STADT HUSUM

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 69 - GEWERBEGEBIET SIEMENSSTRASSE -

Stadt Husum
Stadtbauamt
Zingel 10 (Rathaus)
25813 Husum
Fon: 04841/666-640
Fax: 04841/666-600

Planungsbüro:
Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL
Holzdamm 39
20099 Hamburg
Fon: 0 40/28 40 34 0
Fax: 0 40/28 05 43 43

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 1
1. Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen 1
2. Lage des Plangebiets / räumlicher Geltungsbereich 2
3. Planungsanlass / Planungsziel 2
4. Verfahren 2
5. Plangrundlage und Planerarbeitung 3

B. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 3
1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung 3
2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 4
3. Geltendes Planrecht 4
4. Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope 4
5. Einzelhandelsgutachten 4
   5.1. Zentrale Aussagen des Einzelhandelsgutachtens 4
   5.2. Schlussfolgerungen 7
   5.3. Empfehlungen für die Entwicklung des Einzelhandels in Husum Ost 7
   5.4. Husumer Sortimentsliste 8

C. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS 10
1. Vorhandene Einzelhandelsnutzungen in Husum Ost 10
2. Begründung der Gebietsabgrenzung 12

D. INHALT DER PLANUNG / BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN 13
1. Bestand innerhalb des Plangebiets 13
2. Inhalt des Bebauungsplans 14
   2.1. Festsetzung 14
   2.2. Begründung der Festsetzung 15

E. KOSTEN, VERWIRKLICHUNG 16
1. Kosten und Finanzierung 16
2. Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung 16
3. Aufhebung bestehender Pläne 16

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1. Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Husum hat in seiner Sitzung am 09.11.2005 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 69 „Gewerbegebiet Siemensstraße" aufzustellen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 08.03.2006.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB, der im vereinfachten Verfahren nach § 13 aufgestellt wird. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird verzichtet. Da keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht zu erstellen sind, wird kein Scoping durchgeführt.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 15.07.2008 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans beschlossen. Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) werden gleichzeitig durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.08.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.09.2008 bis zum 24.10.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 11.09.2008 in den Husumer Nachrichten, durch Aushang vom 12.09.2008 bis zum 27.10.2008 sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

Das Stadtverordnetenkollegium hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.11.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.11.2008 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Dem Bebauungsplan liegen zu Grunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I Seiten 466, 479),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 58).

2. Lage des Plangebiets / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Husum, innerhalb des Gewerbegebiets Husum Ost, das zum Stadtteil Schauendahl gehört. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt etwa 2,5 km. Die Grenze des Geltungsbereichs verläuft südlich der Flurstücke 39, 15/179 und 15/159, westlich der Grenze des Bebauungsplans Nr. 30, westlich des Flurstücks 15/80, westlich des Flurstücks 15/183 und westlich der Standortverwaltung der Bundeswehr, nördlich der Industriestraße sowie östlich der Matthias-Claudius-Straße, des Schulwalds und des Flurstücks 15/142 unter Ausklammerung der Flurstücke 11/17, 11/18, 32/9, 32/19 sowie 80 bis 83.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 31 ha.

3. Planungsanlass / Planungsziel

Im Gewerbegebiet Husum Ost sind diverse Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Das Gebiet ist nur zum Teil von Bebauungsplänen überdeckt, überwiegend gilt § 34 BauGB. Im westlichen Bereich des Stadtteils existieren keine Bebauungspläne.

Die Stadt Husum hat ein Einzelhandelsgutachten erarbeiten lassen, das am 13.03.2008 durch das Stadtverordnetenkollegium beschlossen wurde. Es enthält die Empfehlung, zur Sicherung sowohl des in Husum vorhandenen zentralen Versorgungsbereichs als auch zum Schutz der Versorgungsbereiche in den Stadtteilzentren die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet Husum Ost planungsrechtlich zu steuern. Dies beinhaltet insbesondere eine eindeutige Aufgabenteilung zwischen dem Stadtkern, den Versorgungszentren in den Stadtteilen und dem Einzelhandelsstandort Gewerbegebiet Husum Ost.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist daher erforderlich, um im Sinne einer vorsorgenden Planung Festsetzungen über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen zu treffen und dadurch die Empfehlungen des Gutachtens rechtsverbindlich umzusetzen. Im Bereich des Plangebiets gibt es zudem Bestrebungen, neue Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln, die nicht den Empfehlungen des Gutachtens entsprechen und von denen negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Husum ausgehen könnten. Auch deshalb ist die Aufstellung des Bebauungsplans geboten.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. Diese Regelung erlaubt es, in einem einfachen Bebauungsplan zum Schutz eines zentralen Versorgungsbereichs Festsetzungen ausschließlich dahingehend zu treffen, dass bestimmte nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zulässige Nutzungen zulässig, nicht zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind. Dies bezieht sich vorwiegend auf Einzelhandelsnutzungen. Die Festsetzungen können nach Unterarten von Nutzungen oder Eigenschaften von Anlagetypen differenziert werden. Im vorliegenden Fall werden im Wesentlichen Festsetzungen über die im Plangebiet zukünftig zulässigen Einzelhandelssortimente getroffen, ergänzt durch Sonderfestsetzungen (Randsortimente, „Handwerkerprivileg", Berücksichtigung bestehender Nutzungen). Die Festsetzung der zulässigen Sortimente folgt der im Einzelhandelsgutachten enthaltenen Sortimentsliste, die anhand der in Husum bestehenden Einzelhandelsstruktur zwischen zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente differenziert. Es wird weder ein Baugebiet festgesetzt, noch werden weitere Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung getroffen. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird im Übrigen über § 34 BauGB geregelt. Da Husum über einen zentralen Versorgungsbereich

verfügt und für den Geltungsbereich abgesehen von der Frage der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht, kann von diesem Instrument Gebrauch gemacht werden. Ein Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Das bedeutet, auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung kann verzichtet werden, außerdem ist keine Umweltprüfung bzw. kein Umweltbericht erforderlich.

