

# Stadt Husum

---

## 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Gewerbegebiet Ost" der Stadt Husum

- Begründung-

Planverfasser:

claussen-seggelke stadtplaner  
Sell. Wild. Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Lippeltstraße 1  
20097 Hamburg  
Tel.: 040/2840340  
Fax: 040/28054343

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher  
Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
03.08.2026

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                                                                    |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass und Ziel der Planung .....</b>                                           | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Planverfahren, Rechtsgrundlagen .....</b>                                       | <b>4</b>  |
| 2.1      | Planaufstellung / Planverfahren .....                                              | 4         |
| 2.2      | Rechtsgrundlagen .....                                                             | 5         |
| 2.3      | Verfahrensablauf .....                                                             | 6         |
| <b>3</b> | <b>Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Bestand .....</b>                          | <b>6</b>  |
| 3.1      | Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....                                          | 6         |
| 3.2      | Bestand und derzeitige Nutzung im Plangebiet .....                                 | 7         |
| 3.3      | Erschließung .....                                                                 | 7         |
| <b>4</b> | <b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>                                         | <b>8</b>  |
| 4.1      | Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein .....                                    | 8         |
| 4.2      | Regionalplan .....                                                                 | 8         |
| 4.3      | Landschaftsrahmenplan .....                                                        | 9         |
| 4.4      | Landschaftsplan .....                                                              | 9         |
| 4.5      | Flächennutzungsplan .....                                                          | 9         |
| 4.6      | Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbegebiet Ost“ .....                                     | 10        |
| 4.7      | Einzelhandelskonzept der Stadt Husum .....                                         | 11        |
| <b>5</b> | <b>Planinhalte .....</b>                                                           | <b>11</b> |
| 5.1      | Art der baulichen Nutzung .....                                                    | 11        |
| 5.1.1    | Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) .....                                   | 11        |
| 5.1.2    | Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO) ..... | 12        |
| 5.1.3    | Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO) .....        | 12        |
| 5.2      | Maß der baulichen Nutzung .....                                                    | 12        |
| 5.3      | Zahl der Vollgeschosse .....                                                       | 13        |
| 5.4      | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....                                  | 13        |
| 5.5      | Flächen für Garagen und Stellplätze .....                                          | 14        |
| 5.6      | Erschließung .....                                                                 | 14        |
| 5.6.1    | Verkehrliche Erschließung .....                                                    | 14        |
| 5.6.2    | Ver- und Entsorgung, Entwässerung .....                                            | 14        |
| 5.7      | Grünordnerische Festsetzungen .....                                                | 15        |
| 5.7.1    | Sicherung vegetationsfähiger Flächen .....                                         | 15        |
| 5.7.2    | Anpflanzbindung im Vorgartenbereich zur Robert-Koch-Straße .....                   | 15        |

|          |                                                                                |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.7.3    | Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Flensburger Chaussee ..... | 15        |
| 5.7.4    | Baumpflanzungen an Stellplatzanlagen.....                                      | 15        |
| 5.7.5    | Extensive Dachbegrünung.....                                                   | 16        |
| 5.7.6    | Pflanzlisten.....                                                              | 16        |
| 5.7.7    | Erhalt und Pflege der Begrünungen, Ersatzpflanzungen.....                      | 17        |
| 5.8      | Artenschutzfachliche Maßnahmen .....                                           | 17        |
| 5.8.1    | Begrenzung von Lichtemissionen.....                                            | 17        |
| 5.8.2    | Artenschutzfachliche Maßnahmen.....                                            | 17        |
| 5.9      | Klimaschutz und Klimaanpassung.....                                            | 18        |
| 5.10     | Baugestalterische Festsetzungen (§ 86 LBO).....                                | 19        |
| 5.10.1   | Fassadenmaterialien.....                                                       | 19        |
| 5.10.2   | Dachform .....                                                                 | 19        |
| 5.10.3   | Werbeanlagen.....                                                              | 19        |
| <b>6</b> | <b>Wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>                               | <b>20</b> |

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planänderung ist die beabsichtigte städtebauliche Weiterentwicklung einer brachliegenden Gewerbefläche im Bereich Robert-Koch-Straße / Flensburger Chaussee zu einem „Zukunftscampus“. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderne, gewerblich geprägte Nutzung mit Büro-, Dienstleistungs- und ergänzenden Infrastrukturflächen zu schaffen.

Das Grundstück soll künftig Raum für zukunftsorientierte Arbeitswelten bieten, die flexibel auf unterschiedliche Nutzeranforderungen reagieren können. Es sind Büroflächen, flexibel nutzbare Seminar- und Besprechungsräume, eine nutzungsaktive Erdgeschosszone mit offenen Begegnungsflächen sowie Angebote für externe Veranstalter, Fachforen und Netzwerkformate geplant.

Vorgesehen ist eine funktionale, baulich klar strukturierte Bebauung, die abschnittsweise realisiert werden kann und dabei eine wirtschaftliche, ressourcenschonende Bauweise ermöglicht. Die Entwicklung soll zugleich einen Beitrag zur Aufwertung des Gewerbegebietes Ost leisten und höhere Gebäude auf der Fläche erlauben.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Gewerbegebiet Ost“ ist erforderlich, um das bestehende Bauplanungsrecht an diese neuen Entwicklungsziele anzupassen.



Abb. 1: Vorläufige Ansicht Bauabschnitte I und II, (architekten asmussen + partner)

## 2 Planverfahren, Rechtsgrundlagen

### 2.1 Planaufstellung / Planverfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Das Vorhaben erfüllt die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Innenentwicklung.
- Es wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Es wird mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 542), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 6) unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).
- Es liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 2013 I S. 1275, 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 84 S. 1, 6) zu beachten sind.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der umweltbezogenen Informationen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 87 S. 1, 4) zu beachten.

## **2.2 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan wird aufgrund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

### ***Baugesetzbuch (BauGB)***

in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7)

### ***Baunutzungsverordnung (BauNVO)***

in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6)

### ***Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plan-inhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)***

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

## **2.3 Verfahrensablauf**

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB im Zeitraum vom 27.04.2026 bis 08.05.2026 zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Internet veröffentlicht.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund von § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Husum hat den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 am 01.07.2026 beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

## **3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Bestand**

### **3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes.

Der Änderungsbereich wird im Osten durch die Flensburger Chaussee, im Süden durch die Andreas-Clausen-Straße und im Westen durch die Robert-Koch-Straße begrenzt und ist rund 7.200 m<sup>2</sup> groß. Er umfasst die Flurstücke 483 (tlw.), 458, 460, 463, 582, 584, 586, 605 (tlw.) der Flur 16 der Gemarkung Husum.

Nördlich schließt eine gewerblich genutzte Fläche an das Plangebiet an. Westlich der Robert-Koch-Straße befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit zugehöriger Stellplatzanlage.

Südlich der Andreas-Clausen-Straße sind weitere klein- bis mittelgroße gewerbliche Betriebe angesiedelt, die im Bereich des produzierenden und dienstleistungsorientierten Gewerbes tätig sind. Östlich der Flensburger Chaussee befindet sich ein faktisches Mischgebiet.



Abb. 2: Luftbild Plangebiet und Umgebung, 2025, digitaler Atlas Nord Schleswig-Holstein (maßstabslos)

Die Husumer Innenstadt befindet sich in einer Entfernung von ca. 2,5 km, der Husumer Hafen in einer Entfernung von ca. 3 km in südwestlicher Richtung vom Plangebiet.

### **3.2 Bestand und derzeitige Nutzung im Plangebiet**

Das Grundstück war bis vor Kurzem mit einem Restaurant sowie den dazugehörigen Stellplätzen und Gartenanlagen bebaut. Der vorhandene Bestand wurde inzwischen vollständig zurückgebaut, um eine neue gewerbliche Nutzung vorzubereiten.

### **3.3 Erschließung**

Die angrenzenden Straßen gewährleisten eine direkte verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Derzeit erfolgt die Erschließung des Grundstücks über die Robert-Koch-Straße, die wiederum über die Andreas-Clausen-Straße an die Flensburger Chaussee anbindet. Zur Andreas-Clausen-Straße und zur Flensburger Chaussee bestehen keine Zu- und Ausfahrten.

