

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Husum, Gebiet zwischen Ortsumgehung (B 5), Flensburger Chaussee, Siemensstraße und Schauendahler Weg.

B E G R Ü N D U N G

1. Planungsziel

Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums im Gewerbegebiet Husum-Ost zu schaffen.

Die Stadt Husum ist im Landesraumordnungsplan 1979, Regionalplan V, als Mittelzentrum ausgewiesen. Ihr kommen daher besondere Aufgaben hinsichtlich der Grundversorgung sowie der Deckung des gehobenen und höheren Bedarfs für ein Gebiet zu, das über die Grenzen des Nahbereiches hinausgeht.

Durch Errichtung verschiedener großflächiger Verbrauchermärkte in den benachbarten Mittelzentren Schleswig, Rendsburg und Heide zeigt sich in Husum ein zunehmender Kaufkraftabfluß und somit eine Schwächung der Zentralitätsfunktion im wirtschaftlichen Bereich. Aufgrund geplanter bzw. im Bau befindlicher Großprojekte an der dänischen Grenze ist zudem zu erwarten, daß sich diese Entwicklung fortsetzt und verschärft. Um derartigen Tendenzen zu begegnen und die Versorgung der Stadt Husum und ihres Einzugsbereiches zu verbessern, soll durch die Bebauungsplanänderung die Möglichkeit zur Anbindung eines Einkaufszentrums geschaffen werden. Dieser Planungsgedanke steht auch insofern mit dem Landesraumordnungsplan in Einklang, als daß der Regionalplan V festlegt, die Errichtung größerer Waren- und Kaufhäuser sowie Verbrauchermärkte (in einer Größenordnung von über 3000 m² Verkaufsfläche) sei lediglich im Oberzentrum Flensburg und in den Mittelzentren Husum und Schleswig im Grundsatz unbedenklich.

Ein im Auftrag der Stadt erstelltes Gutachten hat für Husum als Mittelzentrum im Kreis Nordfriesland einen zunehmenden Kaufkraftabfluß in die Nachbarzentren Heide, Schleswig und Rendsburg festgestellt.

Um die Funktionen als zentralem Ort im Raum Nordfriesland zu stärken und um weitere Kaufkraftabflüsse zu vermeiden, weist die Stadt Husum ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO im Gewerbegebiet Husum Ost zur Errichtung eines Einkaufszentrums aus.

Dieser Standort ermöglicht ein großflächiges Einkaufszentrum mit attraktiven Fachmärkten und einem angegliederten SB-Warenhaus für ein breites Warensortiment mit ausreichendem Parkplatzangebot und günstiger Anbindung sowohl an das Umland als auch an den eigenen Innenstadtbereich.

In der Innenstadt ist ein Einkaufszentrum dieser Größe zum einen aufgrund der kleinteiligen Struktur städtebaulich nicht zu integrieren und zum anderen stünde eine ausreichende Erschließung den Zielen der gegenwärtigen Sanierungsmaßnahmen entgegen, die verschiedene Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Innenstadtbereich vorsehen.

...

Der Landesraumordnung entgegenstehende negative Auswirkungen für die Gemeinden im Husumer Nahbereich sind durch das geplante Einkaufszentrum nicht zu erwarten. Lediglich den Gemeinden Nordstrand und Ostenfeld werden nach dem Regionalplan V Hauptfunktionen im ländlichen Gewerbebereich zugeordnet, denen sie aber auch nach der Errichtung eines Einkaufszentrums in Husum noch gerecht werden können. Für den übrigen Nahbereich bedeutet die Planung in erster Linie zukünftig eine bessere Versorgung im aperiodischen Bereich, die Versorgung für den täglichen Bedarf (Lebensmittel, Back- und Fleischwaren u.a.) wird dort auch weiterhin überwiegend durch den ansässigen Einzelhandel gedeckt werden.

Über die Planung eines Sondergebietes hinaus werden die Mischgebiete im nordwestlichen Bereich zwischen Schauendahler Weg und der Planstraße "A" zukünftig als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen.