5. Plangrundlage und Planerarbeitung

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient die Allgemeine Liegenschaftskarte für das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld im Maßstab 1:1000 Stand 2008.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Claussen-Seggelke, Hamburg beauftragt.

Als fachplanerische Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplans wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Husum, ausgearbeitet vom Büro Junker und Kruse, Dortmund, Februar 2008 herangezogen.

B. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Maßgeblich sind der Landesraumordnungsplan des Landes Schl.-H. (LROPl SH) in seiner Teilfortschreibung 2004, Fassung der Bekanntmachung vom 17. Januar 2005, und der jeweilige Regionalplan, der die räumlichen Grundsätze und Ziele des LROPl konkretisiert. Die Stadt Husum liegt im Geltungsbereich des Regionalplans 2002 für den Planungsraum V, Schleswig-Holstein Nord, der die kreisfreie Stadt Flensburg und die Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg umfasst. Der Plan ist auf den Zeithorizont bis zum Jahre 2015 orientiert.

Die dem Kreis Nordfriesland angehörige Stadt Husum befindet sich in der im vorgenannten LROPl festgelegten Raumkategorie der „Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen" und ist entsprechend der Einstufung der zentralen Orte und Stadtrandkerne gemäß Verordnung zum zentralörtlichen System vom 16. Dezember 1997 als Mittelzentrum eingestuft. Entsprechend der vorgenannten Teilfortschreiben, dort Ziff. 7.5 (1) und (2), gehört zu den Grundsätzen der Raumordnung eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Lande zu gewährleisten. Weiterhin soll, Zitat: „in allen Gemeinden auf ausreichende, wohnungsnahe Einzelhandelsreinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung) hingewirkt werden. Die Deckung des spezialisierten, höherwertigen sowie länger- und langfristigen Bedarfs bleibt insbesondere den zentralen Orten verschiedener Stufen vorbehalten." Dieser Bedarf soll in den Ortskernen / Stadtzentren angeboten werden.

Hinsichtlich der als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden / Städte (bis zu 50.000 Einwohner) heißt es dort: „In der Regel vorbehalten für Mittelzentren mit bis zu 50.000 Einwohnern und Einwohnerinnen im Mittelbereich (-Husum-) sind Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 8.000 qm Verkaufsfläche / Einzelvorhaben sowie Einkaufs-

zentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (z.B. Fachmarktzentren) mit bis zu 10.000 qm Gesamtverkaufsfläche / Standort.

Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 69, die Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet Husum Ost zu steuern und damit eine eindeutige Aufgabenteilung insbesondere zwischen dem Stadtkern und dem Standort Gewerbegebiet Husum Ost vorzunehmen, entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Husum aus dem Jahr 1974 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dar. Diese Darstellung entspricht den Zielen des Bebauungsplans Nr. 69. Eine Änderung ist nicht erforderlich. Der im Jahr 2004 festgestellte Landschaftsplan stellt das Plangebiet ebenfalls als Baufläche dar.

3. Geltendes Planrecht

Es besteht Baurecht gemäß § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

4. Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Das Gebiet ist vollständig bebaut. Es besteht kein Schutzanspruch gemäß LNatSchG im Plangebiet. Nach § 25 LNatSchG geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

5. Einzelhandelsgutachten

Die Stadt Husum hat im Jahr 2007 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellen lassen (Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Stadt-Umland-Bereich Husum, Junkers und Kruse, Dortmund, Februar 2008). Hintergrund dieser Untersuchung ist der allgemeine Strukturwandel im Einzelhandel, der bundesweit vielfach zu Fehlentwicklungen zulasten der gewachsenen Versorgungszentren geführt hat und weiterhin führt. Da auch die Stadt Husum durch Ansiedlungsvorhaben im Gewerbegebiet Husum Ost von dieser Entwicklung potentiell betroffen ist, hat die Stadt im Sinne einer vorsorgenden Planung die Situation des Einzelhandels in der Stadt analysieren und darauf aufbauend Handlungsempfehlungen erarbeiten lassen. Das Stadtverordnetenkollegium der Stadt Husum hat das Einzelhandelskonzept am 13.03.2008 beschlossen und damit die Verwaltung beauftragt, die darin enthaltenen Handlungsempfehlungen umzusetzen.

5.1. Zentrale Aussagen des Einzelhandelsgutachtens

Das Gutachten beinhaltet eine detaillierte **Bestandsaufnahme der in der Stadt Husum sowie im Stadt-Umlandbereich (SUB) vorhandenen Einzelhandelsstruktur**. Jeder einzelne Betrieb wird hinsichtlich Lage, Betriebsform und Verlaufsfläche erfasst. Zudem werden die Lagen der Betriebe in drei Kategorien untergliedert:

- Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs im Sinne der §§ 2(2) bzw. 34 (3) BauGB
- integrierte Lage (sonstige, dem Wohnsiedlungsbereich unmittelbar zugeordnete Standorte)
- nicht integrierte Standorte (Standorte ohne Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen)

Darüber hinaus werden die vorhandenen Branchen nach Sortimenten und Bedarfsstufen (kurzfristiger, mittelfristiger, langfristiger Bedarf) gegliedert. Dabei wird auch nach Haupt- und Randsortimenten differenziert.

Es ergibt sich, dass Husum überdurchschnittlich gut mit Verkaufsflächen ausgestattet ist. Dies gilt für sämtliche Sortimentsgruppen. Das Gutachten fasst die Situation wie folgt zusammen: „Insgesamt zeigt sich, dass (...) nicht nur in jeder Branche ein vergleichsweise umfangreiches Angebot (...) vorhanden ist, sondern auch eine gute Angebotsmischung vorliegt."

