

6 Zukünftige Entwicklungsspielräume

Im Folgenden werden sowohl die absatzwirtschaftlichen als auch die räumlichen Entwicklungsspielräume in Husum und den umliegenden Kommunen sowie die daraus resultierenden Entwicklungsoptionen in Szenarienform dargestellt.

6.1 Absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume

6.1.1 Allgemeine Aussagen zu absatzwirtschaftlichen Spielräumen

Als Bindeglied zwischen den Ergebnissen der empirischen Untersuchungen aus den Kapiteln 4 und 5 und einem Einzelhandelsentwicklungskonzept, das unter anderem Aussagen zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandelslandschaft in Husum machen soll, ist es unbedingt erforderlich, die möglicherweise im Stadt-Umland-Bereich Husum bestehenden, zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Spielräume zu ermitteln. Erst dadurch werden weiterführende detaillierte Aussagen über den quantitativen Entwicklungsrahmen in Husum möglich.

Die folgende Berechnung der absatzwirtschaftlichen Spielräume (und des daraus abzuleitenden Verkaufsflächenbedarfs) für den Einzelhandel im Stadt-Umland-Bereich Husum bildet eine wichtige Entscheidungsbasis für Politik, Verwaltung und Einzelhandel. Zu prüfen ist, inwieweit eine Ausweitung der bestehenden Einzelhandelsflächen bei entsprechender Dimensionierung und Standortfindung zu einer Reduzierung der Kaufkraftabflüsse aus Husum in einigen Bereichen beitragen kann.

Grenzen sind einer solchen Ausweitung jedoch dadurch gesetzt, dass zusätzliche Kaufkraft stets nur in bestimmtem Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann. Darüber hinausgehende Vorhaben führen durch die Wahl ungeeigneter Standorte, Verkaufsflächengrößen und Sortimente gegebenenfalls zu Umsatzumverteilungseffekten innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft, die in der Folge zu einer Schwächung der zur Zeit bestehenden Einzelhandelsstruktur in Husum führen kann. Solche Entwicklungen, die sowohl generell als auch sortiments- und größenspezifisch den Zielen der Stadtentwicklung entgegen stehen, können anhand dieser Berechnungen ermittelt und ggf. planerisch unterbunden werden.

Sinn und Zweck der Berechnungen ist es jedoch nicht, bestehende Betriebe vor der Konkurrenz neuer bzw. vergrößerter Anbieter zu schützen oder zusätzliche, die Verkaufsflächenpo-

tenziale überschreitende Anbieter grundsätzlich auszuschließen. Vielmehr besitzen die prognostizierten absatzwirtschaftlichen Spielräume einen „Orientierungscharakter“, der die Dimensionen verdeutlicht, in denen sich zukünftige Entwicklungen im Einzelhandel bewegen können, ohne zu grundlegenden Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen der gewachsenen Strukturen beizutragen.

- Zu **möglicherweise kritischen Standorten** bzw. Entwicklungsabsichten zählen unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen in zentrenrelevanten Sortimenten an Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen im Stadt-Umland-Bereich Husum, also der Husumer Innenstadt sowie Nahversorgungs- oder Ortszentren zugeordnet sind. Die damit einhergehenden Veränderungen in der räumlichen Angebotsstruktur hätten unweigerlich eine Schwächung dieser zentralen Versorgungsbereiche bzw. der wohnortnahen Grundversorgung zur Folge.
- Auf der anderen Seite können größere Vorhaben, eventuell auch bei Überschreiten der aufgezeigten Spielräume, an **Stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten** sowie bei der Wahl der „richtigen Sortimente“ zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes in Husum führen. Im günstigsten Fall kann dies auch zu Lasten weniger geeigneter Standorte erfolgen und damit insgesamt zur besseren räumlichen Gliederung des Einzelhandels im Stadt-Umland-Bereich beitragen.
- Bei weiteren **möglichen räumlichen Verlagerungsabsichten** bestehender Betriebe ist es in den konkreten, hier nicht darstellbaren Fällen notwendig, die betrieblichen Interessen den aufgezeigten Zielen der Einzelhandelsentwicklung gegenüberzustellen und gegen- und miteinander abzuwägen.
- Für bisher nicht vertretene **Spezialanbieter oder neuartige Anbieter** können sich darüber hinaus Entwicklungsspielräume abzeichnen, auch dann, wenn das übergeordnete Hauptsortiment bereits umfangreich vertreten ist und sich kein zusätzlicher Verkaufsflächenspielraum ergibt.
- Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die folgenden Aussagen sich im Wesentlichen auf größere Entwicklungen beziehen. Von den aufzuzeigenden Verkaufsflächenspielräumen **unbenommen sind qualitative Maßnahmen** zur Verbesserung der Attraktivität der Einzelhandelsbetriebe sowie kleinteilige Verkaufsflächenerweiterungen von weniger als 100 m² oder Flächen- und Sortimentsveränderungen.

Alle diese generellen Aussagen stehen jedoch unter der Prämisse, dass Vorhaben und Planungen mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts¹⁹ vereinbar sind!

¹⁹ Die Ziele werden im Kapitel 7.1 explizit dargestellt.

6.1.2 Parameter von absatzwirtschaftlichen Spielräumen bzw. zukünftigen Verkaufsflächenspielräumen

Bei der Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Spielräume fließen folgende Parameter mit in die Berechnungen ein:

- Die prognostizierte **Einwohnerentwicklung** im Stadt-Umland-Bereich Husum (leichte Bevölkerungsverluste in der Stadt Husum, geringe Bevölkerungszuwächse in den Umlandkommunen, insgesamt marginale Bevölkerungsverluste im gesamten Stadt-Umland-Bereich).
- Die **Entwicklung der Kaufkraft**, wobei hier inflationsbereinigt insgesamt ein nahezu gleichbleibendes Volumen zugrunde gelegt wurde.
- Die **Angebotssituation** zum Erhebungszeitpunkt im März 2007 (vgl. Kapitel 4) unter Berücksichtigung seither erfolgter größerer bzw. absehbarer Entwicklungen.
- Die errechneten **Kaufkraftbindungsquoten**, die vor allem anhand der Ergebnisse der Haushaltsbefragungen sowie unter Berücksichtigung der lokalspezifischen Situation ermittelt werden.
- Die **Zentralitätswerte**, die sich aus der Gegenüberstellung der lokal vorhandenen Kaufkraft zu den Umsätzen der bestehenden Husumer Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung verschiedener weiterer Einflussfaktoren ergeben.

Wie in Kapitel 5.3 aufgezeigt, errechnet sich für den Stadt-Umland-Bereich Husum bzw. die dort lebenden Einwohner eine Kaufkraftbindung von rd. 88 % über alle Warengruppen, d.h. von der gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von ca. 169,7 Mio. Euro verbleiben rund 150 Mio. Euro im Husumer Einzelhandel, dies entspricht rund 43 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes im Stadt-Umland-Bereich Husum.

Aufgrund der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Husum, der großen Ausstrahlungskraft des örtlichen Einzelhandels sowie der touristischen Bedeutung der Region spielt der Kaufkraftzufluss aus Gebieten außerhalb der Stadtgrenzen ebenfalls eine bedeutende Rolle. Insgesamt kommt dem Husumer Einzelhandel ein Kaufkraftzufluss von etwa 200 Mio. Euro zugute. Dies entspricht mehr als der Hälfte (57 %) des gesamten Einzelhandelsumsatzes der Husumer Betriebe. Es sind unterschiedlich hohe Kaufkraftzuflüsse in den verschiedenen Warengruppen zu verzeichnen, wobei insbesondere bei Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs die Attraktivität des Husumer Hauptgeschäftsbereichs sowie einzelne Anbieter mit überörtlicher Ausstrahlungskraft eine Rolle spielen.

Darüber hinaus werden auch qualitative Aspekte in die Bewertung der Verkaufsflächenspielräume mit eingestellt, da rein quantitative Ergebnisse nicht ausreichen der Situation in Husum und in der Region gerecht zu werden.

6.1.3 Absatzwirtschaftliche Spielräume im Stadt-Umland-Bereich Husum

Auf Basis der vorstehenden Berechnungen, Parameter und Prognosen lassen sich durch dieses rein nachfrageorientierte Berechnungsmodell für den Stadt-Umland-Bereich Husum in absehbarer Zeit **keine zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Spielräume** ermitteln. Aufgrund des überdurchschnittlichen Verkaufsflächenangebots, der bereits sehr hohen Kaufkraftbindungsquoten und Zentralitäten in nahezu allen Warengruppen sowie dem prognostizierten marginalen Bevölkerungsrückgang im Stadt-Umland-Bereich ist der quantitative Entwicklungsrahmen bereits ausgeschöpft, d.h. es bestehen – gemessen an der Versorgungsfunktion Husums und aus rein quantitativer Sicht – keine Angebotsdefizite, die auf einen zusätzlichen Bedarf zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsangebote schließen lassen. Die Ansiedlung neuer Anbieter wird in erster Linie mit absatzwirtschaftlichem Verdrängungswettbewerb, d.h. Umsatzumverteilungen im Bestand, einhergehen.

Die fehlenden quantitativen (absatzwirtschaftlichen) Entwicklungsspielräume sollen jedoch nicht dazu dienen, sinnvolle qualitative oder räumliche Angebotsverbesserungen zu verhindern. Auch geht es – wie bereits erwähnt – nicht darum, bestehende Einzelhandelsbetriebe vor Konkurrenz zu schützen. Es bestehen durchaus **Entwicklungsperspektiven für städtebaulich sinnvolle bzw. stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte**, wenn solche Entwicklungen zu einer **räumlich wie strukturell qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** beitragen. Dazu zählen beispielsweise:

- ☐ Eine Sicherung und Stärkung des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereichs Husums als städtebaulich, historisch und funktional bedeutendstem Einzelhandelsstandort und wichtigstem zentralen Versorgungsbereich im Sinne der §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB sowie § 11(3) BauNVO,
- ☐ eine räumliche Konzentration des Einzelhandelsangebots auf ausgewählte, funktional gegliederte Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet zur Sicherung attraktiver und tragfähiger Einzelhandelsstrukturen,
- ☐ die Schließung räumlicher Versorgungslücken in der wohnortnahen Grundversorgung durch die Ansiedlung wohnortnaher und maßvoll dimensionierter Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, sofern hierdurch keine negativen Auswirkungen auf die Strukturen in den zentralen Versorgungsbereichen des Stadt-Umland-Bereichs Husums zu vermuten sind,

- die Ansiedlung neuer oder spezialisierter Anbieter, deren Sortimente in Husum bislang nicht vertreten sind und die somit zu einer Diversifizierung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen.

Grundsätzlich gilt, dass dringende Empfehlungen zur Ansiedlung neuer großflächiger Anbieter nicht bestehen. Entsprechende Anfragen zur Ansiedlung bzw. Erweiterung von Betrieben sollen dadurch aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen sein. Entscheidend ist, solche **Vorhaben nach Lage, Art und Maß und der daraus resultierenden Verträglichkeit** mit der örtlichen Einzelhandelssituation **zu beurteilen**. Ein übergeordnetes Leitmotiv der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung sollte daher weniger der quantitative Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Sicherung und Verbesserung der Angebotssituation sein.