Eine Anbindung an das Liniennetz des Öffentlichen Personen-Nahverkehrs (ÖPNV) in Richtung der Husumer Innenstadt besteht über die östlich des Plangebiets an der Flensburger Chaussee gelegenen Bushaltestellen „Kielsburg Flensburger Chaussee“ und „Husum (Nordsee) Messehalle“ sowie über die westlich gelegene Haltestelle „Andreas-Clausen-Straße“.



## 4 Planerische Rahmenbedingungen

### 4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein -Fortschreibung 2021 (LEP 2021) ist die Grundlage für die räumliche Entwicklung von Schleswig-Holstein. Er legt die Grundsätze und Zielvorstellungen für eine nachhaltige Raumentwicklung fest und ist die Basis für die Regionalpläne in Schleswig-Holstein. Die Zeichnerische Darstellung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein -Fortschreibung 2021 (LEP 2021) stellt Husum als Mittelzentrum mit seinem 10km-Umkreis am Rande des Küstenmeers Nordsee innerhalb des Ländlichen Raums Schleswig-Holsteins dar. Des Weiteren liegt Husum in seinem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum auf der Landesentwicklungsachse von Hamburg entlang der Bundesautobahn 23/ Bundesstraße 5 Richtung Tondern und Süddänemark.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (maßstabslos)

### 4.2 Regionalplan

In den Regionalplänen sind die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung der einzelnen Teilräume Schleswig-Holsteins festgelegt. Husum liegt innerhalb des Regionalplans für den Planungsraum V – Schleswig-Holstein Nord (Stand 2002). Der Regionalplan V in seiner derzeit gültigen Fassung stellt das Plangebiet als Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets eines Mittelzentrums dar. Die im Verfahren befindliche Neuaufstellung des Regionalplans behält die Darstellungen im Wesentlichen bei.



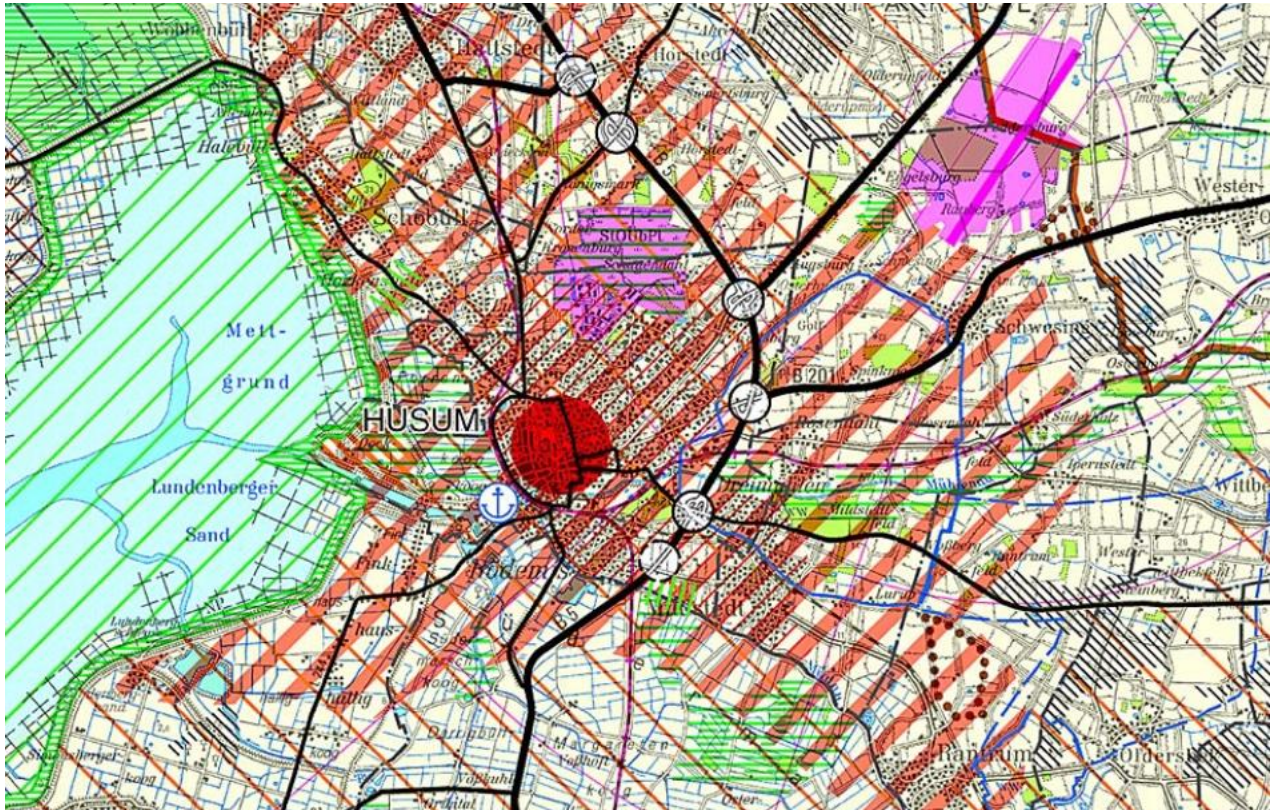


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan V Schleswig-Holstein (maßstabslos)

### 4.3 Landschaftsrahmenplan

In den Landschaftsrahmenplänen werden die überörtlichen (regionalen) Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes festgelegt, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Gemäß der derzeit gültigen Landschaftsrahmenpläne befindet sich Husum im Planungsraum I – Neuaufstellung 2020. Die Karten des Landschaftsrahmenplans weisen für das Plangebiet keine zu berücksichtigenden Erfordernisse und Maßnahmen aus.

### 4.4 Landschaftsplan

Für das Plangebiet stellt der städtische Landschaftsplan das Entwicklungsziel Gewerbeflächen dar.

### 4.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Husum wird zurzeit neu aufgestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Geltungsbereichs als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Die dargestellten Nutzungen für das Plangebiet entsprechen damit den mit dem Bebauungsplan angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen. Eine inhaltliche Abweichung zwischen der bestehenden Darstellung im Flächennutzungsplan und der geplanten Nutzung liegt nicht vor. Eine Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nummer 2 BauGB ist nicht erforderlich.



Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Gewerbegebiet Ost"  
Ost" der Stadt Husum

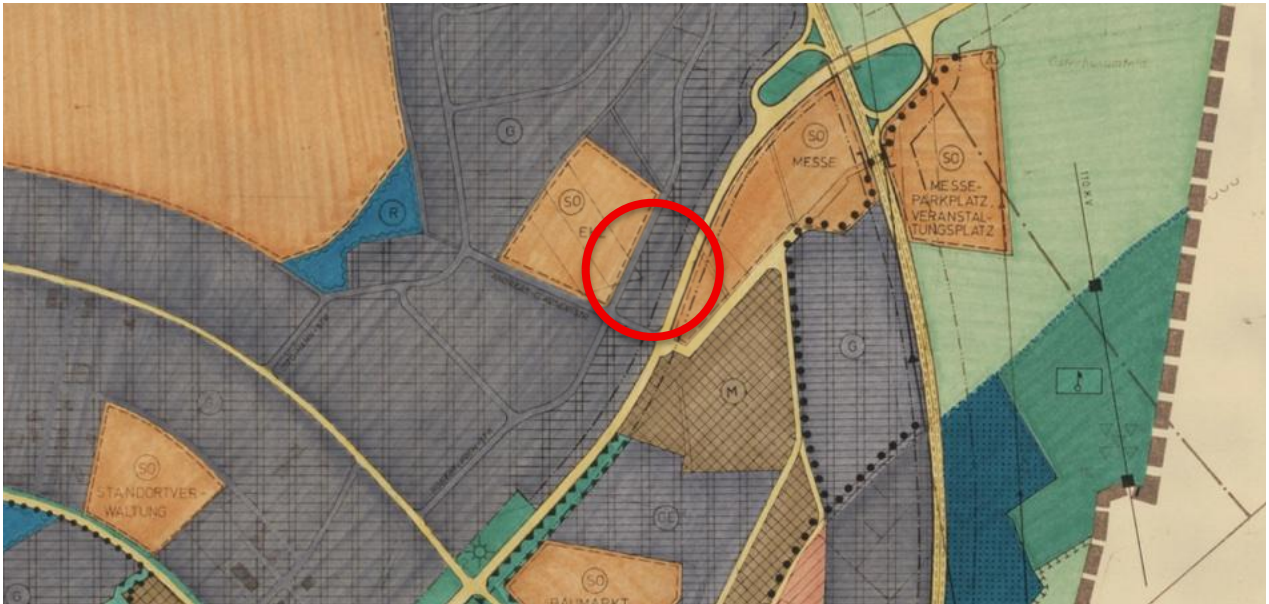


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Husum (maßstabslos)

#### 4.6 Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbegebiet Ost“

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbegebiet Ost“ in der Fassung seiner 2. Änderung weist das Plangebiet als ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) aus, in dem ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig sind, die hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens mischgebietsverträglich sind. Die zulässige Art der baulichen Nutzung ist in Hinblick auf Einzelhandelsbetriebe eingeschränkt, ausnahmsweise zulässig sind Kfz-Reparatur-/Handelsbetriebe sowie Möbelmärkte, Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkte. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine Grundflächenzahl von 0,5 begrenzt. Die zulässige Traufhöhe (TH) ist auf 7,00 m begrenzt, die zulässige Firsthöhe auf 9,00 m.

