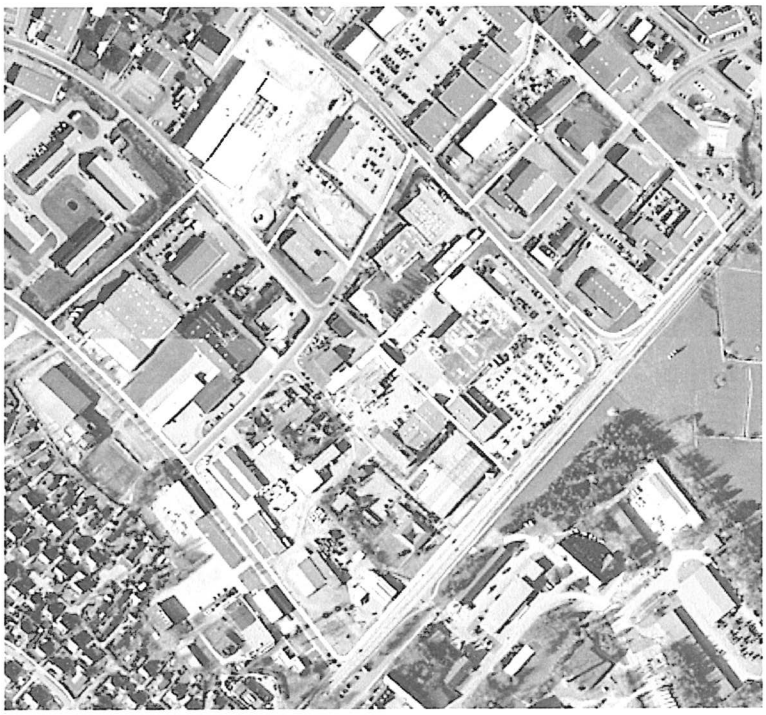
STADT HUSUM

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 74 - GEWERBEGEBIET FLENSBURGER CHAUSSEE / INDUSTRIESTRASSE -



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 11
1. Vorhandene Einzelhandelsnutzungen in Husum Ost 11
2. Begründung der Gebietsabgrenzung 13

D. INHALT DER PLANUNG / BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN 14
1. Angaben zum Bestand 14
   1.1. Plangebiet 14
   1.2. Gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebiets 14
   1.3. Umgebung 15
2. Inhalt des Bebauungsplans 15
   2.1. Festsetzung 15
   2.2. Begründung der Festsetzung 16

E. KOSTEN, VERWIRKLICHUNG 17
1. Kosten und Finanzierung 17
2. Maßnahmen zur Verwirklichung/Bodenordnung 17
3. Aufhebung bestehender Pläne 17

A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Husum hat in seiner Sitzung am 6. November 2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 74 „Gewerbegebiet Flensburger Chaussee / Industriestraße" aufzustellen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am .....

Es handelt sich um einen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), 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 6. November 2009 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 11. November 2009 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 16. November bis zum 18. Dezember 2009 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 6. November 2009 in den Husumer Nachrichten, durch Aushang vom 9. November bis zum 21. Dezember 2009 sowie im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

Das Stadtverordnetenkollegium hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 8. Juli 2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 8. Juli 2010 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 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),
- 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).

Lage des Plangebiets / räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungsbereich der Stadt Husum, innerhalb des Gewerbegebiets Husum Ost. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt etwa 2,5 km. Die Grenze des Geltungsbereichs verläuft westlich der Flensburger Chaussee (B 200) unter Ausklammerung der Flurstücke 655 und 657, nördlich der Grenze des Bebauungsplans Nr. 21b, östlich der Standortverwaltung der Bundeswehr, südlich der Flurstücke 6/35 und 63, östlich der Flurstücke 725, 663, 707, 705, 120 und 86 sowie südlich der Grenze des Bebauungsplans Nr. 30.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 14 ha.

Planungsanlass / Planungsziel

Die Stadt Husum hat ein Einzelhandelsgutachten erarbeiten lassen, das 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.

Im Gewerbegebiet Husum Ost sind diverse Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Das Gebiet ist nur zum Teil von Bebauungsplänen überdeckt. Überwiegend gilt § 34 BauGB, wonach ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig ist, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 9 Absatz 2a ist 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. Bestrebungen, neue Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet Ost anzusiedeln, die nicht den Empfehlungen des Gutachtens entsprechen und von denen negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Husum ausgehen könnten, können auf diese Weise abgewendet werden.