6.2 Räumlich-funktionale Entwicklungsspielräume

Um ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aufzustellen, ist es nicht nur erforderlich, die Angebotsstrukturen quantitativ und räumlich darzustellen sowie die absatzwirtschaftlichen Spielräume zu ermitteln, sondern insbesondere auch zu untersuchen, ob, und wenn ja welche Bereiche im Untersuchungsgebiet zukünftig für die Fortführung von Einzelhandelsnutzungen bzw. neue Einzelhandelseinrichtungen geeignet erscheinen (Entwicklungsbereiche) bzw. wo im Umkehrschluss keine Einzelhandelsansiedlungen zu befürworten sind (Tabubereiche).

Die vorangegangenen Analysen setzen allerdings der Suche nach räumlich-funktionalen Spielräumen, also nach Flächen, auf denen zukünftig weitere Einzelhandelsansiedlungen erfolgen sollen, enge Grenzen:

- So zeigen die städtebaulich-funktionalen Analysen auf **Ebene des gesamten Stadt-Umland-Bereichs**, dass sich das Einzelhandelsangebot entsprechend der Bevölkerungszahlen und Versorgungsfunktion im Wesentlichen auf die Stadt Husum konzentriert. Die Grundversorgung ist in den Umlandkommunen durch kleinteilige Anbieter bestmöglich gewährleistet. Für die Umsetzung von Einzelhandelsentwicklungen steht aufgrund der Versorgungsfunktion und der Bedeutung als Haupteinzelhandelsstandort vorwiegend der Kernort Husum zur Verfügung. In den Umlandkommunen ist vor dem Hintergrund der Grundversorgungsfunktion bzw. der eingeschränkten wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben aufgrund der geringen Einwohnerzahlen vor allem die Grundversorgung zu sichern.
- Im gesamten Untersuchungsgebiet ist mit den räumlichen Angebotskonzentrationen im **Hauptgeschäftsbereich der Husumer Innenstadt**, dem **Sonderstandort Gewerbegebiet Ost** sowie vereinzelt Nahversorgungsstandorten eine klare räumliche Einzelhandelsstruktur gegeben. Wesentlichstes positives Merkmal dieser Struktur sind auf der einen Seite die relativ klaren Grenzen der Standorte, auf der anderen Seite ist die An-

ordnung der Einzelhandelseinrichtungen innerhalb dieser Grenzen relativ kompakt und klar abgrenzbar. Außerhalb dieser Standorte gibt es kaum nennenswerte räumliche Angebotsagglomerationen zu weiteren Standortbereichen. Eine solche **räumliche Konzentration** von Einzelhandelseinrichtungen ist durch mögliche Synergieeffekte der Einzelhandelseinrichtungen untereinander sehr positiv zu bewerten und nach Möglichkeit zu erhalten.

- Durch die im vorangegangenen Kapitel ermittelten Werte wird deutlich, dass die **quantitativen Spielräume** bis zum Jahre 2017 durch die überdurchschnittliche Angebotsausstattung und die hohen Bindungsquoten und Zentralitäten **ausgeschöpft** sind (s. Kap. 6.1). Anzustreben sind überwiegend qualitative Angebotsarrondierungen, d.h. **Ergänzungen**, die i.d.R. zunächst nicht ausreichen weitere zusätzliche Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zu rechtfertigen.

Unter diesen Voraussetzungen ist die Suche nach potenziellen neuen Einzelhandelsstandorten außerhalb der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche und ggf. des Sonderstandorts nicht angezeigt. Eine Ausnahme bilden Standorte zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung. Jeder weitere Einzelhandelsstandort außerhalb bestehender Einzelhandelszentren und integrierter Nahversorgungsstandorte kann jedoch diese arbeitsteilig gegliederten Bereiche schwächen, die von der räumlichen Nähe und Synergien der unterschiedlichen dort vorhandenen Geschäfte untereinander profitieren und die eigentliche Stärke eines Einzelhandelsstandorts begründen. So muss ein wesentliches Ziel aller Bestrebungen, die auf eine Stärkung der Einzelhandels- und Zentrenstrukturen im Stadt-Umland-Bereich Husum abzielen, darin bestehen, diese klaren Strukturen zu erhalten und zu fördern.

- Aufgrund der vorherrschenden dichten Bebauungsstrukturen und der oftmals hohen Nutzungsdichte (Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen) in der Husumer Innenstadt sind die Möglichkeiten zur räumlichen Erweiterung bestehender Einzelhandelseinrichtungen bzw. Erschließung neuer Flächen jedoch deutlich eingeschränkt. Die wenigen unbebauten Flächen sind überwiegend sehr kleinteilig strukturiert. Größere zusammenhängende Flächen sind hingegen meist intensiv genutzt. Deshalb wäre hier – wenn überhaupt – nur eine sehr langfristige Umstrukturierung möglich. Flächenpotenziale ergeben sich hier vor allem durch die Zusammenlegung von leerstehenden Ladenlokalen oder einer umfassenden baulichen Umstrukturierung von Blockbereichen unter Einbeziehung angrenzender (Potenzial-)Flächen.
- Der **Sonderstandort** Gewerbegebiet Ost sowie die angrenzenden Bereiche an der Flensburger Chaussee weisen in räumlichem Kontext zu den bestehenden Einzelhandelseinrichtungen bedeutende Flächenpotenziale für mögliche weitere Einzelhandelsansiedlungen auf. Eine Erweiterung dieses Standorts beinhaltet jedoch stets die Gefahr einer wirtschaftlichen Konkurrenzsituation zu den zentralen Lagen der Innenstadt oder

städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten und somit möglichen städtebaulichen Auswirkungen auf die städtebaulich-funktionale Zentrenstruktur.

- Größere, zusammenhängende Freiflächenpotenziale in guter verkehrlicher Erreichbarkeit existieren zudem an **anderen Standorten im Stadt-Umland-Bereich**. So bieten beispielsweise peripher gelegene Flächen an Hauptverkehrsstraßen oder in Gewerbegebieten mit typischen Ausprägungen autokundenorientierter Standorte genügend Spielraum zur Optimierung oder Neuansiedlung von Einzelhandelsnutzungen. In diese grundsätzliche Einschätzung hinsichtlich des Standortvorteils Flächenverfügbarkeit reihen sich die jüngeren Entwicklungstendenzen in der Husumer Einzelhandelslandschaft ein. So wurde in den vergangenen Jahren die Ansiedlung von einem umfangreichen zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebot in städtebaulich nicht integrierter Lage am gewerblich geprägten Standort Gewerbegebiet Ost realisiert. Standorte außerhalb der Innenstadt rückten in der Vergangenheit regelmäßig in den Fokus von Investoren und Projektentwicklern.

Insgesamt lässt sich aus diesen Entwicklungstendenzen ableiten, dass der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt und sonstige integrierte Nahversorgungsstandorte im Stadt-Umland-Bereich Husum durch den damit zusammenhängenden drohenden ruinösen Wettbewerb und daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen geschwächt werden könnten, sollten diese möglichen Entwicklungen „einfach hingenommen“ werden. Aus gutachterlicher Sicht muss diesen zentrenauflösenden Tendenzen jedoch entschieden entgegen gewirkt werden. Dies kann nur durch eine klare politische Willensbekundung zum Erhalt und zur langfristigen Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte erreicht werden. Ihre Verbindlichkeit und damit auch die erforderliche Rechts- und Planungssicherheit für alle (ehemaligen und zukünftigen) Investoren erreicht diese Willensbekundung jedoch nur, wenn das nunmehr vorliegende Einzelhandelskonzept mit seinen Inhalten und Empfehlungen politisch beschlossen wird. Denn nur somit kann eine sinnvolle und zukunftsweisende Einzelhandelssteuerung in der Stadt-Umland-Bereich Husum auch mittels Bauleitplanung erfolgen.

6.3 Steuerungsmodelle der Einzelhandelsentwicklung (Szenarien)

Die geschilderten möglichen Entwicklungstendenzen bergen nicht nur die Gefahr einer kleinteiligen Schwächung der Innenstadt und der Nahversorgungsstandorte. Bei einer Verlagerung oder Geschäftsaufgabe großflächiger Anbieter würden diese Standorte entscheidende Frequenzbringer verlieren, was nicht nur erhebliche negative ökonomische Effekte, sondern auch städtebauliche Auswirkungen mit sich bringen würde.

Welche Entwicklung der Stadt-Umland-Bereich Husum hinsichtlich der Entwicklung der Einzelhandels- und Versorgungsstruktur nehmen wird, hängt – neben den politisch motivierten

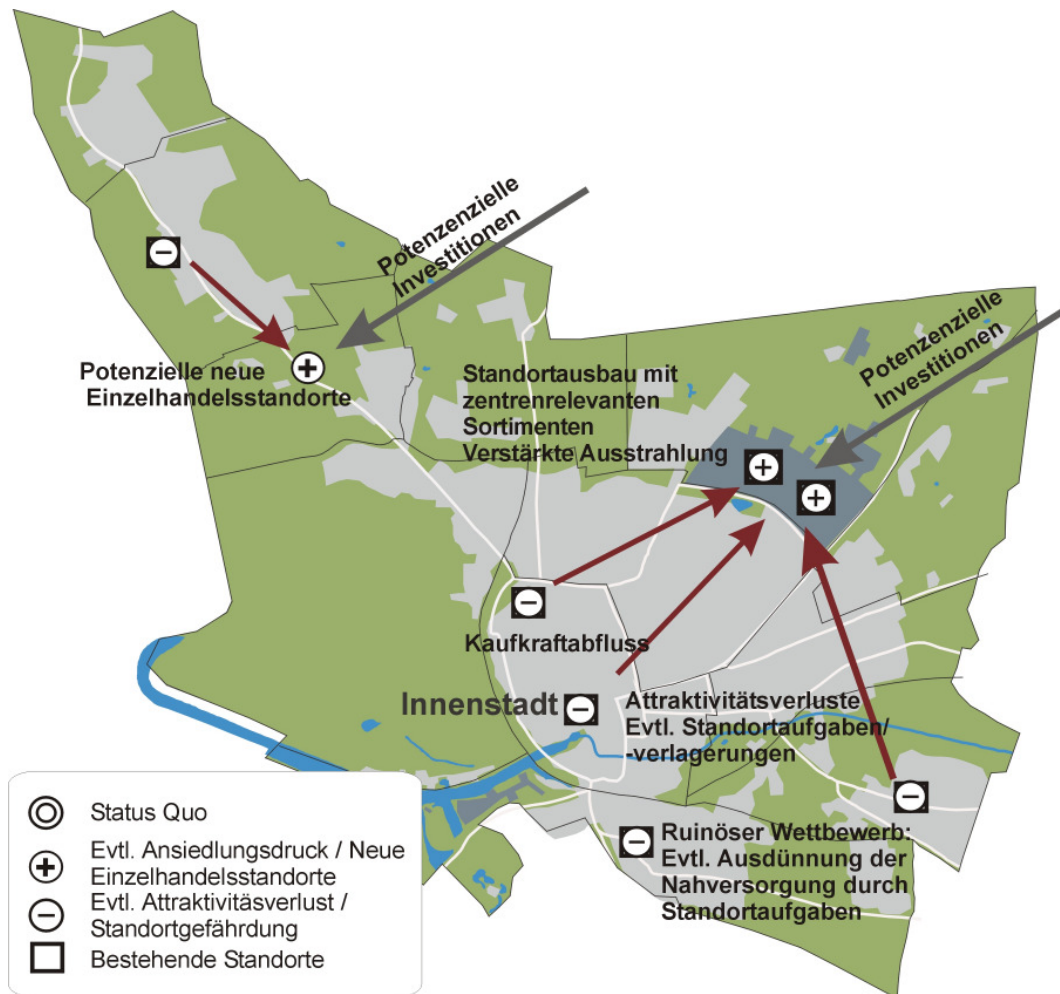
Stadtentwicklungsvorstellungen – von dem „Schärfegrad“ der Anwendung des städtebaulichen und baurechtlichen Instrumentariums ab. Die folgenden Szenarien sollen die Bandbreite der möglichen Entwicklungsoptionen mit Blick auf die festgestellte räumliche Einzelhandelsstruktur aufzeigen. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass diese Szenarien in Teilen bewusst überzeichnete Denkmodelle darstellen können, die aufgrund hypothetischer Annahmen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung mögliche Perspektiven darstellen. Gleichwohl finden sich zahlreiche Teilaspekte in zumindest ähnlicher Form sehr häufig in der Realität.