Dadurch wird einerseits eine weitere Nutzungsbeschränkung des anschließenden Gewerbegebietes durch zusätzliche Wohnbebauung ausgeschlossen und andererseits sind durch die Einschränkungen zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung nur Betriebe oder Betriebsteile in diesem Bereich zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Um vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung hinsichtlich des Sondergebietes aufeinander abzustimmen, wird eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Sondergebiet SO-EKZ

Der ca. 45.000 m² große westlich gelegene Teil der Fläche zwischen der Robert-Koch-Straße, der Andreas-Clausen-Straße und dem von Südwest nach Nordost verlaufenden Fußweg wird als Sondergebiet Einkaufszentrum (SO-EKZ) ausgewiesen.

Näher bestimmt wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen der maximal zulässigen Verkaufsfläche für den Einzelhandel auf 11.500 m².

Dadurch wird einerseits nicht die Zentralität der Innenstadt durch ein sich unbegrenzt ausdehnendes Einkaufszentrum gefährdet und andererseits wird die Ansiedlung eines ausreichend großen und für die Region attraktiven SB-Warenhauses ermöglicht, das sich auch in der Stadtrandlage als wirtschaftlich erweist.

Marktanalysen haben für die Stadt Husum und ihren Einzugsbereich Angebotsdefizite in bestimmten Branchen ermittelt, die mit dem Einkaufszentrum gedeckt werden sollen, um die Kaufkraft der Region nicht nur an die geplanten Verbrauchermärkte zu binden, sondern auch an bestehende Ge-

schäfte, indem Fahrten zu den benachbarten Mittelzentren zur Deckung insbesondere des aperiodischen Bedarfs überflüssig werden.

Deshalb sind für das Sondergebiet folgende Verkaufsflächen im einzelnen vorgesehen:

SB-Warenhaus bis zu	7.000 m ² Verkaufsfläche
Fachmärkte bis zu	4.500 m ² Verkaufsfläche
davon für folgende Sortimente	
Technik/Elektro bis zu	2.500 m ² Verkaufsfläche
Spielwaren bis zu	1.500 m ² Verkaufsfläche
Haushaltswaren bis zu	1.500 m ² Verkaufsfläche.

Hinzu kommt der Flächenbedarf für Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie.

Die vorgenannten Sortimentsempfehlungen einschl. zugehörigen Verkaufsflächen werden im Bebauungsplan textlich festgelegt. Hierdurch soll gewährleistet werden, daß durch das Einkaufszentrum die ermittelten Defizite im Warenangebot abgebaut werden und somit im Handelsbereich die Funktion Husums als Mittelzentrum gestärkt wird.

Zusätzlich zu Einzel- und Facheinzelhandel soll im Sondergebiet EKZ die Ansiedlung einer Großraumdiskothek ermöglicht werden. Die Ansiedlung eines solchen Projektes bietet sich an diesem Standort hinsichtlich der günstigen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz an. Zudem können die Stellplatzanlagen des Einkaufszentrums genutzt werden, so daß ein schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet ist.

Das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet wird über Festsetzungen hinsichtlich Grundfläche, Geschoßfläche und Firsthöhe gesteuert.

Die im Verhältnis zur festgesetzten maximalen Verkaufsfläche hohe GRZ (0,6) ist notwendig, um die Unterbringung der notwendigen Stellplätze zu ermöglichen. Nach § 19 (4) BauNVO wird auf diese Weise einschließlich der auf die Grundfläche anzurechnenden Stellplätze die maximale bauliche Ausnutzung des Grundstücks von 80 % gestattet.

Die Größenentwicklung des reinen Gebäudekomplexes wird vorwiegend über die Festsetzung der maximal zulässigen Geschoßfläche (18.000 m²) geregelt, da bei deren Ermittlung nicht überdachte Stellplätze unberücksichtigt bleiben.

