

6. Stadt-Umland-Bereich

1.1 Einleitung

Gemäß **Landesentwicklungsgrundsätzegesetz (LEGG)** ist Husum im zentralörtlichen System als Mittelzentrum festgelegt. Die Kreisstadt ist für einen Verflechtungsbereich von etwa 100.000 Einwohner/innen als Verwaltungs- und Arbeitsplatzzentrum im ansonsten landwirtschaftlich und touristisch geprägten Raum der Westküste bedeutend.

Gemäß Ziffer 4.3.1 **Landesraumordnungsplan (LROPI)** bildet die Stadt Husum mit den sie umgebenden neun 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 Raum⁵⁷.

Der **Regionalplan** für den schleswig-holsteinischen Planungsraum V formuliert die generelle Zielsetzung dieser planerischen Festlegung und die angestrebte Form der Zusammenarbeit wie folgt:

„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.“⁵⁸

Die Gemeinden Mildstedt und Südermarsch stehen darüber hinaus im baulichen Siedlungszusammenhang mit Husum. Für diese Gemeinden formuliert der Regionalplan explizit die Notwendigkeit der Teilhabe an der Entwicklung des zentralen Ortes. Diese Teilhabe wiederum erfordert die enge Abstimmung bei überörtlichen Planungen und Maßnahmen.

Die Erarbeitung eines 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 umgekehrt.

Zum Abschluss werden gemeinsame Ziele und ein tragfähiges Kooperationsmodell entwickelt (Kapitel 6.4).

⁵⁷ siehe Plan 07.

⁵⁸ Regionalplan für den Planungsraum V, Neufassung 2002.

G 4.3 Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen / Ziffer (2) und (3), Seite 24.

6.2 Kurzprofile der neun Gemeinden

Nachfolgend werden die neun Gemeinden im Husumer Stadt-Umland-Bereich anhand einer Reihe von Parametern charakterisiert; z.B. bezüglich

- ihrer Einwohnerentwicklung,
- ihrer Funktion im SUB,
- ihrer Finanzlage,
- ihrer vorhandenen bzw. nicht vorhandenen Nahversorgungsangebote,
- ihrer Erfahrungen mit verdichteter Bauweise,
- ihrem Interesse an neuen Baugebieten sowie
- ihren weiteren perspektivischen Planungsabsichten.

Für alle neun Gemeinden im SUB gelten folgende grundsätzlichen Aussagen:

Wohnzufriedenheit

Die Wohnzufriedenheit ist in allen Orten sehr hoch. Die Bindung der Einwohnerinnen und Einwohner ist sehr stabil. Entsprechend gering sind Fluktuation und Leerstände in den Gemeinden, bzw. diese finden sich nur in Einzelfällen.

Gemeindeleben

Alle Gemeinden haben ein sehr ausgeprägtes Vereinsleben und verfügen damit über ein hohes Identifikationsbewusstsein der Einwohner/innen mit dem eigenen Ort, aber auch ein hohes Interesse an den Begegnungsmöglichkeiten mit den Mitgliedern der Vereine in der Region.

Vormalige Nutzung von Bauflächen

Die Bauflächen in allen Gemeinden wurden vormalig als Wiesen- und/oder Weideland landwirtschaftlich genutzt und lagen zur Zeit der Erschließung eher am Ortsrand. Nur in Mildstedt gibt es zwei Ausnahmen. Hier wurde eine vormals gewerblich genutzte Fläche umgewandelt und eine vormals landwirtschaftlich genutzte Hoffläche im Ort für den Bau von Einfamilienhäusern erschlossen.