6.3.1 Szenario 1: „Freies Spiel der Kräfte“

Das Szenario „Freies Spiel der Kräfte“ geht von einer gering gesteuerten Ansiedlungspolitik aus. Es wird dem Ansiedlungsdruck, insbesondere auf nicht integrierte Standorte, verstärkt nachgegeben. Ansiedlungsvorhaben sowie Verlagerungen und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben finden ohne ein übergeordnetes Steuerungsleitbild statt.

In der Folge entstehen neue Einzelhandelsstandorte, welche die bisherige räumliche Angebotsstruktur infrage stellen. Umsatzumverteilungseffekte und ein verschärfter Verdrängungswettbewerb schwächen zunehmend städtebaulich integrierte Lagen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht auszuschließen bzw. sogar sehr wahrscheinlich. Betriebsaufgaben sind eine mögliche Folge und nicht zuletzt auch die Problematik der Folgenutzungen an verlassenen Standorten.

Für den Stadt-Umland-Bereich Husum könnte das einen Ausbau bzw. eine Zunahme neuer, an Einfallstraßen oder in Gewerbegebieten gelegenen, autokundenorientierten Lagen oder ein weiteres Wachstum des Sonderstandorts Gewerbegebiet Ost, insbesondere in zentrenrelevanten Sortimentsgruppen bedeuten. Dieser Angebotsausbau verstärkt die Dominanz der nicht integrierten Standorte gegenüber dem Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt oder nahversorgungsrelevanten Standorten.

Karte 9: Szenario „Freies Spiel der Kräfte“

Eigene (fiktive) Darstellung

Aus **ökonomischer Sicht** ist in Anbetracht des aufgezeigten, weitgehend ausgeschöpften absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraums im Stadt-Umland-Bereich Husum (vgl. Kapitel 6.1) von einem verstärkten Verdrängungswettbewerb auszugehen. Besonders davon betroffen sind diejenigen Betriebe, die ungünstigere Rahmenbedingungen aufweisen (z.B. hohe Mieten und Fixkosten, mangelnde Erweiterungsmöglichkeiten, schlechtere verkehrliche Erreichbarkeit etc.). Dies trifft speziell auf einige Betriebe in der Husumer Innenstadt, aber auch an vorwiegend der wohnungsnahen Grundversorgung dienenden, integrierten Standorten zu. Die dort bestehenden Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen sind dadurch in ihrer Funktionsfähigkeit gefährdet und verlieren durch den Verlust von Frequenzerzeugern und erhöhten Leerstandsquoten zunehmend an Attraktivität.

Dies kann letztlich, mit einer zeitlichen Verzögerung, zu sinkenden steuerlichen Einnahmen und dem Verlust von Arbeitsplätzen führen. Zudem ist durch dieses Szenario eine deutliche Verminderung des Ansiedlungs- und Investitionsinteresses im Hauptgeschäftsbereich der In-

nenstadt zu erwarten, da hier die Rahmenbedingungen weniger günstig sind, als an städtebaulich nicht integrierten Standorten.

Aus **politischer und planerischer Sicht** bedeutet die Anwendung des Szenarios eine Abkehr von der bisher weitgehend stringenten Planungs- und Steuerungspraxis von Politik und Verwaltung in Husum. Die bestehenden planerischen Zielaussagen zur Stärkung und Entwicklung der Innenstadt, werden konterkariert. Entsprechend würden Zweifel an der Verlässlichkeit der Politik aufkommen. Zwar ist eine erleichterte Umsetzung von Partikularinteressen bzw. eine investorenfreundliche Politik möglich, jedoch machen sich Politik und Stadtplanung zum „Investorenspielball“ und reagieren nur noch auf Impulse von außen, statt zu agieren. Speziell die Innenstadt wird durch Funktions-, Angebots- und Attraktivitätsverluste betroffen sein.

Aus **rechtlicher Sicht** erwachsen zudem noch weitere Problembereiche, dazu zählen insbesondere die Reduktion der Stadtplanung und damit der rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten auf minimale baurechtliche Aspekte, die möglichen gesamtstädtischen Konsequenzen bei überörtlich ausstrahlenden Entwicklungen sowie letztlich die Aufgabe der Planungshoheit zugunsten des reinen Marktgeschehens.

Fazit: Es werden wesentliche Steuerungsmechanismen zur Entwicklung preisgegeben und es besteht eine direkte Gefährdung der bestehenden Einzelhandels- und letztlich Stadtstrukturen.

6.3.2 Szenario 2: „Restriktion“

Das Szenario „Restriktion“ ist gekennzeichnet durch einen besonders restriktiven Eingriff der Politik und Verwaltung in die Entwicklung des Einzelhandels. Der bestehende Einzelhandel wird weitgehend auf dem Status-Quo festgeschrieben und die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelseinrichtungen konsequent verhindert. Eine weitere innerkommunale Konkurrenzsituation wird so vermieden, letztlich sind jedoch auch räumlich oder funktional sinnvolle Ergänzungen der Einzelhandelsstrukturen aufgrund des Festhaltens am Status-Quo nicht durchzusetzen.

Aus **ökonomischer Sicht** ist die Festschreibung auf den Status-Quo ein direkter Eingriff in das Marktgeschehen (Käseglockeneffekt). Der Standort Husum würde wirtschaftlich uninteressant für potenzielle Investoren. Sinnvolle Investitionen in der Innenstadt oder Verkaufsoberflächenenerweiterungen in nicht zentrenrelevanten Sortimenten blieben aus, wodurch anderer-

seits der „Druck“ auf die bestehenden Betriebe ausbleibt und für die Zukunftsfähigkeit notwendige Anpassungsmaßnahmen unterbleiben. Es entstehen keine neuen ökonomischen Impulse, vielmehr ist – nicht zuletzt auch aufgrund der vorhersehbaren Aufgabe verschiedener Einzelhandelsbetriebe wegen fehlender Nachfolgebetreiber – von einer Schwächung im Verhältnis zu anderen Einzelhandelsstandorten durch die zu erwartenden weiteren Kaufkraftverluste auszugehen, da keine Stagnation in anderen Zentren zu erwarten ist. Letztlich würden die Strukturen des Einzelhandels im Stadt-Umland-Bereich Husum an Wettbewerbfähigkeit verlieren und dadurch deutlich gefährdet.

Aus **politischer und planerischer Sicht** ist durch die restriktive Planungs- und Steuerungspraxis zwar weiterhin eine hohe Planungssicherheit für die bestehenden Betriebe gegeben, gleichzeitig wird jedoch das Entwicklungsziel von attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Zentren und eines insgesamt attraktiven Einzelhandelsangebots nur in Teilen unterstützt. Die Stadtplanung greift durch das restriktive Vorgehen direkt in das Marktgeschehen ein und erschwert den Wettbewerb, wodurch Markt- und Entwicklungsanpassungen unterbleiben und ein „Stillstand“ zu erwarten ist. Die aktive Rolle der Politik in der Stadtplanung bleibt zwar erhalten und es werden keine Abhängigkeiten von Einzelinteressen geschaffen, durch die konsequente, aber einseitige Planungs- und Steuerungspraxis wird die Weiterentwicklung des Stadt-Umland-Bereichs Husum jedoch letztlich erschwert oder sogar verhindert. Die „Käseglockenpolitik“ wirkt zu Lasten der zukünftigen Entwicklungschancen. Mögliche Verlagerungen an andere Standorte oder Betriebsaufgaben gefährden angesichts der geringen Entwicklungsspielräume die Weiterentwicklung des gesamten Stadt-Umland-Bereichs.

Karte 10: Szenario „Restriktion“



Eigene (fiktive) Darstellung

Hinsichtlich der daraus resultierenden **rechtlichen Konsequenzen** ist zwar eine sehr hohe Planungs- und Rechtssicherheit gegeben, jedoch würden Anfragen/ Veränderungen eventuell nur noch gerichtlich geklärt werden können.

Fazit

Obwohl das Szenario in sich konsequent ist, ergeben sich durch dessen Anwendung insgesamt keine positiven Effekte, da Innovationen und Investitionen massiv erschwert werden und letztlich zu einem Zurückbleiben des Einzelhandels und des Stadt-Umland-Bereichs Husum führen.

6.3.3 Szenario 3: „Steuerung mit Ausnahmen“

Das Szenario „Steuerung mit Ausnahmen“ geht davon aus, dass die Einzelhandelsentwicklung grundsätzlich gezielt von Politik und Verwaltung gesteuert wird. In Einzelfällen werden jedoch Ausnahmetatbestände formuliert, die den zuvor abgestimmten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung widersprechen.

