

Stadtentwicklungskonzept Husum



Kurzfassung



Stadtneuerungs- und
Stadtentwicklungsgesellschaft
Hamburg mbH



Im Auftrag der Stadt Husum



Fassung vom 10. März 2006

Ausarbeitung durch



Schulterblatt 26-36 * 20357 Hamburg

Telefon: 040 / 43 13 93 0

Telefax: 040 / 43 13 93 10

E-Mail: steg@steg-hh.de

Verfasser/innen

Dipl.-Ing. Marianne Heimfarth

Dipl.-Ing. Stefan Kreutz

Diplom Geomatiker Norman Pflüger

Kerstin Schadowski

Kurzfassung

Husum ist als Mittelzentrum im ländlichen Raum an der schleswig-holsteinischen Westküste u.a. Kern des regionalen Arbeitsmarktes und des regionalen Wohnungsmarktes für einen Verflechtungsbereich von ca. 100.000 Einwohnern/innen. Diese städtischen Funktionen sind jedoch durch verschiedene Entwicklungen der vergangenen Jahre zunehmend unter Druck geraten, da sowohl Einwohner/innen als auch Arbeitsplätze und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte verstärkt in das Husumer Umland abgewandert sind. Gleichzeitig ist der demographische Wandel der Gesellschaft auch in Husum deutlich spürbar, so zum Beispiel die zunehmende Alterung der Bevölkerung und die Verkleinerung der Haushalte.

Ende 2004 hatte die Stadt ca. 20.600 Einwohner/innen mit Hauptwohnsitz. Während die Bevölkerungsentwicklung in Husum seit einigen Jahren stagniert, sind viele der Husumer Umlandgemeinden seit den 1990er Jahren rasant gewachsen. Auch der Kreis Nordfriesland hat ein deutliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Und während den Gemeinden im Stadt-Umland-Bereich und dem Kreis Nordfriesland zumindest bis 2020 noch positive Perspektiven bezüglich der Einwohnerentwicklung vorausgesagt werden, sind die Bevölkerungsprognosen für Husum negativ.

Diese Entwicklungen gefährden die Funktionen der Stadt als Mittelzentrum für Nordfriesland und stellen die Husumer Stadtentwicklung vor neue Herausforderungen. Gleichzeitig gefährden die Entwicklungen auch die Gemeinden im Stadt-Umland-Bereich, da eine geschwächte Kernstadt mit Funktionsverlusten auch die Attraktivität dieser Gemeinden beeinträchtigen würde. Denn das Umland profitiert nur von einem attraktiven Mittelzentrum als Kern der Region.

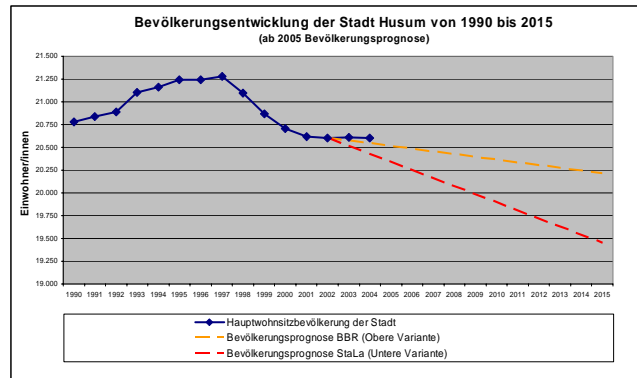
Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Husum Anfang 2005 die Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft steg Hamburg mbH beauftragt, ein Stadtentwicklungskonzept zu erarbeiten, um die bisherigen Entwicklungen zu analysieren sowie Zielsetzungen und Maßnahmevorschläge für die zukünftige Stadtentwicklung zu erarbeiten. Dieses Konzept wurde aus Mitteln der Städtebauförderung des Landes Schleswig-Holstein finanziert. Zielsetzung der Konzepterarbeitung war u.a. die Identifizierung von konkreten Stadtumbaubedarfen nach § 171a ff. BauGB.

Die zentralen Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzeptes werden in dieser Kurzfassung zusammenfassend dargestellt. Hierbei stehen die vorgeschlagenen Zielsetzungen und Maßnahmenempfehlungen für die zukünftige Stadtentwicklung im Mittelpunkt.

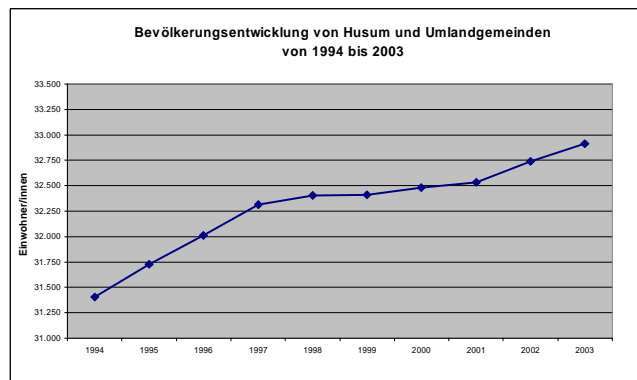
Überblick über Rahmenbedingungen und Tendenzen der Husumer Stadtentwicklung¹

Die zusammenfassende Analyse der statistischen Daten² zur Husumer Stadtentwicklung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt ist seit 1997 rückläufig bzw. stagniert seit 2001 auf niedrigem Niveau.
- Die vorliegenden Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung der Stadt bis 2015 sind negativ. Der Prognosekorridor liegt dabei zwischen einem Rückgang um 2,4 Prozent bis maximal 6 Prozent.



- Die reale Bevölkerungsentwicklung der Gemeinden im Stadt-Umland-Bereich ist kontinuierlich positiv - genauso wie im gesamten Kreis Nordfriesland. Ebenso positiv sind die Prognosen bis 2015 für den Kreis und damit auch für die Umlandgemeinden.
- Die Betrachtung der zusammengefassten Bevölkerungsentwicklung in der Stadt und den angrenzenden neun Umlandgemeinden des Stadt-Umland-Bereiches (SUB) zeigt, dass die „Region Husum“ nach wie vor wächst. Daher muss zukünftig ein stärkerer Akzent auf die regionale Betrachtung und Entwicklung gelegt werden.

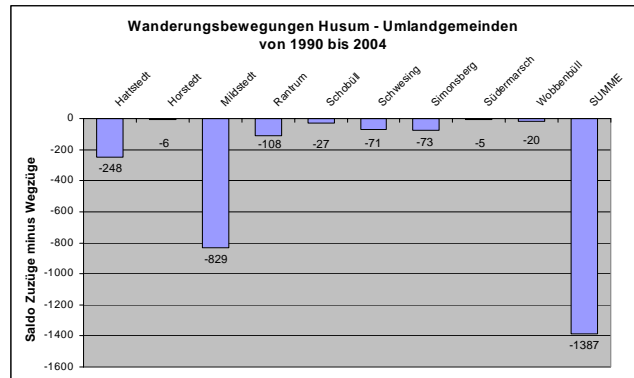


- Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang in Husum ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die seit 1992 durchgehend negativ ist. Es werden in Husum zu wenige Kinder geboren, auch weil die Familien in das Umland ziehen.
- Gleichzeitig werden die Haushalte in Husum kleiner. Bereits heute leben in drei Viertel der Haushalte nur eine oder zwei Personen.
- Die Einwohner/innen von Husum werden immer älter. So ist die Zahl der 21- bis 40-Jährigen seit 1989 um 26 Prozent zurückgegangen. Die stärksten Zuwächse in diesem Zeitraum verzeichnen die Altersgruppe der Hochbetagten über 81-Jährigen (plus 28 Prozent) sowie die 61- bis 80-Jährigen (plus 14 Prozent). Bereits heute ist in jedem dritten Husumer Haushalt der Haushaltsvorstand älter als 63 Jahre.
- Die räumliche Verteilung der Altersstruktur ist unterschiedlich. So gibt es besonders „alte“ Stadtteile (Einfamilienhausgebiete der 1960er und 1970er Jahre) und besonders „junge“ Stadtteile (Neubaugebiete der 1990er Jahre)

¹ vgl. hierzu ausführlich Kapitel 2 des Stadtentwicklungskonzeptes.