Gemeinden im Amt Hattstedt
Schobüll
744 ha

Einwohner/innen	1.604 Einwohner/innen in 2003 Einzige SUB-Gemeinde mit stetig rückläufigen Einwohnerzahlen (- 4,3 Prozent von 1994 bis 2003) 39Prozent der Einwohner/innen über 60 Jahre (Stand 07.04.2005)
Lage Funktion	<ul style="list-style-type: none"> • exponierte Lage zwischen Wald und Nordsee • hochpreisige, exklusive Wohnfunktion • große Bedeutung für Tourismus und Erholung in der Region (90.000 Übernachtungen pro Jahr) • Luftkurort • Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft • ein Vollerwerbslandwirt im Ort • Seniorenwohnanlage (21 WE) • zwei Gewerbebetriebe
Immobilienmarkt	<ul style="list-style-type: none"> • ca. 30 Häuser im Ort stehen derzeit leer (hohe Kaufpreisvorstellungen der Eigentümer/innen) • Bodenrichtwerte von 60 (Lund) bis 110 Euro
Baulandentwicklung	Aktuell ist keine Ausweisung geplant; grundsätzlich besteht aber Interesse an einer neuen Ausweisung (im Ortsteil Lund).
Soziale Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindergarten • Grundschule • Kirche, als Zentrum eines ausgeprägten Kulturangebotes • Freibad mit Sauna
Nahversorgung	<ul style="list-style-type: none"> • SPAR-Markt mit Poststelle • „Selbsbedienungscontainer“ der Sparkasse • Blumenladen mit überörtlichem Einzugsbereich • Acht Gastronomie- bzw. und Imbissbetriebe
Planungen	<ul style="list-style-type: none"> • Die Gemeinde überlegt, die „Rückstufung“ vom Luftkurort zum Erholungsort zu beantragen, wegen zu hoher Folgekosten • Die Zukunft des Freibades ist ungewiss.
Sonstiges	Hohes Haushaltsdefizit

Wobbenbüll
169 ha

Einwohner/innen	462 Einwohner/innen in 2003 Einwohner/innenzahl ist im letzten Jahrzehnt sehr kontinuierlich um durchschnittlich 1 Prozent pro Jahr gewachsen und von 2002 zu 2003 erstmals um 2,33 Prozent gesunken.
Funktion	<ul style="list-style-type: none"> • nach gemeindeeigenem Verständnis ist die Struktur eines Bauern- dorfs noch erhalten • Wohnstandort • Ferienwohnungen und „Ferien auf dem Bauernhof“ • acht Vollerwerbslandwirte (vier in Wobbenbüllfeld) • 26 Gewerbebetriebe
Immobilienmarkt	Im Süderweg stehen drei Gebäude mit je vier Wohneinheiten, die sich in Privateigentum befinden und zum größten Teil vermietet sind. Die Fluktuation ist dort sehr hoch. Die Gebäude integrieren sich auf Grund ihres Wohnungsangebotes sowie ihrer Dimension nicht in den Ort. Als Folge wurde festgesetzt, dass im Ortsgebiet nur noch Einfamilienhäuser, bei Bedarf mit einer Einliegerwohnung gebaut werden können. Bodenrichtwert 60 Euro im Gebiet Deichweg
Baulandentwicklung	Es gibt derzeit kein Wachstumsinteresse (nicht zuletzt wegen der beschränkten Aufnahmekapazitäten der Kläranlage). Fünf Bauplätze sind noch bis 2015 bebaubar, von diesen sind bereits drei Einheiten verkauft.
Soziale Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Bürgerhaus • Schulverband mit Hattstedt und Hattstedtermarsch

Hattstedt
709 ha

Einwohner/innen	2.383 Einwohner/innen in 2003 Einwohner/innenzahl ist im letzten Jahrzehnt sehr kontinuierlich um durchschnittlich 2 Prozent pro Jahr gewachsen
Funktionen	<ul style="list-style-type: none"> • Sitz der Amtsverwaltung für das Amt Hattstedt • zentralörtliche Bedeutung innerhalb des Amtsbereiches • Arbeitsplatzfunktion: ca. 140 Gewerbebetriebe im Ort; derzeit wird ein Gewerbegebiet für den gemeindeeigenen Bedarf ausgewiesen • Ferienwohnungen und „Ferien auf dem Bauerhof“ • etwa sechs Vollerwerbslandwirte • Altenwohnungen
Immobilienmarkt	Bodenrichtwerte von 43 bis 60 Euro
Baulandentwicklung	Ein Baugebiet für Wohnungsbau ist in der sukzessiven Entwicklung. Weiterer Bedarf wird derzeit nicht angemeldet, er wäre auch schwer umsetzbar, da rundum Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen sind. Künftig wird mehr „vererbt“ als neu gebaut.
Soziale Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • drei Kindergärten • Grund- und Hauptschule • Jugendtreff • Kirche • Diakoniestation mit Seniorentreff • deutsch-dänisches Kulturzentrum „Mikkelberg“ • Sportzentrum mit Skaterbahn
Nahversorgung	<ul style="list-style-type: none"> • SPAR-Markt (soll durch eine geplante Verlagerung und einen neuen Betreiber eine Perspektive erhalten) • eine Gaststätte, ein Café • Filialen der Nord-Ostsee-Sparkasse und der Volksbank-Raiffeisen eG • Bäckerei mit Stehcafé • Schlachterei • Fischgeschäft • zwei Tankstellen, zwei Kfz-Werkstätten • Drogerie