Im März 2009 ist der Bebauungsplan Nr. 69 in Kraft getreten, in dem bereits Festsetzungen im Sinne des Einzelhandelsgutachtens nach § 9 Absatz 2a BauGB für den westlichen, bislang unbeplanten Teilbereich des Gewerbegebiets Ost getroffen wurden. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 für den östlichen Teilbereich bedeutet die Vervollständigung der Planung im Gewerbegebiet Ost zur Umsetzung bzw. Sicherung der Ziele des Einzelhandelsgutachtens. Beide Bebauungspläne verfolgen das gleiche Planungsziel und müssen in einem engen Zusammenhang gesehen werden.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 9 Absatz 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 Absatz 1 und Absatz 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“). Die Festsetzung der zulässigen Sortimente folgt

der im Einzelhandelsgutachten enthaltenen Sortimentsliste, die anhand der in Husum bestehenden Einzelhandelsstruktur zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten 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 Absatz 2a BauGB kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Das bedeutet, dass auf die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann und des Weiteren keine Umweltprüfung bzw. kein Umweltbericht erforderlich ist.

Plangrundlage und Planerarbeitung

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient die Allgemeine Liegenschaftskarte für das Plangebiet 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 2008 herangezogen.

B. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Maßgeblich sind der Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein (LROPI SH) in seiner Teilfortschreibung 2004, Fassung der Bekanntmachung vom 17. Januar 2005, und der jeweilige Regionalplan, der die räumlichen Grundsätze und Ziele des LROPI 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 LROPI festgelegten Raumkategorie „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 Teilfortschreibung, dort Ziffer 7.5 (1) und (2), gehört es 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 Einzelhandelseinrichtungen 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 Einzelhandelseinrichtun-

gen des aperiodischen, gehobenen längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 8.000 qm Verkaufsfläche / Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (z.B. Fachmarktzentren) mit bis zu 10.000 qm Gesamtverkaufsfläche / Standort."

Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 74, 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.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Husum befindet sich zurzeit in der Neuaufstellung. Der derzeit geltende Flächennutzungsplan der Stadt Husum aus dem Jahr 1979 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dar. Im nordöstlichen Plangebiet wird ein Streifen parallel zur Flensburger Chaussee als „anbaufreie Fläche an Verkehrsstraßen" dargestellt. Da im Bebauungsplan keine Baugebiete festgesetzt werden und der bestehende Gebietscharakter erhalten bleibt, kann auf eine Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet werden.

Der im Jahr 2004 festgestellte Landschaftsplan stellt das Plangebiet ebenfalls als „bebaute Fläche/ Gewerbe" dar.

Geltendes Planrecht

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

Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Das Gebiet ist vollständig bebaut. Es besteht kein Schutzanspruch gemäß Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 6. März 2007 (GVBl. Schl.-H. S. 136), zuletzt geändert am 12. Dezember 2008 (GVBl. Schl.-H. S. 791) im Plangebiet. Nach § 25 LNatSchG geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

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, 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 beschlossen und damit die Verwaltung beauftragt, die darin enthaltenen Handlungsempfehlungen umzusetzen.

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 Verkaufsfläche 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 Innenstadtbereich einerseits und auf 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 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.

Die Hauptlage des Husumer Geschäftszentrums erstreckt sich auf den als Fußgängerzone gestalteten Bereich entlang der Straßen Krämerstraße und Markt sowie auf die Großstraße. Darüber hinaus können die Hohle Gasse, der südliche Teil der Straße Neustadt, der westliche Bereich von Norder- und Süderstraße, die Rote Pforte, der nördliche Teil der Straße Zingel und die Straße Schiffbrücke zur Hauptlage gezählt werden. Die Nebenlagen werden gebildet vom mittleren Teil der Straße Neustadt, dem Schlossgang, dem westlichen Bereich der Norderstraße sowie der Hafenstraße und der Kleikuhle.

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, die Innenstadt weiter aufzuwerten. Dies gilt insbesondere für den Bereich des Binnenhafens, 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 B 5 (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). Versorgungsmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden in Osterhusum, Rödemis und Schobüll. In Husum West und Kielsburg gibt es 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 höchsten 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).

Schlussfolgerungen

Für Husum werden 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.

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 Absatz 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**.