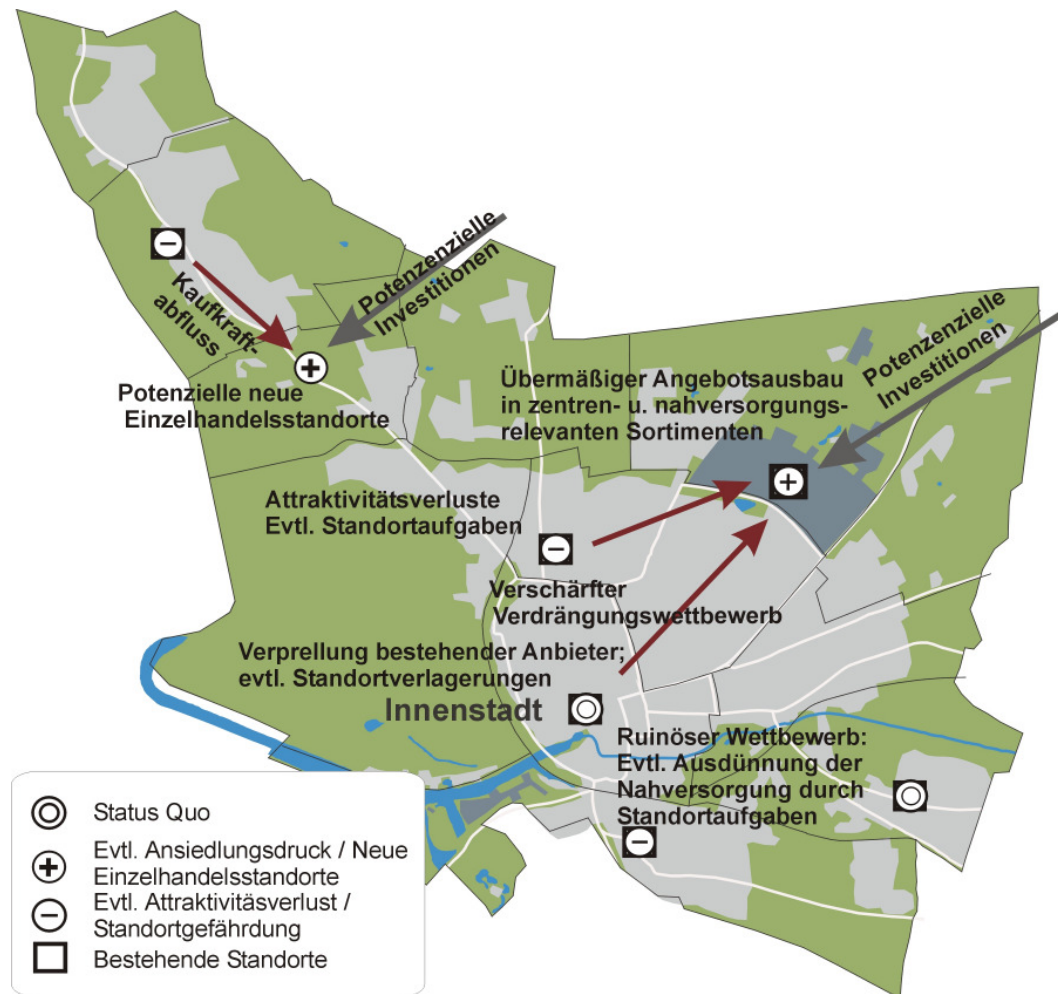
Letztlich wären im Stadt-Umland-Bereich Husum Ansiedlungen im gesamten Stadtgebiet möglich, was zu einer Einzelhandelsentwicklung in nicht integrierten Lagen führen kann. Aufgrund einer unsicheren und untransparenten Planungs- und Entscheidungspraxis ist keine Investitionssicherheit gegeben.

Aus **ökonomischer Sicht** ist in Anbetracht des aufgezeigten ausgeschöpften absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraums im Stadt-Umland-Bereich Husum und der empfindlichen, kleinteiligen Angebotsstrukturen im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt von einem verstärkten Verdrängungswettbewerb auszugehen. Ein vermindertes Investitions- und Ansiedlungsinteresse in der Innenstadt führt zu sinkenden Steuereinnahmen. Es kommt zu keinen wirtschaftlichen Impulsen und absehbaren Kaufkraftverlusten im Stadt-Umland-Bereich.

Aus **politischer und planerischer Sicht** kommt es in Teilbereichen zu inkonsequentem Handeln; ein freies Spiel des Marktes steht gegenüber einer konsequenten Steuerung. Eine politische Verlässlichkeit ist nicht gegeben. Diese investorenfreundliche Art der Steuerung ermöglicht den Ausbau peripherer Einzelhandelsstandorte, jedoch besteht die Gefahr die Innenentwicklung zu unterwandern und dadurch einen Attraktivitätsverlust der Innenstadt sowie auch eine Ausdünnung der Grundversorgung zu bewirken. Investorenwünsche wären an anderer Stelle argumentativ nicht zu widerlegen, was ein Messen mit zweierlei Maß bedeuten würde.

Aus **rechtlicher Sicht** erwachsen dadurch weitere Problembereiche, dazu zählen insbesondere die Reduktion der Stadtplanung und damit der rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten auf z.T. minimale baurechtliche Aspekte. Außerdem besteht die Gefahr regionaler Klagen. Die kommunale Planungshoheit wird nicht ausgeschöpft und Anfragen an anderen Orten sind nur schwer zu verhindern.

Karte 11: Szenario „Steuerung mit Ausnahmen“



Eigene (fiktive) Darstellung

Fazit

Das Szenario ist inkonsequent, willkürlich und gefährdet die Einzelhandels- und Stadtstrukturen. Außerdem kommt es zu einer Verunsicherung/Verprellung von Betreibern und Investoren.

6.4 Zwischenfazit und Leitbild

Entwicklungsspielräume

- Es ergeben sich in keiner Warengruppe nennenswerte Entwicklungsspielräume, sondern maximal kleinteilige Arrondierungsspielräume. Die Ansiedlung zusätzlichen Einzelhandels führt zwangsläufig zu Umsatzumverteilungseffekten in den bestehenden Einzelhan-

delsstrukturen. Dennoch können weitere Einzelhandelsansiedlungen sinnvoll sein, sofern sie zu einer räumlich wie strukturell qualitativen Verbesserung der Angebotssituation beitragen. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang – neben Art und Maß – vor allem der Standort der angestrebten Einzelhandelsentwicklung.

- Aufgrund der bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Stadt-Umland-Bereich Husum sind räumliche Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel fast ausschließlich innerhalb der bestehenden Standortbereiche, insbesondere der Innenstadt zu definieren. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen dort jedoch aufgrund der vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen nur graduell bzw. sind mit erheblichem Aufwand durchzuführen. Verschiedene Standorte in überwiegend nicht integrierten Lagen außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren besitzen hingegen flexiblere räumliche Potenziale. Diese Überlegenheit kommt durch jüngere Entwicklungstendenzen und Ansiedlungsanfragen im Einzelhandel zum Ausdruck.

Szenarien

- Bei einer ungesteuerten Entwicklung kann sich diese „Überlegenheit“ schnell dahingehend auswirken, dass die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen integrierten Nahversorgungsstandorte wichtige Frequenzbringer verlieren werden. Ein rasch eintretender Dominoeffekt mit weiteren Abwanderungen, dauerhaften Leerständen oder aber auch mit minderwertigen Nutzungen in den Zentren ist wahrscheinlich. Die Folge könnte ein zunehmender Attraktivitätsverlust oder im Extremfall sogar eine allmähliche Aufgabe der Innenstadt und der Nahversorgungsstandorte als Einzelhandelsstandorte sein. Eine Möglichkeit, diese drohende Entwicklung abzuwenden besteht darin, die Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren zu begrenzen.
- Um aber den Standort Husum insgesamt zu attraktivieren und (weitere) Entwicklungen – auch im traditionellen Einzelhandelsbestand – zu ermöglichen, die zentralen Versorgungsbereiche jedoch in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist eine klare räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte zu befürworten. Dabei sollten sich Art und Maß der Neuansiedlungen an der zentrenhierarchischen Versorgungsfunktion der Stadt Husum und städtebaulichen Zielvorstellungen orientieren. Die Standorte möglicher Einzelhandelsentwicklungen sind in Abhängigkeit von Sortimentsstrukturen an der bestehenden räumlichen Angebotsstruktur auszurichten.

Empfehlung: Leitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“

Das Leitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“ schafft einen klaren räumlichen wie funktionalen Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung. Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, der ökonomischen Rahmenbedingungen

und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Stadt-Umland-Bereich konzentriert. Die stringente Steuerung seitens der Stadt Husum sowie der angrenzenden Kommunen innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung des fehlenden absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielraums durch klare sortiments- und größenspezifische Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert werden und zu einer besseren Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung beitragen. Durch diese Zielvorgaben seitens der Stadt Husum bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch in den städtebaulich-funktionalen Zentren, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Husum können entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.

Aus **politischer und planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbilds mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden und Planungs- und Investitionssicherheit sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber somit weiterhin gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer übergreifenden Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht und die aktive Rolle der Politik und Verwaltung in der Stadtplanung bleibt erhalten. Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung im Husumer Einzelhandel wird das Entwicklungsziel von attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Zentren unterstützt. Eine stringente Anwendung des Leitbilds setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.

Aus **rechtlicher Sicht** nutzt die Stadtplanung auch weiterhin ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten, was eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Für Betreiber und Investoren ist Planungs- und Rechtssicherheit im Stadt-Umland-Bereich gegeben. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren werden erleichtert. In rechtlichen Streitfällen ist durch die klare Linie eine verbesserte rechtliche Position gegeben.

Karte 12: Leitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“

Eigene (fiktive) Darstellung

Fazit

Das Leitbild ist in sich konsequent. Es erfolgen klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen im Stadt-Umland-Bereich. Dadurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, ohne wesentliche Steuerungsmechanismen preiszugeben!

Aus der Sicht des Gutachters bleibt der Stadt-Umland-Bereich durch das Leitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“ als hervorragend strukturierter Angebotsstandort mit multifunktionalen Zentren erhalten. Durch eine derartige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung seitens der Stadt wird ein ruinöser Wettbewerb ausgeschlossen, der ausschließlich zu Lasten der Innenstadt und Nahversorgungsstandorte und der dort jeweils vorhandenen, funktionsfähigen Einzelhandelsstrukturen geht. Bei einer Vernachlässigung des Steuerungsauftrags seitens der Stadt wäre langfristig ein nachhaltiger Bedeutungsverlust nicht zu verhindern.

7 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Mit den in den vorangegangenen Kapiteln geschilderten Analysen und Szenarien ist die Ausgangsbasis geschaffen, in den nun folgenden Kapiteln allgemeine und konkrete Handlungsempfehlungen auszusprechen. Diese sollen dazu dienen, den Einzelhandelsstandort Husum seinen Potenzialen entsprechend zu fördern. Insbesondere gilt es, die übersichtliche räumliche Angebotsstruktur mit Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche zu bewahren und weiter zu profilieren.

7.1 Ziele der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Husum

Die übergeordneten Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung leiten sich aus der einzelhandelsspezifischen Situation im Stadt-Umland-Bereich Husum, den daraus resultierenden Bewertungen sowie weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z.B. Bevölkerungsentwicklung und –verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) für den Stadt-Umland-Bereich ab. Auf dieser Grundlage werden Ziele und Maßnahmen definiert, die eine positive und zukunftsorientierte Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur im Stadt-Umland-Bereich gewährleisten sollen. Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

Als übergeordnetes Handlungsziel für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Husum kann die **Sicherung und der Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots in der Stadt Husum** festgehalten werden.

Die Attraktivität eines Einkaufsstandorts bestimmt sich in erster Linie durch die Quantität des Einzelhandelsangebots (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die Qualität des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Husum attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ziel muss es daher sein, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot, insbesondere

in den Warengruppen der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe zu erlangen bzw. zu erhalten, dass der übergeordneten Versorgungsfunktion der Stadt Husum gerecht wird.