2.2 Gewerbegebiet GE

Um zu verhindern, daß sich durch weitere Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe in der Umgebung der Sondergebiete eine zu starke Agglomeration von nicht produzierendem Gewerbe bildet und damit die Festsetzungen hinsichtlich Sortiment und Verkaufsflächen im Sondergebiet EKZ

...

indirekt unterlaufen werden, sowie zur Sicherung der zur Verfügung stehenden Flächen für das produzierende Gewerbe, sollen Einzelhandelsbetriebe in den übrigen Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 ausgeschlossen werden. Ausgenommen hiervon sind der Kfz.- und Kfz.-Zubehörhandel, der wegen seines Platzbedarfs in der Innenstadt und in Wohnbereichen städtebaulich unerwünscht ist.

Darüber hinaus wird ausnahmsweise zugelassen:

2.2.1 Einzelhandel (Großviehhandel), Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkte. Der in Husum traditionell ansässige Viehhandel kann aufgrund der damit verbundenen Emissionen im Umfeld von Wohnnutzung nicht betrieben werden. Bau-, Heimwerker- und Gartenmärkte benötigen aufgrund der teilweise großvolumigen und sperrigen Waren, die von den Kunden mit dem Kfz. transportiert werden müssen, größere Verkaufs-/Lagerflächen und Stellplätze. Diese Voraussetzungen sind in der kleinteilig strukturierten Innenstadt nicht zu erfüllen.

2.2.2 Einzelhandel, der im unmittelbaren Zusammenhang mit der Produktion der Ware steht.

2.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE (e)

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches zwischen Schauendahler Weg und der Planstraße "A" wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, um eine weitere Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet auszuschließen. Damit wird eine weitere Beschränkung in dem angrenzenden Gewerbegebiet durch zusätzliche Wohnbebauung verhindert.

Zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung sind die Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes lediglich für Betriebe oder Teile von Betrieben vorgesehen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Darüber hinaus ist ein max. Schalleistungspegel in diesem Bereich von tagsüber 60 dB(A)/m² und nachts von 45 dB(A)/m² festgesetzt.

3. Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein Ringsystem mit Querspangen und einen Einhang (Planstraße "E"). Im Zusammenhang mit der Ausweisung des Sondergebietes entfallen die in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes dargestellte Planstraße "D" und der südliche Teil der Planstraße "E", die nun als Einhang von der Planstraße "A" in den östlichen Teil der ehemaligen Planstraße "F" herumgeführt wird, die mit ihrem südwestlichen Abschnitt ebenfalls entfällt.

...

Die Anbindung an das innerörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Anbindungen der Otto-Hahn-Straße und der Robert-Koch-Straße an die Siemensstraße im Süden des Plangebiets.

Der überregionale Verkehr wird über die Umgehungsstraße (B 5) und die Flensburger Chaussee zum Plangebiet geführt. Ein Einkaufszentrum mit weitreichendem Einzugsgebiet wird eine stärkere Frequentierung dieser Straßen nach sich ziehen, entsprechend wird auch dem Kreuzungspunkt Andreas-Clausen-Straße/Flensburger Chaussee größere Bedeutung zukommen, als in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 30.

Die notwendige Ausbildung des Knotenpunktes wird durch eine Fachplanung festgelegt.

Der Nachweis der erforderlichen öffentlichen Parkplätze erfolgt nach der geschätzten Beschäftigungszahl der Gewerbebetriebe. Die bisherigen Erfahrungen hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung in Husum zeigen, daß pro Arbeitsplatz ca. 450 m² Nettobauland zu veranschlagen sind.

