundstücks schließt eine private Stellplatzanlage an, die zur nördlichen Eigentümergemeinschaft (Erichsenweg 23a) gehört. Hier besteht für den Vorhabenträger das Teileigentum an 31 Stellplätzen, die er in die Vorhabenplanung einbringt.

Die Lage der Vorhaben-Gebäude ist Ergebnis eines Abstimmungsprozesses mit der Stadt Husum, der die städtebauliche Planung modifiziert hat, um vorhandene das Grundstück prägende Qualitäten zu erhalten. Dazu gehört ein Teil des großen Baumbestands, der diesen Straßenabschnitt räumlich einfasst. Am Erichsenweg werden eine Buche und eine Eiche mit jeweils 40 cm Stammdurchmesser und zum Heckenweg zwei Linden mit 80 bzw. 38 cm Stammdurchmesser erhalten.

5. VERFAHREN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 78 soll auf der Rechtsgrundlage von § 12 BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan“ als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor:

- Es handelt sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung (Lage innerhalb des Siedlungsbereichs).
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².
- Das Vorhaben trägt einem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von barrierefreiem Wohnraum in angemessener Weise Rechnung.
- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (das sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Das Aufstellungsverfahren für die Bebauungsplan-Satzung kann daher nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Auf einen Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB sowie auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

6. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

6.1 Flächennutzungsplan der Stadt Husum

Der Flächennutzungsplan der Stadt Husum wird zur Zeit neu aufgestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Geltungsbereichs als Wohnbauflächen dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

7. SITUATIONSANALYSE

7.1 Bestand und Städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der inneren Stadt in fußläufiger Entfernung zum Zentrum Husums (Erichsenweg, Schulstraße, Norderstraße, Markt). Es ist über den Erichsenweg, die Theodor-Storm-Straße und die Brinckmannstraße (Landesstraße L 30) an das innerörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Es liegt im Südosten des Siedlungsgebiets Marktstraße/Parkstraße, das im Stadtentwicklungskonzept vom März 2006 unter Punkt 5.3 „Siedlungsportraits“ in seiner Entstehungsgeschichte, seinen Leitzielen und der Funktion des Gebiets beschrieben ist.

Westlich des Plangebiets liegt die nordöstliche Ecke des Schlossparks, an den die Gebäude des Klinikums Nordfriesland grenzen. Der Erichsenweg verläuft entlang des Schlossparks nach Süden Richtung Innenstadt und wird auf seiner westlichen Seite durch öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung und eine Reihe von Straßenbäumen (Linden) begleitet. Am Heckenweg endet die historisch entstandene Bebauung, die die östliche Raumkante des Erichsenwegs mit zwei- bis dreigeschossigen Stadthäusern bildet.

Stadtgeschichtlich ist das Quartier Marktstraße/Parkstraße, südlich Alolf-Brütt-Straße, nördlich Heckenweg nach der Aufgabe der Husumer Viehmärkte in den 1960-er Jahren städtebaulich neu geordnet worden. Damals entstanden auch Hochhäuser, einer für Husum neue Gebäudetypologie. Es entwickelte sich ein städtebaulich heterogenes Gebiet mit sehr unterschiedlichen Nutzungen. Am südöstlichen Rand des Quartiers wurde das Kreiskrankenhaus, das Parkhotel und die Irene-Thordsen-Kongresshalle (1960) gebaut. Anfang der 1970-er Jahre wurde mit dem Kreishaus und drei Wohnhochhäusern mit sieben bis acht Geschossen der Quartiersrand im Nordwesten neu gestaltet. Gemeinsam mit der Gemeinschaftsschule Husum Nord, den Tennisplätzen und der großen Sportanlage wurden in diesem Teil Husums überörtlich bedeutsame, raumgreifende Infrastruktureinrichtungen geschaffen.

Entsprechend war dieser Bereich mehr als 50 Jahre lang durch die Irene-Thordsen-Kongresshalle geprägt worden. Sie war ein vielgenutztes Veranstaltungs- und Kulturzentrum, in dem auch das Stadtverordnetenkollegium tagte. 2010 wurde sie durch das Nordsee-Congress-Centrum ersetzt und schließlich abgerissen.