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer räumlich-struktureller Prioritäten. Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind somit folgende Aspekte, die allerdings ausdrücklich keinen Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb darstellen sollen:

- Die **Sicherung einer ökonomisch, sozial und ökologisch nachhaltigen, d.h. langfristig angelegten Stadtentwicklung** ist durch den Ausbau einer auch langfristig tragfähigen räumlichen Einzelhandelsstruktur mit dem Fokus auf den zentralen Versorgungsbereichen (v.a. der Innenstadt) und entsprechenden räumlich-funktionalen Zuordnungen zu erreichen. Dafür ist weiterhin eine Funktionsteilung der Standortbereiche notwendig, die keine direkte Konkurrenz, sondern eine gegenseitige Ergänzung der Angebote anstrebt.
- Dies erfordert eine weithin klare **räumliche Konzentration des Einzelhandelsangebots** auf ausgewählte Standorte. Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß des Stadtentwicklungspolitischen Leitbilds „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Unnötige Verkehrsströme können hierdurch vermieden und Synergieeffekte zwischen Einzelhandelsbetrieben ausgelöst werden. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist jedoch unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen auszuschließen. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration v.a. grundversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen.
- Oberste Priorität im Rahmen der weiteren Einzelhandelsentwicklung besitzt die **Sicherung und Stärkung des Hauptgeschäftsbereichs** in der Husumer Innenstadt. Dieser besitzt mit dem dort vorhandenen Facheinzelhandel sowie seinen über den Einzelhandel hinausgehenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Gesundheit, Tourismusfunktion etc.) eine hohe Bedeutung für die städtische aber auch – entsprechend der landesplanerischen Versorgungsfunktion – für die regionale Versorgung der Bevölkerung. Zudem bildet er den siedlungsräumlichen, städtebaulichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt Husum und teilweise auch des gesamten Stadt-Umland-Bereichs. Um dieser Rolle in Husum auch weiterhin gerecht zu werden, muss als bedeutendes Ziel der Ausbau und die Sicherung der einzelhandelsrelevanten Versorgungsbedeutung des Hauptgeschäftsbereichs Innenstadt festgehalten werden.
- Der Sonderstandort *Gewerbegebiet Ost* stellt eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in der Husumer Innenstadt dar. Im Sinne einer Arbeitsteilung ist dieser Standort als Vorrangstandort für großflächigen Einzelhandel außerhalb der gewachsenen Zentren des Stadt-Umland-Bereichs und als Ergänzungsstandort für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine **gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe** angestrebt werden muss. Neuansiedlungen großflächigen Einzelhandels mit

nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind vorrangig im Sondergebiet Gewerbegebiet Ost zu konzentrieren. Bei Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe ist jeweils die Verträglichkeit des Vorhabens anhand der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen zu überprüfen.

- ☐ Daneben bildet die **Sicherung und ggf. der Ausbau eines adäquaten Grund- bzw. Nahversorgungsangebots im Stadt-Umland-Bereich** ein wichtiges Teilziel zur Entwicklung der Zentrenstruktur. Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, häufig bilden Lebensmittelanbieter in kleineren Zentren und Nahversorgungsstandorten eine wichtige Magnetfunktion auch für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten (Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich bedingen) gegenüber, die eine Umsetzung dieser Ziele erschweren. Daher muss darauf geachtet werden, eine räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und –größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Husumer Stadt-Umland-Bereich zu sichern.
- ☐ Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation ist die **Sicherung und Stärkung einer ausgewogenen, hierarchisch gegliederten Versorgungsstruktur**. Dabei liegt die Stärke eines Geschäftszentrums als wesentlicher Versorgungsbereich insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des – seiner Versorgungsfunktion entsprechenden – Einzelhandels- und Nutzungsangebots.
- ☐ Insbesondere vor dem Hintergrund der für den Großteil der Warengruppen sehr guten Angebotsausstattung und der fehlenden absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume im Stadt-Umland-Bereich Husum ist die **Entwicklung von neuen Einzelhandelszentren (bzw. –standorten) zu vermeiden**. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte, in denen insbesondere zentrenrelevante Sortimente vorgehalten werden, außerhalb der gewachsenen Strukturen, bewirken in der Regel eine Schwächung bestehender Zentrenstrukturen und haben einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es vor allem zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf bestehende Standorte auszurichten.
- ☐ Durch diese räumlich klar definierte Versorgungsstruktur mit funktionaler Zuordnung der Einzelhandelsstandorte ist sowohl für bestehende Anbieter, als auch für potenzielle Investoren eine **hohe Planungs- und Investitionssicherheit** gegeben, die jedoch nur dann zum Tragen kommt, wenn **konterkarierende Planungen konsequent vermieden** werden.

- Aus landesplanerischer Sicht sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisch, zentralörtliches Gliederungssystem eingeordnet. Als Mittelzentrum kommt der Stadt Husum eine wichtige Versorgungsfunktion für sein Umland zu. Maßnahmen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung müssen daher – im gesamtstädtischen und regionalen Kontext – auch die **Sicherung der landesplanerischen Funktion Husums** berücksichtigen, um die regionale Konkurrenzfähigkeit des Einzelhandelsstandorts zu gewährleisten.

Im folgenden gilt es, diese Handlungsstrategien räumlich und inhaltlich zu konkretisieren. Räumliche Grundlage der Handlungsempfehlungen stellt dabei das Hierarchiesystem der für Husum ermittelten Einzelhandelszentren und Versorgungsstandorte dar.

7.2 Definition des zukünftigen räumlichen Zentrenmodells für den Stadt-Umland-Bereich Husum

Ausgangspunkt für die Erarbeitung des räumlichen Zentrenkonzepts ist die vorhandene Einzelhandels- und Zentrenstruktur im Stadt-Umland-Bereich Husum. Als Grundgerüst dient dabei eine zweistufige Gliederung der Zentren. Diese sollen sich vor allem hinsichtlich ihres Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots dahingehend unterscheiden, dass das Zentrum der Stufe I (Hauptgeschäftszentrum) für die gesamte Stadt (und auch die Region) von Bedeutung ist und die Zentren des Typs II auf Ebene der Umlandkommunen bzw. einzelner Stadtteile Husums wirken und der wohnortnahen Versorgung des täglichen Bedarfs dienen.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Zentrums in eine Zentrenhierarchie hat das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Zentrums. Hierbei fließen als Kriterien u.a. der Verkaufsflächenbestand und die Anzahl von Einzelhandelsbetrieben sowie die städtebauliche Gestaltung in die Beurteilung ein.

Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt zur Einordnung ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Zentrum verbunden sein soll. Dazu zählt zum Beispiel auch die Zielvorstellung einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann. Ferner ist eine räumlich ausgewogene Verteilung der unterschiedlichen Zentrentypen im Untersuchungsgebiet berücksichtigt.

Ausgehend von diesen übergeordneten Bewertungskriterien lassen sich für die Typisierung der einzelnen Zentren folgende weitere Kriterien definieren:

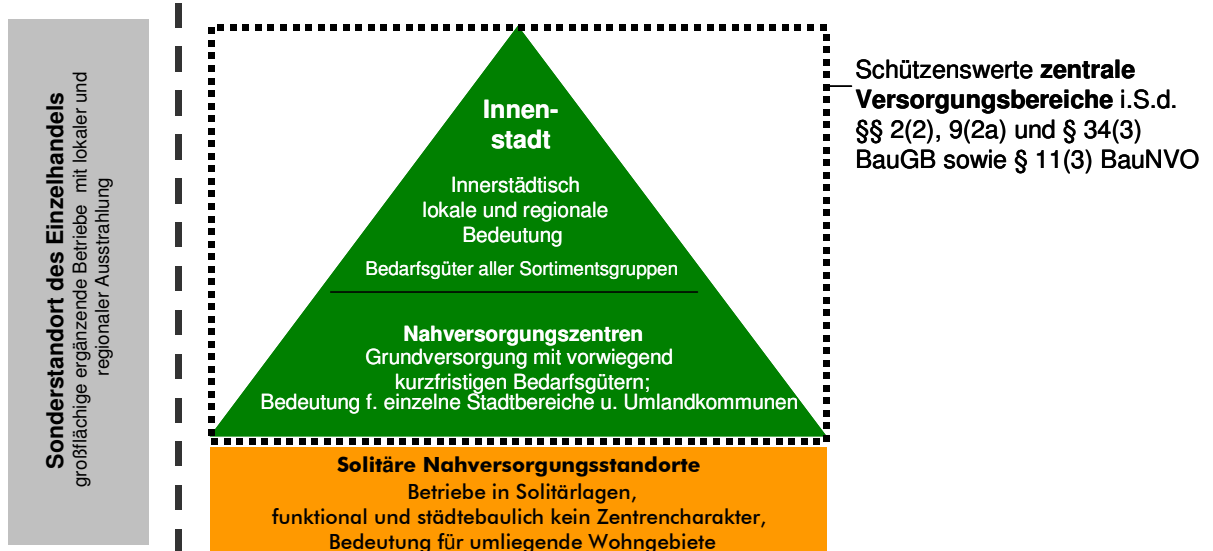
Tabelle 23: Allgemeine Kriterien zur Typisierung und Definition von Zentren / Einzelhandelsstandorten

	Hauptgeschäftsbereich	Nahversorgungszentrum	Sonderstandort
Einzugsbereich / Versorgungsbedeutung	Gesamtstädtisch, regional	Ortsteilbezogen, umliegende Wohngebiete	Gesamtstädtisch, regional
Warenangebot	Vollständig, alle Bedarfsbereiche	Weitgehend vollständiges Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich, vereinzelte ergänzenden Angebote im mittel- und langfristiger Bedarfsbereich	Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, hoher Anteil nicht-zentrenprägenden Einzelhandels
Wettbewerb	Wettbewerb innerhalb der Branchen gegeben	Nur vereinzelt Wettbewerb gegeben	Nur vereinzelt Wettbewerb gegeben
Betriebstypen	Vielfältiger Größen- und Betriebstypenmix, hoher Anteil kleinteiligen Facheinzelhandels	1-2 Lebensmittelanbieter, wenige ergänzende kleinteilige Betriebe	Überwiegend großflächiger Einzelhandel
Ergänzende Dienstleistungen	Breit gefächertes, z.T. in Wettbewerb stehendes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot	Vereinzelte, einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote	i.d.R. kein oder nur geringes Dienstleistungsangebot; selten vereinzelte, einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebote

Eigene Zusammenstellung

Neben den Zentren sind sonstige, i.d.R. solitäre Nahversorgungsstandorte und der Sonderstandort *Gewerbegebiet Ost*, der als Ergänzungsstandort für vorwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandel dient, Bestandteile des zukünftigen Zentrenkonzepts. Auch solitäre Nahversorgungsstandorte übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen und sind im Sinne des vorgelegten Konzeptes zu erhalten und zu sichern. Gleichwohl können sie unter städtebaulichen und funktionalen Kriterien nicht als zentrale Versorgungsbereiche u.a. i.S.d. §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) oder auch § 11(3) BauNVO eingestuft werden (vgl. Abbildung 15).

Abbildung 15: Zentrenhierarchie im Stadt-Umland-Bereich Husum



Eigene Darstellung

Da eine flächendeckende (wohnungsnahe) Grundversorgung innerhalb Husums jedoch nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken die solitären Nahversorgungsstandorte diese vorhandenen räumlichen Lücken ab. Somit wird erst unter Berücksichtigung dieser Standorte eine flächendeckende und umfassende wohnungsnahe Grundversorgungsstruktur in Husum gewährleistet. Auch wenn sie nicht unter das „Schutzregime“ der neuen rechtlichen Grundlagen (insbesondere §§ 2(2), 9(2a) und 34(3) BauGB) fallen, sollen sie dennoch – als räumliche Ausprägung eines übergeordneten Ziels im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts – als bedeutendes Abwägungskriterium für die zukünftige städtebauliche Steuerung und baurechtliche Genehmigung von Einzelhandelsplanvorhaben herangezogen werden. Dieser Umstand hat bei der Formulierung der Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung entsprechende Berücksichtigung gefunden.