Für Gewerbegebietsflächen ist bei ca. 49,5 ha Nettobauland mit ca. 1100 Arbeitsplätzen zu rechnen. Für das Einkaufszentrum kann entsprechend einem Gutachten von ca. 185 Arbeitsplätzen ausgegangen werden. Für drei Arbeitsplätze ist ein privater Stellplatz nachzuweisen (= 440), 33 % davon sind zusätzlich als öffentliche Parkplätze anzulegen (= 147). Die Anlage dieser 143 Parkplätze erfolgt auf einseitigen, kombinierten Park-/Grünstreifen. Bei ca. 3700 m geplanter Straßenlänge - bereits abzüglich nicht überplanten Straßenabschnitten und Knotenpunktbereichen - entfällt rein rechnerisch ein Parkplatz auf 25 m Straßenlänge. Die endgültige Festlegung für den ruhenden Verkehr wird in der Detailplanung des Straßenendausbaus unter Einbeziehung der Grundstückszuschnitte getroffen.

4. Auswirkungen auf Verkehr, Orts- und Landschaftsbild, Umwelt und infrastrukturelle Ausstattung

4.1 Verkehr

Durch das über den Husumer Nahbereich hinausgehende Einzugsgebiet des Einkaufszentrums ist eine verstärkte Frequentierung der Flensburger Chaussee zwischen der Umgehungsstraße (B 5) und der Andreas-Clausen-Straße zu erwarten. Die höchste zusätzliche Tagesbelastung prognostiziert aus dem erwarteten Umsatz für das das EKZ umgebende Verkehrsnetz beträgt freitags 4.160 Fahrzeuge. Dies entspricht 8.320 Fahrzeugbewegungen (Zu- und Abfahrt), die sich auf die Zeit zwischen 10.00 Uhr und 18.30 Uhr verteilen. An den übrigen Wochentagen ist eine geringere Verkehrsbelastung zu erwarten. Das vorhandene Verkehrsnetz ist geeignet, diesen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Die höchste zusätzliche Tagesbelastung (freitags: 8.320 Kfz An- und Abfahrt) kann vom vorhandenen Verkehrsnetz jedoch aufgenommen werden. ...

Um einen reibungslosen Ablauf des An- und Abfahrtverkehrs zu gewährleisten, wird der Knotenpunkt der Flensburger Chaussee mit der Andreas-Clausen-Straße eine neue Ausbildung erhalten. Detaillierte Ausbaupläne werden durch eine Fachplanung erstellt.

Der überörtliche Zielverkehr wird nahezu ausschließlich über die Umgehungsstraße (B 5) mit einer kurzen Anbindung über die Flensburger Chaussee an das Einkaufszentrum ohne große Belastung für die Umgebung herangeführt.

Darüber hinaus ist auch eine ausreichende weiterführende Anbindung vom Einkaufszentrum an die Innenstadt für potentielle Sekundärkäufer durch den weiteren Verlauf der Flensburger Chaussee in Richtung Zentrum gesichert.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Husumer Innenstadt verläuft z.Zt. über die Straßenzüge Flensburger Chaussee/Osterende/Norderstraße bzw. Süderstraße/Adolf-Menge-Straße/Osterende/Flensburger Chaussee, die Bereiche nördlich des Zentrums werden über Siemensstraße und Matthias-Claudius-Straße erreicht.

Diese Straßenzüge sind leistungsstark genug, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Durch die Mitte 1991 fertiggestellte Umgehungsstraße ist die Gesamtsituation in der Innenstadt zusätzlich entschärft worden.

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr kann ebenfalls gesichert werden. Bereits heute führen zwei Buslinien von der Innenstadt zur Siemensstraße. Durch eine Ausweitung dieser Linien mit Führung über das geplante Ringerschließungssystem kann die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV gewährleistet werden.

4.2 Orts- und Landschaftsbild

Um die Höhenentwicklung der Gebäude zu gliedern und der Umgebung des Gewerbegebietes anzupassen, wird für die Randbereiche eine Traufhöhe (TH) von max. 7,00 m und eine Firsthöhe (FH) von max. 9,00 m festgesetzt. Die Höhenangaben beziehen sich dabei auf die Oberkante des Gehweges.