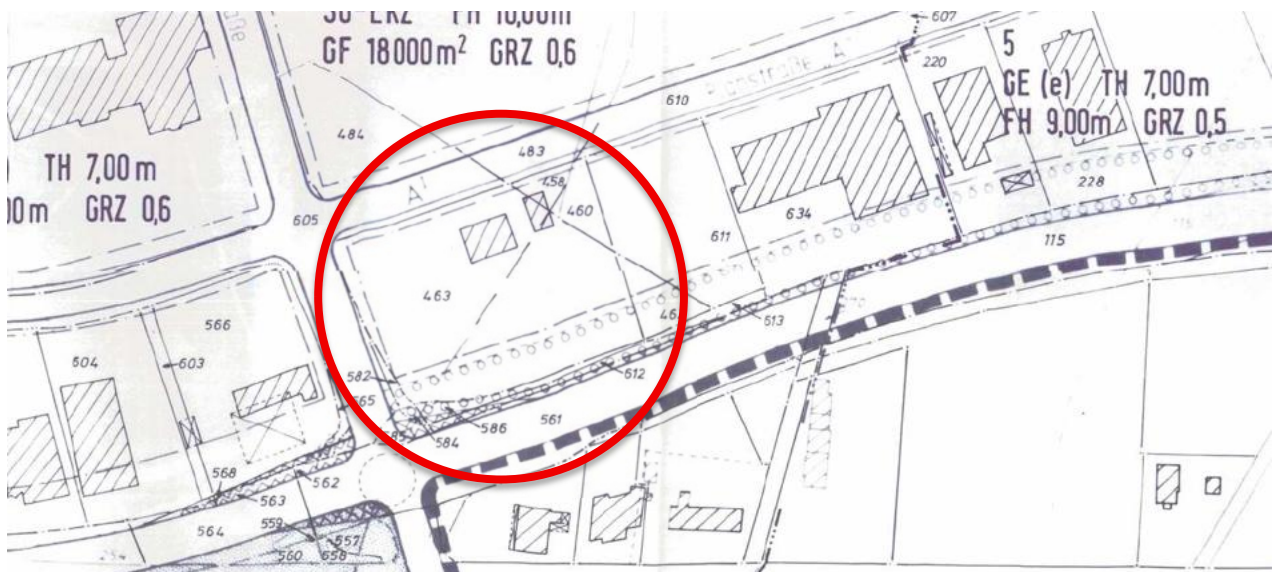


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 30 Stand 2. Änderung (maßstabslos)

## **4.7 Einzelhandelskonzept der Stadt Husum**

Das Stadtverordnetenkollegium der Stadt Husum hat am 27.01.2024 die Fortschreibung des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHK) beschlossen. Dabei sollen die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Husum, wie die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, die Sicherung und Weiterentwicklung einer ausreichenden Grundversorgungssituation mit einem funktionierenden Nahversorgungsnetz, aber auch die Konzentration des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels auf bestehende Standorte zur Eindämmung einer zunehmenden Flächeninanspruchnahme in Gewerbegebieten durch den Einzelhandel Bestandteil einer nachhaltigen Einzelhandelspolitik sein.

Das Plangebiet ist Teil des größeren Gewerbegebiets Ost. Neben dem Hauptgeschäftszentrum besteht mit dem Gewerbegebiet Ost im Stadt-Umland-Bereich Husum ein weiterer räumlicher Angebotsschwerpunkt im Stadtgebiet. Hierbei handelt es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort mit überwiegend großflächigen Angebotsformen. Der Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Ost (2008 als Sonderstandort bezeichnet) nimmt im Hinblick auf die räumlich funktionale Gliederung des Stadt-Umland-Bereichs Husum eine wichtige Rolle ein. Er vereint mit vielen großflächigen Betrieben zurzeit fast rund die Hälfte der Verkaufsfläche des gesamten Stadtgebietes auf sich. Als hauptsächlich autokundenorientierter Standort übernimmt er auch für die Umlandgemeinden eine wichtige Versorgungsfunktion mit vielen Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Gemäß den Entwicklungszielen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist an seiner Funktion als Ergänzungs- und Vorrangstandort für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel festzuhalten. Bei der Weiterentwicklung des Standortes sei allerdings darauf zu achten, dass die Weiterentwicklung in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in dem zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum der Stadt Husum geschieht und sich weder zu Lasten dieser städtebaulich schützenswerten Bereiche noch zu Lasten der wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auswirkt.

## **5 Planinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 wird das Plangebiet gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, da das Gebiet vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen soll, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird die städtebauliche Zielsetzung des Ursprungsplans (siehe 4.6) fortgeführt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet grundsätzlich Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Zudem sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Das Teilgebiet eingeschränktes Gewerbegebiet 3 (GEe 3) ist vorrangig für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze vorgesehen. Dies kann in Form von ebenerdigen Stellplätzen oder eines mehrgeschossigen Parkdecks erfolgen. Sollten sich für die in den eingeschränkten Gewerbegebieten 1 und 2 (GEe 1, GEe 2) zulässigen Betriebe und Nutzungen Erweiterungsbedarfe ergeben, so sollen im eingeschränkten Gewerbegebiet 3 (GEe 3) ausnahmsweise auch das Wohnen nicht

wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden können, sofern die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

#### **5.1.2 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)**

Ziel ist es, den Standort konsequent auf emissionsarme und arbeitsplatzintensive Nutzungen auszurichten und Nutzungskonflikte zu vermeiden. Dies entspricht auch dem Charakter der geplanten baulichen Nutzung als moderner, gewerblich geprägter Büro-, und Dienstleistungsstandort. Um diesen städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung zu tragen, wird unter Anwendung des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO festgesetzt, dass bestimmte Arten der im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen nicht zulässig sind.

So werden Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO als Unterarten der Gewerbebetriebe aller Art für unzulässig erklärt. Dies betrifft unter anderem die im bisherigen Bebauungsplan noch ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen Kfz-Reparatur- und Kfz-Handelsbetriebe sowie bestimmte großflächige Einzelhandelsbetriebe wie Möbelmärkte, Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkte. Ebenfalls werden Beherbergungsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Für die Zulässigkeit dieser Nutzungen wird am Standort kein Bedarf und damit kein städtebauliches Erfordernis gesehen. Es bestehen hinreichend Möglichkeiten, diese Nutzungen im sonstigen Stadtgebiet unterzubringen.

#### **5.1.3 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden für das Gewerbegebiet die nach dem Katalog des § 8 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen für Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten für unzulässig erklärt.

Ziel des Ausschlusses von Betriebswohnungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ist es, die festgesetzten Gewerbeflächen ihrer vorwiegenden Zweckbestimmung entsprechend der Baunutzungsverordnung zuzuführen und potenziellen Nutzungskonflikten zwischen gewerblichen Nutzungen und kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Anlagen, wie sie sich etwa durch (Lärm-)Immissionen oder Verkehre ergeben könnten, vorzubeugen.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um einer städtebaulichen Fehlentwicklung vorzubeugen. Vergnügungsstätten können zu einer Beeinträchtigung von Gewerbegebieten führen, da sie dazu geeignet sind, aufgrund hoher Flächenrenditen und Gewinnmargen im Rahmen des Wettbewerbs andere Gewerbebetriebe zu verdrängen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB folgend, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und die Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung erfolgen soll, wird zukünftig eine geringfügig höhere städtebauliche Dichte an diesem gut erschlossenen und präsent im Eingangsbereich des Gewerbegebiets gelegenen Standort zugelassen. Dies betrifft sowohl das Maß der Versiegelung als auch die Gebäudehöhe (vgl. 5.3).