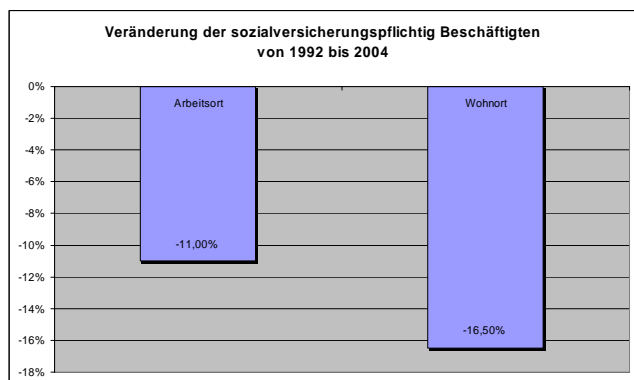
² Folgende Quellen wurden für die Analyse genutzt: Agentur für Arbeit Flensburg, Einwohneramt der Stadt Husum, Innenministerium Schleswig-Holstein, Investitionsbank Schleswig-Holstein, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein.

- Husumer Wanderungsverluste zeigen sich nur in der wohnungsbezogenen Umlandwanderung. Hier wandern seit Jahren in großer Zahl Einwohner/innen und Haushalte in die Nachbargemeinden ab, um sich dort mit Wohnraum zu versorgen. Zwischen 1990 und 2004 sind 1.387 Menschen mehr in das Umland weggezogen als aus diesem Bereich zugezogen.

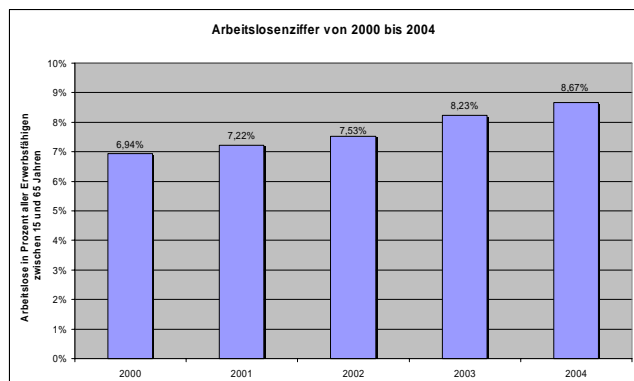


- In der eher arbeitsplatzbezogenen Fernwanderung (Kreis, Bundesland, Bundesgebiet) gleichen sich Zuzüge nach und Fortzüge aus Husum nahezu aus. Hier sind nur einzelne Jahre auffällig, in denen aufgrund von wirtschaftlichen Veränderungen auffällig hohe Zuzüge nach Husum zu verzeichnen waren.
- Der Husumer Arbeitsmarkt hat sich in der Vergangenheit verändert. Die städtische Wirtschaft ist heute eindeutig dienstleistungsgeprägt. Besonders stark vertreten sind die Bereiche Verwaltung, Bundeswehr sowie Gesundheits- und Sozialwesen. Ebenso stark ausgeprägt ist der Handel.

- Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowohl am Arbeitsort als auch am Wohnort ist in Husum deutlich rückläufig, während sie in den Gemeinden des Stadt-Umland-Bereiches zunimmt. Gleichzeitig gibt es weiterhin eine große Zahl von Einpendlern/innen in die Stadt. Dies belegt die Funktion der Stadt als Arbeitsplatzzentrum für die Region.



- Seit dem Jahr 2000 sind die Arbeitslosenzahlen in Husum wieder stark angestiegen (2004: Husum 8,7 %, Kreis Nordfriesland 7,8 %, Land 9,4 %). Die Auswirkungen von Hartz IV sind hierin noch nicht enthalten, da für 2005 noch keine aktuellen Daten berücksichtigt werden konnten.



- Auch die Zahl der Sozialhilfeempfänger/innen nimmt seit einigen Jahren zu.
- Husum trägt soziale und finanzielle Lasten, als Mittelzentrum und Kreisstadt teilweise auch für die Region. Deutlich wird dies u.a. bei dem Anstieg der kommunalen Verschuldung.

Fazit

Husum übernimmt als Mittelzentrum an der Westküste vielfältige zentralörtliche Funktionen für das Umland und den Kreis, z.B. in der Schulversorgung, in der Bereitstellung von Arbeitsplätzen sowie im Bereich der Infrastrukturangebote (Soziales, Gesundheit, Kultur, Verwaltung).

Gleichzeitig verliert die Stadt jüngere und bauwillige Haushalte sowie Beschäftigte mit einem Arbeitsplatz in Husum an das Umland. Diese Entwicklung gefährdet die weitere Stadtentwicklung, da Husum vor allem die finanziellen und sozialen Lasten der o.g. Entwicklungen tragen muss, während die Steuereinnahmen durch die Abwanderung sinken.

Konsequenzen

- Die Funktionen des Mittelzentrums werden weiter nachgefragt, aber weitere Bevölkerungsverluste können diese Funktionen gefährden, da die Finanzierung der Angebote schwieriger wird.
- Aus der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung ergeben sich Anpassungsbedarfe bei der sozialen Infrastruktur, z.B.
 - drohende Schließung von Kindergärten und/oder Grundschulen aufgrund sinkender Kinderzahlen (die Schülerzahlen an den Grundschulen sind seit 1997 deutlich rückläufig) sowie
 - erforderliche Ausweitung des Angebotes an Betreuungs- und Pflegedienstleistungen für ältere Menschen (gewerbliches Entwicklungspotenzial).
- Aus der Alterung der Bevölkerung resultieren ebenso Anpassungsbedarfe der Wohnungs- und Immobilienangebote in Husum, z.B.
 - Schaffung von seniorenrechtlichen Wohnungen im Bestand sowie durch Neubau - sowohl zur Miete als auch im Eigentum.
- Notwendige Anpassung der Siedlungsstrukturen an die Erfordernisse der veränderten Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung (vgl. § 171a BauGB).
- Die Veränderung der Haushaltsstrukturen (kleinere Haushalte, veränderte Familienstrukturen) führt ebenso zu Anpassungsbedarfen bei Wohnungs- und Immobilienangeboten, z.B.
 - Schaffung von ausreichend kleinen Wohnungen zur Miete und im Eigentum sowie
 - Schaffung von neuen Hausformen für kleinere Haushalte (Stichwort „Single-Häuser“).
- Die wachsende Zahl der Empfänger/innen von Transferleistungen führt zu einem erhöhten Bedarf an kostengünstigen und kleinen Wohnungen.
- Die steigenden finanziellen Lasten der Kommune schränken die Handlungsfähigkeit ein und erfordern veränderte Strategien sowie neue Kooperationen und Partnerschaften, um weiterhin aktiv eine strategische Stadtentwicklung betreiben zu können.

Wohnraumversorgung³

Die detaillierte Analyse der Strukturen und Entwicklungen⁴ des Husumer Wohnungsmarktes kommt zu dem Ergebnis, dass der Husumer Wohnungs- und Immobilienmarkt als generell entspannt bezeichnet werden kann, auch wenn sich die Situation in Teilsegmenten unterschiedlich darstellt. Gleichzeitig ergeben sich aus den Bevölkerungsprognosen Bedarfe für die Schaffung von neuem Wohnraum, sowohl in der Stadt als auch besonders bei der regionalen Betrachtung des Stadt-Umland-Bereiches. Hier wird angesichts der erwarteten Bevölkerungsentwicklung ein Bedarf von ca. 100 neuen Wohneinheiten pro Jahr prognostiziert.

Hieraus ergeben sich folgende Handlungsbedarfe für die zukünftige Wohnraumversorgung und Wohnungsmarktentwicklung in Husum und im Stadt-Umland-Bereich

- Kontinuierliche Bereitstellung von Bauflächen in unterschiedlicher Lage und Qualität für private Eigentumsmaßnahmen
- Anpassungs- und Modernisierungsbedarfe im Geschosswohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre
- Anstehenden Generationswechsel im Immobilieneigentum begleiten und ggf. als Potenzial zur Deckung der Nachfrage nach Wohneigentum nutzen
- Schaffung neuer Angebote, um auf die veränderte Wohnungsnachfrage zu reagieren
- Maßnahmenmix aus Bestandsentwicklung, Neubauförderung, Regionalisierung und Kommunikation.

Für die konkreten Handlungsfelder werden im Folgenden Maßnahmenvorschläge benannt:

Ziele für die zukünftige Wohnungsmarktpolitik

- Stärkung der Stadt als regionaler Wohnstandort mit einem differenzierten Wohnraumangebot für die Stadt und das Umland
- Verhinderung der weiteren Abwanderung von bauwilligen Haushalten
- Förderung der Innenentwicklung im Stadtgebiet vor der Außenentwicklung
- Aufwertung zukunftsfähiger Bestände
- Förderung von Familien, Senioren, 1-Personen-Haushalten und ALG 2-Empfänger/innen
- Sicherung bzw. Erhöhung des Anteils an Wohneigentum



³ vgl. hierzu ausführlich Kapitel 3 des Stadtentwicklungskonzeptes.