Das ehemalige Vier-Sterne Parkhotel wurde bereits Anfang der 1980-er Jahre aufgegeben und in Eigentumswohnungen umgenutzt, die sich heute in zwei voneinander unabhängige Eigentümergemeinschaften aufteilen (südliche und nördliche Gebäudehälfte). Im Erdgeschoss der südlichen Gebäudehälfte liegt eine ehemals als Café genutzte Einheit, die Bestandteil der Eigentümergemeinschaft ist und sich im Teileigentum der Vorhabenträger befindet.

Die Fläche zwischen der noch stehenden nördlichen Außenwand der ehemaligen Kongresshalle, der östlichen Fassade des ehemaligen Park-Hotels und dem Gebäude der Schützengilde ist flächendeckend mit einer eingeschossigen Bebauung überbaut. Darin befanden sich ein griechisches Restaurant, ein Fitnessstudio und der Empfangsbereich für Hotel und Kongresshalle.

Nördlich angrenzend bestehen Sportanlagen des Husumer Tennisclubs mit einer Tennishalle und weiter nördlich gelegenen drei offenen roten Sandplätzen. Nordöstlich und östlich, orientiert zur Adolf-Brütt-Straße, liegt die Gemeinschaftsschule Husum Nord mit ihren Schulgebäuden und einem großen Sportplatz.

Südlich des Heckenwegs befinden sich östlich der zweigeschossigen, stadthausartig aneinander gebauten Wohnbebauung die dreigeschossigen Verwaltungsbauten des Amtsgerichts und weiter östlich die Gebäude des Diakonischen Werks. Deren historische Hauptgebäude stehen unter Denkmalschutz und sind nach Süden zur Theodor-Storm-Straße ausgerichtet. Südlich des Heckenwegs zeigen sich die Rückansichten der Verwaltungsbauten ohne wirklichen Bezug zum Straßenraum aufzunehmen. Dem Gebäude des diakonischen Werks, zum Heckenweg vorgelagert besteht eine schmucklose, räumlich und architektonisch ungestaltete Garagenfront mit über 20 Garagentoren.

Nördlich des Heckenwegs liegt das brach liegende Vorhabengrundstück und östlich daran anschließend eine ungestaltete große Stellplatzfläche (der ehemalige Stellplatz der Kongresshalle). Der Blick fällt hier auf den dahinter liegenden Baukörper der Schützengilde und den rückwärtig langgestreckten Anbau, der einen Schießstand enthält. Der Heckenweg stellt sich als ein räumlich und gestalterisch ungeordneter städtebaulicher Missstand dar. Planerisch wäre es wünschenswert, die durch das Vorhaben neu zu schaffende Raumkante als südliche Quartiersbegrenzung in den Heckenweg hinein bis in die Nachbarschaft zur Gemeinschaftsschule Husum Nord weiter fortzusetzen. Dies scheiterte an den dort bestehenden eigentumsrechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten.

Das Vorhabengrundstück liegt gegenüber dem Straßenniveau teilweise deutlich höher und wird zum Gehweg des Heckenwegs durch eine Stützmauer abgegrenzt. Auf dem südlichen Grundstücksteil bestehen fünfzehn Bäume.

Der räumliche Leitgedanke des städtebaulichen Entwurfs nimmt die vorhandene räumliche Struktur der prägenden Baukörper auf (Krankenhausgebäude, Gebäude des Parkhotels) und setzt die durch sie gebildete Raumfolge durch ein fünfgeschossiges Wohngebäude mit zwei zurückgestaffelten weiteren Geschossen fort.

Gemeinsam mit dem ebenso hohen Bestandsgebäude Erichsenweg 23, 23a, schafft der Neubau straßenbegleitend eine raumbildende Fassade zur Ecke Erichsenweg/Heckenweg. Der städtebaulich uneinheitlich ausgebildet erscheinende Straßenraum bedarf hier einer raumwirksamen Kante, die ihm Halt und Orientierung verleihen. Der Neubau übernimmt eine Scharnierfunktion für den Straßenabzweig in den Heckenweg, die vormals durch den Sonderbaukörper der ehemaligen Kongresshalle erfüllt wurde.