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
Getränke
(Schnitt-)blumen
Drogeriewaren und Körperpflegeartikel

Pharmazeutische Artikel
Schreibwaren, Papier
Zeitungen und Zeitschriften

Tabelle 2: 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

Tabelle 3: 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 Gartengeräte
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

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

Vorhandene Einzelhandelsnutzungen in Husum Ost

Einzelhandelsnutzungen, zum Teil mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind im gesamten Stadtteil Husum Ost vorhanden. Eine Konzentration lässt sich nicht ausmachen. Für großflächige Anbieter lassen sich jedoch drei Schwerpunktbereiche beschreiben:

Schwerpunktbereiche für großflächigen Einzelhandel im Gewerbegebiet Husum Ost

- Schwerpunktbereich Andreas-Clausen-Straße:

Plaza SB Warenhaus, Andreas-Clausen-Straße 2-6, 5.500 qm Verkaufsfläche, davon 3.500 qm für Nahrungs- und Genussmittel;

Takko, Bekleidung, 600 qm Verkaufsfläche sowie verschiedene kleinere Einzelhändler: Ernstings family, Bekleidung, Telepoint, Unterhaltungselektronik, Blumen, Angelbedarf, Erotikartikel, (Verkaufsfläche aller Einheiten zusammen etwa 500 qm);

Plaza Bau- und Gartenmarkt, Robert-Koch-Straße 15, 5.500 qm Verkaufsfläche, davon etwa 500 qm für Randsortimente.

Dieser Schwerpunktbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbegebiet Ost", der den Nordosten des Stadtteils großräumig umfasst. Er ist in seiner aktuellen Fassung seit dem 05. Dezember 2001 rechtskräftig.

- Schwerpunktbereich Flensburger Chaussee

  Edeka Neukauf, Siemensstraße 34-38, Verbrauchermarkt, Nahrungs- und Genussmittel mit Randsortimenten, 2.000 qm Verkaufsfläche, angegliedert Bäckerei und Blumengeschäft;

  Rossmann, Sortimentsschwerpunkt im Bereich Gesundheit und Körperpflege, 570 qm Verkaufsfläche;

  Expert Megaland, Unterhaltungselektronik, Elektroartikel, 1.200 qm Verkaufsfläche;

  Aldi, Lebensmitteldiscounter, Flensburger Chaussee 52, mit Randsortimenten, 770 qm Verkaufsfläche;

  Max Bahr, Buschkamp 1, Baumarkt, Verkaufsfläche 9.000 qm, davon 10% für Randsortimente zulässig sowie Mega Company, Buschkamp 1, Elektro, Leuchten, 1.220 qm Verkaufsfläche, beide gesichert über den Bebauungsplan Nr. 65 „Bau- und Gartenmarkt" vom 15. Dezember 2005.

- Schwerpunktbereich Siemensstraße

  Siemensstraße 39-45: Aneinanderreihung von elf Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Größen und Branchen (Schuhe, Textilien, Nahrungs- und Genussmittel, Sport- und Freizeitartikel, Hausrat, Betten, Einrichtungsgegenstände), Verkaufsfläche insgesamt etwa 6.200 qm;

  Penny, Siemensstraße 47-49, Lebensmitteldiscounter, Lebensmittel mit Randsortimenten,

  Hagebaumarkt Siemensstraße 40, Baumarkt, Verkaufsfläche 9.050 qm, davon etwa 1.300 qm für Randsortimente (Elektroartikel, Leuchten Hausrat etc.);

  Lidl, Lebensmitteldiscounter, Dieselstraße 9, Lebensmittel mit Randsortimenten, 845 qm Verkaufsfläche, gesichert über den Bebauungsplan Nr. 66 vom 30. August 2006.

Für die Grundstücke Siemensstraße 39-45 bzw. 47-49 und den Hagebaumarkt befindet sich der Bebauungsplan Nr. 75 in der Aufstellung.

Darüber hinaus befinden sich weitere Einzelhändler mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet-Ost:

- Elektrohandel XXL Elektro Jacobsen auf einer Verkaufsfläche von 1.000 qm in der Siemensstraße 33, gesichert durch den Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbegebiet Ost"
- 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.. Dieser Einzelhan-

del liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 69 und entspricht dessen Festsetzungen.

Weitere Einzelhandelsbetriebe, die jedoch ausschließlich oder fast ausschließlich nicht zentrenrelevante Artikel (Baustoffhandel, Gartenbedarf, Möbel) anbieten, sind im gesamten Gewerbegebiet Ost verstreut anzufinden.