⁴ Folgende Quellen wurden vor allem für die Analyse genutzt: Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland, Innenministerium Schleswig-Holstein, Investitionsbank Schleswig-Holstein, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Informationen der Wohnungsunternehmen.

Zukünftige Neubaupolitik

- Behutsame und bedarfsorientierte Baulandentwicklung in kleinen Schritten
- Vorrangige Nutzung integrierter Standorte im Stadtgebiet (Innenentwicklung)
- Aktive kommunale Steuerung der Baulandausweisung
- Einwerbung und Nutzung von Fördermitteln
- Realisierung neuer Wohnformen
- Schaffung von Eigentumsangeboten für 1-Personen-Haushalte



Zukünftige Bestandspolitik und Gebietsentwicklung

- Modernisierung und Sanierung ausgewählter Geschosswohnungsbestände
- Aufwertung öffentlicher Räume und Infrastrukturen in diesen Gebieten
- Schaffung altengerechter Wohnungen
- Auflösung von Gemengelagen
- Generationswechsel im Bestand des privaten Immobilienbesitzes
- Gezielte Vermarktung von Siedlungen, Bautypen und Modernisierungsmodellen



Schaffung neuer Wohnformen

- Schaffung altengerechter Wohnungen im Bestand, differenzierter Angebote an betreutem Wohnen sowie exklusiven Senioren-Wohnungen
- Schaffung von Single-Häusern
- Schaffung von Miet-Reihenhäusern
- Eigentumsbildung für Schwellenhaushalte
- Unterstützung von Wohnprojekten und Klein-Genossenschaften



Zukünftige soziale Wohnraumversorgung

- Sicherung von preisgünstigem Wohnraum für bedürftige Haushalte, z.B. Jungerwachsene und Senioren
- Sicherung des Kontingents an gebundenem Wohnraum
- Überprüfung des Verhältnisses von Objekt- und Subjektförderung (Wohnraumförderung vs. Wohngeldzahlungen)
- Bewertung der Auswirkungen von Hartz IV



Zur Erreichung der genannten Zielsetzungen sowie zur Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen sollten folgende übergeordnete Strukturen installiert und Strategien verfolgt werden:

1. Installierung einer **Arbeitsgruppe „Husumer Wohnraumversorgung“** mit Vertreter/innen der Kommune sowie der Wohnungswirtschaft und des Immobiliensektors zur Verbesserung der Kommunikation sowie zur Abstimmung von Entscheidungen und Planungen im Bereich der Wohnraumversorgung
2. Einrichtung eines **Wohnungsmarktbeobachtungssystems** zur kontinuierlichen Beobachtung der Entwicklungen von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, z.B. durch Fortschreibung der im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes erhobenen Daten
3. Kontinuierliche **Abstimmung der Wohnraumversorgung mit den Umlandgemeinden** zur Vermeidung von konkurrierenden Entwicklungen und zur Stärkung der spezifischen Funktionen der einzelnen Gemeinden (vgl. Kooperationsmodell für den SUB weiter hinten)
4. Einwerbung und Nutzung von Fördermitteln für die Stadtentwicklung, z.B. **Festlegung von Stadtumbau-Gebieten** (§ 171a ff. BauGB) und Einwerbung von Mitteln der **Wohnraumförderung**
5. Initiierung einer öffentlichen **Debatte über Wohnwünsche und neue Wohnformen** zur Klärung der Nachfrage sowie zur aktiven Einbindung und Beteiligung der Bürger/innen
6. Begleitung und Moderation des **Generationswechsels im privaten Immobilienbestand** speziell der 1950er bis 1970er Jahre sowie Werbung für Bestandsobjekte, z.B. in Kooperation mit Haus und Grund sowie der Bauwirtschaft und dem Handwerk

Gewerbeentwicklung⁵

Der Wirtschaftsstandort Husum hat eine hohe überregionale Bedeutung für ein weiträumiges, weitgehend ländlich geprägtes Umland (Verflechtungsbereich mit ca. 100.000 Einwohnern/innen, davon im Nahbereich rund 41.000 Einwohner/innen): Neben der wichtigen Versorgungsfunktion (z.B. Handel und Infrastruktur) ist hier vor allem die Bedeutung als regionales Arbeits- und Ausbildungsplatzzentrum für den Wirtschaftsraum Husum und den Kreis Nordfriesland zu nennen. Rund ein Viertel des gesamten Beschäftigtenaufkommens im Kreis Nordfriesland entfällt nach wie vor auf die Kreisstadt Husum. Die nächsten relevanten Wirtschaftsstandorte im weiteren Umfeld sind das Oberzentrum Flensburg (40 Kilometer) sowie die Mittelzentren Heide (34 Kilometer) und Schleswig (32 Kilometer).

Husum ist darüber hinaus als Kernstadt der Tourismusregion Husumer Bucht ein bedeutendes Zentrum in Schleswig-Holstein für den Städtetourismus mit Besuchern aus dem ganzen Bundesgebiet. Ebenso ist die Stadt ein attraktiver, viel besuchter Einzelhandelsstandort. Die weitestgehend konkurrenzlose Lage des Einkaufsstandortes Husum als Versorgungskern im ländlichen Kreis Nordfriesland wird z.B. daran deutlich, dass zur Kaufkraft der Husumer Einwohner/innen fast das 1,5 fache an Kaufkraft von außerhalb hinzu kommt. Das bedeutet, dass 60 Prozent des Einzelhandelsumsatzes aus Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland generiert wird.

Neben dem Handel existieren große wirtschaftliche Entwicklungspotenziale in Husum im Tourismus, in der Gesundheitswirtschaft sowie durch innovative neue Unternehmen aus dem Bereich der Windenergie bzw. der regenerativen Energien allgemein. Auch aus der Alterung der Gesellschaft ergeben sich ökonomische Entwicklungspotenziale.

Die wirtschaftliche Entwicklung wird jedoch gefährdet durch die Abwanderung von Arbeitsplätzen und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in das Umland. Schwer beeinflussbar sind zudem die Veränderungen in der Tourismusentwicklung sowie die unklaren politischen Rahmenbedingungen der Windenergie-Förderung.

Vor diesem Hintergrund besteht bezüglich der Husumer Gewerbeentwicklung deutlicher Handlungsbedarf in den folgenden Bereichen:

1. Sicherung und Aufwertung der **Innenstadt** in ihren Funktionen als Versorgungsschwerpunkt, Tourismus-Schwerpunkt und kulturellem Zentrum,
2. Sicherung des **Gewerbegebietes** als Standort für störendes und produzierendes Gewerbe außerhalb der Husumer Wohngebiete,
3. Verbesserung der dezentralen **Nahversorgungsangebote** zur Stärkung der Wohnfunktion in einzelnen Siedlungsgebieten,
4. Auflösung von **Gemengelagen** zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung in verschiedenen Streuklagen im Stadtgebiet,
5. Förderung der vorhandenen gewerblichen **Entwicklungspotenziale** sowie
6. Förderung der innerkommunalen und innerregionalen **Kooperation** im Rahmen der Wirtschaftsförderung und Gewerbeansiedlung.

⁵ vgl. hierzu ausführlich Kapitel 4 des Stadtentwicklungskonzeptes.