7.3 Standortbezogene Empfehlungen für die Entwicklungsbereiche des Husumer Einzelhandels

Vor dem Hintergrund der fehlenden quantitativen Entwicklungsspielräume und im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ergeben sich nur für bestimmte Standorte im Husumer Stadt-Umland-Bereich Entwicklungsperspektiven. Diese Standorte bilden die **Entwicklungsbereiche** an denen der vorhandene Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung – abhängig von der zukünftigen Rolle des Standorts im Rahmen der oben definierten Funktionsteilung (vgl. Kap. 7.1) – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird. Im Umkehrschluss umfassen **Tabubereiche** vom Prinzip her all diejenigen Standorte, die nicht im Rahmen der

Entwicklungsbereiche angesprochen werden. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung werden hier insbesondere Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung kontraproduktiv den formulierten Entwicklungszielen entgegenstehen würde.

Im Folgenden werden auf Grundlage der formulierten Grundsätze (vgl. Kap. 7.6) Handlungsempfehlungen für die speziellen Entwicklungsbereiche formuliert.

7.3.1 Zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich Innenstadt“

Der Hauptgeschäftsbereich der Husumer Innenstadt bildet den hierarchisch bedeutendsten *zentralen Versorgungsbereich* im Stadt-Umland-Bereich Husum. Er ist aus siedlungsräumlicher, städtebaulicher und nutzungsstruktureller Sicht eindeutig als wichtigster Einzelhandelsstandort im Stadt-Umland-Bereich Husum festzuhalten. Der hier angesiedelte Einzelhandel dient nicht nur der Versorgung der Husumer Bevölkerung, sondern – v.a. im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufen – auch der angrenzenden Kommunen sowie der weiteren Umlandregion und nimmt innerhalb der multifunktionalen Nutzungsstrukturen der Innenstadt eine herausragende Stellung als Frequenzbringer ein, der für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität des Husumer Zentrums sorgt. Es ist besonders wichtig, die wertvolle kompakte Struktur zu erhalten, um möglichst hohe Synergieeffekte der verschiedenen Nutzungen (im Wesentlichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen) untereinander zu erlangen. Mit dem **Ziel einer Sicherung und des Ausbaus der Attraktivität und speziell der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum** sind zukünftige zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen auf den Hauptgeschäftsbereich Innenstadt auszurichten.

Entwicklungsziele:

- ☐ Erhalt und nachhaltige **Sicherung der attraktiven Versorgungsstruktur und –qualität** des Hauptgeschäftsbereichs Innenstadt.
- ☐ Aufgrund der bereits bestehenden insgesamt guten Angebotsausstattung und -struktur im Hauptgeschäftsbereich (vgl. Kap. 4.2.3) ist in erster Linie eine **Arrondierung des Angebotsspektrums**, insbesondere durch **zielgerichtete, branchenspezifische Weiterentwicklungen** mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten empfehlenswert, um die Attraktivität dieses räumlichen Entwicklungs- und Angebotsschwerpunkts sichern zu können. In diesem Zusammenhang bieten sich Waren aller Bedarfsstufen an. Ein breites Sortimentsspektrum ist auch heute schon vorhanden und beinhaltet die Leitbranchen des Hauptgeschäftsbereichs. Neben den grundversorgungsrelevanten Leitbranchen der kurzfristigen Bedarfsstufe (z.B. Nahrungs- und Genussmittel oder Gesundheits- und Körperpflegeartikel) bieten sich aufgrund der hohen Leitfunktion für zentrale Einzelhan-

delslagen die Warengruppen Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/-Geschenkartikel sowie ferner Spielwaren/Hobbyartikel oder Sport-/ Camping- und Outdoorartikel an.

- Trotz fehlender absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume ist es zur Positionierung dieses zentralen Versorgungsbereiches gegenüber nicht integrierten Standorten notwendig und sinnvoll, weitere Entwicklungen an diesen städtebaulich sinnvollen Standort zu lenken. Aus diesem Grund und zur Wahrung seiner Versorgungsfunktion dient der Hauptgeschäftsbereich in der Stadt Husum als eindeutiges **Vorranggebiet für zukünftige zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen**, insbesondere in den zentrenprägenden Leitbranchen der mittelfristigen Bedarfsstufe.
- Zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen können in diesem Zusammenhang sinnvoll sein, wenn dies zu einer **nachhaltigen Profilierung des Hauptgeschäftsbereichs** durch eine aus städtebaulichen und siedlungsräumlichen Gesichtspunkten vorteilhafte **Konzentration des Einzelhandels**, insbesondere gegenüber nicht integrierten Standorten, beiträgt (Innen- vor Außenentwicklung). Eine mögliche Schwächung von dezentralen bereits heute bestehenden Einzelhandelsstandorten wird dabei langfristig unter dem Aspekt der gleichzeitigen Positionierung des Hauptgeschäftsbereichs im kommunalen Gefüge ausdrücklich akzeptiert.

Räumliche Entwicklungsoptionen

- Vor dem Hintergrund der stark begrenzten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Strukturen des Hauptgeschäftsbereiches in seiner derzeitigen Abgrenzung, ist es in diesem Zusammenhang sinnvoll, zusätzliche Flächen, die unmittelbar an die heutigen Einzelhandelslagen des Hauptgeschäftsbereichs angrenzen, als Entwicklungsbereiche bzw. Potenzialflächen zur räumlichen Entwicklung des Hauptgeschäftszentrums auszuweisen. Auf diese Weise stehen auch zukünftig Flächen im Kontext des Hauptgeschäftsbereichs für eine Einzelhandelsentwicklung zur Verfügung, so dass ein Stillstand der Einzelhandelsentwicklung bzw. eine reine Negativ- bzw. Verhinderungsplanung vermieden wird.
- Potenzielle Entwicklungsflächen sind in diesem Zusammenhang vor allem beim Gelände zwischen Rote Pforte und Zingel Damm zu suchen. Insgesamt ist aufgrund der bestehenden Angebotsausstattung keine zwingende Erweiterung der Hauptgeschäftslagen erforderlich.
- In der folgenden Darstellung wird der zukünftige zentrale Versorgungsbereich der Stadt Husum, bestehend aus dem heutigen Hauptgeschäftsbereich und des definierten Erweiterungsbereichs dargestellt. Die Entwicklung eines Angebots in zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb dieses abgegrenzten Bereichs müssen hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen bzw. potenziellen Synergieeffekten auf das Zentrum kritisch überprüft werden (vgl. Kap. 7.6).

Karte 13: Zukünftiger zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ der Stadt Husum



Eigene Darstellung ohne Maßstabsangabe

7.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Mildstedt

Entwicklungsziele:

- ☐ **Entwicklungsschwerpunkt in Mildstedt** mit Nahversorgungsfunktion auf Ebene des Ortes.
- ☐ Als übergeordnetes Ziel kann die **Sicherung und Arrondierung des Grundversorgungsangebots gemäß seiner Versorgungsfunktion** festgehalten werden.
- ☐ Schwerpunkt: **nahversorgungsrelevante Sortimente** der kurzfristigen Bedarfsstufe.

Räumliche Entwicklungsoptionen

- ☐ Aufgrund des derzeit ausreichenden Ausstattungsgrades und der bereits heute geringen Dichte der Einzelhandelsnutzung ist eine **räumliche Erweiterung des Nahversorgungszentrums nicht angezeigt**.
- ☐ Auch aufgrund der geringen Mantelbevölkerung ist eine maximal kleinteilige Entwicklung innerhalb der bestehenden Abgrenzungen realistisch.

Karte 14: Zukünftiger zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Mildstedt“

Eigene Darstellung

7.3.3 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hattstedt

Entwicklungsziele:

- ☐ **Entwicklungsschwerpunkt der Kommune Hattstedt** mit Nahversorgungsfunktion auf Ebene des Orts.
- ☐ Als übergeordnetes Ziel kann die **Sicherung und Arrondierung des Grundversorgungsangebots gemäß seiner Versorgungsfunktion** festgehalten werden.
- ☐ Schwerpunkt: **nahversorgungsrelevante Sortimente** der kurzfristigen Bedarfsstufe.

Räumliche Entwicklungsoptionen

- ☐ Aufgrund des derzeit ausreichenden Ausstattungsgrades und des bereits heute geringen Dichte der Einzelhandelsnutzung ist eine **räumliche Erweiterung des Nahversorgungszentrums nicht angezeigt**.
- ☐ Auch aufgrund der geringen Mantelbevölkerung ist eine maximal kleinteilige Entwicklung innerhalb der bestehenden Abgrenzungen realistisch.

Karte 15: Zukünftiger zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Hattstedt“



Eigene Darstellung

7.3.4 Sonderstandort „Gewerbegebiet Ost“

Im Gewerbegebiet Ost am östlichen Siedlungsrand Husums sind mehrere, überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, wobei diese Betriebe hier nicht zuletzt von der autokundenorientierten Lage profitieren.

Entwicklungsziele

- ☐ Grundsätzlich ist der Entwicklungsbereich Gewerbegebiet Ost im Rahmen der räumlich-funktionalen Angebotsstruktur als **Ergänzungs- und Vorrangstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel** festzuhalten.
- ☐ Die **Konzentrationstendenzen** zu einem zusammenhängenden Einzelhandelsstandort sind nach Möglichkeit zu **fördern**, um den **Standort** so strukturell aufzuwerten und zu **attraktivieren**. Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist ein (weiterer) **Ausbau des zentrenrelevanten Angebots** jedoch **restriktiv** zu behandeln.

- ☐ Stattdessen ist der Standort als **Vorrangstandort für die Ansiedlung nicht zentrenprägender Einzelhandelssortimente in funktionaler Ergänzung zum Hauptgeschäftsbereich Innenstadt** zu betrachten.
- ☐ Die vorhandenen Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment genießen dabei **Bestandsschutz**. Eine weitere Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels, insbesondere in Form großflächiger Betriebe, ist zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.

Räumliche Entwicklungsoptionen

- ☐ Vor dem Hintergrund vorhandener Flächenpotenziale am Standort sowie weitgehend fehlender absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume ist eine **räumliche Erweiterung des Sonderstandorts nicht notwendig**.

Karte 16: Sonderstandort Gewerbegebiet Ost



Eigene Darstellung

7.4 Tabubereiche

Tabubereiche sind notwendig, um eine geordnete Entwicklung mit klaren räumlichen Einzelhandelsstrukturen zu gewährleisten.

- ☐ Grundsätzlich umfassen die **Tabubereiche für den Einzelhandel alle außerhalb im Zusammenhang durch Wohnen genutzte Gebiete**. Insbesondere für den großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel ergeben sich Restriktionen auf Basis zu geringer Siedlungsdichte bzw. Mantelbevölkerung im Untersuchungsraum.
- ☐ Zum anderen sind im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung **Gewerbe- und Industriegebiete bzw. entsprechende Altstandorte ohne einzelhandelsrelevante Vorprägung für großflächigen Einzelhandel auszuschließen**.
- ☐ Die Ansiedlung von Einzelhandel, vor allem zentrenrelevantem Einzelhandel, im **Bereich wichtiger Einfallstraßen**, vor dem Hintergrund der definierten Zielvorstellungen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung, im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung sowie zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, ist auszuschließen.
- ☐ Eine **Ausnahme** bilden in diesem **Zusammenhang der abgegrenzte Entwicklungsbereich Gewerbegebiet Ost** (vgl. dazu Kapitel 7.3.4).
- ☐ Schließlich können auch Bereiche mit bestehendem Einzelhandel für weitere einzelhandelsrelevante und insbesondere auch grundversorgungsrelevante Entwicklungen zum Tabubereich erklärt werden. Davon unbenommen können am Standort bestehende Betriebe weitergeführt werden. Es gilt der Bestandsschutz.