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan gilt für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 gemäß § 19 BauNVO. Dies bedeutet, dass 50 vom Hundert der im Bauland liegenden, d.h. als Gewerbegebiet festgesetzten, Grundstücksflächen bebaut oder versiegelt werden dürfen.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird die Grundflächenzahl gegenüber dem derzeitigen Planrecht auf ein Maß von 0,55 geringfügig erhöht, um einen gewissen Spielraum für potenzielle Erweiterungen in der Zukunft zu bieten.

### 5.3 Zahl der Vollgeschosse

Im geltenden Bebauungsplan sind die zulässigen Gebäudehöhen durch eine Traufhöhe von 7,00 m und eine Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Diese Festsetzungen zielten auf eine eher niedriggeschossige Bebauungsstruktur ab. Die bisherige Begrenzung der First- und Traufhöhen wird mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 aufgehoben.

Zukünftig soll im Plangebiet eine verdichtete Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss ermöglicht werden. Lediglich im eingeschränkten Gewerbegebiet 1 (GE 1) an der Andreas-Clausen-Straße wird die Bebauung auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Staffelgeschosse sind in diesem Teilbereich durch textliche Festsetzung unzulässig. Durch diese Höhenstaffelung wird gewährleistet, dass sich die Bebauung städtebaulich in die Umgebung einfügt.

Es wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Metern bezogen auf Normalhöhennull festgesetzt. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet 1 (GEe 1) wird eine bauliche Höhe bis maximal 28 m üNN, für das eingeschränkte Gewerbegebiet 2 (GEe 2) bis maximal 33 m üNN zulässig. Das Gelände des Grundstücks befindet sich durchschnittlich auf dem Geländeniveau 18 m üNN. Somit wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet 1 (GEe 1) eine Gebäudehöhe von bis zu 10 m, für das eingeschränkte Gewerbegebiet 2 (GEe 2) von bis zu 15 m zulässig. Die Höhe des Parkdecks wird auf 26 m üNN beschränkt. Sofern in dem eingeschränkten Gewerbegebiet 3 (GEe 3) gemäß textlicher Festsetzung 1.2 ausnahmsweise das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, ist eine Höhe baulicher Anlagen von 33 Metern über Normalhöhennull (üNN) zulässig.

Diese Festsetzung ermöglicht eine in der Höhenanordnung gestaffelte Bebauung, eine flexiblere architektonische Ausgestaltung der Baukörper und eine städtebaulich prägnante Ausbildung von Gebäudehöhen. Darüber hinaus stellt die gewählte Begrenzung der Vollgeschosse sicher, dass sich die Baukörper maßstäblich in die Umgebung einfügen und keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes entstehen.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen soll ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen ermöglicht werden. Bei diesen Bauteilen und Anlagen ist es häufig aus technischen Gründen nicht zu vermeiden, dass sie über das Dach hinausragen; aus gestalterischen Gründen soll die Überschreitungsmöglichkeit aber auf ein Maß von 2 m und einen Umfang von maximal 20 % der Dachfläche begrenzt werden.

### 5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im geltenden Bebauungsplan wurde keine Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Auch im Rahmen der vorliegenden Planänderung wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet, da dies städtebaulich nicht erforderlich ist.

Es gelten die Regelungen des § 6 Abs. 5 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 5. Juli 2024, zuletzt geändert durch § 58a (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVBl. S. 875, 928).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach dem derzeit geltenden Bebauungsplan im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch eine weit gefasste Baugrenze (Bauteppich) bestimmt, welche eine flexible und großflächige Bebauung des Grundstückes ermöglicht. Dieser Planungsansatz wird auch in der vorliegenden Planänderung beibehalten. Die Baugrenze wird dabei mit einem Abstand von mindestens 3 m zu den benachbarten Grundstücken festgesetzt, um die notwendigen Abstände und funktionalen Zwischenräume zu sichern.



## **5.5 Flächen für Garagen und Stellplätze**

Um den Anforderungen an ein zeitgemäßes Gewerbegebiet gerecht zu werden und Aufenthaltsqualität, Funktionalität und Ästhetik des unbebauten Freiraums gleichermaßen zu berücksichtigen, wurde die planerische Entscheidung getroffen, den ruhenden Verkehr in einem Parkdeck im nördlichen Teil des Plangebiets zu konzentrieren. Im eingeschränkten Gewerbegebiet 3 (GE 3) sind zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ebenerdige Stellplätze oder die Errichtung eines mehrgeschossigen Parkdecks zulässig. Um jedoch für insbesondere Kundenverkehre auch die Einrichtung von ebenerdigen und räumlich näheren Stellplätzen zu ermöglichen, werden auf einem beschränkten Flächenanteil von 30% der überbaubaren Fläche des eingeschränkten Gewerbegebiets 1 (GE 1) zudem ebenerdige Stellplätze zulässig.

## **5.6 Erschließung**

### **5.6.1 Verkehrliche Erschließung**

Derzeit erfolgt die Erschließung des Plangebietes über die Robert-Koch-Straße, die im Weiteren über die Andreas-Clausen-Straße eine Anbindung an die Flensburger Chaussee herstellt. Diese Erschließung wird auch im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 beibehalten. Eine direkte Erschließung des Plangebiets über die Andreas-Clausen-Straße und die Flensburger Chaussee ist nicht vorgesehen. Zwar handelt es sich im Bereich des Plangebiets um eine Ortsdurchfahrt, sodass eine direkte Zufahrt gemäß § 24 Abs. 2 Straßen- und Wegegesetz Schleswig-Holstein (StrWG SH) straßenrechtlich grundsätzlich möglich wäre. Aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen wird jedoch auf eine Anbindung über die Flensburger Chaussee verzichtet. Die Flensburger Chaussee ist als einspurige Straße in beide Fahrtrichtungen bereits hoch belastet. Die zusätzliche Grundstückszufahrt würden zu Ein- und Ausfädelvorgängen führen, die den Verkehrsfluss erheblich beeinträchtigen und zu Rückstaus führen könnten. Dies gilt auch für den an das Plangebiet angrenzenden Abschnitt der Andreas-Clausen-Straße, der hier im Vorstaubereich des Kreisverkehrsplatzes liegt.

Der Bebauungsplan setzt daher zur Andreas-Clausen-Straße und zur Flensburger Chaussee einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest.

### **5.6.2 Ver- und Entsorgung, Entwässerung**

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Alle Leitungen der Ver- und Entsorgung sind in den umgebenden bestehenden Straßenzügen vorhanden. Der Versorgung mit Elektrizität, Wasser, Telekommunikation und Energie ist damit gesichert. Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser kann über die vorhandenen Sielanlagen der Kanalisation hergestellt werden.

Zur Entlastung der Kanalisation und der Vorflut wird festgesetzt, dass Niederschlagswasser von privaten Flächen (bspw. Dachflächen, Stellplatzanlagen und Wegeflächen), welches nicht durch Regenwassernutzung gebraucht oder auf dem Grundstück versickert werden kann, auf den Grundstücken in Speichern (z.B. Mulden, Becken, Teichen, Rigolen, Zisternen, Schächten) zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Regenwasser-Kanalisation abzugeben ist.

Der Überflutungsnachweis für Starkregenereignisse wird im Rahmen der Genehmigungsplanung geführt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellplatzflächen können bei einer entsprechenden Geländeprofilierung als Überflutungsraum genutzt werden.

## **5.7 Grünordnerische Festsetzungen**

### **5.7.1 Sicherung vegetationsfähiger Flächen**

Grundsätzlich sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten 1-3 (GEe 1-3) 20 % der Grundflächen als offene und vegetationsfähige Flächen von jeglicher Bebauung, Lagerflächen, Stellplatzflächen, unterirdischen Rigolen oder anderer Versiegelung frei zu halten.

Diese anteiligen Grünflächen dienen der Durchgrünung des Gewerbegebiets und schaffen die Möglichkeit einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie zur Steigerung der Verdunstungsleistung, zur Anlage von Rückhalte- und Verdunstungsanlagen für das Oberflächenwasser sowie als lokale Trittsteinbiotope für Pflanzen und Tiere.