Betrachtet vor dem Hintergrund der eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen und städtebaulich ungeordneten Ausgangslage, die eine bauliche Nutzung dieses Bereichs bisher unmöglich gemacht hatte, ist das Vorhaben eine städtebaulich begründete Ergänzung der vorhandenen baulichen Strukturen. Die Seniorenresidenz erhält eine stadträumlich durchaus dominante Erscheinung, die in diesem Bereich planerisch so gewollt ist und eine angemessene Reparatur des bisher desolat erscheinenden Straßenraums herstellt. Die Rückstaffelung der beiden oberen Geschosse bewirkt für die Straßenansicht eine optische Reduzierung der Gebäudehöhe.

Städtebaulich wäre ein längeres Gebäude, das dem Heckenweg eine nördliche Raumkante gegeben hätte wünschenswert gewesen. Diese Lösung bleibt aber auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen, da die Stellplatzanlage östlich des Vorhabengebiets Bestandteil der Eigentümergemeinschaft Erichsenweg 23a ist.

Der winkelartige Baukörper des Vorhabens ist auf dem Grundstück so gelegen, dass entlang der Straßen vier der prägenden Bäume in einem grün gestalteten Vorgarten erhalten werden können. Damit wird eine dort vorhandene freiraumgestalterische Qualität erhalten, die gleichzeitig durch die Größe und Mächtigkeit der Bäume die neue Raumkante des Vorhabens durch ihr Grünvolumen einbindet.

Die öffentliche Parkanlage des Schlossparks liegt westlich des Erichsenwegs und endet hinter dem öffentlichen straßenbegleitenden Gehweg in einem dichten Baum- und Strauchriegel. Diese grüne Raumkante bezeichnet den östlichen Rand der ehemaligen Festwiese, die ursprünglich hier gegenüber der Kongresshalle lag und nun arrondierender Bestandteil des Schlossgartens geworden ist. Entlang des Erichsenwegs befinden sich öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung und eine Baumreihe als räumlich wirksames Grün zwischen Parkplätzen und Gehweg.

Die erforderlichen Stellplätze der Seniorenresidenz sollen auf dem Vorhabengrundstück, einerseits am Erichsenweg nördlich zum Eingang zur Wohnanlage (13 Stellplätze), andererseits unter dem Gebäude in einer Tiefgarage (24 Stellplätze) untergebracht werden. Auf dem nordöstlich gelegenen Stellplatz (ehem. Stellplatz der Kongresshalle) besteht das Teileigentum des Vorhabenträgers an 31 Stellplätzen, so dass zusammen insgesamt 68 Stellplätze für die Seniorenresidenz und das Rote Kreuz zur Verfügung stehen. Dabei sind im nördlichen Bereich des Vorhabengebiets die besonderen Rahmenbedingungen, die sich aus dem Bestand der rückwärtigen Bebauung ergeben zu beachten.

7.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Im Plangebiet wurde eine Winterlinde auf mögliche Fledermauswinterquartiere untersucht, da sie einen Stammdurchmesser von etwa 80 cm aufweist und ab einem Stammdurchmesser von 50 cm Baumhöhlen potentiell als Winterquartier für Fledermäuse geeignet sind. Gefunden wurde ein noch relativ junges Astloch, das eine Tiefe von lediglich 5 cm aufweist und deshalb als Winterquartier nicht in Frage kommt. Alle anderen Bäume haben Stammdurchmesser kleiner 50 cm, so dass im Plangebiet bezüglich der Fledermäuse artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden können.

Für das Plangebiet wurde auch eine Potenzialanalyse und darauf aufbauend eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S.3434)) erarbeitet. Der § 44 BNatSchG verbietet unter Anderem besonders geschützten Arten wild lebender Tiere nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten, aus diesem Grund untersucht die Potenzialanalyse ob hier relevante Arten anzutreffen sind.