	<ul style="list-style-type: none">• Elektrofachhandel• Blumenbinderei
Planungen	<ul style="list-style-type: none">• gemeindeeigenes Gewerbegebiet• Projektentwicklung „Alte Schule“ (Planungsidee Alten- und Pflegeheim)• Altenwohnungen im B-Plan 15• Neubau Feuerwehrgerätehaus• öffentliche Nutzung des Alten Bahnhofes als Gemeinde-Archiv• Verlagerung des Jugendtreffs
Sonstiges	Die Gemeinde setzt sich mittlerweile für die Umgehung der Bundesstraße 5 ein (mit Anschluss der K2 an die neue B5 als Abfahrt „Hattstedt“) und sieht für die gesamte Region, vor allem wegen der überragenden Bedeutung des Tourismus, den Ausbau der Trasse als zwingend erforderlich.

Horstedt
1.170 ha

Einwohner/innen	753 Einwohner/innen in 2003 Einwohner/innenzahl ist im letzten Jahrzehnt sehr kontinuierlich um durchschnittlich 2,4 Prozent pro Jahr gewachsen Mit nur 16 Prozent die geringste Anzahl an über 60-Jährigen im SUB
Funktionen	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnstandort • Angebot „Ferien auf dem Bauernhof“ • Landwirtschaft prägt den Kern des Ortes (zwölf Vollerwerbsbetriebe) • 63 Gewerbebetriebe • Windenergieeignungsgebiet / drei Windkraftanlagen
Immobilienmarkt	Das Modell der umgebauten landwirtschaftlichen Betriebe in Mehrfamilienhäuser ist nicht überzeugend: hier gibt es Leerstände bzw. eine relativ hohe Fluktuation. Zudem integrieren sich die Bewohner/innen nicht in das Dorfleben.
Baulandentwicklung	Die Ausweisung eines Baugebietes für den Eigenbedarf wird angestrebt. Dabei soll es sich ausschließlich um sukzessive Angebote für Einheimische handeln. Baulücken im Ort mit nicht verkaufswilligen Eigentümern
Soziale Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Grundschule • Räume für die plattdeutsche Theatergruppe im Schulgebäude • Dörpshus mit Feuerwehrgerätehaus und Jugendraum
Nahversorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Bäcker • zwei begehrte Gaststätten (ausschließlich auf Vorbestellung für große und kleine Feste)
Planungen	Ausweisung eines Reitwegenetzes mit Rastplatz am gemeindeeigenem Wald
Mängel	fehlende Anbindung an den Stadtbus nach Husum
Sonstiges	Horstedt orientiert sich räumlich und funktional sehr vielfältig: zu den anderen „Osterdörfern“ Arlewatt (Sportzentrum und Jugendfeuerwehr) und Olderup (Kindergarten) sowie nach Hattstedt (Hauptschule, Ärzte, Altenwohnen, Einkauf, ...) und nach Husum (Arbeitsplätze, weiterführende Schulen, Kultur, ...)