7.5 Husumer Sortimentsliste

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Entwicklungsbereiche und der hierfür formulierten Entwicklungsperspektiven stellt die „Husumer Sortimentsliste“ ein wichtiges Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung im Stadt-Umland-Bereich Husum dar. Insbesondere für die Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzepts in der Bauleitplanung ist diese Differenzierung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Stadt-Umland-Bereich Husum ein wichtiges Instrumentarium für die Verwaltung der beteiligten Kommunen.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Im Hinblick auf die Anwendung und Einordnung von Sortimentslisten besteht vielerorts noch eine gewisse Unsicherheit. Häufig werden die von den jeweiligen Landesplanungen vorgegebenen Sortimentslisten oder einfach allgemeine Listen, wie die sogenannte „Kölner Liste“

oder „Bielefelder Liste“ in die eigenen Bebauungspläne übertragen. Dies entspricht jedoch nicht den planungsrechtlichen Anforderungen an die Anwendung von Sortimentslisten, denn eine Differenzierung zwischen zentren- und nicht zentrenrelevanten Branchen kann nur im Einzelfall unter Berücksichtigung der spezifischen Situation vor Ort bestimmt werden.

Ein Rückgriff auf allgemeine Sortimentslisten, wie die des Einzelhandelserlasses oder auf die „Kölner Liste“ ist nur dann möglich ist, wenn diese den örtlichen Gegebenheiten entspricht und im gesamtstädtischen Kontext steht²⁰. Der alleinige Rückgriff bei Bebauungsplanfestsetzungen auf „allgemeine Listen“ kann daher zu Abwägungsfehlern führen²¹.

Für ein Plangebiet bedeutet dies, dass Sortimentslisten für jede einzelne Kommune gesondert aufgestellt werden müssen. Der Rückgriff auf allgemeine Listen ist nur dann "planungsrechtlich sicher", wenn diese für die jeweilige Kommune überprüft wurde und keine Abweichungen festzustellen waren.

Begriffsdefinitionen

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente²² zu unterscheiden sind.

Zentrenrelevante Warengruppen sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind (Kriterium: Passantenfrequenzen). Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten (Kriterium: Einzelhandelsstruktur) und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung (Kriterium: Einzelhandelszentralität). Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf (Kriterium: Kopplungsaffinität), haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Kriterium: In-

²⁰ Vgl. dazu z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998, Az. 7a D 108/96.NE, insbesondere S. 19ff.

²¹ Bestätigt durch zahlreiche Urteile des OVG Münster in den Jahren 2003 und 2004.

²² Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z.B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (s.B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

tegrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als so genannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren (Kriterium: Transportfähigkeit).

Aufgrund der Versorgungsfunktion der Stadt Husum kommt hier insbesondere auch den Warengruppen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs eine besondere Leitfunktion für den Einzelhandelsstandort Husum zu. Ein bedeutender Teil der Anbieter dieser Sortimente ist in Husum im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich ferner auch in den Nahversorgungszentren angesiedelt, so dass sie neben ihrer Versorgungsfunktion wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Anbieter ausüben. Darüber hinaus prägen auch zahlreiche Sortimente des langfristigen Ergänzungsangebots in hohem Maße das Angebot im Hauptgeschäftsbereich der Husumer Innenstadt.

Bei **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z.B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Husum – für den innerstädtischen Einzelhandel keine Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Geschenkartikel auf, die in ihren Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

Diskussion üblicherweise strittiger Sortimente

Bei der Aufstellung einer Sortimentsliste gibt es grundsätzlich immer wieder Diskussionen zu einzelnen Sortimenten. Diese Diskussionen entstehen meistens dann, wenn ein konkreter Investor sich durch die Einstufung einzelner Sortimente im Hinblick auf sein Planvorhaben benachteiligt sieht. Im Folgenden werden einige Sortimente, die häufig in der Diskussion stehen, aufgeführt und gutachterlich bewertet.

Mit den neuen Betriebsformen sowie neuer Technik hat sich zum Teil das Kundenverhalten geändert. **Lebensmittel** werden z.B. sehr häufig auf Vorrat eingekauft. Wegen dieser Verhaltensänderung wird von den Betreibern die Zentrenrelevanz der Lebensmittel in Frage ge-

stellt. Zur Erhaltung der Nahversorgung ist allerdings das Angebot von Lebensmitteln in zentralen Bereichen unabdingbar. Insofern ist die Standortwahl hierfür weiter auf die zentralen Bereiche zu beschränken. Darüber hinaus ist durch die Veränderung der Altersstruktur (Erhöhung des Anteils alter Menschen) und der Haushaltsstruktur (Single-Gesellschaft) davon auszugehen, dass der Vorratseinkauf zurückgehen wird. Eine rückläufige Tendenz bei den großflächigen Anbietern ist dennoch eher unwahrscheinlich.

Außerdem sind Lebensmittelanbieter auf Grund ihrer hohen Kundenfrequenz insbesondere für die Erhaltung der Versorgungsfunktion in zentralen Bereichen der Stadt-Umland-Bereichteile aber auch insbesondere in klein- und mittelstädtischen Zentren von herausragender Bedeutung.

Im Übrigen wandeln sich die Einzelhandelsbetriebe zunehmend zu Kaufhäusern; dies ist insbesondere bei einigen Discountern festzustellen. Insofern ist auch vor diesem Hintergrund grundsätzlich eine Zentrenrelevanz gegeben.

Getränke werden ebenfalls häufig nicht mehr als zentrenrelevant angesehen, da diese in der Regel in Kisten und größeren Mengen eingekauft werden. In diesem Fall ist das Herauslösen nachvollziehbar, da mit dem Betrieb eines Getränkemarktes eine Reihe störender Faktoren einhergeht (An- und Ablieferverkehr mit Lkws, Be- und Entladen im Kundenverkehr etc.). Eine Definition als nicht zentrenrelevantes Sortiment ist dennoch problematisch, da damit eine Artikelgruppe und nicht mehr ein Sortiment bewertet wird. Es ist deshalb eine planungsrechtliche Möglichkeit zu finden (z.B. über eine Ausnahmeregelung), die der Besonderheit dieses Artikels Rechnung trägt.

Im Freizeit- und Sportbereich haben sich in den letzten Jahren Sportarten mit **Sportgroßgeräten** wie Surfen, Drachenfliegen, Tauchen etc. immer weiter verbreitet, so dass der Nachfrage entsprechende Einzelhandelsangebote gegenüber stehen. Die Einzelhandelsbetriebe erzielen mit diesen Teilsortimenten nur eine verhältnismäßig geringe Verkaufsflächenproduktivität und sind auf Grund der Beschaffenheit ihrer Waren auf die Pkw-Kunden angewiesen, womit die verstärkte Nachfrage nach preisgünstigen und autokundenorientierten Standorten häufig begründet wird. Im Allgemeinen sind auch diese Sportgeschäfte jedoch durch einen erheblichen Umfang an Bekleidung gekennzeichnet, die Sportgroßgeräte werden oft nur über den Katalog angeboten, im Ladengeschäft hingegen sind nur wenige Exponate vorhanden.

Die Besonderheit von Sportgroßgeräten im Hinblick auf ihre Transportfähigkeit bleibt unbestritten. Der Tatsache Rechnung tragend, dass der überwiegende Teil des Sortiments sportartenbezogene Sportbekleidung ist, mit der weiterhin der Hauptanteil des Umsatzes erzielt wird, und Sportbekleidung eindeutig zentrenrelevant ist, sollte das gesamte Sortiment

als zentrenrelevant eingestuft bleiben. Im Übrigen sind Sportfachgeschäfte, die tatsächlich den überwiegenden Anteil ihres Umsatzes mit den Geräten machen, erfahrungsgemäß entweder nicht großflächig oder bedürfen auf Grund ihrer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit keines Kern- oder Sondergebiets; daher kommen auch Mischgebiete als Standort in Frage.

Ortstypische Sortimentsliste für Husum

Mit der nachfolgend aufgeführten, einheitlichen Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Bereich Husum soll eine einheitliche Vorgehensweise bei der Steuerung von Einzelhandels Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere an nicht integrierten Standorten gewährleistet werden. Dabei wird zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden, da Definitionen, die scheinbar einen gewissen Spielraum zulassen (z.B. "in der Regel"), dem Bestimmtheitsgrundsatz widersprechen (siehe Urteile des OVG Münster).

Nachstehend werden die für den Stadt-Umland-Bereich Husum zentrenrelevanten Sortimente zusammenfassend dargestellt. Die Zentrenrelevanz ergibt sich dabei vor allem aus der konkreten Verteilung der Einzelhandelsangebote im Stadt-Umland-Bereich Husum selbst. Die Leit- oder Magnetfunktion einzelner Anbieter bzw. Sortimente, Kopplungsaffinitäten, quantitative oder qualitative Angebotsschwerpunkte, Betriebsstrukturen etc., aber auch die allgemeine Bedeutung der entsprechenden Warengruppen für zentrale Einzelhandelslagen in Husum sind bestimmende Faktoren. Auch wenn die entsprechende Warengruppe möglicherweise derzeit nicht oder nur zu einem geringen Anteil in den Husumer Zentren verortet ist, sie aber für die Attraktivität und Lebensfähigkeit dieser Standorte besonders wichtig ist, kann eine Warengruppe als zentrenrelevant definiert werden, sofern deren Realisierung realistisch ist.