In den bestehenden Gebäuden sind für Fledermäuse nur wenige Tages- oder Zwischenverstecke möglich, eine Nutzung als Winterquartier oder Wochenstube wird ausgeschlossen. Bei Berücksichtigung bestimmter Bauzeitenregelungen können die o.g. Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

7.3 Verkehr

Verkehrlich ist das Vorhabengebiet über die Straßenzüge Erichsenweg-Heckenweg oder Erichsenweg-Asmussenstraße an die Landesstraße L 30 (Brinckmannstraße) und weiter über die Süderstraße/Mönkeweg an die überörtlichen Straßenzüge Flensburger Chaussee (B 200) und Schleswiger Chaussee (B 201) angebunden. Die Straßen sind alle ausgebaut und leistungsfähig.

Die Innenstadt Husums befindet sich südlich in fußläufiger Entfernung und ist über Erichsenweg und die Schulstraße oder durch den Schlossgarten und den Schlossgang gut zu erreichen. Die vorgesehenen Anschlüsse an den Heckenweg und den Erichsenweg sind verkehrstechnisch unproblematisch und ausreichend leistungsfähig.

8. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Vorhabengebiet allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Obwohl die Stadt bei den Festsetzungen in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht an die gesetzlichen Vorgaben über den Inhalt für Bebauungspläne (§ 9 BauGB) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) gebunden ist, wird hier die Nomenklatura der Baunutzungsverordnung gewählt, da die dort definierten Begriffe für die bauliche Nutzung allgemein bekannt sind und sich in ihrer Anwendung bewährt haben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 78 dient der planungsrechtlichen Vorbereitung eines konkreten mit der Stadt Husum abgestimmten Vorhabens, das auf dem Standort Erichsenweg 22a durch den Vorhabenträger realisiert und umgesetzt werden soll.

Für das allgemeine Wohngebiet gilt die textliche Festsetzung Nr. 1.1:

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Diese Festsetzung dient der planungsrechtlichen Feinsteuerung gem. § 9 Abs. 2 BauGB und ist auf die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundene Ausrichtung der Satzung auf die konkrete Realisierung des Vorhabens innerhalb eines mit der Stadt abgestimmten Zeitrahmens abgestellt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets eröffnet in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung die Zulässigkeit des gesamten unter § 4 BauNVO genannten Katalogs von zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Die Festsetzung Nr. 1 stellt klar, dass in diesem Fall nur das Vorhaben zulässig ist, das Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist, nämlich Seniorenwohnen mit integriertem Serviceangebot.

8.2 Maß der Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet (Vorhabengebiet) werden in der Planzeichnung eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 1.500 m² und eine maximal zulässige Geschossfläche (GF) von 6.500 m² festgesetzt.

Das Vorhaben der Seniorenresidenz sieht 58 Wohneinheiten in sieben Geschossen vor. Die konkrete hochbauliche Planung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Der Durchführungsvertrag bezieht sich auf die mit der Stadt abgestimmte Seniorenresidenz Erichsenweg und stellt sicher, dass der Neubau in seiner Beschaffenheit und Gestaltung vom Vorhabenträger so umgesetzt wird wie vereinbart. Die Bebauungsplansatzung wird die bauplanungsrechtliche Genehmigungsgrundlage sein und bestimmt mit seinen Festsetzungen den zulässigen Rahmen.

Der Baukörper der Seniorenresidenz nimmt die Gebäudehöhe des ehemaligen Parkhotels von 34,30 m über NN auf und führt sie straßenbegleitend in den Heckenweg fort. Dies entspricht einer Höhe von etwa 21,60 m über dem Erdgeschoss des Bestandsgebäudes Erichsenweg 23. Da das Vorhabengrundstück keine einheitliche Höhe aufweist wird die Oberkante des

Erdgeschossfußbodens des ehemaligen Park-Hotels als Bezugsebene gewählt, zumal sich der Neubau in seiner Höhe an ihm orientiert.