Gemeinde im Amt Viöl
Schwesing
1.563 ha

Einwohner/innen	920 Einwohner/innen in 2004 Einwohner/innenzahl ist im letzten Jahrzehnt um durchschnittlich 2,6 Prozent pro Jahr gewachsen; einen Spitzenwert gab es in 1996 mit 9,5 Prozent Steigerung
Funktionen	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnstandort • geringe Anzahl Ferienwohnungen • Landwirtschaft ist prägend für den Ort, aber rückläufig • sechs ansässige Gewerbebetriebe • Windenergieeignungsgebiet / Bürgerwindpark und Windpark Schwesing/Engelsburg • Golfplatz Husumer Bucht e.V. auf Flächen von Schwesing und Husum • Flughafen Husum/Schwesing
Immobilienmarkt	Bodenrichtwert 40 Euro
Baulandentwicklung	Bei der weiteren Baugebietsausweisung geht es eher um perspektivische Vorratshaltung, die konkrete Nachfrage ist vergleichsweise gering
Soziale Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindergarten • Kirche • Mitglied im Schulverband Ohrstedt (Grund- und Hauptschule)
Nahversorgung	<ul style="list-style-type: none"> • zwei Friseure • eine ausliefernde Bäckerei • zwei Gaststätten, teilweise täglicher Mittagstisch
Mängel	fehlende Anbindung an den Stadtbus nach Husum
Sonstiges	sehr eindeutige Ausrichtung nach Husum gute Kooperation mit Husum

Gemeinden im Amt Treene

Mildstedt

870 ha

Einwohner/innen	<p>3.646 Einwohner/innen in 2004</p> <p>Einwohner/innenzahl ist im letzten Jahrzehnt sehr kontinuierlich um durchschnittlich 3,8 Prozent pro Jahr gewachsen; der Spitzenwert lag mit 5,8 Prozent im Jahre 1998</p>
Lage Funktionen	<ul style="list-style-type: none"> • baulicher Zusammenhang mit dem Husumer Stadtgebiet • Sitz der Amtsverwaltung für das Amt Treene • reiner Wohnstandort mit viel Kleingewerbe und einigen Handwerksbetrieben (2004 waren 209 Gewerbebetriebe angemeldet)
Immobilienmarkt	<p>Bodenrichtwert 46 (Rosendahl) bis 60 Euro</p> <p>Auf Empfehlung des Landes wurde in zwei Gebieten in verdichteter Bauweise gebaut: in einem Fall (B 16 „Mildstedthof“) wurden Eigentumswohnungen errichtet, die alle zügig verkauft wurden. Im zweiten Fall (B 15 „Wittdornweg“) wurden 30 Sozialwohnungen von der WoBau Eiderstedt gebaut. Die Sozialwohnungen werden nach und nach von Russlanddeutschen bezogen; Eigentümer und Gemeinde haben keine Probleme mit dem Objekt.</p>
Baulandentwicklung	<p>Mildstedt hat im letzten Jahrzehnt seine Wohnfunktion für den Stadt-Umland-Bereich erheblich ausgebaut. Dies geschah bis 2003 auch immer ohne Auseinandersetzung mit der Stadt Husum.</p> <p>Die Gemeinde möchte bis 2007 ein neues Baugebiet mit ca. 45 Bauplätzen erschließen. Es besteht eine stetige Nachfrage nach neuen Baugrundstücken, der große Boom aus der Mitte der 1990er Jahre ist allerdings deutlich abgeschwächt</p>
Soziale Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • zwei Kindergärten • Grund- und Hauptschule • Kirche • breite Palette an Wohn- und Pflegeangeboten für ältere Menschen; die kommunalen Akteure sehen hier noch weitere Entwicklungsmöglichkeiten • Sozialstation • gute soziale und medizinische Infrastruktur • Sportheim, Jugendhaus, Tennisplätze • zwei Reithallen und eine große Reitanlage

	<ul style="list-style-type: none">• Naturerlebnisraum „Mühlenau / Mildstedter Tannen“
Nahversorgung	<ul style="list-style-type: none">• Filialen der Nord-Ostsee-Sparkasse und der Volks- und Raiffeisenbank eG• drei Bäckereien• drei Blumenläden• Baustoffhandlung• Wellness-Studio• Kosmetik-Studio• drei Friseure• zwei Gaststätten, zwei Imbisse• Kirchspielskrug
Planungen	Die Gemeinde möchte die Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen vergrößern. Die konkrete Nachfrage ist in diesem Segment noch steigend.
Sonstiges	In den älteren Baugebieten ist bereits eine Überalterung der Einwohner/innenstruktur spürbar