Bei der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsflächen im Stadtgebiet zeigt sich eine Konzentration auf den Stadtkern einerseits und auf den Ortsteil Schauendahl, d.h. das Gewerbegebiet Husum Ost, andererseits. Etwa 50% der Einzelhandelsbetriebe befinden sich im Stadtkern, diese umfassen jedoch nur 26% der gesamtstädtischen Verkaufsflächen. Die durchschnittlichen Verkaufsflächen je Betrieb liegen bei 200 qm. Auf die nicht-integrierten Lagen, d.h. im Wesentlichen das Gewerbegebiet Husum Ost (dort befinden sich mit einer Ausnahme alle Betriebe dieser Kategorie), entfallen hingegen mehr als die Hälfte der Verkaufsflächen, während dort nur 18% der Betriebe ihren Standort haben. Die durchschnittliche Verkaufsfläche liegt bei 1.100 qm. Hinsichtlich der Sortimente dominieren zwar Bau- / Gartenmärkte und Möbel, die für nicht-integrierte Lagen typisch sind, es finden sich jedoch ebenso zentrenprägende oder nahversorgungsrelevante Angebote wie Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung / Wäsche, Schuhe / Textilien, Sportartikel oder Unterhaltungselektronik.

Die funktionale Analyse der Husumer Innenstadt zeigt ein durchweg positives Bild. Es findet sich ein „breites und hochwertiges Einzelhandelsangebot," wobei kleinteilige, häufig alteingesessene Fachgeschäfte überwiegen, die zu einem großen Teil inhabergeführt sind. Ergänzt werden diese durch ein Warenhaus, einen großen Lebensmittel-Supermarkt sowie mehrere Textilkaufhäuser. Räumlich lässt sich der Stadtkern in eine Hauptlage und verschiedene Nebenlagen gliedern. Die Leerstandsquote ist mit 2% gering.

Als Hauptlage im Zentrum gilt neben dem Fußgängerbereich (Krämerstraße, Markt) die Großstraße, auf die sich fast die Hälfte der Verkaufsflächen in der Innenstadt konzentriert und an der drei Magnetbetriebe liegen, die Hohle Gasse, der südliche Teil der Straße Neustadt, Teile der Norderstraße und der Schifferstraße, die Rote Pforte, der nördliche Teil der Straße Zingel und die Straße Schiffbrücke. Als Nebenlagen zu klassifizieren sind der mittlere Teil der Straße Neustadt, der Schlossgang, der westliche Bereich der Norderstraße sowie die Hafenstraße und die Straße Kleikuhle. Letztere liegen am Hafenbecken und sind geprägt durch Gastronomie und touristische Nutzungen.

Die hier aufgeführten Haupt- und Nebenlagen sind als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Husum im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 9 Abs. 2a und 34 Abs. 3 BauGB zu klassifizieren.

Auch in städtebaulicher Hinsicht ist die Innenstadt Husums attraktiv. Sie ist geprägt von historischer Bausubstanz und sorgfältig gestalteten Straßenräumen. Die Stadt Husum hat in den vergangenen Jahren große Anstrengungen unternommen, den Stadtkern weiter aufzuwerten. Dies gilt insbesondere für den Bereich des Hafenbeckens, wo erhebliche öffentliche Mittel investiert wurden. Dort ist ein neues Rathaus entstanden und es ist gelungen, an der Schiffbrücke und am Zingel zahlreiche Gastronomiebetriebe mit Außengastronomie anzusiedeln. Diese Attraktivität schlägt sich auch in der hohen Zahl von Touristen nieder, die auf dem Weg zur Nordseeküste in Husum Station machen. Das Gutachten geht von bis zu 1,4 Mio. Tagestouristen im Jahr aus, die schätzungsweise 25-33 Mio. € im Jahr ausgeben. Dies entspricht etwa 7-10% des Husumer Einzelhandelsumsatzes. Eine als Einzelhandelsstandort funktionsfähige und städtebaulich attraktive Innenstadt stellt somit einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor für die Stadt Husum dar.

Das **Gewerbegebiet Husum Ost**, im Gutachten als **Sonderstandort** bezeichnet, wird Richtung Süden von der Industriestraße, Richtung Westen von der Matthias-Claudius-Straße und Richtung Osten von der Flensburger Chaussee (B 200) begrenzt. Nach Norden reichen Ausläufer des Gebiets bis zur B5 (Ortsumgehung Husum). Innerhalb dieses Bereichs befinden sich – ohne ausgeprägte räumliche Konzentration – insgesamt 58 Einzelhandelsbetriebe mit 65.000 qm Verkaufsfläche. Dies ist mehr als doppelt so viel Verkaufsfläche wie in der Innenstadt (dort 32.000 qm).

Ein Anteil von 55.000 qm entfällt auf insgesamt 18 großflächige Betriebe. Einen wesentlichen Anteil nehmen Bau- und Gartensortimente ein (26.500 qm, Hauptanbieter sind hier zwei große Baumärkte), hervorzuheben sind zudem die Sortimente Möbel und Genussmittel (je 9.000 qm). Auch in weiteren Branchen (Elektrogeräte / Leuchten - 76,4%, Unterhaltungselektronik - 56,1% oder Sportartikel / Fahrräder / Camping - 40,1%) entfallen große Anteile der Verkaufsflächen in Husum auf den Stadtteil Husum Ost. Eine detaillierte Beschreibung der in Husum Ost vorhandenen Einzelhandelsnutzungen erfolgt in Abschnitt 1.2. Das Gutachten kommt zu dem Fazit, dass der Sonderstandort „aufgrund der großflächigen und strukturprägenden Anbieter regionale Ausstrahlung entfaltet und – insbesondere aufgrund seines überdurchschnittlichen Anteils zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente – **einen bedeutsamen Konkurrenzstandort sowohl zur Husumer Innenstadt als auch zu wohnungsnahen Grundversorgungsangeboten darstellt".**

Für die **wohnungsnahe Grundversorgung** existiert in Husum und in den umliegenden Gemeinden ein vergleichsweise dichtes Netz an Betrieben mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bzw. aus dem Bereich des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer). Dies gilt nicht nur für die innenstadtnahen Stadtteile Dreimühlen und Husum Nord. Versorgungsmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden in Osterhusen (vier Betriebe, darunter ein Discounter), Rödemis (fünf kleinere Betriebe) und Schobüll (drei Betriebe, darunter ein kleiner inhabergeführter Supermarkt). In Husum West und Kielsberg gibt es immerhin jeweils einen Bäcker. Eine Überlagerung der Einzugsbereiche im Husumer Stadtgebiet (600 m-Radien) zeigt eine weitgehend flächendeckende Versorgung. Versorgungsdefizite bestehen in den nordwestlichen Stadtteilen, wo allerdings aufgrund der geringen Siedlungsdichte die Voraussetzungen für die Ansiedlung größerer Lebensmittelmärkte fehlen.