Die zulässige Gebäudehöhe der Bebauung wird den Stadtraum in diesem Bereich neu einfassen. Dafür wird diesem Vorhaben eine hohe bauliche Dichte gewährt, die bezüglich der Verhältniszahl für die überbaute Fläche die übliche Grundflächenzahl (GRZ) für ein allgemeines Wohngebiet von 0,4 einhält. Die sich ergebende Geschossfläche überschreitet die rechnerisch ermittelte Verhältniszahl für die Geschossflächenzahl (GFZ) um 0,5 Punkte. Die im § 17 der Baunutzungsverordnung genannten Grenzwerte sind im Rahmen einer vorhabenbezogenen Planung gemäß § 12 BauGB nicht anzuwenden. In der Abwägung der unterschiedlichen Belange wird dem Vorhaben der Vorzug eingeräumt.

Auf der benachbarten Stellplatzanlage bestehen insgesamt 31 Stellplätze, die sich im Teileigentum des Vorhabenträgers befinden und der zukünftigen Nutzung im Vorhabengebäude direkt zugewiesen werden. Deshalb kann diese Fläche und deren Erschließung rechnerisch dem nicht bebauten Freiraum des Vorhabengrundstücks zugerechnet werden, was die Verhältniszahl der GFZ auf 1,2 verringert. Die Stellplatzanlage östlich des Vorhabengebiets ist Teil der Eigentümergemeinschaft Erichsenweg 23a und damit einer möglichen hochbaulichen Nutzung auf unabsehbare Zeit entzogen.

Die textliche Festsetzung Nr. 2.1:

Durch Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und den Wegen darf die zulässige Grundfläche (GR) um 1.050 m² überschritten werden.

Die sonstigen Versiegelungen im Vorhabengebiet wie Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die Zugänge zu den Gebäuden dürfen insgesamt eine Fläche von 1.050 m² umfassen. Diese Versiegelungen werden auf den notwendigen Rahmen beschränkt. Die übrigen Freiflächen sollen grün gestaltet werden.

Die Festsetzung Nr. 3.1

Oberirdische Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig

stellt sicher, dass nur die dafür vorgesehenen Flächen für Stellplätze genutzt werden.

8.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung der Baugrenzen definiert und auf Grundlage der Vorhabenplanung baukörperbezogen festgesetzt. Wegen des frühen Planungsstands der Hochbauplanung ist die Lage der Baugrenzen so festgesetzt, dass geringfügig größere Flächen zur Verfügung stehen, um Spielraum für die spätere Anpassung des Baukörpers an statische Anforderungen oder für die Fassadenkonstruktion zu ermöglichen.

Zum nördlich angrenzenden Bestandsgebäude wird ein Abstand von 5 m eingehalten. Dies entspricht dem Mindestabstand der bauordnungsrechtlichen Vorschriften in Bezug auf den Brandüberschlag. Ursprünglich war ein direkter Anbau vorgesehen, was aber aus eigentumsrechtlichen und städtebaulich-gestalterischen Erwägungen verworfen wurde. Die durch den direkten Anbau entstehende Nähe zu bestehenden Wohnungsfenstern bzw. Balkonen in der südlichen Fassade des Nachbargebäudes hätte zu nachbarschaftlichen Spannungen führen können, die nun durch das Abrücken und die entsprechende Anordnung der Fenster im Neubau ausgeschlossen sind. Der Wahl des Mindestabstands begründet sich auch in der Tatsache, dass das Gebäude der benachbarten Eigentümergemeinschaft auf der Grenze zum Vorhabengrundstück steht, was formal für den direkten Anbau des Neubaus an das Bestandsgebäude gesprochen hätte. Mit der vorge-

schlagenen Anordnung, die mit den zuständigen Dienststellen abgestimmt ist, wird ein ausreichender sozialverträglicher Abstand gewahrt und die Ausnutzbarkeit des Vorhabengrundstücks in einem wirtschaftlich tragfähigen Rahmen sichergestellt.

Der Neubau wird zum südlichen Gebäudeteil des zu erhaltenden rückwärtigen eingeschossigen Bestandsgebäudes, das als Teileigentum dem Vorhabenträger gehört, nicht die vorgeschriebene Abstandsfläche einhalten. Das betroffene eingeschossige Gebäude steht mit einer Brandwand grenzständig zum Vorhabengebiet. Diese Abweichung ist planerisch gewollt und durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans als zulässig festgesetzt. Belichtung und Belüftung der geplanten Wohnungen im Vorhaben sind davon nicht betroffen, gesunde Wohnverhältnisse sind gewährleistet.