Hierauf aufbauend werden folgende Handlungsempfehlungen formuliert:

Zukünftige Ansiedlungspolitik

- Pro-aktive Ansiedlungsstrategie, d.h. aktive Vermarktung der vorhandenen Flächenpotenziale
- Nicht nur planungsrechtliche sondern auch strategische Steuerung der Gewerbeansiedlung
- Nutzung und Förderung der vorhandenen gewerblichen Entwicklungspotenziale
- Neuansiedlung von produzierendem/störendem Gewerbe ausschließlich im Gewerbegebiet oder im Außenhafen
- Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens für die zukünftige Bestandsentwicklung in diesem Bereich

Zukünftige Bestandspflege

- Sicherung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt (z.B. Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten, Vereinheitlichung der Öffnungszeiten, Verbesserung des Branchenmix, Ausbau des Wochenmarkt)
- Nutzung vorhandener gewerblicher Flächenpotenziale (Schwerpunkt Gewerbegebiet)
- Auflösung von konfliktreichen Gemengelagen zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung
- Sicherung bzw. Schaffung einer tragfähigen Verkehrsinfrastruktur

Nutzung von gewerblichen Entwicklungspotenzialen

- Stärkung und Ausbau der Windenergie-Branche in Kooperation mit den Unternehmen
- Qualitative Verbesserung der touristischen Angebote und deren Vermarktung
- Ausbau der Angebote im Bereich der Gesundheitswirtschaft
- Nutzung der Potenziale im Bereich der Seniorenwirtschaft, etwa durch die Förderung spezifischer Dienstleistungsangebote z.B. wohnungsnaher dezentraler Servicestellen für Senioren/innen
- Förderung innovativer Unternehmenskonzepte, z.B. Existenzgründungsförderung oder Bündelung von Unternehmen einer Branche an einem Standort

Auch bei der zukünftigen Gewerbeentwicklung erhalten übergeordnete Strategien eine zentrale Bedeutung:

1. **Abstimmung** der gewerblichen Entwicklung **mit den Umlandgemeinden**, u.a. zur Nutzung vorhandener wirtschaftlicher Entwicklungspotenziale, z.B. Windkraft und Tourismus
2. Schaffung einer **Anlaufstelle für Wirtschaftsfragen** bei der Stadtverwaltung
3. **Kooperation** mit den lokalen Wirtschaftsakteuren, z.B. WFG, Wirtschaftskreis, Stadtmarketing
4. Prüfung der Möglichkeiten zur Einrichtung eines **Business Improvement Districts (BID)** in der Innenstadt unter Einbeziehung der Betriebe und der Grundeigentümer/innen

Siedlungsportraits⁶

Im Rahmen der Analyse wurde das bebaute Husumer Stadtgebiet in 38 Siedlungsgebiete bzw. Teilräume unterteilt, um diese näher zu untersuchen. Im Ergebnis erfolgt eine Bewertung von Handlungsbedarfen und Maßnahmen, aus der sich die Festlegung eines Gebietstyps ergibt (Stabiles Gebiet, Beobachtungsgebiet, Umbaugebiet). Im Rahmen des Konzeptes wird eine Orientierung für die zukünftige Ausrichtung der Stadtentwicklung in diesen Teilgebieten gegeben. Dabei werden keine allgemeinen Patentlösungen angeboten, sondern Maßnahmenvorschläge entsprechend der ortstypischen und spezifischen Gegebenheiten unterbreitet.

In der zusammenfassende Betrachtung und Auswertung aller Siedlungsportraits ergibt sich folgendes Bild:

Stabile Gebiete / Kein Handlungsbedarf

Viele Gebiete in der Stadt haben keine funktionalen und/oder städtebaulichen Mängel. Dies sind in der Regel zusammenhängende Siedlungsbereiche. Diese Gebiete sind stabil und eigenständig tragfähig. Die zukünftige Entwicklung wird sich größtenteils selbst steuern.

Beobachtungsgebiete / Mittlerer Handlungsbedarf

In einigen Gebieten, verteilt über das ganze Stadtgebiet, finden sich unterschiedlich ausgeprägte funktionale und/oder städtebauliche Mängel - sowohl in ganzen Siedlungsbereichen als auch auf Einzelflächen. Hier sind zukünftige Herausforderungen absehbar. Vor diesem Hintergrund ist eine kontinuierliche Beobachtung der Entwicklungen erforderlich (Monitoring). Öffentliche Investitionen wären als Impulsgeber in diesen Beobachtungsgebieten ebenso sinnvoll wie die Erarbeitung von Entwicklungskonzeptionen für Teilbereiche. Auch eine zentrale Steuerung und Koordinierung von Maßnahmen ist in einigen dieser Gebiete ratsam.

Umbaugebiete / Großer Handlungsbedarf

Als dritte Kategorie gibt es die Umbaugebiete mit großem Handlungsbedarf. Dies sind zu großen Teilen Einzelflächen und Objekte, aber es gibt auch zusammenhängende Siedlungsbereiche mit prioritärem Handlungsbedarf. In diesen Gebieten wurden große funktionale und städtebauliche Mängel sowie ein deutlicher Handlungsdruck identifiziert. Hier müssen sofort koordinierte und umfassende Maßnahmen vorbereitet und angeschoben werden. Zur Stabilisierung der Gebiete sind sowohl öffentliche als auch private Maßnahmen erforderlich. Für einige dieser Gebiete wird die Festlegung als Stadtumbau-Gebiet nach § 171a ff. BauGB empfohlen, z.B. die Obere Neustadt und die GEWOBA-Siedlung.

Im Folgenden werden die Gebietsfestlegungen aller untersuchten Gebiete in einer Übersicht zusammenfassend dargestellt.

⁶ vgl. hierzu ausführlich Kapitel 5 des Stadtentwicklungskonzeptes.

Stadtentwicklungskonzept Husum

Kurzfassung

Stabiles Gebiet	Beobachtungsgebiet	Umbaugebiet
Ohne Handlungsbedarf "Laufen lassen"	Mittlerer Handlungsbedarf "Beobachten"	Großer Handlungsbedarf "Aktiv werden"
Zusammenhängende Siedlungsbereiche	Siedlungsbereiche und Einzelflächen	Einzelflächen/Objekte und Siedlungsbereiche
Siedlungsgebiete / Schwerpunkt Wohnen <ul style="list-style-type: none"> • Baumschulen-Viertel* • Dreimühlen • Fischersiedlung • Jahrhundertwende-Viertel* • Kampsiedlung* • Ludwig-Ohlsen-Straße* • Marmeladenviertel • Mühlendamm • Norderschlag • Oldgras*) • Oster-Husum* • Ringstraße • Sandkamp • Sanierungsgebiet Innenstadt* • Schobüller Straße* • TSBW • Wungwege-Viertel Gewerbegebiete --	Siedlungsgebiete / Schwerpunkt Wohnen <ul style="list-style-type: none"> • Goethestraße • Herrmann-Tast-Straße • Literaten- und Malerviertel • Literatenviertel 2 • Marienhofweg • Marktstraße/Parkstraße • Mommsenstraße • Musikerviertel • Rödemis* Gewerbegebiete <ul style="list-style-type: none"> • Außenhafen* • Gewerbegebiet Ost • Nahversorgungszentrum Osterfelder Straße (teilw. großer Handlungsbedarf) Sonstige Gebiete <ul style="list-style-type: none"> • Funkstation 	Siedlungsgebiete / Schwerpunkt Wohnen <ul style="list-style-type: none"> • Adolf-Brütt-Straße 54 • Altes Rathaus • GEWOBA-Siedlung • Iven-Agßen-Schule • Klaus-Groth-Straße / Hebbelstraße • Magnus-Voss-Straße (Gewoba) • Nordbahnhofstraße • Nordhusumer Straße • Neustadt (Straße) • Obere Neustadt* • Parkplatz südlich Kreishaus • Paulsen-Grundstück • Schnoor-Grundstück • Stadtweg • Süderstraße • Treibweg Gewerbegebiete <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbeflächen Osterhusumer Straße • Offshore-Hafen-Flächen Sonstige Gebiete --
Sonstige Gebiete <ul style="list-style-type: none"> • Auweg • Fliegerhorst-Kaserne • Infrastruktur Flensburger Chaussee • Julius-Leber-Kaserne 		