Rantrum
1.373 ha

Einwohner/innen	1.567 Einwohner/innen in 2004 Einwohner/innenzahl ist im letzten Jahrzehnt durchschnittlich um 2,1 Prozent pro Jahr gewachsen. Die Entwicklung in Rantrum verläuft im SUB am wechselhaftesten. So stehen zwei markanten Steigerungen im Jahre 2000 um 6,3 Prozent und im Jahre 2002 um 6,1 Prozent, zwei geringfügige Verlustzahlen von 0,8 Prozent im Jahre 1998 und 0,32 Prozent im Jahre 2004 gegenüber.
Funktionen	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnstandort • sehr vielfältige Mischung von Funktionen im Ort: 19 aktive landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe (mit rückläufiger Tendenz), Wohnstandort in attraktiven Alt- und Neubaugebieten, ein amtseigenes Gewerbegebiet und eine Reihe von Nahversorgungsangeboten • Fremdenverkehr gewinnt zunehmend an Bedeutung • Erholungsort; strebt nach der Kennzeichnung als Luftkurort • Windenergieeignungsgebiet / Bürgerwindpark • Rantrum sieht sich ganz klar als Gemeinde mit einem eigenen ländlichen Profil.
Immobilienmarkt	Entwicklung im Ortskern liegender größerer Bauernhöfe ist zu beobachten Bodenrichtwerte von 36 bis 43 Euro bei den Wohnbauflächen und 18 Euro im Gewerbegebiet
Baulandentwicklung	Die Ausweisung eines neuen Baugebietes wird angestrebt: auf ca. 5,5 ha könnten 40 Grundstücke geplant werden. Das Gelände ist nach langwierigen Verhandlungen im Eigentum der Gemeinde. Die notwendigen Ausgleichflächen können auf dem Gelände selbst nachgewiesen werden.
Soziale Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindergarten • Grundschule • Arzt • große Sportanlage mit Turnhalle, Sportheim, zwei Sportplätzen, Tennisplätzen und einem Freibad • Mehrzweckhalle (Reithalle) mit Reitanlage, Boxen und Reitplatz

Nahversorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Kaufmannsladen mit Poststelle • Bäcker • Bankfiliale • zwei Gaststätten
Planungen	<ul style="list-style-type: none"> • Ansiedlung eines „Markttreff“ im Bereich der Meiereistraße • Durch den Bau von Reithallen fand ein „Reitboom“ statt – Rantrum wird immer mehr zum „Pferdedorf“. Ein erarbeitetes Reit-routenkonzept befindet sich unmittelbar vor der Umsetzung. Das Konzept wurde ämterübergreifend mit den Ämtern Stapelholm und Friedrichstadt entwickelt. • Eine Arbeitsgemeinschaft von Gemeindemitgliedern entwickelt Ziele für die Zukunft Rantrums. • Ein Naturerlebnisraum für Kinder soll geschaffen werden. • Eine Sporthalle befindet sich in Planung.
Mängel	<p>Der Ort ist nicht mit dem Husumer Stadtbus zu erreichen, da es Probleme mit den Taktzeiten gibt.</p>
Sonstiges	<p>Rantrum profiliert sich als familienfreundliche Gemeinde, u.a. dadurch, dass auch hier, wie in anderen Orten, bereits Dreijährige in den Kindergarten aufgenommen werden.</p> <p>Die Gemeinde sieht sich als Ergänzung zur Stadt Husum, eine Konkurrenz wird in keinem Bereich gesehen</p>