Der gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene eingeschossige Pavillon, der dem Hauptgebäude der Seniorenresidenz nach Südwesten vorgelagert liegt, ist ebenfalls durch eine überbaubare Fläche definiert und soll mit einem extensiv begrünten Flachdach bedeckt werden.

Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4.2

Die Flachdächer von eingeschossigen Gebäuden sind extensiv zu begrünen

sichergestellt. Im Sinne einer nach BauGB gebotenen planerischen Zurückhaltung bei den verbindlichen Festsetzungen im Satzungsteil werden nur die städtebaulich relevanten Parameter definiert. Das Vorhaben selbst ist im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, detailliert beschrieben und mit allen Hochbauplänen der Architekten Anlage zum Durchführungsvertrag. So ist gewährleistet, dass das Vorhaben, wie mit der Stadt abgestimmt, realisiert wird. In diesem Zusammenhang ist auch die Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange direkt auf das Vorhaben ausgerichtet und entsprechend begründet.

8.4 Eigentumsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen

Die konzeptionelle und planerische Vorbereitung des Projektes erforderte einen Zeitraum von über drei Jahren, da die Bestandssituation durch die Nutzungsänderungen und eigentumsrechtlichen Aufteilungen der Grundstückbestandteile in den vergangenen 30 Jahren eine fast chaotisch unübersichtliche Verflechtung unterschiedlichster Dienstbarkeiten und Abhängigkeiten ergeben hatte. Zwar haben solche Belange keine Relevanz für die bauplanungsrechtlichen Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sind aber mitbestimmendes Element für die Frage der Realisierbarkeit des Vorhabens. Dies ist nun abschließend zwischen Anliegern, Eigentümern und dem Vorhabenträger geklärt, so dass einer Umsetzung des Vorhabens keine eigentumsrechtlichen Belange entgegenstehen können.

Eine andere Konsequenz aus dieser Historie betrifft die bauordnungsrechtlichen Aspekte, die oben bereits erwähnt wurden und sich vertraglich nicht alle „heilen“ lassen. Für solche Inhalte, wie z.B. die Nichteinhaltung von landesrechtlich vorgeschriebenen Abstandsregelungen schafft die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, im Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag, planungsrechtliche Tatbestände, die eine einvernehmliche Lösung auf Basis der gegenseitigen Rücksichtnahme treffen. Dies betrifft insbesondere die Grenzständigkeit des ehemaligen Park-Hotels und des direkt an dieses Gebäude angebauten eingeschossigen Bauteils sowie den Abstand der nordöstlichen Fassade des Vorhabengebäudes zur eingeschossigen Bebauung auf dem Flurstück 18/39.

Im Bebauungsplanverfahren ist die grundsätzliche Lösbarkeit der bauordnungsrechtlichen Abweichungen und nachbarschutzrechtlichen Belange, soweit sie im Einflussbereich des Vorhabenträgers liegen und durch sein Vorhaben ausgelöst oder mitbestimmt werden, nachgewiesen.

In der Planzeichnung ist auf der westlichen Stellplatzanlage ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr festgesetzt, da über diese Fläche die notwendige Anfahrbarkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zum benachbarten Gebäude Erichsenweg 23 sichergestellt wird.

Zugunsten der im straßenabgewandten Teil im rückwärtigen Grundstück befindlichen Liegenschaften (Flurstücke 19/34, 19/35, 18/38 und 15/57 der Flur 1, Gemarkung Husum) und den dort bestehenden Nutzungen ist im Bereich der Tiefgaragenzufahrt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, da dort die notwendigen Leitungsanschlüsse liegen. Diese werden hiermit entsprechend bauplanungsrechtlich gesichert, so dass auch zukünftig die Ver- und Entsorgung über das Vorhabengrundstück zulässig und möglich ist.

8.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Zuge einer Vorabstimmung mit der Denkmalpflege hat sich die zuständige Dienststelle mit Bedenken gegen die Höhe des Gebäudes geäußert, da sie eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes zum Schloss vor Husum und dem historischen Schlossgarten befürchtet.