* mit Ausnahme von Teilbereichen bzw. einzelnen Grundstücken oder Objekten

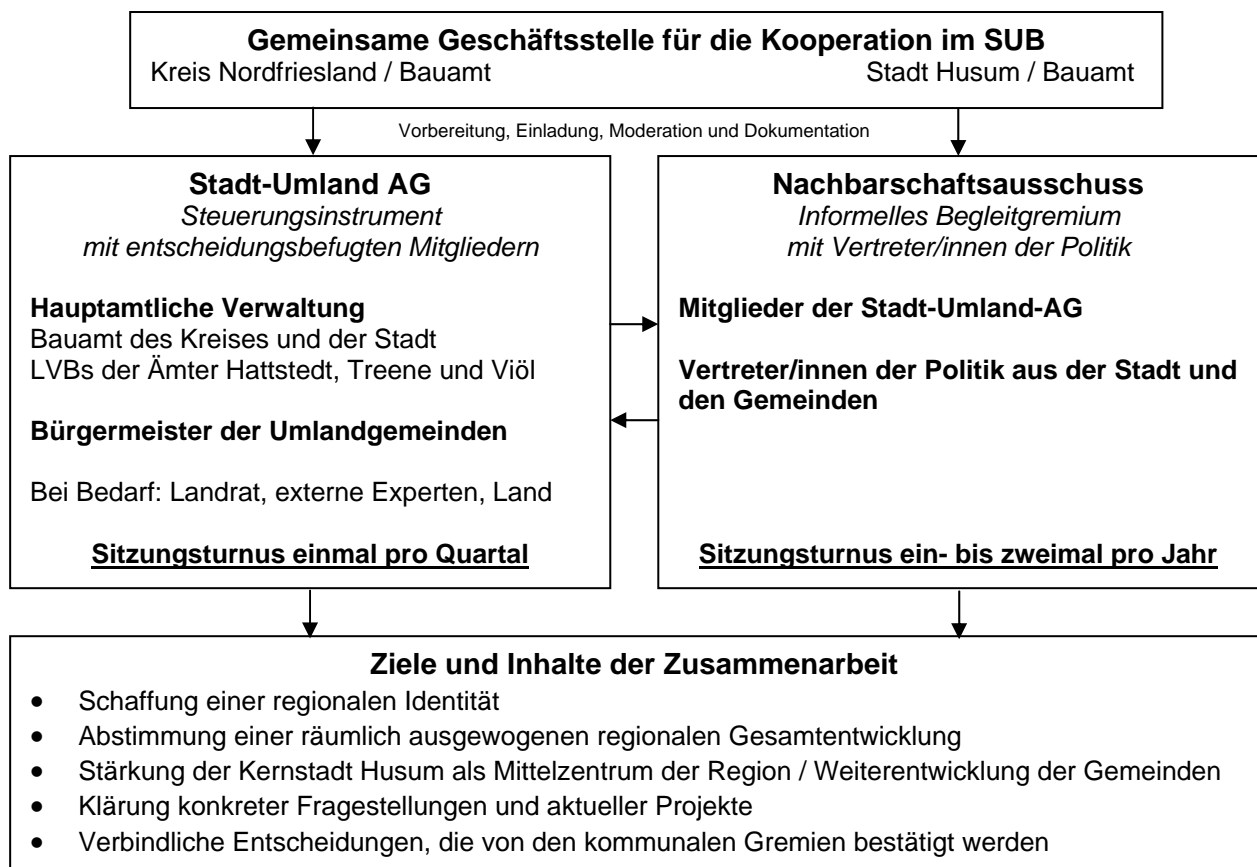
Dringender und akuter Handlungsbedarf besteht in den Umbaugebieten. Zu diesen Gebieten werden abschließend im Stadtentwicklungskonzept entsprechende Handlungsempfehlungen gemacht (vgl. Übersicht über das Handlungs- und Maßnahmenprogramm 2006 - 2007).

Stadt-Umland-Bereich⁷

Die Stadt Husum bildet mit ihren neun umgebenden Gemeinden Schobüll, Wobbenbüll, Hattstedt und Horstedt im Amt Hattstedt, Schwesing im Amt Viöl sowie Mildstedt, Rantrum, Südermarsch und Simonsberg im Amt Treene einen Stadt-Umlandbereich im ländlichen Raum. Der Regionalplan für den schleswig-holsteinischen Planungsraum V legt entsprechend fest: „Stadt- und Umlandbereich (...) sollen als die bedeutendsten Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren im Planungsraum sowie als die höherrangigen Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte für den ländlichen Raum gestärkt und weiterentwickelt werden. (...) Maßgeblich für die angestrebte Zusammenarbeit zwischen Kernstadt und Umland soll ein auf gegenseitige Partnerschaft angelegtes und auf Dominanz verzichtendes Verhältnis sein.“

Die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes für Husum macht folgerichtig nicht an den Husumer Stadtgrenzen Halt, sondern betrachtet die o.g. Gemeinden des SUB in Bezug auf die Stadt und umgekehrt⁸. Neben der Analyse der einzelnen Gemeinden stehen hierbei vor allem die Entwicklung eines Kooperationsmodells für die zukünftige Zusammenarbeit sowie ein Vorschlag für die Wohnungsneubauentwicklung bis 2015 im Mittelpunkt.

Arbeitsstruktur für die zukünftige Kooperation im Stadt-Umland-Bereich (SUB)



⁷ vgl. hierzu ausführlich Kapitel 6 im Stadtentwicklungskonzept.

⁸ Parallel zum Stadtentwicklungskonzept hat die steg Hamburg im Auftrag des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein in 2005 eine Umlandstudie erarbeitet.

Konkrete Inhalte und Aufgaben der Stadt-Umland AG sind:

- **Regelmäßiger Informationsaustausch** über aktuelle Planungen und Themen in der Stadt und in den Umlandgemeinden,
- **Gemeinsame und kontinuierliche Entwicklung und Verabredung** von Strategien zur Schaffung einer integrierten und abgestimmten Stadt-Umland-Planung, z.B. im Rahmen der Wohnraumversorgung unter Berücksichtigung der spezifischen Funktionen der Gemeinden, bezüglich der Gewerbeentwicklung oder bezüglich der Tourismusentwicklung,
- **Kontinuierliche Abstimmung und Kontrolle** der getroffenen Verabredungen und Ziele,
- **Vereinbarung von Aufgaben- und Funktionsteilungen** der beteiligten Kommunen, z.B. bezüglich der lokalen Wohnungsmärkte, der sozialen Infrastruktur, der Einzelhandelsentwicklung (Nahversorgung), der Verkehrsentwicklung sowie der Tourismusentwicklung,
- **Verbindliche Vereinbarung und kontinuierliche Kontrolle von Obergrenzen** für die Ausweisung von neuen Bauflächen,
- **Gemeinsame Klärung von Einzelfragen**, z.B. Definition der „Einheimischen“ für Wohnungsbauvorhaben,
- **Stärkung der gemeinsam vereinbarten Positionen**, z.B. gegenüber dem Land (Region „spricht mit einer Stimme“).

Inhalt und Aufgaben des Nachbarschaftsausschusses sind:

- die **Begleitung und Kontrolle** der Stadt-Umland AG
- die **Verbreitung der Arbeitsergebnisse** in den Gemeinden.

Als Startsignal für eine veränderte zukünftige Zusammenarbeit sollten zu Beginn grundlegende Vereinbarungen von den Beteiligten getroffen werden. Zunächst muss das o.g. Kooperationsmodell für die zukünftige Zusammenarbeit vereinbart werden. Parallel muss Einigkeit über das Oberziel für die Regionalentwicklung erreicht werden, das Mittelzentrum Husum als Kernstadt der Region mit seinen vielfältigen übergeordneten Funktionen (z.B. Schulangebote, Arbeitsplätze, Handelsangebote, Gesundheitsversorgung, Kultur) zu stärken, ohne die weitere Entwicklung der Umlandgemeinden zu stoppen. Die Identität aller Gemeinden muss gewahrt bleiben und gleichzeitig eine gemeinsame Identität als Region geschaffen werden.

Inhaltlich ist aktuell das vordringlichste Thema die zukünftige Baulandausweisung in der Stadt und den Umlandgemeinden. Hierzu muss eine gemeinsame verbindliche Vereinbarung zu den Zielen und der Strategie für die Umsetzung getroffen werden. Es wird empfohlen, das zukünftige regionale Neubausvolumen zu budgetieren, d.h. festzulegen in welchem Ort in einem festgelegten Zeitraum wie viele neue Wohneinheiten möglich sind. Angesichts der regionalen Neubaubedarfsprognose von ca. 1.100 Wohneinheiten bis 2015 wird vorgeschlagen, hiervon 880 WE in der Stadt Husum (80 Prozent) und 220 WE in den Umlandgemeinden (20 Prozent) zu realisieren. Für die genaue Verteilung des Bauvolumens auf die neun Umlandgemeinden gibt es im Stadtentwicklungskonzept eine Empfehlung. Dieses Modell soll als Diskussionsgrundlage für die Entscheidungsfindung in der Stadt-Umland AG dienen. Dort muss eine verbindliche Vereinbarung getroffen werden, die von allen Beteiligten getragen wird.