Versorgungsbereiche sind ebenfalls in den Umlandgemeinden Mildstedt, Hattstedt, Rantrum, Simonsberg und Horstedt vorhanden. Das Gutachten kommt zu der Schlussfolgerung, dass in Anbetracht der geringen Bevölkerungsdichte in den übrigen Gemeinden **das Nahversorgungsangebot mit den bestehenden Betrieben bestmöglich gewährleistet ist.**

Auch hinsichtlich der Nachfragesituation ergibt sich ein positives Bild. Die **Kaufkraftbindung liegt im Schnitt für alle Sortimente bei 89%**, dies ist ein sehr hoher Wert. Bemerkenswert ist darüber hinaus die **hohe Zentralität** des Husumer Einzelhandels. Der Einzelhandelsumsatz ist beinahe dreimal so hoch wie die in Husum vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft. Der Husumer Einzelhandel besitzt offensichtlich eine starke überörtliche Ausstrahlung, zudem zeigt sich laut Gutachten auch hieran die große Bedeutung des Tourismus für den Einzelhandel in Husum. Der Zentralitätsüberschuss gilt für sämtliche Warengruppen, wobei die Werte für den mittelfristigen Bedarf, der vorwiegend im Stadtkern angesiedelt ist, am höchstens sind. Der stärkste monetäre Zufluss entfällt auf die Bekleidungsbranche als Leitbranche des Innenstadthandels. Auch für den kurzfristigen und den langfristigen Bedarf ergeben sich hohe Kaufkraftzuflüsse. Hiervon profitieren jedoch in erster Linie der Sonderstandort Gewerbegebiet Husum Ost und die dort angesiedelten großflächigen Betriebe (Bau- und Gartenmärkte, SB-Warenhaus, Verbrauchermärkte).

5.2. Schlussfolgerungen

Für Husum wird eine im Wesentlichen stagnierende Bevölkerungszahl und ein inflationsbereinigt ebenfalls stagnierendes Kaufkraftvolumen prognostiziert. Vor dem Hintergrund des bestehenden Angebots an Verkaufsflächen, der hohen Kaufkraftbindungsquote und des deutlichen Zentralitätsüberschusses ergibt sich, dass der Einzelhandel im Stadt-Umland-Bereich Husum das ihm aktuell und zukünftig zur Verfügung stehende Kaufkraftpotential vollständig ausschöpft. **Es bestehen in Husum keine wesentlichen absatzwirtschaftlichen Spielräume mehr**.

Folglich wird die Ansiedlung neuer Anbieter in erster Linie einen Verdrängungswettbewerb, d.h. eine Umsatzumverteilung im Bestand, zur Folge haben. Daher besteht die Gefahr, dass Ansiedlungen in nicht integrierten Lagen den zentralen Versorgungsbereich im Stadtkern oder die Nahversorgungsbereiche schwächen und das bestehende Gleichgewicht zwischen den Versorgungszentren gefährden. Eine potentielle Gefährdung liegt insbesondere in einer weiteren Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente (beispielsweise Bekleidung) im Sonderstandort Gewerbegebiet Husum Ost, da hier genau jene Voraussetzungen vorhanden sind, die von ansiedlungswilligen Einzelhandelsbetrieben vielfach gezielt nachgefragt werden: räumliche Nähe zu Ausfallstraßen, Möglichkeit eines großzügigen Stellplatzangebots, im Vergleich zur Innenstadt geringere Bodenpreise. Eine mit dieser Entwicklung einhergehende Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs hätte längerfristig einen Attraktivitätsverlust zur Folge, der sich angesichts der Identität stiftenden Rolle des Stadtkerns und seiner Bedeutung auch für den Tourismus auf die gesamte Stadt negativ auswirken würde. Dennoch ist es weder möglich noch sinnvoll, die vorhandene Einzelhandelsstruktur statisch festzuschreiben. Vielmehr ist es erforderlich, geplante Investitionen in Einzelhandelsflächen anhand klarer Kriterien zu steuern und dadurch verträglich in die vorhandene Zentrenstruktur einzubinden.

5.3. Empfehlungen für die Entwicklung des Einzelhandels in Husum Ost

Zwischen den Einzelhandelsstandorten, und zwar insbesondere zwischen den beiden Hauptstandorten Stadtkern und dem Sonderstandort Husum Ost, schlägt das Gutachten eine klare Funktionsteilung vor. Oberste Priorität erhält demzufolge der Stadtkern, der in seinem Status als zentraler Versorgungsbereich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB weiter gestärkt werden soll. Investitionen in Einzelhandelsnutzungen mit gesamtstädtischer Ausstrahlung sind vorrangig dorthin zu lenken. Der Sonderstandort Gewerbegebiet Husum Ost ist als notwendige Ergänzung und als Vorrangstandort für großflächigen Einzelhandel und als Ergänzungsstandort für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten aufzufassen. **Dies hat zur Folge, dass dort „eine gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe" erfolgen muss**. Vor dem Hintergrund dieses Leitbildes werden folgende Entwicklungsziele für den Sonderstandort „Gewerbegebiet Ost" definiert:

- *Der Entwicklungsbereich Gewerbegebiet Ost ist als Ergänzungs- und Vorrangstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zu betrachten.*
- *Die Konzentrationstendenzen zu einem zusammenhängenden Einzelhandelsstandort sind nach Möglichkeit zu fördern, um den Standort strukturell aufzuwerten und zu attraktivieren. Im Sinne einer Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist ein (weiterer) Ausbau des zentrenrelevanten Angebots 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.*

Für die Sicherung des vorhandenen Netzes der wohnortnahen Grundversorgung empfiehlt das Gutachten zudem, **großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten** zukünftig ausschließlich im Stadtkern sowie in den Nahversorgungszentren zuzulassen, d.h. **auch diese im Sonderstandort Gewerbegebiet Ost auszuschließen**.