### **5.7.2 Anpflanzbindung im Vorgartenbereich zur Robert-Koch-Straße**

Zur Begrünung und Gliederung der Vorgartenzone sind die an die Robert-Koch-Straße angrenzenden Grundstücksflächen in einer Tiefe von mindestens 3 m zu begrünen und zu bepflanzen. Je angefangene 10 m Grundstückslänge ist dabei ein heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen; der Pflanzabstand darf 15 m nicht überschreiten.

Neben der gestalterischen Wirkung haben die anzupflanzenden Bäume eine wohltuende Wirkung als Schattenspende und Sauerstofflieferant, binden CO<sub>2</sub> und fungieren somit als wichtige Klimaanpassungsmaßnahme.

Die Pflanzbindung entfällt im Bereich von Grundstückszufahrten und -zugängen.

### **5.7.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Flensburger Chaussee**

Im geltenden Bebauungsplan Nr. 30 (2. Änderung) ist entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze ein zur Flensburger Chaussee parallel verlaufender Pflanzstreifen festgesetzt. Darüber hinaus enthalten die textlichen Festsetzungen Vorgaben, nach denen neu entstehende Grundstücksgrenzen mit Wällen und Knickpflanzungen zu gestalten sind. Diese Festsetzungen dienen in erster Linie der landschaftlichen Eingrünung des Gewerbegebietes und der Abschirmung gegenüber der Flensburger Chaussee.

Diese schon im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten landschaftsplanerischen Maßnahmen werden im Wesentlichen übernommen: Auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Flensburger Chaussee (B5) ist der bereits vorhandene, heute aber vegetationsfreie Knickwall in einer Breite von mindestens 3 m mit standortgerechten und heimischen Knickgehölzen gemäß Pflanzliste B zu bepflanzen. Entlang dieses Knicks sind beidseitig mindestens 3 m breite Knickschutzstreifen anzulegen. Die Knickschutzstreifen sind max. 1 x pro Jahr (frühestens ab 1. Juli) zu mähen.

Düngung und Pestizideinsatz sowie jegliche Nutzung durch Bebauung, Lagerflächen, Stellplätze, unterirdische Versiegelung etc. ist unzulässig. Innerhalb des bei Zugrundelegung dieser Vorgaben verbleibenden Pflanzstreifens ist ausnahmsweise die Anlage von Stellplatzflächen oder Entwässerungsanlagen zulässig.

### **5.7.4 Baumpflanzungen an Stellplatzanlagen**

Zur Verbesserung des Ortsbildes sowie zur ökologischen Aufwertung der versiegelten Flächen wird für Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen eine Begrünung mit heimischen Laubbäumen (siehe Pflanzliste A) festgesetzt. Die Pflanzungen tragen zur gestalterischen Einbindung der Stellplatzanlagen in das Plangebiet bei und mindern deren visuelle Dominanz.

Darüber hinaus übernehmen die Gehölze wichtige klimatische und ökologische Funktionen. Durch Verschattung und Verdunstung wird die Aufheizung der versiegelten Flächen reduziert und damit das Mikroklima verbessert. Gleichzeitig tragen die Bäume zur Bindung von Staub und Luftschadstoffen sowie zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser bei.

Gemäß der Festsetzung ist je fünf angefangener Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die vorgegebene Pflanzqualität stellt sicher, dass die Bäume bereits in der Entwicklungsphase ihre Funktionen erfüllen können.

Die Anordnung der Bäume innerhalb der Stellplatzanlagen erfolgt in geeigneten Pflanzflächen, Pflanzstreifen oder Grüninseln, die ein ausreichendes Wurzelwachstum ermöglichen und gleichzeitig zur Versickerung von Niederschlagswasser beitragen. Die Pflanzflächen sind gegen Befahren zu sichern.

Insgesamt trägt die Festsetzung zur Begrünung der Stellplatzanlagen wesentlich zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität, zur Klimaanpassung sowie zur ökologischen Stabilisierung des Plangebietes bei.

#### **5.7.5 Extensive Dachbegrünung**

Dachbegrünungen stellen aus vielen Gründen eine sinnvolle Maßnahme dar. Ökologische Vorteile sind die Verbesserung des Kleinklimas, die Bindung von Feinstaub und Schadstoffen, Rückhaltung von Regenwasser sowie das Lebensraumangebot für Tiere und Pflanzen und die Förderung der Artenvielfalt. Darüber hinaus schafft Dachbegrünung ein angenehmes Gebäudeklima und wirkt sich positiv auf die Heiz- und Kühlbilanz der Gebäude aus. Aufgrund dieser Funktionen sind die Dachflächen von Gebäuden einschließlich Garagen und Nebengebäuden mindestens zu einem Anteil von 80 % mit einer mindestens 6 cm hohen durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen.

Auf den verbleibenden Dachflächen können Anlagen für technische Gebäudeausrüstung untergebracht werden.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind nicht überdachte Stellplatzflächen von Parkhäusern und Hochgaragen, Belichtungs- und Belüftungsflächen sowie Flächen für notwendige technische Aufbauten.

#### **5.7.6 Pflanzlisten**

Die Bestimmung von Pflanzlisten dient der Sicherstellung einer standortgerechten und ökologisch hochwertigen Begrünung des Plangebietes.

Durch die Auswahl überwiegend heimischer und standortangepasster Baum- und Straucharten wird eine nachhaltige Entwicklung der Vegetationsbestände gewährleistet. Diese Arten sind an die örtlichen Standortbedingungen angepasst und zeichnen sich durch eine hohe Widerstandsfähigkeit sowie eine gute ökologische Funktion aus.

Die Verwendung der festgelegten Arten trägt zur Förderung der Biodiversität bei, da sie Lebensräume sowie Nahrungsquellen für zahlreiche Tierarten, insbesondere für Insekten und Vögel, bereitstellen. Gleichzeitig unterstützen sie die Vernetzung bestehender Biotopstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Darüber hinaus gewährleistet die Festsetzung der Pflanzlisten ein einheitliches und qualitätsvolles Erscheinungsbild der Grünstrukturen und trägt somit zur gestalterischen Aufwertung des Plangebietes bei.

### **5.7.7 Erhalt und Pflege der Begrünungen, Ersatzpflanzungen**

Um alle Pflanzgebote der vorgenannten textlichen Festsetzungen dauerhaft zu erhalten, wird textlich festgesetzt, dass diese durch Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten sind. Bei Abgang sind die Pflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

## **5.8 Artenschutzfachliche Maßnahmen**

### **5.8.1 Begrenzung von Lichtemissionen**

Künstliches Licht kann sich aufgrund der Störung des natürlichen Tag- und Nachtrhythmus negativ auf Flora und Fauna und dabei insbesondere auf nachtaktive sowie nachts ruhebedürftige Arten auswirken. Vor allem ungerichtetes Licht mit einem hohen Blauanteil und hohen Leuchtdichten und Lichtmengen führt zu Störungen. Rechtsverbindliche Vorschriften zur näheren Bestimmung der Anforderungen an eine Lichtquelle liegen bisher nicht vor. Im Bebauungsplan wird daher eine Regelung zur Begrenzung der Lichtemissionen getroffen, wonach Anlagen zur Außenbeleuchtung nur in Form von niedrig montierten und nach unten strahlenden Lampen mit warmweißer Leuchtmittel-Lichtfarbe bis 3.000 Kelvin und geringer Lockwirkung auf Insekten zulässig sind.

### **5.8.2 Artenschutzfachliche Maßnahmen**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASB) auf Grundlage einer Ortsbegehung und Potenzialabschätzung erstellt worden (BioConsultSH, Husum, November 2025). Für das Plangebiet und seine nähere Umgebung (1-km-Radius) wurde dabei das Vorkommen der Tier- und Pflanzenarten ermittelt, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) und der europäischen Vogelarten geschützt werden. Anschließend wurde geprüft und bewertet, ob für diese Arten artenschutzrechtliche Konflikte entstehen können, die zu einem oder mehreren Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG führen können.

*Hinweis: Die Ortsbegehung und Berichtserstellung sind vor dem zwischenzeitlichen Abbruch der Gebäude und damit zusammenhängender Rodungsarbeiten erfolgt.*

Eine Bestandserfassung ergibt das Vorkommen von Brutvogelarten in den Gehölzen und Brutvögeln menschlicher Bauten. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist potenziell für sieben Fledermausarten (Kleine Bartfledermaus, Große Bartfledermaus, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Zweifarbfledermaus) gegeben.