Perspektiven für Husum⁹

Vor dem Hintergrund der im Stadtentwicklungskonzept dargestellten Rahmenbedingungen, Entwicklungstrends und Handlungserfordernisse sind für die zukünftige Stadtentwicklung Husums bis zum Jahr 2015 grundsätzlich drei konträre Szenarien vorstellbar:

Indikatoren	Husum im Gegenwind „Nichts tun“	Husum in der Windstille „Wenig und planlos tun“	Husum im Aufwind „Gemeinsam und gezielt tun“
Entwicklungsrichtung	Schrumpfung	Trendfortschreibung	Qualitatives Wachstum Starke Stadt in starker Region
Einwohnerentwicklung	Massive Bevölkerungsverluste	Stagnierende bzw. leicht rückläufige Bevölkerungszahl	Zunahme der Bevölkerung
Altersstruktur	Massive Überalterung	Fortschreitung der Alterung	Ausgewogene Altersstruktur
Brachen	Entstehung von weiteren Brachen	Ungenutzte Brachen	Umnutzung, Konversion von Brachen
Leerstände	Zunehmende Leerstände (MFH, EFH und Gewerbeflächen)	Leerstände bleiben auf dem heutigen Niveau	Reduzierung der Leerstände
Wohnungsbau	Wohnungsbau kommt nahezu zum Erliegen	Weiterhin nur geringe Dynamik im Wohnungsbau	Große Dynamik im Wohnungsbau (breite Palette an Angeboten)
Wertentwicklung	Unverkäufliche private Immobilien (EFH, ETW,..)	Weiterer Preisverfall	Preise stabilisieren sich
Soziale und technische Infrastruktur	Reduzierung der Infrastruktur, z.B. Schulschließungen	Anpassung der Infrastruktur	Anpassung und Ausbau der Infrastruktur
Wirtschaftsentwicklung	Reduzierung von Arbeitsplätzen Unternehmensschließungen	Stagnierende Arbeitsplätze, vereinzelt Betriebsverlagerungen	Ausbau einer innovativen regionalen Wirtschaftsstruktur
Einzelhandel	Verschlechterung des Einzelhandelsangebots	Einzelhandelsangebot bleibt wie es ist	Ausbau und Anpassung des Einzelhandelsangebotes
Tourismus	Deutlicher Rückgang des Tourismus	Stagnation des Tourismus	Gestärkter Tourismus mit neuen Zielgruppen
Wanderung	Zunahme der Abwanderung, vor allem der Fernwanderung	Weitere Abwanderung in das Umland, aber noch Gewinne bei der Fernwanderung	Keine Abwanderung in das Umland / Zugewinne bei der Nah- und Fernwanderung
Entwicklung im SUB	Negativentwicklung auch im SUB	Wenig Veränderung im SUB, aber einzelne Orte verschlechtern sich weiter	SUB profitiert von der attraktiveren Kernstadt

Angesichts dieser möglichen Entwicklungsperspektiven ist die gutachterliche Empfehlung eindeutig und entschieden, dass die Zielsetzung für die künftige Stadtentwicklung „Husum im Aufwind“ heißen muss. Diese Empfehlung resultiert jedoch nicht aus einer planerischen Vorstellung

⁹ vgl. hierzu ausführlich Kapitel 7 im Stadtentwicklungskonzept.

lung, die nur auf quantitative Zuwächse und Steigerungen ausgerichtet ist. Denn diese Zeiten sind eindeutig vorbei. Vielmehr beruht die Empfehlung auf den vorhandenen Qualitäten und Potenzialen, die in Husum und in den Umlandgemeinden zu finden sind. Diese Potenziale bieten vielfältige Anknüpfungspunkte für die zukünftige Stadt- und Regionalentwicklung.

Darüber hinaus ist das Motto „Husum im Aufwind“ selbstverständlich auch als positives und motivierendes Leitbild für die künftige Zusammenarbeit der Akteure/innen aus Verwaltung, Politik, Wirtschaft und Bürgerschaft gedacht. Konkret könnte das Leitbild wie folgt aussehen:

Husum im Aufwind

Vitales Zentrum in einer attraktiven Region

Husum 2015 ist ein kooperatives Mittelzentrum in der Region „Husumer Bucht“. Als Einkaufs-, Dienstleistungs- sowie Arbeits- und Ausbildungsplatzzentrum erfüllt das Mittelzentrum als Partner in der Region vielfältige Funktionen für die Umlandgemeinden.

Die Husumer Stadtentwicklung ist durch gezielte Innenentwicklung gekennzeichnet. Wohnbauliche und gewerbliche Neubaubedarfe werden vorrangig im Bestand gedeckt. Bestandsquartiere werden weiterentwickelt und den veränderten Wohnwünschen und Erfordernissen angepasst.

Die Stadt ist ein innovativer und attraktiver Lebens- und Wirtschaftsstandort. Husum präsentiert sich als Stadt der kurzen Wege - sowohl intern als auch zu seinen Nachbargemeinden. Eine Vielfalt von Wohnquartieren und Stadtteilen prägen das Bild der Stadt. Ebenso eine breite Wirtschaftsstruktur mit innovativen Wachstumsbereichen.

Kennzeichen von Husum 2015

- ✓ Bevölkerungsvielfalt,
- ✓ breites Wohnraum- und Immobilienangebot,
- ✓ zukunftsorientierter und leistungsstarker Wirtschaftsstandort,
- ✓ moderne Bildungsangebote (Schulstadt, Bildung und Weiterbildung),
- ✓ gute Lebens- und Arbeitsbedingungen,
- ✓ familienfreundliches Klima,
- ✓ seniorengerechte Angebote,
- ✓ qualitätsvoller Tourismus,
- ✓ reiche Kulturlandschaft,
- ✓ funktionierende regionale Kooperation.

Die genaue Ausgestaltung und Formulierung des Leitbildes ist von den beteiligten Akteuren/innen in der Stadt festzulegen und von der Politik zu beschließen. Verschiedene Bausteine für ein Leitbild sind in Husum bereits vorhanden und sollten in diesem Zusammenhang genutzt werden (z.B. aus der Zukunftskonferenz Husum 2030 sowie der Leitbilddebatte im Rahmen des Stadtjubiläums).

Grundlegende Voraussetzung für die Erreichung der genannten Zielsetzungen ist eine neue Planungs- und Diskussionskultur in der Stadt, um alle Kräfte zu fokussieren und die Aufgaben auf möglichst viele Schultern zu verteilen, denn dieses Leitbild bedeutet viel Arbeit für alle Beteiligten. Parallel sollten alle Möglichkeiten genutzt werden, um Fördermittel für die Stadtentwicklung (z.B. Stadtumbau West) einzuwerben, Investitionen zu bündeln sowie privates Kapital zu aktivieren.

Basis einer zukunftsfähigen Planungs- und Diskussionskultur ist ein gemeinsames Handeln aller relevanten Akteure/innen in Stadt und Umland nach den folgenden Kriterien:

1. Gemeinsam, konstruktiv, ergebnisorientiert und transparent handeln
2. Geplant und gezielt handeln, aber dennoch offen sein für spontane Ideen und Vorschläge sowie flexibel bei veränderten Rahmenbedingungen
3. Umsetzungsorientiert und zeitnah handeln

Alle beteiligten Bereiche und Akteure/innen müssen sich ihrer gemeinsamen Verantwortung für die Stadtentwicklung bewusst sein und entsprechend in die Pflicht genommen werden. Konkret bedeutet dies für die einzelnen Sektoren:

Die **Politik** muss sich klar zu dem Leitbild und den damit verbundenen Zielsetzungen bekennen und entsprechend danach handeln: Entscheidungen müssen zügig getroffen, Wechselwirkungen von Entscheidungen berücksichtigt und Investitionen gezielt getätigt werden.

Die städtische **Verwaltung** muss abgestimmt und ämterübergreifend handeln, das Rathaus muss „mit einer Stimme“ sprechen und Politik sowie Bürgerschaft frühzeitig und kontinuierlich informieren. Von großer Bedeutung ist die Aktivierung und Einbindung von Partnern für die Stadtentwicklung, z.B. aus der Wirtschaft und der Bürgerschaft.

Die Husumer **Wirtschaft** muss Verantwortung übernehmen, sich eindeutig zum Standort Husum bekennen und eigene Kompetenzen für die Stadtentwicklung zur Verfügung stellen. Hier sind z.B. die Wohnungs-, Immobilien- und Bauwirtschaft zu nennen, aber auch der Handel, Großunternehmen sowie private Investoren.

Und die **Bürgerschaft** der Stadt muss in die Stadtentwicklung stärker eingebunden werden, um Entscheidungen mitzugestalten bzw. nachzuvollziehen sowie vorhandene Potenziale und Engagement zu nutzen. Hier sind z.B. die Zukunftskonferenz, die privaten Immobilieneigentümer aber auch die Schulen zu nennen. Die Bürgerinnen und Bürger müssen für die Themen der Stadtentwicklung sensibilisiert und bei der Umsetzung von Maßnahmen aktiv eingebunden werden. Zu nennen sind hier z.B. die Leitbilddebatte, die Diskussion der „Husumer Wohnwünsche“ oder der Umgang mit den privaten Einfamilienhausbeständen.