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 Absatz 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 Absatz 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 Bestandsschutz 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 Absatz 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 daher entschieden, Bebauungspläne gemäß § 9 Absatz 2a BauGB für die Bereiche des Gewerbegebiets Ost aufzustellen, die nicht durch Bebauungspläne überdeckt sind und in denen sich zudem kein bestehender großflächiger Einzelhandel befindet, der den Festsetzungen widersprechen würde. Im März 2009 trat der Bebauungsplan Nr. 69 „Siemensstraße“ gemäß § 9 Absatz 2a BauGB für die westliche Hälfte des Gewerbegebiets Ost in Kraft. Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Flensburger Chaussee / Industriestraße“ wird die Entscheidung der Stadt Husum auch für den östlichen Bereich des Gewerbegebiets Ost umgesetzt und die Planung damit vervollständigt. In das Plangebiet einbezogen wird der Bereich südlich der Grenze des bestehenden Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbegebiet Ost“, westlich der Flensburger Chaussee unter Ausnahme der Grundstücke Siemensstraße 34-38 und Flensburger Chaussee 52, nördlich der Grenze des Bebauungsplans Nr. 21b und östlich der Grundstücke Siemensstraße 39-49 (Grenze des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 75) sowie der Grenze des Bebauungsplans Nr. 66.

D. INHALT DER PLANUNG / BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLANFESTSETZUNGEN

Angaben zum Bestand

Plangebiet

Das Plangebiet wird vollständig als Gewerbegebiet genutzt. Die verkehrliche und technische Erschließung ist vollständig vorhanden. Verkehrlich wird das Gebiet durch die Siemensstraße, die Robert-Koch-Straße, die Dieselstraße sowie durch die Gutenbergstraße erschlossen.

Das Gelände steigt nach Nordosten an. Das Geländeniveau liegt zwischen 13 m über NN an der Industriestraße und 16 m über NN im Osten der Siemensstraße.

Gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebiets

Überwiegend sind innerhalb des Plangebiets Betriebe aus dem Bereich des Kfz-Gewerbes sowie Handwerks- und Produktionsstätten vorzufinden. Hierzu zählen u. a. eine Lackiererei, eine Glaserei, ein Campingmobilhandel sowie weitere Automobilhändler, ein Stahl- und Leichtmetallbauunternehmen sowie ein Dampfkesselvertrieb.

Einzelhandelsnutzungen befinden sich innerhalb des Plangebiets in Form eines Fachgeschäfts für Tierfutter und Tierbedarf, eines Möbelgeschäfts sowie einer Tankstelle. Tierfutter bzw. Tierbedarf zählt nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten. In dem Möbelgeschäft werden zentrenrelevante Sortimente (z.B. Wohneinrichtungsgegenstände, Bettwaren) auf einer Verkaufsfläche von 75 qm bei 3.700 qm Gesamtverkaufsfläche verkauft. In diesem Umfang wird das zentrenrelevante Angebot als nicht kritisch angesehen und ist im Rahmen der Öffnungsklausel für Randsortimente auch weiterhin zulässig. Zu der Tankstelle gehört – wie heute üblich – ein Tankstellenshop mit einer Verkaufsfläche von 100 qm. Angeboten werden Lebensmittel, Zeitungen und Zeitschriften, Kfz-Zubehör sowie in einem sehr beschränkten Umfang Spielwaren.

Die ansonsten bestehenden Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet bieten keine Sortimente an, in der „Husumer Sortimentsliste“ des Einzelhandelsgutachtens als zentren- bzw. nahversorgungsrelevant eingestuft werden.

Weitere Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebiets sind eine Spedition, ein Systemgastronomiebetrieb, Dienstleistungsbetriebe (Postbank, Marketingunternehmen) sowie ein Getränkegroßhandel. Bei dem Getränkegroßhandel handelt es sich um einen Fachmarkt, der Getränke in großen Mengen an Gewerbetreibende liefert. Es erfolgt kein Verkauf an Privatkunden.

Darüber hinaus befinden sich mit einer Polizeistation und Werkstätten des Diakonischen Hilfswerks zwei Einrichtungen des Gemeinbedarfs im Plangebiet. Das Diakonische Hilfswerk betreibt u. a. eine ca. 250 qm große Verkaufseinheit inklusive Fahrradwerkstatt, in der sie eigens produzierte und weiterverarbeitete Holz- und Metallprodukte aus der eigenen Werkstatt anbietet.

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

Umgebung

Die Umgebung ist überwiegend gewerblich geprägt. Im Norden und Westen befinden sich weitere Teile des Gewerbegebiets-Ost. Östlich des Plangebiets wurde 2006 an der Flensburger Chaussee, Höhe Siemensstraße ein Bau- und Gartenmarkt (Bebauungsplan Nr. 65) errichtet. Südlich grenzt an das Plangebiet ein Areal der Deutschen Post AG an.