5.4. Husumer Sortimentsliste

Das Gutachten beinhaltet eine „Husumer Sortimentsliste", die auf Grundlage der in der Stadt Husum vorzufindenden Rahmenbedingungen die zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente voneinander abgrenzt. Ergänzend wird eine Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente aufgestellt, wobei diese Sortimente gleichzeitig auch zentrenrelevant sind und daher planungsrechtlich wie zentrenrelevante Sortimente behandelt werden. Die Sortimentsliste wurde zusammengestellt auf Grundlage einer Erhebung des Einzelhandelsbestandes im Stadt-Umland-Bereich Husum im Frühjahr 2007. Das Gutachten gibt hierzu folgende Erläuterungen:

„Die Zentrenrelevanz ergibt sich 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 1: Übersicht der nahversorgungsrelevanten Sortimente im Stadt-Umland-Bereich Husum

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)
Back- und Konditoreiwaren
Metzgerei-/Fleischereiwaren
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.)
Getränke
Schnittblumen
Tierfutter
Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel)
Parfümerieartikel
Freiverkäufliche Apothekenwaren
Schreib- und Papierwaren
Zeitungen und Zeitschriften

Tabelle 2: Übersicht über die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente im Stadt-Umland-Bereich

Zentrenrelevante Sortimente
Sortimentsbuchhandel
Herren-, Damen- und Kinderbekleidung
sonstige Bekleidung (z.B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.)
Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
Wäsche und Miederwaren, Bademoden
Schuhe
Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
Glas, Porzellan, Feinkeramik
Hausrat, Schneidwaren und Bestecke
Haushaltswaren
Geschenkartikel
Spielwaren
Künstler-, Hobby- und Bastelartikel
Musikinstrumente und Zubehör
Sammlerbriefmarken und –münzen
Sportbekleidung und –schuhe
Sportartikel und –geräte (ohne Sportgroßgeräte)
Camping- und Outdoorartikel (o. Wohnwagen, Zelte und Campingmöbel)
Waffen, Angler- und Jagdbedarf
Antiquitäten
Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
Elektrogroßgeräte (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.) (weiße Ware)
Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.)
Leuchten und Lampen
Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte (sog. braune Ware)
Videokameras und Fotoartikel
Telefone und Zubehör
Bild- und Tonträger
Computer und Zubehör, Software
Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
Hörgeräte
Augenoptikartikel
Uhren, Schmuck
Kinderwagen, Baby- und Kleinkindartikel
Eigene Zusammenstellung anhand der Einzelhandelsbestandserhebung im SUB Husum Frühjahr 2007

Tabelle 3: Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente in Husum

Nicht zentrenrelevante Sortimente
Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel)
Gartenmöbel und Polsterauflagen
Bettwaren, Matratzen
Bodenbeläge, Teppiche
Bauelemente, Baustoffe
Eisenwaren, Beschläge
Elektroinstallationsmaterial
Farben, Lacke
Fliesen
Tapeten
Gartenbedarf und Gartengeräte
Holz
Kamine und Kachelöfen
KFZ- und Motorradzubehör (o. Bekleidung)
Maschinen und Werkzeuge
Pflanzen und Sämereien
Sanitärbedarf
Rollläden und Markisen
Fahrräder und Zubehör
Sportgroßgeräte
Erotikartikel
Zoologischer Bedarf (o. Tierfutter)

Auf Grundlage dieser auf die spezifische Situation in Husum abgestimmten Sortimentsliste werden die Festsetzungen über die zulässigen bzw. unzulässigen Sortimente im Bebauungsplan getroffen.

C. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS

1. Vorhandene Einzelhandelsnutzungen in Husum Ost

Einzelhandelsnutzungen sind im gesamten Stadtteil Husum Ost vorhanden. Eine Konzentration lässt sich nicht ausmachen, großflächige Anbieter liegen allerdings schwerpunktmäßig im Norden und Osten des Stadtteils. Folgende Betriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind dort insbesondere vorhanden:

- XXL Elektro Jacobsen, Siemensstraße 33, 1.000 qm Verkaufsfläche, davon 700 qm für Küchenmöbel, 300 qm Elektroklein- und Großgeräte
- Edeka Neukauf, Siemensstraße 34-38, Verbrauchermarkt, Nahrungs- und Genussmittel mit Randsortimenten, 2.000 qm Verkaufsfläche, angegliedert Bäckerei und Blumengeschäft

- Expert Megaland, Siemensstraße 34-38, Unterhaltungselektronik, Elektroartikel, 1.200 qm Verkaufsfläche
- Kloppenburg, Siemensstraße 34-38, Kaufhaus, Sortimentsschwerpunkt im Bereich Gesundheit und Körperpflege, 570 qm Verkaufsfläche
- Aldi, Lebensmitteldiscounter, Flensburger Chaussee 52 (neben Expert und Edeka), Lebensmittel mit Randsortimenten, 770 qm Verkaufsfläche
- Komplex Siemensstraße 39-45: Aneinanderreihung von insgesamt elf Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Größen und Branchen (Schuhe, Textilien, Nahrungs- und Genussmittel, Sport- und Freizeitartikel, Hausrat, Betten, Einrichtungsgegenstände). Verkaufsfläche insgesamt etwa 6.200 qm
- Hagebaumarkt Siemensstraße 40, Baumarkt, Verkaufsfläche 9.050 qm, davon etwa 2.000 qm für Randsortimente (Möbel, Elektroartikel, Leuchten Hausrat etc.)