Artenschutzrechtliche Konflikte können im Zuge der Baufeldfreimachung (Abbruch der Gebäude, Strauch- und Gehölzentfernungen, Entfernung von Bäumen), durch den Baubetrieb sowie den Habitatverlust entstehen.

Ein Ausgleich des zu erwartenden Verlustes (potenzieller) Nester von Gehölzbrütern kann durch die Installation von Nistkästen für gehölzbrütende Arten erfolgen, idealerweise im Plangebiet selbst, an dort belassenen Gehölzstrukturen bzw. Bäumen, alternativ auch in der angrenzenden Nachbarschaft (nach Einholung der Zustimmung des Eigentümers). Weiterhin wird empfohlen, pro gerodeten Baum zwei neue heimische Laubbäume innerhalb des Vorhabengebietes zu pflanzen. Zudem ist eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen entlang der östlichen Grenze des Grundstücks anzulegen. Diese Empfehlungen wurden mit den Begrünungsfestsetzungen aufgegriffen, vgl. Kapitel 5.6.



Ein Ausgleich des zu erwartenden Verlustes (potenzieller) Nester von Gebäudebrütern durch den Abbruch von Gebäuden ist für gefährdete Brutvogelarten durch die Installation von entsprechenden Nisthilfen vorzunehmen. Diese können auch an Gebäuden außerhalb des Vorhabengebietes in angrenzender Nachbarschaft (nach Einholung der Zustimmung des Eigentümers) installiert werden. Sollte eine Installation von Nisthilfen für Gebäudebrüter vor den geplanten Abbrucharbeiten nicht möglich sein, wird als Alternative die Errichtung eines sog. „Artenschutzturms“ (Nisthilfe in Pfahlbauweise) für Sperlinge und Stare im Randbereich des Plangebietes empfohlen.

Für Fledermäuse wird die Bereitstellung von zwei Ganzjahresquartieren (alternativ 1 Artenschutz-turm für Fledermäuse) empfohlen.

Ein Töten oder Verletzen von Individuen kann durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden. Zur Vermeidung potenzieller baubedingter Individuenverluste dürfen Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Baufeldfreimachungen und Eingriffe in Bestandsgebäude (z.B. Abriss) gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. (29.) Februar durchgeführt werden. Sofern durch Überprüfung oder Kartierung Negativnachweise vorliegen, kann in Bezug auf die Eingriffe in Gebäude auf die Bauzeitenregelung verzichtet werden.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Maßnahmen umgesetzt werden, sind keine artenschutzfachlichen Konflikte durch die Umsetzung des Vorhabens zu erwarten.

*Hinweis: Im Zuge des Abbruchs und der Baufeldfreimachung sind bereits artenschutzfachliche Maßnahmen gemäß der Festsetzungen 5.1 und 5.2 umgesetzt worden.*

## **5.9 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Gemäß § 1 Absatz 5 BauGB sollen Bauleitpläne einen Beitrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen leisten sowie insbesondere den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern.

Klimaschutzrelevante Auswirkungen während der Bauphase können von mit fossilen Kraftstoffen betriebenen Baumaschinen verursacht werden, die unter anderem während des Verbrennungsprozesses Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) emittieren. Hinzu kommen Emissionen durch Transporte von Baumaterialien zum Plangebiet und durch Abtransporte von Abriss- und Bodenmaterialien. Darüber hinaus werden in beziehungsweise im Zusammenhang mit der Bauphase mittelbar Treibhausgasemissionen durch die Herstellung von Baumaterialien wie zum Beispiel Zement, Beton, Stahl, Glas oder Kunststoffen verursacht, da für den Herstellungsprozess der Materialien ein hoher Energieeinsatz erforderlich ist. Der Betrieb der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen erzeugt Energiebedarfe für Heizung, Warmwasserversorgung, Beleuchtung und den Betrieb von technischen Anlagen und verursacht klimarelevante Emissionen, insbesondere Kohlenstoffdioxid. Das Ausmaß der in der Betriebsphase verursachten Menge an CO<sub>2</sub> ist maßgeblich davon abhängig, welche Art der Energieerzeugung verwendet wird. Entsprechend der bundesweiten Ausbauziele für erneuerbare Energien gemäß dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I Seite 1066), zuletzt geändert am 21. Februar 2025 (BGBl. I Nummer 52 Seite 1) sowie der Ziele zur Gebäudeeffizienz gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I Seite 1728), zuletzt geändert am 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nummer 280 Seite 1) kann von einer schrittweisen Dekarbonisierung der für die Betriebsphase benötigten Energie- beziehungsweise Wärmeversorgung ausgegangen werden. Zudem trägt sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes die gesellschaftliche und technische Entwicklung auch durch den Ausbau des ÖPNV und der Elektromobilität dazu bei, die durch den Verkehr bedingten Treibhausgasemissionen weiter zu reduzieren und entsprechend der bundesweiten Sektorenziele bis 2045 klimaneutral zu gestalten.

Seit 2023 besteht in Schleswig-Holstein für gewerbliche Neubauten (Nichtwohngebäude) die Pflicht für Solardächer. Eine Festsetzung entsprechender Vorgaben ist somit nicht erforderlich, da

das Energiewende- und Klimaschutzgesetz (EWKG) aus sich heraus Wirkung entfaltet. Sofern Photovoltaikanlagen aufgeständert und nicht bündig mit der Dachfläche installiert werden, kann eine extensive Dachbegrünung sehr wirkungsvoll mit der Solarenergienutzung verbunden werden, da die Verdunstungskühle der Dachbegrünung geeignet ist, den Wirkungsgrad der Photovoltaikanlagen zu steigern.

Die Häufigkeit von Starkregenereignissen nimmt bedingt durch den Klimawandel zu, so dass der Rückhaltung und geordneten Ableitung von Niederschlagswasser eine zunehmende Bedeutung zukommt. Für Starkregenereignisse sind die Bereitstellung von ausreichendem Rückhaltevolumen auf den Gewerbegrundstücken und die Sicherung eines gedrosselten Abflusses von Notüberläufen in das öffentliche Siedelnetz erforderlich. Dies ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Stellplatzflächen oder sonstige Außenanlagen können, sofern diese ausreichend groß bemessen sind und dort keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden, der temporären Zwischenspeicherung von überschüssigem Regenabfluss dienen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasserrisikogebieten, Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserschutzanlagen. Die Planung greift auch nicht in als Abfluss- und Retentionsraum wirkungsvolle Bereiche in und an Gewässern ein. Es liegen keine bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vor, die ein erhöhtes Hochwasserrisiko erwarten lassen.

## **5.10 Baugestalterische Festsetzungen (§ 86 LBO)**

### **5.10.1 Fassadenmaterialien**

Damit sich die Bebauung in das Ortsbild einfügt, werden für die sichtbaren Fassadenelemente Vorgaben zur Materialität und zum Farbspektrum festgesetzt. Diese Gebäudeflächen sind aus rotbräunlichen bis erdigen Ziegel- bzw. Backsteinen oder Klinker herzustellen.

Der Anteil an Fenster- und Glasflächen an der jeweiligen Außenwandfläche von Gebäuden wird mit Ausnahme der Gestaltung eines Parkdecks mit mindestens 30% festgesetzt, da Fassaden mit einem niedrigeren Anteil an Öffnungen regelmäßig einen städtebaulich nicht gewollten abweisenden Charakter aufweisen.

### **5.10.2 Dachform**

Die Bebauung im Plangebiet soll mit Dachbegrünung ausgestattet werden. Es wird daher vorgeschrieben, dass die Dächer im Plangebiet als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (bis maximal 5° Dachneigung) errichtet werden, damit die Voraussetzungen für extensive Dachbegrünung technisch gegeben sind. Diese Dachform fügt sich zudem in die gewerblich geprägte Umgebung des Plangebiets städtebaulich ein.

### **5.10.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sich ansiedelnder Betriebe können in Bezug auf das Ortsbild eine störende Wirkung entfalten und sollen daher beschränkt werden. Daher sind Werbeanlagen nur für im Plangebiet ansässige Betriebe an der Stätte der Leistung zulässig, Werbeanlagen mit Fremdwerbung sind unzulässig. Um eine Störung des Ortsbildes und des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht unzulässig.

