



Amtliche Bekanntmachung

Erhaltungssatzung Innenstadt und Neustadt der Stadt Husum

Auf Grundlage des § 172 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Schleswig-Holstein in der jeweils geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung des Stadtverordnetenkollegiums vom 21.11.2019 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst im Wesentlichen den Innenstadtbereich sowie die Neustadt in Husum. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs geht aus dem als Anlage beigefügten Plan hervor, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Erhaltungsgründe

(1) Zur Erhaltung des Ortsbildes und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen Neubau, Abbruch, Änderung sowie Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Teilbereich I und II der Genehmigung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

(2) Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedürfen Abbruch, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen in den Teilbereichen I, II, III und IV der Genehmigung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

(3) Die in Absatz 1 und 2 getroffenen Festsetzungen gelten auch dann, wenn das genehmigungsbedürftige Vorhaben keiner Genehmigung nach der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in der jeweils geltenden Fassung bedarf.

(4) Die Genehmigung in Fällen des Abs. 1 darf nur versagt werden,

a) wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB);

b) wenn die bauliche Anlage von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung für die Stadtgestalt ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB);

c) wenn durch die Errichtung einer baulichen Anlage die städtebauliche Gestalt beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

(5) Die Genehmigung in Fällen des Abs. 2 darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll (§ 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

(6) Die Genehmigung erteilt die Baugenehmigungsbehörde (Untere Bauaufsicht) im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 3 Ordnungswidrigkeit

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert handelt nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann nach § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000 € belegt werden.

§ 4 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung treten gleichzeitig die folgenden Satzungen außer Kraft:

1. Erhaltungssatzung Altstadt der Stadt Husum vom 09.07.1985 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 03.07.2018
2. Erhaltungssatzung Neustadt der Stadt Husum vom 20.11.1990 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 03.07.2018

Die vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Husum, 25.11.2019

Stadt Husum
Der Bürgermeister

Begründung zur Neuaufstellung der Erhaltungssatzung Innenstadt und Neustadt der Stadt Husum

Das Stadtbild Husums ist durch eine ausgeprägte Baukultur gekennzeichnet, die nicht nur die visuelle Ästhetik beinhaltet, sondern auch einen Nutzwert umfasst, der die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit der baulich räumlichen Umwelt aufgreift. Husums Stadtgestalt ist ein zentraler Standortfaktor im Wettbewerb um Touristen und Touristinnen Unternehmen und Einwohner und Einwohnerinnen. Um diesen Standortfaktor weiterzuentwickeln, besteht das Erfordernis auf aktuelle und zukünftige Trends auf dem Wohnungsmarkt zu reagieren. Hierfür ist nicht nur der Erhalt von stadtbildprägenden baulichen Anlagen zu gewährleisten, sondern es sind vielmehr auch die Bewohnerinnen und Bewohner, die in den Quartieren leben und die städtebaulichen Strukturen prägen, zu schützen.

Das Instrument der Erhaltungssatzung

Das bauplanungsrechtliche Instrument der Erhaltungssatzung verknüpft die Schutzwürdigkeit der baulichen und sozialen Umwelt. Die Erhaltungssatzung gem. § 172 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein zentrales Instrument des Besonderen Städtebaurechts und verfolgt das Ziel erhaltenswerte Gebiete und deren bauliche Anlagen sowie die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu schützen. Aus der Erhaltungssatzung geht kein grundsätzliches Verbot zur Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder einem Rückbau baulicher Anlagen hervor, sondern ein zunächst genereller Genehmigungsvorbehalt, der bei einem konkreten Vorhaben zu prüfen ist. Erhaltungsrechtlich relevant sind hierbei nur Vorhaben, die das Schutzziel des Erhaltungsbestandes beeinträchtigen.

Der Gesetzgeber eröffnet einen Genehmigungsvorbehalt für drei erhaltungsrechtliche Tatbestände, welche sich in die städtebauliche Erhaltungssatzung, die soziale Erhaltungssatzung und die Umstrukturierungssatzung gliedern lassen. Letzterer Satzungstyp gem. § 172 Abs. 3 BauGB setzt das Vorhandensein eines Sozialplans voraus, welcher vorwiegend zu städtebaulichen Umstrukturierungen im Rahmen von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen Anwendung findet und an dieser Stelle keine tiefergreifende Betrachtung erfahren soll. Der Fokus der vorliegenden Auseinandersetzung liegt auf der Kombination der städtebaulichen Erhaltungssatzung, zum Schutz von stadtbildprägenden baulichen Anlagen, und der sozialen Erhaltungssatzung, die auf den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen abzielt.

Erhaltung des Ortsbildes und der städtebaulichen Eigenart des Gebiets

Die Bebauung im Teilbereich I, der die Innenstadt und die Neustadt umfasst, ist geprägt durch zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude und eine kleinteilige Gebäudestruktur verschiedener Epochen in unterschiedlichen Farben und Materialien. Im Innenstadtbereich ergibt sich die Bedeutung des Gebietes für Ortsbild und Stadtgestalt sowie die städtebauliche, insbesondere geschichtliche und künstlerische Bedeutung der baulichen

Anlagen insbesondere aus der typischen Mischung von Handwerker- und Kaufmannshäusern, den Stilelementen des 18. und 19. Jahrhunderts sowie der Vielzahl der denkmalgeschützten Gebäude. Die in der Neustadt befindlichen Gebäude stammen in der Mehrzahl aus Mitte bis Ende des 19. Jahrhunderts, der Blütezeit des Husumer Viehmarkts. Die damals als Gaststätten errichteten Gebäude mit Stallungen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind noch heute prägend für das Stadtbild der Neustadt.