Darüber hinaus sind östlich der Flensburger Chaussee am Heidekamp landwirtschaftliche Nutzflächen erhalten. Südöstlich befindet sich ein Standort der Bundeswehr (Fliegerhorstkaserne), die Standortverwaltung der Bundeswehr grenzt westlich an das Plangebiet an.

Inhalt des Bebauungsplans

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. Da der Bebauungsplan Nr. 74 als Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 69 verstanden werden muss, entsprechen sich deren Festsetzungen weitgehend. Es wird folgendes festgesetzt:

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

Möbel (inkl. Büro- und Küchenmöbel)
Bettwaren, Matratzen
Bodenbeläge, Teppiche
Bauelemente, Baustoffe
Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Eisenwaren, Beschläge
Elektroinstallationsmaterial
Farben, Lacke
Fliesen
Tapeten
Gartenbedarf und Gartengeräte
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
Leuchten und Lampen
Sportgroßgeräte
Boote einschließlich Zubehör

Erotikartikel
Zoologischer Bedarf

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.

Verkaufsstätten von sozialen Einrichtungen sind zulässig, wenn sie im räumlichen oder funktionalen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen und die Verkaufsfläche der Einrichtung flächenmäßig deutlich untergeordnet ist.

Tankstellenshops bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von 150 qm sind zulässig.

Begründung der Festsetzung

Diese Festsetzung der zulässigen Sortimente folgt der Husumer Sortimentsliste (siehe Abschnitt B 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 nahe legt. Das Gutachten empfiehlt eine Ausnahmeregelung, die hier entsprechend festgesetzt wird.

Eine Präzisierung beinhaltet die Ergänzung der Sortimentsliste um Boote einschließlich Zubehör. Boote könnten zwar in der Regel unter Sportgroßgeräten subsumiert werden, dies trifft jedoch nicht für jeden Bootstyp zu. Ferner wird Bootszubehör nicht erfasst.

Die Öffnungsklausel (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 Möbelmarkt keine Lebensmittel verkauft werden dürfen. Die Begrenzung auf 10% der jeweils realisierten Verkaufsfläche, maximal 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.

Es werden zudem drei Sonderfälle definiert, für die jeweils der Verkauf auch anderer Sortimente zulässig ist:

1. Für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie für Handwerksbetriebe werden Verkaufstätten zugelassen, sofern der Verkauf im Zusammenhang mit dem Betrieb steht und ihm räumlich untergeordnet ist. Mit diesem sog. „Handwerkerprivileg" soll in beschränktem Umfang der Direktverkauf an Privatkunden ermöglicht werden.
2. Auch für soziale Einrichtungen sind Verkaufsstätten zulässig, wenn Waren verkauft werden, die im Zusammenhang mit der Einrichtung stehen und die Verkaufsfläche der Einrichtung in der räumlichen Dimensionierung untergeordnet ist. Mit dieser Festsetzung soll sozialen Einrichtungen, die eine wichtige Funktion im Rahmen der Daseinsvorsorge übernehmen, ermöglicht werden, ihre Arbeit zu präsentieren und ihre Produkte in begrenztem Umfang an Privatkunden zu verkaufen.
3. Tankstellenshops, d.h. Verkaufsstätten innerhalb einer Tankstelle, werden bis zu einer Größenordnung von 150 qm zugelassen. Das Plangebiet liegt an der Flensburger Chaussee, diese Straße ist Hauptausfallstraße in Richtung Norden und bindet Husum an die Ortsumgehungsstraße B5 Richtung Niebüll und Dänemark an. Sie ist daher ein angemessener und auch städtebaulich gewünschter Standort für Tankstellen. Es befindet sich zudem eine Tankstelle im Geltungsbereich, deren Belangen Rechnung zu tragen ist. Da Tankstellenshops entscheidend zum Umsatz einer Tankstelle beitragen und somit unter heutigen wirtschaftlichen Bedingungen ein unverzichtbarer Bestandteil eines Tankstellenbetriebs sind, wird diese Sonderregelung in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Größenordnung von 150 qm wird nach der Rechtssprechung (OVG Münster) als eine für Tankstellenshops übliche Größenordnung anerkannt.

E. KOSTEN, VERWIRKLICHUNG

Kosten und Finanzierung

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

Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung

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

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 8.7.2010 gebilligt.

Husum, den 5.10.2010

10 SIEGEL DER STADT HUSUM

.....
(Bürgermeister)

Verfasser:

Jo Claussen-Seggelke

Planungsbüro Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL
Holzdamm 39
20099 Hamburg

Bearbeitung: Kathrin Jaetzel, M.Sc.