## **6 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 werden Flächen, die bereits bisher gewerblich genutzt wurden, für eine neue und verdichtete Nachnutzung überplant. Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die Robert-Koch-Straße, eine zusätzliche Anbindung an die Flensburger Chaussee ist nicht vorgesehen und nicht erforderlich, da nicht mit einer wesentlichen Zunahme von Verkehren zu rechnen ist und das Verkehrsnetz leistungsfähig und anforderungsgerecht ausgebaut ist. Eine relevante Mehrbelastung durch Betriebs- und Verkehrsgeräusche für die Nachbarschaft ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

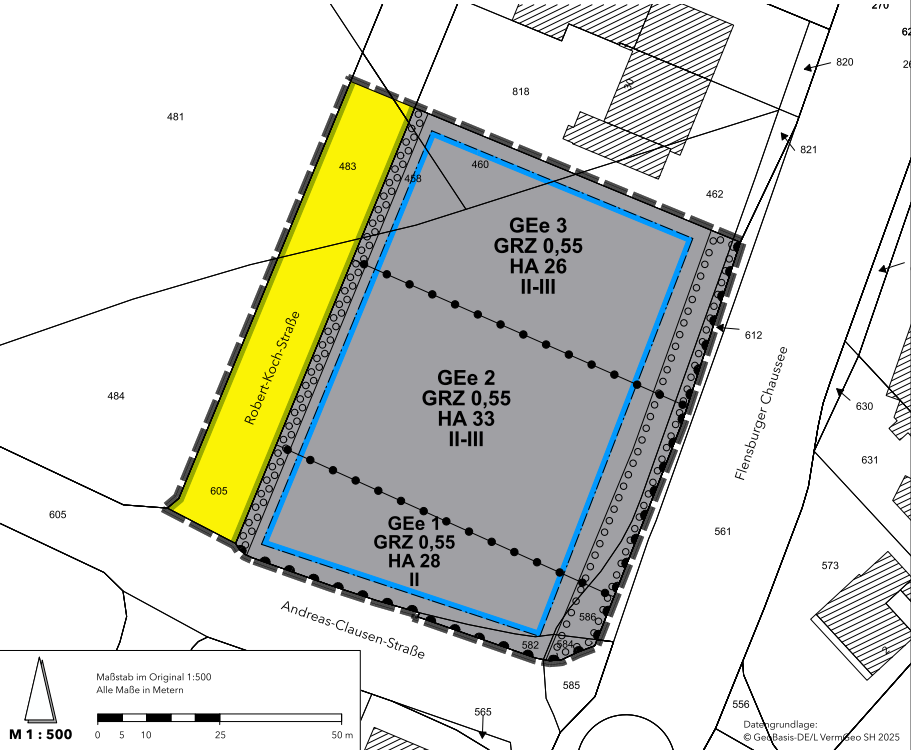
Die Umsetzung der Planung lässt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten. Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft entstehen insbesondere durch die durch die Planänderung ermöglichte höhere Versiegelung. Bebauung und Versiegelung führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und des Wasserhaushalts. Sie können durch die Festsetzung von Baumpflanzungen, Dachbegrünungen und Vegetationsflächen gemindert werden. Durch die Schaffung von künstlichen Nisthilfen werden die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf Vögel und Fledermäuse gemindert.

Den Belangen der Klimaanpassung wird in der Bauleitplanung Rechnung getragen, indem im Bebauungsplan Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen werden und eine anteilige Dachbegrünung vorgesehen wird. Die Entwicklung unterstützt die Zielsetzung der Stadt Husum, brachliegende Gewerbeflächen einer nachhaltigen Nachnutzung zuzuführen und moderne Arbeitsformen am Standort zu fördern. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden in der Abwägung genauso wie die Belange der Wirtschaft und die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen berücksichtigt.

Satzung der Stadt Husum über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Gewerbegebiet Ost"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 Abs. 4 BauGB sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch das Stadtverordnetenkollegium der Stadt Husum vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 30 - "Gewerbegebiet Ost", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

| FESTSETZUNGEN                                                                                                        |                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <u>Art der baulichen Nutzung</u>                                                                                     |                                                                 |
| <b>GEe 1-3</b>                                                                                                       | eingeschränktes Gewerbegebiet (Teilgebiet 1-3)                  |
| <u>Maß der baulichen Nutzung</u>                                                                                     |                                                                 |
| GRZ 0,55                                                                                                             | Grundflächenzahl                                                |
| II                                                                                                                   | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß                            |
| II - III                                                                                                             | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß               |
| z.B. HA 33                                                                                                           | Höhe baulicher Anlagen, Höchstmaß üNNH (über Normalhöhennull)   |
| <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u>                                                                                 |                                                                 |
|                                                                                                                      | Baugrenze                                                       |
| <u>Verkehrsflächen</u>                                                                                               |                                                                 |
|                                                                                                                      | Straßenverkehrsfläche                                           |
|                                                                                                                      | Straßenbegrenzungslinie                                         |
|                                                                                                                      | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt                                  |
| <u>Pflanzbindungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u> |                                                                 |
|                                                                                                                      | Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern |
| <u>Sonstige Planzeichen</u>                                                                                          |                                                                 |
|                                                                                                                      | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs                          |
|                                                                                                                      | Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen                      |
| <u>DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</u>                                                                              |                                                                 |
|                                                                                                                      | Bestandsgebäude (außerhalb Plangebiet)                          |
|                                                                                                                      | Flurstücksgrenze                                                |
| z.B. 463                                                                                                             | Flurstücksnummern                                               |