Weitere Einzelhandelsnutzungen sind über Bebauungspläne gesichert, dies betrifft

- Lidl, Lebensmitteldiscounter, Dieselstraße 9, Lebensmittel mit Randsortimenten, 845 qm Verkaufsfläche, gesichert über den Bebauungsplan Nr. 66 vom 30.08.2006,
- Max Bahr, Buschkamp 1, Baumarkt , Verkaufsfläche 9.000 qm, davon ca. 350 qm für Randsortimente sowie Mega Company, Buschkamp 1, Elektro, Leuchten, 1.220 qm Verkaufsfläche, gesichert über den Bebauungsplan Nr. 65 „Bau- und Gartenmarkt" vom 15.12.2005,
- Plaza SB Warenhaus Andreas-Clausen-Straße 2-6, 5.500 qm Verkaufsfläche, davon 3.500 qm für Nahrungs- und Genussmittel, daran angelagert Takko, Bekleidung, 600 qm Verkaufsfläche sowie verschiedene kleinere Einzelhändler, Ernstings family, Bekleidung, Telepoint, Unterhaltungselektronik, Blumen, Angelbedarf, Erotikartikel, (Verkaufsfläche aller Einheiten zusammen etwa 500 qm) sowie Plaza Bau- und Gartenmarkt, Robert-Koch-Straße 15 (hinter dem Plaza-SB-Warenhaus), 5.500 qm Verkaufsfläche, davon etwa 500 qm für Randsortimente. Die Plaza-Märkte liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbegebiet Ost", der den Nordosten des Stadtteils großräumig umfasst. Er ist in seiner aktuellen Fassung seit dem 05.12.2001 rechtskräftig.

Im westlichen Teil des Gebiets sind u.a. folgende Betriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhanden:

- Jawoll, Marienhofweg 121, Restposten, diverse Sortimente, Nahrungs- und Genussmittel, 3.200 qm Verkaufsfläche
- Plus, Marienhofweg, 119, Lebensmitteldiscounter, 600 qm Verkaufsfläche
- Tejos SB Lagerverkauf, Marienhofweg 122 – 126, 2.355 qm Verkaufsfläche, davon etwa 1.900 qm Möbel, ansonsten Haushaltswaren, Leuchten etc.

Dort existieren keine Bebauungspläne.

Darüber hinaus gibt es weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich oder fast ausschließlich nicht zentrenrelevante Artikel (Baumarkt, Gartenbedarf, Möbel) anbieten, u.a.:

- Eisenwaren Georg C. Hansen (Bau- und Gartenartikel, Eisenwaren, Beschläge), Siemensstraße 6, 2.675 qm
- Teppichhaus Nordfriesland (Bodenbeläge), Industriestraße 5, 1.500 qm
- Diedrichsen Einrichtungen (Möbel), Industriestraße, 3.700 qm

Etwa 14.000 qm Verkaufsfläche verteilen sich zudem auf weitere kleinere Anbieter mit unterschiedlichen Sortimenten, ein Gebäude mit 3.000 qm Verkaufsfläche in der Liebigstraße steht leer. Dort besteht die Absicht, einen Textilmarkt zu etablieren. Da dies den Empfehlungen des von der Stadt Husum beschlossenen Einzelhandelskonzepts entgegen-

steht, wurde für den Geltungsbereich des B-Plans, in dem dieses Grundstück liegt, eine Veränderungssperre beschlossen.

2. Begründung der Gebietsabgrenzung

Die Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens gelten grundsätzlich für das gesamte Gewerbegebiet Husum Ost. Eine Überplanung des gesamten Stadtteils mit einem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB ist jedoch aus verschiedenen Gründen nicht möglich und auch nicht sinnvoll:

- Im Norden und Osten sind größere Bereiche des Stadtteils bereits durch Bebauungspläne überdeckt. Dort besteht kein weiterer Planungsbedarf, zumal eine Überplanung von bestehenden Bebauungsplangebieten mit einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB nicht möglich ist.
- Problematisch ist zudem die Überplanung bereits bestehender insbesondere großflächiger Einzelhandelsnutzungen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen würden. Diese wären auf den passiven Bestandschutz beschränkt und hätten keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Damit würde den Belangen dieser vorhandenen Betriebe, die ihrerseits Arbeitsplätze bieten und Bestandteil der wirtschaftlichen Basis der Stadt Husum sind, nicht ausreichend Rechnung getragen. Aus der Einzelhandelsuntersuchung ergibt sich, dass aktuell ein funktionierendes Gleichgewicht zwischen den Versorgungsbereichen existiert. Das Gebiet Husum Ost mit seinen aktuell dort vorhandenen zentrenrelevanten Nutzungen beeinträchtigt den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Husum noch nicht. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Kaufkraft der Kunden, die vorwiegend autoorientiert sind, durch Versorgungsangebote im Stadtkern nicht vollständig gebunden werden könnte. Diese Kunden würden sich Alternativen außerhalb des Stadt-Umland-Bereichs in Husum suchen. Für diesen Kundenkreis sind Angebote außerhalb des Stadtkerns in einem gewissen Umfang erforderlich, um den bestehenden Zentralitätsüberschuss zu sichern. Es ist zwar prinzipiell möglich, innerhalb eines Plangebiets gemäß § 9 Abs. 2a BauGB differenzierende Festsetzungen zugunsten bestehender Betriebe zu treffen. Dies hätte jedoch eine Fülle von Sonderregelungen zur Folge, die dieses vom Gesetzgeber bewusst unaufwändig gehaltene Instrument im Ergebnis überfrachten würden.

Die Stadt Husum hat entschieden, den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB für den gesamten westlichen Bereich des Stadtteils aufzustellen. In das Plangebiet einbezogen wird der Bereich westlich einer Linie, die entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 30, der westlichen Grenze des Grundstücks des Hage-Baumarkts und an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze der Standortverwaltung der Bundeswehr in der Industriestraße verläuft. Das Grundstück des leerstehenden Gebäudes in der Liebigstraße ist Bestandteil des Plangebiets. Die südliche Grenze des Plangebiets bildet die Industriestraße, die westliche Grenze die Matthias-Claudius-Straße. Die nördliche Plangebietsgrenze orientiert sich an der Grenze des Innenbereiches gemäß § 34 BauGB. In das Plangebiet einbezogen wurden daher auch Flächen, die im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Bund dargestellt werden. Die FNP-Darstellung ist überholt, da die Nutzung durch den Bund bereits in den 90er Jahren aufgegeben wurde. Zwischenzeitlich hat sich eine gewerbliche Entwicklung eingestellt. Die Einbeziehung in das Plangebiet ist daher erforderlich, um die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen auch für diesen Bereich entsprechend den erläuterten Planungszielen zu regeln. Ein Widerspruch zur FNP-Darstellung besteht nicht, da der Bebauungsplan keine Festsetzungen über Baugebiete trifft. Eine Anpassung des FNP an die tatsächlich bestehenden Nutzungsverhältnisse ist vorgesehen.