Die **Steuerung** der gesamten Stadtentwicklung sollte in einer Hand liegen, hier sind vor allem das Bauamt und der Bürgermeister der Stadt zu nennen („Stadtentwicklung ist Chefsache“). Zur Unterstützung könnte ein Stadtumbau-Management für die Moderation und Umsetzung eingerichtet werden. Hierfür könnten Fördermittel aus dem Stadtumbau West genutzt werden. Auch die Fortführung der Lenkungsgruppe, die im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes etabliert wurde, als begleitendes Gremium für die Vorbereitung und Steuerung der Umsetzung von Maßnahmen, könnte den Prozess befördern. In dieser Runde haben bislang Vertreter/innen von Stadt, Kreis, Ämtern und Land gemeinsam mit Vertreter/innen der Wohnungswirtschaft zusammengearbeitet.

Von großer Bedeutung zur Verbesserung der Kommunikation und Kooperation ist die **Öffentlichkeitsarbeit** für die Stadtentwicklung. Hier sollten die vielfältigen vorhandenen Möglichkeiten genutzt und neue Formen geschaffen werden, z.B. Pressearbeit, Kooperation mit der Lokal-

presse, Internet, Veranstaltungen, Ausstellungen, Sonderpublikationen. Auch für diesen Bereich bietet sich an, die Unterstützung eines Stadtumbau-Managements zu suchen.

Folgende **Regeln** sollten **als Grundlage für das weitere gemeinsame Handeln** dienen:

- 1. Immer die Gesamtstadt (und Region) im Blick haben**
- 2. Eigeninteressen und Konkurrenzen zurückstellen**
- 3. Vertrauen schaffen**
- 4. Notwendigkeiten und Handlungserfordernisse vermitteln**
- 5. umsetzungsorientiert arbeiten**

Neben der Verständigung auf diese Kommunikations-, Entscheidungs- und Umsetzungsstrategien ist es erforderlich, ein konkretes **Handlungs- und Maßnahmenprogramm** für die kommenden Jahre (**2006 - 2007**) zu vereinbaren. Für dieses Programm wird zum Abschluss des Stadtentwicklungskonzeptes ein Vorschlag gemacht.

Nächste Schritte

Kurzfristig sollten nach Vorlage des Stadtentwicklungskonzeptes folgende nächste Schritte unternommen werden:

1. Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzeptes in der Politik und in der Öffentlichkeit
2. Politische Beratung und Beschlussfassung des Leitbildes und der Zielvorstellungen für die Husumer Stadtentwicklung bis 2015
3. Politische Beratung und Beschlussfassung der Strategie für das zukünftige Handeln
4. Politische Beratung und Beschlussfassung des Maßnahmenkataloges für die nächsten Jahre (2006 - 2007)
5. Klärung der Verantwortlichkeiten bzw. der Umsetzungsstrukturen (Steuerung, evtl. Lenkungsgruppe, Management)
6. Einrichtung eines „Stadtumbau-Managements“
7. Beginn einer breiten und intensiven Öffentlichkeitsarbeit für die Stadtentwicklung
8. Zeitnaher Beginn der Umsetzung konkreter Maßnahmen aus dem folgenden Katalog (z.B. Stadtumbau West in der Oberen Neustadt)

Handlungs- und Maßnahmenprogramm 2006 - 2007

Handlungsfelder und Maßnahmen	Partner/Akteure	Beginn der Maßnahme	Ziele
I. Gebietsentwicklung			
Fortschreibung des Flächennutzungsplans	Stadt, Planungsbüro	2006	✓ Anpassung der Bauleitplanung
Obere Neustadt / Marktstraße		2005/2006	
Teilräumliche Entwicklungsplanung Stadtumbau West (§ 171a ff. BauGB)	Stadt, Land, Planungsbüro		✓ Handlungs- und Maßnahmenkonzept ✓ Zeit- und Kostenplan
Adolf-Brütt-Straße 54 - Sanierung (z.B. Fassade) - Überplanung der Stellplatzanlage	GEWOBA, Stadt		✓ Förderung der Innenentwicklung im Stadtgebiet ✓ Aufwertung von ausgewählten Geschosswohnungsbeständen
Magnus-Voss-Straße - Sanierung und Modernisierung	GEWOBA		✓ Anpassung von Wohnungsbeständen ✓ Attraktivitätssteigerung ausgewählter Bestände
Neustadt (Straße) - Sanierung und Modernisierung - Neubau - Umlegung - Aufwertung öffentlicher Raum - Branchenmix	Stadt, Grundeigentümer, Gewerbetreibende		✓ Förderung der Innenentwicklung im Stadtgebiet ✓ Aufwertung öffentlicher Räume und Infrastrukturen, ✓ Auflösung von konfliktreichen Gemengelage ✓ Verbesserung des gewerblichen Branchenmix

<p>Altes Rathaus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachnutzung für großen Saal 	<p>Stadt, Projektentwickler</p>		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Sicherung und Aufwertung der Innenstadt ✓ Ansiedlung neuer Nutzungen
<p>Baumschulen-Viertel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung der vorhandenen Flächenpotenziale (Bi de Boomschool und Baumschulen-Gelände) 	<p>Eigentümer, NoSpa, Stadt</p>	<p>2005/2006</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Stärkung als regionaler Wohnstandort ✓ Verhinderung der weiteren Abwanderung ✓ z.B. Schaffung von Miet-Reihenhäusern
<p>GEWOBA-Siedlung</p> <p>Konzeptentwicklung/Stadtumbau West (§ 171a ff. BauGB)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sofortiger Abriss der Altbestände - Variante A: sofortige Neuentwicklung und -bebauung - Variante B: zunächst Zwischennutzung der Flächen, z.B. als Freiflächen - später Entwicklung im Zusammenhang mit der Funkstation 	<p>Stadt, Land</p> <p>GEWOBA, Stadt, Projektentwickler</p>	<p>2006</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Erarbeitung von Entwicklungsperspektiven ✓ Rückbau von nicht mehr marktfähigen Geschosswohnungsbeständen ✓ Entwicklung einer zeitgemäßen, attraktiven Siedlungseinheit ; Schaffung von neuen Wohnraumangeboten: Mix aus attraktivem Geschosswohnungsbau (geringer Anteil, ca. 20 WE), Einzel- Doppel- und Reihenhäuser zum Verkauf sowie geförderte Seniorenwohnungen zur Miete im Reihenhäuser
<p>Jahrhundertwende-Viertel</p> <p>Klaus-Groth-Straße / Hebbelstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> - Instandsetzung und Modernisierung, tlw. Abbruch und Neubau 	<p>WOBAU, Stadt, weitere Eigentümer</p>	<p>2006</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Förderung der Innenentwicklung im Stadtgebiet ✓ Attraktivitätssteigerung ausgewählter Bestandsquartiere

<p>Marmeladenviertel</p> <p>Schnoor-Grundstück</p> <ul style="list-style-type: none"> - Änderung des B-Plans - Sicherung der Gewerbeflächen für Wohnbebauung - Projektentwicklung 	<p>Eigentümer, Stadt, Projektentwickler</p>	<p>2005/2006</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Förderung der Innenentwicklung im Stadtgebiet ✓ Schaffung von neuen Wohnraumangeboten, z.B. Einzel- und Doppelhäuser zum Verkauf
<p>Oster-Husum</p> <p>Süderstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> - Projektentwicklung für Brachflächen - Neubauvorhaben von bedarfsgerechtem Wohnungsbau 	<p>Grundeigentümer, Stadt, Projektentwickler</p>	<p>2007</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Förderung der Innenentwicklung im Stadtgebiet ✓ Schaffung von neuen Wohnraumangeboten, z.B. Single-Häuser
<p>50er- / 60er-Jahre-Siedlungen Bereich Hermann-Tast-Straße, Goethestraße, Marienhofweg</p> <p>Konzeptentwicklung/Stadtumbau West (§ 171a ff. BauGB)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sanierung und Modernisierung - Aufwertung der öffentlichen Freiflächen 	<p>Stadt, Land</p> <p>Wohnungsunternehmen, Stadt</p>	<p>2006</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Erarbeitung von Entwicklungsperspektiven ✓ Verbesserung des Negativ-Images des Geschosswohnungsbaus ✓ Modernisierung und Sanierung ausgewählter Geschosswohnungsbaubestände ✓ Anpassung von Wohnungsbeständen