Der Teilbereich II nördlich der Osterhusumer Straße kennzeichnet sich durch eine zum Teil villenartige Bebauung im Süden der Grundstücke sowie durch eine gutshofartige Bebauung im mittleren Bereich. Diese besondere Bebauung sowie die umgebenden Grünstrukturen, die die bauliche Bedeutung für das Stadtbild noch unterstützen, sind erhaltenswert.

Um das Husumer Stadtbild auch zukünftig zu erhalten, sind die prägenden Eigenschaften zu schützen. Daher bedürfen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung alle Errichtungen, Rückbauten, Änderungen und Nutzungsänderungen baulicher Anlagen einer Genehmigung. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird durch die Untere Bauaufsichtsbehörde geprüft, inwieweit das beabsichtigte Vorhaben sich nachteilig auf die zu schützende städtebauliche Gestalt auswirkt.

Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Lokale Rahmenbedingungen und Entwicklungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt eröffnen das Erfordernis einer aktiven wohnungspolitischen Strategie. Die soziale Erhaltungssatzung kann in diesem Kontext als präventives Instrument zur Steuerung des Wohnungsbestandes eingesetzt werden. Hiermit werden Investitionen nicht grundsätzlich verhindert, sondern vielmehr auf ein für die Bewohnerinnen und Bewohner sozial verträgliches Maß gesteuert, um insbesondere soziale Verdrängungstendenzen in innerstädtischen Lagen zu begrenzen. Soziale Verdrängungsprozesse werden vor allem im Zusammenhang von Modernisierungsmaßnahmen, bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie bei der Nutzungsänderung von Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen in Gang gesetzt. Diese Änderungen sind in einem sozialverträglichen Maße und in Abhängigkeit zur lokalen Quartiersstruktur durchzuführen.

Die Wohnbevölkerung im Geltungsbereich dieser Satzung ist durch eine heterogene Struktur geprägt. In den letzten Jahren hat insbesondere die Umwandlung von Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen im Kernbereich von Husum stark zugenommen, während es gleichzeitig einen immer größeren Mangel an bezahlbarem Wohnraum gibt. Die zunehmende Verdrängung der Wohnbevölkerung durch die steigenden Angebote zur Fremdenbeherbergung führt zu nachteiligen städtebaulichen Folgen. Die anteilige Verringerung der Wohnbevölkerung führt zu einem saisonalen Leerstand in den Gebäuden mit Ferienwohnungen und könnte langfristig, bei weiterer, ungesteuerter Zunahme der Ferienwohnungen, auch zu einer geringeren Inanspruchnahme insbesondere der sozialen, aber auch der technischen Infrastruktur führen.

Die Erhaltungssatzung soll zudem Einfluss darauf nehmen, dass durch überdurchschnittliche Sanierungen und Modernisierungen ortsansässige Bewohnerinnen und Bewohner auf Grund von steigenden Mieten verdrängt werden und sich die Zusammensetzung der

Wohnbevölkerung ändert. Hiermit sind sogenannte „Luxusmodernisierungen“ gemeint, deren Bestandsinvestitionen weit über den allgemein üblichen Wohnstandard im Quartier hinausgehen und sich somit erheblich auf die Struktur des Gebiets auswirken.

Aus den vorstehend genannten Gründen sind im gesamten Geltungsbereich der Erhaltungssatzung zukünftig nicht nur Rückbau und Änderung von baulichen Anlagen, sondern auch Nutzungsänderungen, die zu nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und die städtebauliche Situation führen, genehmigungsfähig.

Zur Versagung von Rückbau, baulichen Veränderungen und Nutzungsänderungen im Geltungsbereich einer sozialen Erhaltungssatzung ist die Erhaltungswürdigkeit der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen nachzuweisen. Hierbei handelt es sich nicht um bestimmte Anforderungen an die Struktur der Wohnbevölkerung, sondern vielmehr um die gebietsspezifische Abhängigkeit zwischen sozialen und physischen Strukturen eines Gebietes. Zur Beurteilung der Wechselbeziehung zwischen den sozialen und den städtebaulichen Strukturen wurden sowohl objektive als auch subjektive Kriterien herangezogen. Objektive Kriterien stellen quantitative Indikatoren zur Ermittlung der Erhaltungswürdigkeit dar. Zentrale Informationsquellen bilden insbesondere das integrierte Stadtentwicklungskonzept, die vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Obere Neustadt und der Wohnungsmarktbericht Kreis Nordfriesland. Hierdurch haben sich Aussagen zur Altersstruktur, der Miethöhe, den Haushaltsgrößen und der städtebaulichen Struktur ableiten lassen. Die subjektiven Kriterien liefern qualitative Aussagen zur Bestandssituation im Innenstadt- und Neustadtquartier. Hierfür wurden Begehungen durchgeführt und verwaltungsinterne Erkenntnisse und Erfahrungswerte abgerufen.

Auf Grund der bereits existierenden Knappheit an bezahlbarem Wohnraum in Husum und zum Schutz der prägenden Stadtgestalt ist es aus den oben dargestellten besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich, in den Teilbereichen I und II des Geltungsbereichs eine städtebauliche Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung des Stadtbildes und im gesamten räumlichen Geltungsbereich eine soziale Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erlassen.