In den inneren Bereichen des Gewerbegebietes ist dagegen eine zweigeschossige Bauweise ohne Höhenbegrenzung zulässig, um einen sparsamen Umgang mit den Bauflächen zu ermöglichen.

Negative Auswirkungen des Einkaufszentrums auf das Ortsbild werden durch die Eingliederung in das Gewerbegebiet verhindert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Sondergebietes sind denen der angrenzenden Bereiche angepaßt. Durch ein Gutachterverfahren soll zudem eine auch gestalterisch ansprechende Lösung erreicht werden.

...

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Planänderung ebenfalls nicht zu erwarten. Gegenüber der Ursprungsfassung des B-Planes entfällt lediglich ein Knick, für diesen werden jedoch im noch unbebauten nördlichen Plangebiet Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

4.3 Umwelt

Eine Untersuchung des mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft nach § 8a Abs. 1 BNatSchG und die Ermittlung eventueller Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich, da aufgrund dieser 1. Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan kein zusätzlicher Eingriff geplant ist.

Die Eingriffsintensität wird durch die Ausweisung eines Sondergebietes EKZ und die Änderung eines Mischgebietes in ein eingeschränktes Gewerbegebiet nicht erhöht.

Immissionen, die aus dem Rahmen der ursprünglich nur für das Gewerbegebiet zugrundegelegten Immissionen fallen, sind aufgrund der Struktur des Einkaufszentrums nicht zu erwarten.

4.4 Infrastrukturelle Ausstattung

Aufgrund des überörtlichen Einzugsbereiches des Einkaufszentrums und den damit verbundenen Kaufkraftzuflüssen ist eine größere Kaufkraftbindung und somit eine Stärkung Husums als Mittelzentrum voraussehbar.

Die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet werden in ihrer Funktionsfähigkeit aufgrund langjährig gewachsener Strukturen nicht nennenswert beeinträchtigt. Während im periodischen Bedarfsbereich Marktverschiebungen eintreten können, wird der innovative Einzelhandel in Husum im aperiodischen Bedarfsbereich durch Sekundärkäufer positiv beeinflusst.

Vorteile durch die gesteigerte Käuferzahl sind ebenso für den Funktions- und Dienstleistungsbereich sowie für die Gastronomie absehbar.

5. Ver- und Entsorgung und Bodenordnung

Für die Ver- und Entsorgung ergeben sich ebenso wie hinsichtlich bodenordnerischer Maßnahmen keine Änderungen zur Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 30, so daß hierzu keine weiteren Ausführungen notwendig sind.

6. Sonstiges

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 30 wurden Teile des Erschließungssystems bereits erstellt. Dabei mußte aus tech-

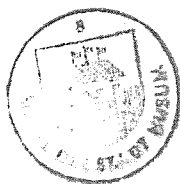
nischen Gründen eine leicht geänderte Trassenführung gewählt werden. Diese wurde in die 1. Änderung des B-Planes übernommen, die Baugrenzen wurden in diesen Bereichen so angeglichen, daß der ursprünglich vorgesehene Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen gewahrt bleibt.

Ebenfalls aus technischen Gründen mußte das Regenrückhaltebecken im südwestlichen Plangebiet leicht geändert ausgeführt werden. Die Planzeichnung wurde in diesem Bereich dem Bestand entsprechend geändert.

Die teilweise vorgenommene Grundstücksneuaufteilung wie auch die inzwischen errichteten Gebäude wurden ebenso in die Planzeichnung eingearbeitet wie die durch die neue Grundstücksgrenzen notwendigen Änderungen einiger Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Die vorgenannten Änderungen sind in ihrer Wirkung auf das restliche Plangebiet unbedeutend, wesentliche Planinhalte und -aussagen werden nicht berührt.

Husum, 20.02.1995



Stadt Husum
Der Magistrat
Stadtbauamt
Im Auftrag
Talken
Talkenberg
Baudirektor

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtverordnetenkollegiums der Stadt Husum vom 04.05.95 in der vorliegenden Form gebilligt.