Stadtentwicklungskonzept Husum

Kurzfassung

Handlungs- und Maßnahmenprogramm 2006 - 2007

Rödemis Iven-Agßen-Schule - Projektentwicklung für Nachnutzung	Stadt, Projektentwickler	2007	<ul style="list-style-type: none">✓ Ansiedlung neuer Nutzungen✓ Stärkung der Identität des Ortsteils
Gewerbeflächen Osterhusumer Straße - Altlastenuntersuchung - Entwicklungskonzept bzw. Projektentwicklung	Eigentümer, Stadt	2007	<ul style="list-style-type: none">✓ Förderung der Innenentwicklung im Stadtgebiet✓ Ansiedlung neuer Gewerbenutzungen
Ostenfelder Straße - Aufstellung eines B-Planes für die Teilfläche ehemals Hansen und Detlefsen	Eigentümer, Stadt	2005/2006	<ul style="list-style-type: none">✓ Schaffung von neuen Wohnraumangeboten
Außenhafen Gewerbliche Flächen südlich der Offshore-Hafen-Flächen - Vorbereitung der Bauleitplanung - Verkehrsplanung	Stadt, Land, WFG	2005/2006	<ul style="list-style-type: none">✓ Sicherung der Hafen-Funktionen✓ Flächenbevorratung für störendes Gewerbe✓ Ansiedlung innovativer Wirtschaft✓ Stärkung der Windenergie-Branche

Handlungsfelder und Maßnahmen	Partner/Akteure	Beginn der Maßnahme	Ziele
II. Soziale Wohnraumversorgung			
Diskussion über die zukünftige soziale Wohnraumversorgung	Sozialzentrum, Kommunalpolitik	2005/2006	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Konkretisierung der zukünftigen Anforderungen ✓ Bewertung der derzeitigen Förderpolitik / Überprüfung des Verhältnisses von Objektförderung und Subjektförderung
Einrichtung einer zentralen Wohnungsvermittlung und Wohnraum-Tauschbörse für Husum (und evtl. die Region)	Stadt, Sozialzentrum, Wohnungsunternehmen, SUB AG	2006	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Verbesserung der bedarfsgerechten Wohnungsbelegung ✓ Verbesserung der Vermietung
Anpassung ausgewählter Wohnungsbestände im Geschosswohnungsbau	Stadt, Wohnungsunternehmen	2006	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Sicherung bzw. Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für bedürftige Haushalte, z.B. für Jungerwachsene und Senioren ✓ Mögliche Standorte:
Sicherung preisgünstiger Wohnungen	Stadt, Land, GEWOBA	2006	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Sicherung des Kontingents an gebundenem Wohnraum durch Sicherung und ggf. Ausbau der Belegungsrechte sowie durch Nutzung neuer Förderinstrumente, z.B. Kooperationsverträgen mit den Wohnungsunternehmen ✓ Mögliche Standorte:

Handlungsfelder und Maßnahmen	Partner/Akteure	Beginn der Maßnahme	Ziele
III. Gewerbeentwicklung			
Beauftragung einer Einzelhandelsanalyse mit Ansiedlungsstrategie	Wirtschaftskreis, Unternehmen	2006	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Sicherung und Aufwertung der Innenstadt ✓ Verbesserung des gewerblichen Branchenmix ✓ Ergänzung von Angebotslücken ✓ Aktive Einbindung der Wirtschaft
Prüfung der Möglichkeiten zur Einrichtung eines Business Improvement District BID in der Innenstadt	Wirtschaftskreis, Unternehmen, Eigentümer, Stadt	2006/2007	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Sicherung und Aufwertung der Innenstadt ✓ Attraktivitätssteigerung ✓ Verbesserung des gewerblichen Branchenmix ✓ Aktive Einbindung der Wirtschaft

Handlungsfelder und Maßnahmen	Partner/Akteure	Beginn der Maßnahme	Ziele
IV. Kooperation und Kommunikation			
Verbesserung der Planungs- und Diskussionskultur in der Stadt	Stadt, Wirtschaft, Bürgerschaft	2005/2006	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Pro-aktive Stadtentwicklung ✓ Einbeziehung von privaten Partnern und Bürger/innen ✓ Aktivierung von Kompetenzen und Ressourcen
Installierung einer Arbeitsgruppe 'Husumer Wohnraumversorgung' mit Einrichtung eines kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtungssystems	Stadt, Wohnungswirtschaft, Immobiliensektor, Kreis, Umlandgemeinden	2006	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Kontinuierliche Abstimmung der Wohnraumversorgung ✓ Sicherung einer bedarfsorientierten Wohnraumversorgung ✓ Verbesserung der Kommunikation
Initiierung von öffentlichen Debatten / Marketing zu den Themen Wohnen und Stadtentwicklung	Stadt, Wirtschaft, Bürgerschaft	2006	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Initiierung von stadtweiten Diskussionen, z.B. über 'Husumer Wohnwünsche' und neue Wohnformen ✓ Gezielte Vermarktung von Siedlungen, Bautypen und Modernisierungsmodellen im Bestand ✓ Moderation des Generationswechsels im privaten Immobilien-Bestand ✓ Informationsveranstaltungen zu Stadtentwicklungsthemen, z.B. Stadumbau West, BID
Umsetzung eines Kooperationsmodells mit den Umlandgemeinden	Stadt, Kreis, Umlandgemeinden	2005/2006	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Kontinuierliche Abstimmung der Wohnraumversorgung ✓ Bedarfsorientierte Wohnraumversorgung ✓ Sicherung der ortsspezifischen Funktionen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	1
1.1 Anlass und Hintergründe	1
1.2 Aufgaben und Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes	3
1.3 Methodik und Vorgehensweise	4
1.4. Vorliegende Planungsgrundlagen und Konzepte	6
1.5 Dokumentation der vorliegenden Leitbilder	7
2. Überblick über Rahmenbedingungen und Tendenzen der Stadtentwicklung	10
2.1 Bevölkerungsentwicklung und -prognose	10
2.2 Soziodemographische Angaben zur Bevölkerung	16
2.3 Wanderungsbewegungen	27
2.4 Wirtschaft und Beschäftigung	34
2.5 Zusammenfassende Darstellung und Bewertung	43
3. Wohnraumversorgung	46
3.1 Wohnraumversorgung	46
Übergeordnete Rahmenbedingungen der Wohnraumversorgung	46
Struktur des Husumer Wohnungsmarktes	48
Eigentümerstruktur	51
Mieterfluktuation und Leerstände	55
Entwicklung des Wohnungsbestandes	57
Entwicklung und Veränderung der Wohnungsnachfrage	63
Soziale Wohnraumversorgung	67
Entwicklungen auf dem Husumer Boden- und Immobilienmarkt	75
Prognosen für die zukünftige Wohnraumversorgung	84
Wohnbauflächenpotenziale in Husum	87
Zusammenfassende Analyse und Prognose	92
3.2 Ziele und Handlungsempfehlungen für die zukünftige kommunale Wohnungspolitik	94

4.	Gewerbeentwicklung	100
4.1	Einleitung	100
4.2	Gewerbestandorte	103
4.3	Gewerbliche Entwicklungspotenziale	117
4.4	Zusammenfassende Darstellung und Bewertung	123
4.5	Ziele und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Gewerbeentwicklung	124
5.	Siedlungsportraits	127
5.1	Einleitung und Vorbemerkung	127
5.2	Kriterienkatalog für die Festlegung von drei Gebietstypen	128
5.3	Siedlungsportraits im Überblick	131
5.4	Zusammenfassende Auswertung der Ergebnisse	240
6.	Stadt-Umland-Bereich	244
6.1	Einleitung	244
6.2	Kurzprofile der neun Gemeinden	245
6.3	Überblick und Auswertung	258
6.4	Vorschlag für ein Kooperationsmodell	271
7.	Perspektiven für Husum	276
7.1	Drei Szenarien der zukünftigen Stadtentwicklung	276
7.2	Husum im Aufwind	280
7.3	Handlungsfelder und Maßnahmen	284
7.4	Nächste Schritte	292
	ANHANG	
I.	Übersicht über die Expertengespräche	I
II.	Übersicht über Termine und Präsentationen	II
III.	Übersicht über Termine der Lenkungsgruppe	IV
IV.	Übersicht über Planungsgrundlagen und Konzepte	V
V.	Übersicht über genutzte Datenquellen	VI

Planverzeichnis

- 01 Bestandsplan / Nutzungen**
- 02 Eigentümerstruktur / Wohnungsgesellschaften**
- 03 Gewerbegebiete - Bestandsplan**
- 04 Übersichtsplan Verbrauchermärkte**
- 05 Siedlungsportraits - Übersichtsplan**
- 06 Siedlungsportraits - Handlungsbedarf**
- 07 Übersichtsplan Stadt-Umland-Bereich**