Der Husumer Schlossgarten wurde 1994 als Gartendenkmal von besonderer Bedeutung in das Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragen. Er enthält einen wertvollen historischen Baumbestand und ist mit Einfriedungen in Form von Mauern, Wällen und Eisengitterzäunen gestaltet. Die Stadt Husum hat im Rahmen ihrer Abwägung der unterschiedlichen Belange dem öffentlichen Interesse an der Beseitigung der städtebaulichen Missstände im Kreuzungsbereich Erichsenweg/Heckenweg den Vorrang eingeräumt.

Außerdem besteht ein großer Bedarf an altengerechtem Wohnraum, der hier unter Aspekten der Nachhaltigkeit entwickelt werden soll. Die besonderen eigentumsrechtlichen Verhältnisse machten eine sehr aufwändige zweijährige Klärungsphase notwendig, die nur durch einen privaten Vorhabenträger gelöst und geklärt werden konnten. In der Summe der Argumente wurde entschieden, die Bedenken des Denkmalschutzes gegenüber den anderen öffentlichen Interessen zurückzustellen.

Davon abgesehen wird eine Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes des denkmalgeschützten Schlossgartens nicht nachvollzogen. Zwischen dem alten historischen Bestand des Schlossgartens und dem Vorhaben befindet sich ein durch die Bestandsbäume auf dem Vorhabengrundstück und die begleitende Baumreihe entlang des Erichsenwegs ausgebildeter eigener Charakter des Straßenraums, der an die Grünfläche der ehemaligen Husumer Festwiese „Freiheit“ angrenzt. Die ehemalige Festwiese wiederum wird im Osten durch einen dicht bewachsenen Baum- und Strauchgürtel räumlich von der den Gehweg westlich begleitenden Rasenfläche abgegrenzt. Zwar ist die ehemalige Festwiese Bestandteil des Schlossgartens geworden, aber nicht Teil des historischen Bestands, was sich auch in den dort installierten Freizeitsportgeräten und einem Boule-Platz dokumentiert.

Das Vorhaben steht nicht in einer auf das Schloss oder den Schlossgarten bezogenen Sichtachse sondern stellt, wenn überhaupt, das Ende dieser Sichtachse dar. Es läge im Rücken eines möglichen Betrachters, der von hier aus versucht das Schloss zu sehen.

8.6 Oberflächenentwässerung

Unter Nr. 4.1 ist festgesetzt:

Das Oberflächenwasser von Dachflächen, Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist auf den Grundstücken durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und gedrosselt in das öffentliche Entwässerungsnetz abzuleiten.

Der Untergrund des Plangebiets besteht aus Geschiebelehm, der nicht versickerungsfähig ist. Aus diesem Grund bestimmt die Festsetzung, dass das gesamte auf dem Grundstück anfallende Regenwasser in technisch entsprechend geeigneten Einrichtungen gesammelt und zurückgehalten werden muss, um nach Maßgabe der Ver- und Entsorgungsunternehmen gedrosselt in das öffentliche Entsorgungsnetz eingeleitet zu werden.

8.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über die bestehende Infrastruktur gesichert. Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind diesbezüglich nicht erforderlich.

Die Schützengilde ist über das Vorhabengebiet mit den Ver- und Entsorgungsleitungen verbunden. Dies wird auch in Zukunft so geschehen. Um diese Leitungen bauplanungsrechtlich sicher zu stellen ist in der Planzeichnung ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

Unter den Hinweisen auf der Planzeichnung wird darauf hingewiesen, dass im Gebäude für eine Glasfaserinfrastruktur entsprechende Leerrohre vorzusehen sind.

8.8 Altlasten

Auf dem Grundstück Erichsenweg 22a besteht ein unterirdischer, ehemaliger 30.000 Liter-Zylindertank, der fach- und sachgerecht im April 2014 endgültig stillgelegt wurde. Die stillgelegte Anlage wurde durch einen Sachverständigen abgenommen.

II DURCHFÜHRUNG

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zum Vorhaben- und Erschließungsplan gibt es einen Durchführungsvertrag.