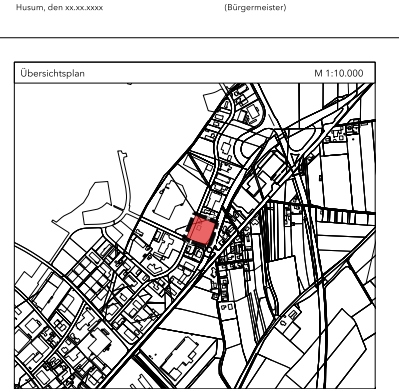
TEIL B - TEXT

| I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 1.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten 1-2 (GEe 1-2) sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet 3 (GEe 3) sind ebenerdige Stellplätze oder ein mehrgeschossiges Parkdeck zulässig. Ausnahme können auch das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 1.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten 1-3 (GEe 1-3) sind Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 1.4 In den eingeschränkten Gewerbegebieten 1-3 (GEe 1-3) sind Ausnahmen für Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baunasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)                                                     |  |
| <b>2. Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 2.1 In eingeschränkten Gewerbegebiet 1 (GEe 1) ist die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze beschränkt. Ein drittes, oberstes Geschoss, welches die Kriterien eines Vollgeschosses gemäß der Landesbauordnung Schleswig-Holstein in der Fassung vom 5. Juli 2024, zuletzt geändert durch § 58a (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVBl. S. 875, 928) unterschreitet (Stoffgeschoss oder zurückgesetztes Geschoss), ist unzulässig. |  |
| 2.2 Die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Dach) darf auf bis zu 20 % der Dachfläche durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 2,0 m überschritten werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die als Höchstmaß festgesetzte Höhe baulicher Anlagen überschritten wird. (§ 1 Abs. 6 BauNVO, § 18 BauNVO)                                                                                             |  |
| 2.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten 1-3 (GEe 1-3) werden die zulässigen maximalen Höhen baulicher Anlagen (HA) durch Höhenangaben in Metern über Normalhöhennull (NNH) festgesetzt.                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
| 2.4 Sofern in dem eingeschränkten Gewerbegebiet 3 (GEe 3) gemäß textlicher Festsetzung 1.2 ausnahmsweise das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, ist eine Höhe baulicher Anlagen von 33 Metern über Normalhöhennull (NNH) zulässig.                                                                                                                                                                                             |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>3. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                    |
| 3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet 1 (GEe 1) dürfen max. 30 % der überbaubaren Fläche für ebenerdige Stellplätze ohne Überdachung genutzt werden. (§ 12 BauNVO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                    |
| <b>4. Umgang mit Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b-d BauGB)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                    |
| 4.1 Niederschlagswasser von privaten Flächen (z.B. Dachflächen, Stellplatzanlagen und Wegeflächen), welches nicht durch Regenwassernutzung gebraucht oder auf dem Grundstück versickert werden kann, ist auf den Grundstücken in Speichern (z.B. Mäulern, Becken, Teichen, Rigolen, Zisternen, Schächten) zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Regenwasser-Kanalisation abzugeben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b, d BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                    |
| <b>5. Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                    |
| 5.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten 1-3 (GEe 1-3) sind 20 % der Grundflächen als offene und vegetationsfähige Flächen von jeglicher Bebauung, Lagerflächen, Stellplatzflächen, unterirdischen Rigolen oder anderer Versiegelung frei zu halten und gärtnerisch anzulegen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                    |
| 5.2 Die an die Robert-Koch-Straße angrenzenden Grundstücksflächen sind in einer Tiefe von mindestens 3 m zu begrünen und zu bepflanzen. Je angefangene 10 m Grundstückslänge ist ein heimischer Laubbau gemäß Pflanzliste A mit einer Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen; der Pflanzabstand darf 15 m nicht überschreiten. Der Pflanzstreifen kann auf einer Länge von bis zu 20 m für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                    |
| 5.3 Auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Flessburger Chaussee ist der vorhandene Knickwall in einer Breite von mindestens 3 m mit standortgerechten und heimischen Krokusgehölzen gemäß Pflanzliste B zu bepflanzen. Entlang dieses Knicks sind beidseitig mindestens 3 m breite Knickschutzstreifen anzulegen. Die Knickschutzstreifen sind max. 1 x pro Jahr (frühestens ab 1. Juli) zu mähen. Düngung und Pestizideinsatz sowie jegliche Nutzung durch Bebauung, Lagerflächen, Stellplätze, unterirdische Versiegelung etc. ist unzulässig. Innerhalb des bei Zugrundelegung dieser Vorgaben verbleibenden Pflanzstreifens ist ausnahmsweise die Anlage von Stellplatzflächen oder Entwässerungsanlagen zulässig.                                                                                                                       |                                                    |
| 5.4 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Stellplätze ein heimischer Laubbau gemäß Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 10 m² großen Baumscheibe mit mindestens 12 m² Wurzelraum in einem gleichmäßigen Baumstamm zwischen den Stellplätzen oder in einem mindestens 2 m breiten durchgängigen Pflanzstreifen zwischen zwei Stellplatzreihen zu pflanzen. Die Baumscheiben und Pflanzstreifen sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                    |
| 5.5 In den eingeschränkten Gewerbegebieten 1-3 (GEe 1-3) sind die Dachflächen von Gebäuden einschließlich Garagen und Nebengebäuden mit einer mindestens 6 cm hohen durchwurzeltbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind nicht überdachte Stellplatzflächen von Parkhäusern und Hochgaragen, Belüftungs- und Belüftungsflächen sowie Flächen für notwendige technische Aufbauten. Der zu begründende Dachanteil muss insgesamt mindestens 80 % betragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                    |
| 5.6 Pflanzungen und sonstige Begrünungen gemäß den Festsetzungen 5.2 bis 5.5 sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang ist gleichzeitiger Ersatz zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b, d BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                    |
| Pflanzliste A: Laubbäume                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                    |
| Stieleiche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Quercus robur                                      |
| Esche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Fraxinus excelsior                                 |
| Heimliche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Carpinus betulus                                   |
| Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Acer campestris, A. platanoides, A. pseudoplatanus |
| Vogelbeere, Schwed. Mehlbeere                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Sorbus aucuparia, S. intermedia                    |
| Hahnenmond, Apfelblond                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Crataegus crus-galli, C. x lavalei                 |
| Vogelkirsche, Traubeneiche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Prunus avium, P. padus                             |
| Winterlinde, Sommerlinde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Tilia cordata, T. platyphyllos                     |
| Obstbäume                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Malus, Prunus, Pyrus                               |
| Waldnus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Juglans regia                                      |
| Rotbuchen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Fagus sylvatica                                    |
| Pflanzliste B: Naturnahe Strauchpflanzungen und Kriechpflanzen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                    |
| Hasel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Corylus avellana                                   |
| Schlehe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Prunus spinosa                                     |
| Weißdorn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Crataegus monogyna                                 |
| Feldahorn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Acer campestris                                    |
| Hundrose                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Rosa canina                                        |
| Stieleiche (Überhälter)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Quercus robur                                      |
| Vogelbeere                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Sorbus aucuparia                                   |
| Esche (Überhälter)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Fraxinus excelsior                                 |
| Heimliche (Überhälter)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Carpinus betulus                                   |
| Holunder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Sambucus nigra                                     |
| Gem. Heckenkirsche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Viburnum opulus                                    |
| Bergahorn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Lonicera xylosteum                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Acer pseudoplatanus                                |
| <b>6. Artenschutzfachliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                    |
| 6.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten 1-3 (GEe 1-3) sind 2 künstliche Fledermausquartiere an Gebäuden oder in einem Artenschutzsturm fachgerecht anzubringen und zu unterhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                    |
| 6.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten 1-3 (GEe 1-3) sind 2 Nisthilfen für Stare, 2 Nisthilfen für Dohlen, 2 Nisthilfen für Meisenschwalben, 2 Nisthilfen für Rauchschwalben und 2 Nisthilfen für Mauersegler an Gebäuden fachgerecht anzubringen und zu unterhalten. Alternativ kann für Sperlinge und Stare ein Artenschutzsturm (Pfahlbauweise) errichtet werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                    |
| 6.3 Für Anlagen zur Außenbeleuchtung sind nur niedrig montierte und nach unten strahlende Lampen mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                    |
| <b>II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN/ BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB iVm. § 86 LBO)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                    |
| <b>7. Fassadenmaterialien</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                    |
| 7.1 Reflektierende Fassadenmaterialien und verspiegelte Fenster sind unzulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                    |
| 7.2 Für die sichtbaren Außenwände der Hauptbaukörper sind als Außenmaterialien sichtbares, mattes Mauerwerk aus Ziegelsteinen, Sichtbackstein oder Klinkern in rot-bräunlichen bis erdigen Farbtönen zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                    |
| 7.3 Der Anteil der Fenster- und Glasflächen an der Gesamtoberfläche der jeweiligen Außenwandfläche vom Gebäude, mit Ausnahme vom Parkdeck, darf 30 % nicht überschreiten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                    |
| <b>8. Dächer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                    |
| 8.1 Zulässig sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis maximal 5° Dachneigung.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                    |
| <b>9. Werbeanlagen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                    |
| 9.1 Werbeanlagen sind nur für im Plangebiet ansässige Betriebe an der Stätte der Leistung zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                    |
| 9.2 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                    |
| <b>III. HINWEISE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                    |
| <b>A Naturschutz</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                    |
| Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Baufeldfreimachungen und Eingriffe in Bestandsgebäude (z.B. Abriss) dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. (29.) Februar durchgeführt werden. Sofern durch Überprüfung oder Kartierung Negativentscheide vorliegen, kann in Bezug auf die Eingriffe in Gebäude auf die Baustellenregelung verzichtet werden. Zur Minimierung von Tötungen oder sonstigen Beeinträchtigungen von Vögeln, Fledermäusen und nachtaktiven Insekten durch Licht, sind die empfohlenen Maßnahmen der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (download unter <a href="http://www.vogelglas.info/">http://www.vogelglas.info/</a> ) sowie dem Anhang 1 der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI); Beschluss der LAI vom 13.09.2012“ zu beachten. |                                                    |

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt Husum vom 09.07.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist mit Hinweis auf die Auslegung vom 27.04.2026 bis 08.05.2026, durch Abdruck in der Husumer Wochenschau am 26.04.2026 und Hinterlegung im Internet ab dem 27.04.2026 erfolgt.
- Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 09.07.2025 wurde nach § 13a BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 01.07.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xxxx während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt: Montag - Freitag 08.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahme während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail abgegeben werden können, durch Abdruck in den Husumer Nachrichten am xx.xx.xxxx sowie Hinterlegung im Internet ab dem xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planzeichnung und der nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter <http://www.husum.org/Rathaus-Politik/Stadtentwicklung/Bau/Planung> ins Internet gestellt.
- Die Behörde und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.



STADT HUSUM 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Gewerbegebiet Ost"

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

|                           |                                                                                         |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Planungsstand: 03.08.2026 |                                                                                         |
|                           |                                                                                         |
| Auftraggeber              | STADT HUSUM<br>Zingel 10<br>25813 Husum                                                 |
| Auftragnehmer             | clausen-seggleke stadtplanner<br>Lippeltstraße 1, 20097 Hamburg<br>Telefon 040 284034 0 |



clausen-seggleke stadtplanner