Die Grundstücke des „Jawoll"-Restpostenmarkts und des benachbarten „Plus"-Marktes werden aus den erläuterten Gründen ausgeklammert. Über das weiterhin unbeplante Grundstück des „Jawoll"- und des benachbarten Plus-Marktes hinaus verbleibt der Südosten des Stadtteils Husum Ost als unbeplanter Innenbereich. Auf den verbleibenden Flächen wird, soweit erforderlich, zu gegebener Zeit Planungsrecht in separaten Bebauungsplanverfahren geschaffen.

D. INHALT DER PLANUNG / BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN

1. Bestand innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet wird vollständig als Gewerbegebiet genutzt. Unter den gewerblichen Nutzungen sind zahlreiche Einzelhandelsbetriebe, vereinzelt gibt es Betriebswohnungen. Im Plangebiet befinden sich zudem Niederlassungen des Technischen Hilfswerks und des Deutschen Roten Kreuzes. Das Gelände steigt leicht nach Norden an, das Geländeniveau liegt zwischen 10,4 m bzw. 10,8 m über NN (Industriestraße) und 12,3 m über NN (Siemensstraße / Einmündung Liebigstraße). Die verkehrliche und technische Erschließung ist vollständig vorhanden. Verkehrlich erschlossen wird das Gebiet durch die Industriestraße, die Liebigstraße, die Siemensstraße sowie durch den Marienhofweg.

Östlich grenzen die Standortverwaltung der Bundeswehr sowie weitere gewerblich genutzte Flächen an das Plangebiet an (u.a. Hagebaumarkt). Das Plangebiet stößt zudem an die westliche Grenze des Bebauungsplans Nr. 30. Südlich des Plangebiets liegen Wohngebiete in offener Bauweise (Stadtteil Husum Nord). Unmittelbar südlich (südlich der Industriestraße) liegt ein Regenrückhaltebecken, an das östlich eine ehemals gewerblich genutzte, zurzeit brach liegende Fläche angrenzt. Westlich des Plangebiets liegt eine Parkanlage (Schulwald), an die wiederum jenseits der Matthias-Claudius-Straße das Gelände der Julius-Leber-Kaserne angrenzt. Nördlich des Plangebiets liegt der zu dieser Kaserne gehörige Truppenübungsplatz.

Innerhalb des entsprechend abgegrenzten Plangebiets gibt es keine großflächigen Einzelhandelsnutzungen, die in einem kritischen Umfang zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Das Grundstück des Restpostenmarktes und des benachbarten Lebensmitteldiscounters werden aus dem Plangebiet ausgegrenzt.

Folgende großflächige Einzelhandelsnutzungen sind im Plangebiet vorhanden:

- Tejos SB Lagerverkauf, Marienhofweg 122 – 126, 2.355 qm Verkaufsfläche, davon etwa 1.900 qm Möbel, ansonsten Teppiche, Haushaltswaren, Leuchten etc., zwei kleine vorgelagerte Lebensmittelhändler (Backwaren, Obst und Gemüse), Verkaufsfläche 14 qm bzw. 35 qm
- Eisenwaren Georg C. Hansen (Bau- und Gartenartikel, Eisenwaren, Beschläge), Siemensstraße 6, 2.675 qm
- Teppichhaus Nordfriesland (Bodenbeläge), Industriestraße 5, 1.500 qm

Darüber hinaus existieren folgende Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet:

- Carro Fliesenmarkt, Marienhofweg 130, 630 qm Verkaufsfläche
- Drinks Getränkehandel, Am Schulwald 9, 290 qm Verkaufsfläche
- Dirks Einrichtungen, Möbel, Liebigstraße 1-3, 800 qm Verkaufsfläche
- Bootszubehör Rolf Stöhrmann, Liebigstraße 1-3, 125 qm Verkaufsfläche

- Grenz Büromaschinen, Liebigstraße 15-17, 230 qm Verkaufsfläche
- Fa. Topf: Eisenwaren und Beschläge, Werkzeuge, Siemensstraße 17, 350 qm Verkaufsfläche
- Elektromaschinen Hansen, Maschinen und Werkzeuge, Siemensstraße 25, 105 qm Verkaufsfläche
- Kunsthandwerk Petersen, Möbel, Liebigstraße 19-21, 260 qm Verkaufsfläche
- Farben Schulz, Marienhofweg 104 – 108, 200 qm Verkaufsfläche
- Der Skippermarkt, Marienhofweg 129, Bootszubehör, 150 qm Verkaufsfläche
- Getränkehof H.W. Werner, Siemensstraße 29-31
- Hilfsmittel und Pflegedarf (orthopädische Artikel, Sanitätsbedarf), Verkaufsstätte der Diakonie, Siemensstraße 19

Die Belange der vorhandenen Nutzungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

2. Inhalt des Bebauungsplans

2.1. Festsetzung

Ziel des Bebauungsplans ist es, das Plangebiet entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens als Vorrangstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zu definieren und gleichzeitig zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente weitgehend auszuschließen. Es wird folgendes festgesetzt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Einzelhandelsbetriebe ausschließlich die folgenden Sortimente anbieten:

Möbel einschließlich Büro-, Bad- und Küchenmöbel

Gartenmöbel und Polsterauflagen

Bettwaren, Matratzen

Bodenbeläge, Teppiche

Bauelemente, Baustoffe

Eisenwaren, Beschläge

Elektroinstallationsmaterial

Farben, Lacke

Fliesen

Tapeten

Gartenbedarf und Gartengeräte

Holz

Kamine und Kachelöfen

Kfz- und Motorradzubehör ohne Bekleidung

Maschinen und Werkzeuge

Pflanzen und Sämereien

Sanitärbedarf

Rollläden und Markisen

Fahrräder und Zubehör

Sportgroßgeräte

Boote einschließlich Zubehör
Erotikartikel
Zoologischer Bedarf ohne Tierfutter

Getränke sind ausnahmsweise zulässig.
Auf bis zu 10% der jeweils realisierten Verkaufsfläche, jedoch maximal 800 qm, sind andere Sortimente (Randsortimente) zulässig, soweit diese einen Bezug zum Hauptsortiment haben. Die Verkaufsfläche eines Sortimentes darf 200 qm nicht überschreiten.
Verkaufsstätten von produzierenden Betrieben, weiterverarbeitenden Betrieben oder Handwerksbetrieben sind zulässig, wenn sie im räumlichen oder funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen und die Verkaufsfläche dem Betrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist.
Innerhalb der mit ABCD gekennzeichneten Fläche ist auch der Verkauf von Computern und Zubehör, Büromaschinen und Bürobedarf auf einer Verkaufsfläche von maximal 300 qm zulässig.
Innerhalb der mit EFGH gekennzeichneten Fläche ist auch der Verkauf von orthopädischen Artikeln und Sanitätsbedarf auf einer Verkaufsfläche von maximal 150 qm zulässig.

2.2. Begründung der Festsetzung

Diese Festsetzung der zulässigen Sortimente folgt der Husumer Sortimentsliste (siehe 5.4). Die Artikelgruppe Getränke wird hier den nahversorgungs- und damit auch zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet, allerdings wird in der Untersuchung eingeräumt, dass diese vielfach in größeren Mengen in Kisten gekauft werden, was dann mit Störungen für die Nachbarschaft verbunden sein kann (Lärmbelastung durch Be- und Entladen etc.) und eine Ansiedlung an verkehrsgünstig gelegenen Standorten mit entsprechendem Stellplatzangebot nahelegt. Das Gutachten empfiehlt eine Ausnahmeregelung, die hier entsprechend festgesetzt wird. Da im Geltungsbereich ein Getränkehandel vorhanden ist, wird den Belangen dieses Betriebes durch die Ausnahmeregelung Rechnung getragen.

Eine Präzisierung beinhaltet die Ergänzung der Sortimentsliste um Boote einschließlich Zubehör ohne Bekleidung. Boote könnten zwar in der Regel unter Sportgroßgeräten subsumiert werden, dies trifft jedoch nicht für jeden Bootstyp zu. Ferner wird Bootszubehör nicht erfasst. Da es zwei kleinflächige Anbieter von Bootszubehör im Plangebiet gibt, sollen durch diese Präzisierung wiederum deren Belange ausreichend berücksichtigt werden.

Die Zulässigkeit von anderen Sortimenten auf bis zu 10% der jeweils realisierten Verkaufsfläche trägt den Belangen insbesondere großflächiger Bau- und Möbelmärkte Rechnung, ergänzende Sortimente (Randsortimente) anzubieten. Dies ist erforderlich, damit das Gebiet seine Funktion als Vorrangstandort für diese Betriebe erfüllen kann. Der Bezug des Randsortiments zum Hauptsortiment muss gewahrt sein. Dies bedeutet beispielsweise, dass in einem Baumarkt keine Lebensmittel verkauft werden dürfen. Die Begrenzung auf 10% der jeweils realisierten Verkaufsfläche, jedoch 800 qm, entspricht wiederum den Empfehlungen des Gutachtens. Es handelt sich hier um eine verbreitet angewandte, als praktikabel und als noch verträglich empfundene Größenordnung. Um sicherzustellen, dass diese Fläche nicht nur von einem Sortiment belegt wird, erfolgt eine Beschränkung der Verkaufsfläche je Sortiment auf 200 qm. Eine Verkaufsfläche von mehr als 200 qm wird im Gutachten für zentrenrelevante Sortimente mit Blick auf die kleinteilige Angebotsstruktur in Husum als strukturprägend definiert. Das bedeutet, es ist die Größenordnung, ab der negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt eintreten können.

Für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie für Handwerksbetriebe werden Verkaufstätten zugelassen, sofern der Verkauf im Zusammenhang mit dem Betrieb im Zusammenhang steht und ihm räumlich untergeordnet ist. Mit diesem sog. „Handwerkerprivileg" soll in beschränktem Umfang der Direktverkauf an Privatkunden ermöglicht werden.

Mit der Sondervorschrift für die mit ABCD bzw. EFGH umgrenzten Flächen soll den Belangen vorhandener Einzelhandelsnutzungen Rechnung getragen werden. Der Büromaschinen- / Computerhandel ist inhabergeführt und hat sich an seinem Standort etabliert. Ihm sollen auch für die Zukunft die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Die Verkaufsfläche beträgt derzeit 230 qm, die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine Erweiterung um 30% auf maximal 300 qm zu. Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches können bei dieser Größenordnung ausgeschlossen werden. Der Orthopädiehandel wird von der Diakonie betrieben, die im gesamten Stadtgebiet verschiedene soziale Einrichtungen betreibt und eine wichtige Funktion im Rahmen der Daseinsvorsorge erfüllt. Daher soll dieser Handel weiterhin ermöglicht werden. Auch hier kann eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs ausgeschlossen werden.

E. KOSTEN, VERWIRKLICHUNG

1. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Husum keine Kosten.

2. Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 bis 84 BauGB sind nicht erforderlich.

3. Aufhebung bestehender Pläne

Das Plangebiet ist bisher beplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Es müssen keine bestehenden Bebauungspläne aufgehoben werden.

Billigung

Diese Begründung wurde in der Sitzung des Stadtverordnetenkollegiums der Stadt Husum am 27.11.2008 gebilligt.

Husum, den ...10.03.2009.....

SIEGEL DER STADT HUSUM

.....
(Bürgermeister)

Verfasser:

Planungsbüro Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL
Holzdamm 39
20099 Hamburg

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Christian Pogoda