Tabelle 24: Übersicht der nahversorgungsrelevanten Sortimente im Stadt-Umland-Bereich Husum

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)

**Back- und Konditoreiwaren,
Metzgerei- / Fleischwaren,
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel
Getränke**

(Schnitt-)blumen

**Drogerie- und Körperpflegeartikel
Pharmazeutische Artikel**

**Schreibwaren, Papier
Zeitungen und Zeitschriften**

Eigene Zusammenstellung anhand der Einzelhandelsbestandserhebung im SUB Husum Frühjahr 2007

Tabelle 25: Übersicht über die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente im Stadt-Umland-Bereich**Zentrenrelevante Sortimente****Bücher**

Herren-, Damen- und Kinderbekleidung
Berufsbekleidung, Lederbekleidung
Meterware für Bekleidung, Kurzwaren
Wäsche, Bademoden

Schuhe

Lederwaren, Taschen

Glas, Porzellan, Feinkeramik
Hausrat, Schneidwaren und Bestecke
Haushaltswaren
Geschenkartikel

Spielwaren

Künstler- und Bastelbedarf
Musikinstrumente und Zubehör
Sammlerbriefmarken, Pokale

Sportbekleidung und -schuhe

Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
Waffen

Haus- und Heimtextilien, Gardinen

Kunstgewerbe, Bilder und -rahmen

Elektrokleingeräte

Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras, -rekorder, Telefone und Zubehör, Bild- und Tonträger, Zubehör zur Unterhaltungselektronik)
Computer und Zubehör

Medizinische und orthopädische Artikel**Uhren, Schmuck**

Eigene Zusammenstellung anhand der Einzelhandelsbestandserhebung im SUB Husum Frühjahr 2007

Tabelle 26: Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente in Husum**Nicht zentrenrelevante Sortimente**

Möbel (inkl. Büro- und Küchenmöbel)
Bettwaren, Matratzen
Bodenbeläge, Teppiche

Bauelemente, Baustoffe
Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Eisenwaren, Beschläge
Elektroinstallationsmaterial
Farben, Lacke
Fliesen
Tapeten
Gartenbedarf und Gartenmöbel
Holz

Kamine und Kachelöfen
KFZ-Zubehör
Maschinen und Werkzeuge
Pflanzen und Sämereien
Sanitärbedarf
Rollläden und Markisen

Babyhartwaren (Kindersitze und Kinderwagen)
Camping- und Outdoorartikel (ohne Bekleidung)
Fahrräder und Zubehör
Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware)
Leuchten und Lampen
Sportgroßgeräte
Erotikartikel
Zoologischer Bedarf

Eigene Zusammenstellung anhand der Einzelhandelsbestandserhebung im SUB Husum Frühjahr 2007

In der Gesamtschau zeigt sich, dass die Mehrzahl der Warengruppen im Stadt-Umland-Bereich Husum Zentrenrelevanz besitzen und für ein vielfältiges und attraktives Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen von hoher Bedeutung sind.

7.6 Grundsätze zur zukünftigen räumlichen Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels und der Zentren im Stadt-Umland-Bereich Husum

Die Ergebnisse der Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Spielräume bedeuten für Husum, dass weniger ein quantitativer Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Husum sicherstellen können. Für Husum bedeutet dies, dass neue oder sich vergrößernde Anbieter nur bewusst, mit Blick auf die Gesamtentwicklung als Konkurrenz „gesetzt“ werden sollen. Dies impliziert eine eingehende Prüfung sowohl des Angebotsschwerpunktes als auch der Verkaufsfläche zusätzlicher Anbieter. Mögliche Ausnahmen hinsichtlich einer Überschreitung des aufgezeigten

quantitativen Entwicklungsspielraums indes müssen im Detail geprüft werden. Diese Ausnahmen können dann sinnvoll sein, wenn sie die angestrebte räumlich-strukturelle Entwicklung des Einzelhandels in Husum forcieren können. So ist eine Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben (auch bei Überschreitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume) z.B. dann sinnvoll, wenn Sie zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, der räumlichen Konzentration des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels am Standort Gewerbegebiet Ost oder zur Sicherung wichtiger Grund- und Nahversorgungsbetriebe in den Siedlungsbereichen beitragen.

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung im Stadt-Umland-Bereich Husum sollten für die zukünftige räumliche Einzelhandelsentwicklung grundsätzliche Strategien entwickelt werden. Vor dem Hintergrund der o.g. Ziele sowie unter Berücksichtigung der Bewertung der Ausgangssituation einerseits sowie der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren andererseits sollen für Husum die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten und durch entsprechende politische Beschlüsse untermauert werden. So können sowohl intern (Selbstbindung; zukünftige Bauleitplanverfahren) als auch extern (für vorhandene Gewerbetreibende und potenzielle zukünftige Investoren) wichtige Signale gesetzt werden. Erst mit diesem Schritt kann es gelingen, allen Beteiligten Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Dabei sei insbesondere im Hinblick auf die zukünftige bauleitplanerische Umsetzung auch an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zwar eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige politische wie städtebauliche Entscheidungen in Richtung Einzelhandels- und Zentrenentwicklung im Stadt-Umland-Bereich Husum darstellt. Es gibt aber keine abschließende Auskunft über die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Vielmehr gibt es Leitvorstellungen und Grundsätze vor, die im (bauleitplanerischen) Einzelfall umzusetzen sind. Somit sind die Kommunen des Stadt-Umland-Bereichs Husum nicht von der Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden können und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

Grundsatz 1:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Husumer Innenstadt zulässig

- ☐ Um die Kompatibilität der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung (Hauptgeschäftsbereich, Nahversorgungszentrum) zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb des Stadt-Umland-Bereich Husum attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend die Ansiedlung großflächiger Betriebe

in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie zu beschränken. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen demnach zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Husumer Innenstadt zulässig sein, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

- ☐ Außerhalb dieses positiv definierten Ansiedlungs- und Entwicklungsraums können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen *keine Negativauswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt* zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten eine *strukturprägende Größenordnung* nicht überschreiten und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen. Mit Blick auf die kleinteilige Husumer Angebotsstruktur gelten in diesem Zusammenhang alle *Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten mit einer Betriebsgröße von mehr als 800 m² Verkaufsfläche* sowie alle *Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m² als strukturprägend*. Dies gilt für alle nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente i.S.d. „Husumer Sortimentsliste“ und somit auch für die Leitbranchen der zentralen Versorgungsbereiche „Hauptgeschäftsbereich“ in der Husumer Innenstadt.
- ☐ Diese Regelung betrifft einzelne Betriebe, d.h. auch Agglomerationen von mehreren Einzelhandelsbetrieben der genannten Größenordnung zu einem insgesamt größeren (und somit wesentlich bedeutsameren) Standortbereich sind auszuschließen.
- ☐ In Gewerbe- und Industriegebieten sowie – in Abhängigkeit von der jeweiligen Zweckbestimmung und den vorhandenen textlichen Festsetzungen – auch in Sondergebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen.

Grundsatz 2

Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig nur noch in der Innenstadt und den Nahversorgungszentren zulässig

- ☐ Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen **großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab 800 m² VKF) mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zukünftig ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen** des Stadt-Umland-Bereichs Husum zulässig sein. Um die Kompatibilität der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung (Hauptgeschäftsbereich, Nahversorgungszentren) zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb des Stadt-Umland-Bereichs Husum attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend die **Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie zu beschränken**. Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen,

die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung auch zukünftig zu sichern. Zusätzliche Angebote dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadt-Umland-Bereich nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Eine für die Husumer Zentrenstruktur verträgliche Größenordnung solcher Entwicklungen ist dabei abhängig von der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines zusätzlichen Lebensmittelangebotes müssen dabei räumlich beschränkt sein.

- Während für den Hauptgeschäftsbereich lediglich die regionale Verträglichkeit eines Vorhabens zu beachten ist, **sollten Entwicklungen in den Nahversorgungszentren derzeit übliche Betriebsgrößenordnungen für der Nahversorgung dienende Lebensmittelanbieter zwischen 1.000 m² (Lebensmitteldiscounter) und 1.500 m² (Vollsortimenter) nicht überschreiten**. Die Verträglichkeit einer solchen Entwicklung innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche für die Husumer Zentrenstruktur ist somit grundsätzlich anzunehmen, solange die oben genannte Größendimensionierung nicht überschritten wird. Größere Betriebseinheiten sollten jedoch insbesondere in den Nahversorgungszentren nicht ermöglicht werden, da diese Verkaufsflächengrößenordnung zur Versorgung der Bevölkerung in den Umlandkommunen bzw. Stadtteilen ausreichen.
- An **solitären Standorten** außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann sinnvoll und zulässig sein, **wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen** und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem 700 m Radius eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) nicht überschreitet und keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung des 700 m Radius mit dem 700 m Radius des / der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche(s) besteht.
Diese Ausnahmeregelung gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten.

Grundsatz 3

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen vorrangig in der Innenstadt und am Sonderstandort „Gewerbegebiet Ost“ zugelassen werden.

- Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann zwar grundsätzlich im gesamten Stadt-Umland-Bereich, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden, zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für den Stadt-Umland-Bereich Husum **sollten** jedoch auch **Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente (groß- und kleinflächig) räumlich gelenkt werden**. Dafür bietet sich neben dem zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftsbereich“ Innenstadt insbesondere der Sonderstandort „Gewerbegebiet Ost“ mit seiner Agglomeration nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote an.

- ☐ Aufgrund der dort vorhandenen Flächenpotenziale und der insgesamt begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume besteht in absehbarer Zeit nicht die Notwendigkeit, neue Sonderstandorte zu entwickeln bzw. planungsrechtlich vorzubereiten/ auszuweisen. Demzufolge gilt der **Sonderstandort „Gewerbegebiet Ost“ als Vorrangstandort für solche Ansiedlungsvorhaben**. Die Ansiedlung von (insbesondere weiteren großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten könnte zu einer städtebaulich bedenklichen Verschärfung des Wettbewerbs führen und einschlägige Betriebe zur Aufgabe zwingen. Bei derartigen Betriebsaufgaben besteht die Gefahr, dass dann die Sortimentsstruktur geändert und (weitere) zentrenrelevante Warengruppen an diesen Standorten zu Lasten der Innenstadtentwicklung angeboten werden. Wird dieses gemäß der konzeptionellen Zielsetzung verhindert, entwickelt sich dann zumeist ein Leerstand, der zu einem Imageverlust einzelner Standortbereiche wie auch dem Standort Husum insgesamt als Einkaufsstandort oder auch zu anderen städtebaulichen Problemen führen kann. Die Entwicklung oder Umstrukturierung vorhandener – stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven am Standort „Gewerbegebiet Ost“ ist daher der Ausweisung neuer Sonderstandorte vorzuziehen.
- ☐ Besondere Relevanz erhält dieser Grundsatz für bestehende Gewerbe- und Industriegebiete (ohne Einzelhandelsvorprägung), da die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten oftmals eine drastische Erhöhung der Bodenpreise im betroffenen Gebiet und somit einen Wettbewerbsnachteil insbesondere für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Folge haben kann. **Angebote zentrenrelevanter Sortimente sollen darüber hinaus generell nicht in Gewerbegebieten verortet werden**, wobei der Problematik von Randsortimenten eine besondere Bedeutung zukommt (siehe unten).
- ☐ Zur angemessenen Versorgung mit Angeboten nicht-zentrenrelevanter Sortimente sind der Einzelhandelsbestand und der Sonderstandort „Gewerbegebiet Ost“ als zukünftiger Konzentrationsbereich innerhalb des Prognosehorizontes prinzipiell vollkommen ausreichend. **Bestehende Einzelhandelsbetriebe** mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (z.B. Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte), die ihren Standort **außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche und des Sonderstandorts** haben, können ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt, die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte bzw. deren Entwicklungsperspektiven auswirkt.
- ☐ Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts widerspricht, wäre ein völ-

liger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z.B. Glas/Porzellan/Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. Lebensmittel sind im Baumarkt nicht zulässig), zulässig sein.

Bisher hat sich eine Begrenzung auf rd. 10 % der gesamten Verkaufsfläche (max. 800 m² Verkaufsfläche) als praktikabel erwiesen. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

- Eine Ausnahme bildet das sogenannte „**Handwerkerprivileg**“:
Verkaufsstätten mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben können in GE- und / oder GI-Gebieten²³ zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche
 - dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist,
 - in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
 - dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und
 - die Grenze der Großflächigkeit nach § 11(3) BauNVO nicht überschritten ist.

²³ Formulierung ist nicht gleichzusetzen mit bauplanungsrechtlicher Festsetzung. Hier sind ggf. differenzierte Vorgaben erforderlich.