Südermarsch
3.044 ha

Einwohner/innen	153 Einwohner/innen in 2004 Einwohner/innenzahl ist im letzten Jahrzehnt um durchschnittlich 1,8 Prozent pro Jahr gewachsen. Die Zahl pendelt zwischen dem Minimum von 125 Einwohner/innen im Jahre 1995/96 und dem Maximum von 157 Einwohner/innen im Jahre 2001.
Lage Funktionen	<ul style="list-style-type: none"> • baulicher Siedlungszusammenhang mit Husum • Wohnstandort • Gemeinde ist landwirtschaftlich geprägt, die sieben vorhandenen Vollerwerbsbetriebe haben eine gute Perspektive • Angebot von Ferienwohnungen • Naherholungsgebiet für Husum • zwei Gewerbebetriebe • Windenergieeignungsgebiet / Husumer Windpark
Baulandentwicklung	Baugebiete wurden in der Vergangenheit und werden in der Zukunft (geplant ist eine zweite Reihe an die Fischersiedlung) nur für den Eigenbedarf ausgewiesen, es besteht daher kein Druck.
Nahversorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Gaststätte
Planung	Ein erarbeitetes Reitroutenkonzept befindet sich unmittelbar vor der Umsetzung. Das Konzept wurde ämterübergreifend mit den Ämtern Stapelholm und Friedrichstadt entwickelt. Die Gemeinde kümmert sich sehr bewusst um die Belange des Naturschutzes, so soll ein großer zusammenhängender Naturschutzraum geschaffen werden.
Sonstiges	Probleme machen die Unterhaltung der Gewässer und des 70 km langen Wegenetzes der Gemeinde. Schuldenfreie Gemeinde Es besteht eine erfolgreiche Kooperation mit Husum, so wurden z.B. in der Vergangenheit getätigte Geländeabtretungen immer einvernehmlich geklärt.

Simonsberg
1.716 ha

Einwohner/innen	867 Einwohner/innen in 2004 Einwohner/innenzahl ist im letzten Jahrzehnt um durchschnittlich 1,3 Prozent pro Jahr gewachsen, wobei die Entwicklung sehr unsted ist. Steigerungen von 6,67 Prozent im Jahre 1997 stehen z.B. Verluste von 2,04 Prozent im Jahre 2001 gegenüber.
Funktionen	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnstandort • Gemeinde landwirtschaftlich geprägt; sehr gutes Ackerland • ausgeprägte Fremdenverkehrsangebote in Lundenbergsand: <ul style="list-style-type: none"> • Campingplatz • Badestelle • Ferienhausgebiet • Hotel • Ferienhäuser/Altersruhesitze • Windenergieeignungsgebiet / zwei Bürgerwindparks • Altenwohnungen und Jugendwohnungen
Immobilienmarkt	In den 1980er Jahren haben viele Hamburger und Berliner Häuser in Simonsberg gekauft und so die Preise in die Höhe getrieben. Diese Entwicklung hat sich mittlerweile wieder relativiert. In Einzelfällen besteht privater Investitionsbedarf
Baulandentwicklung	Baugebiete werden für den Eigenbedarf ausgewiesen. Geplant ist eine Arrondierung der Siedlung „Rieke Reech“. Einzelne Bebauungsmöglichkeiten gibt es noch innerhalb des bebauten Ortteiles.
Soziale Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Kindergarten • Kirche
Nahversorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Bauhof • Gaststätte
Planung	Ein erarbeitetes Reitroutenkonzept befindet sich unmittelbar vor der Umsetzung. Das Konzept wurde ämterübergreifend mit den Ämtern Stapelholm und Friedrichstadt entwickelt.
Sonstiges	starke Orientierung nach Husum gute Kooperation mit Husum

6.3 Überblick und Auswertung

Bei den neun Husumer Umlandgemeinden handelt es sich noch um spannende und lebendige Dörfer. Jede Gemeinde weist eine eigene Identität auf. Es ist spürbar, dass die Menschen mit ihrem gelebten Alltag und einem regem Vereinsleben diese Identität gestalten. Bislang gibt es keine Funktionsstörungen, lediglich kleinere Irritationen, denen frühzeitig Maßnahmen entgegen zu setzen sind.

Jede Gemeinde bietet Besonderheiten, die dem gesamten Stadt-Umland-Bereich (SUB) zugute kommen.

Die Stadt Husum ist als Zentrum des SUB mit ihren vielfältigen Funktionen und Angeboten, z.B. den Arbeitsplätzen, der Nahversorgung sowie den Einrichtungen für Bildung und Kultur, generell geschätzt und anerkannt.

Die gemeinsamen Themen im SUB bzw. zwischen der Stadt und einzelnen Gemeinden sind in der Regel im Einvernehmen geklärt worden. Dennoch blieben Konkurrenzen nicht aus und es fehlen noch einige Schritte bis zu einer tragfähigen gemeinsamen Haltung gegenüber den Anforderungen der Zukunft und einem gemeinsamen Verständnis als Region.

Dies wird am deutlichsten bei der Frage: Wo werden welche Menschen in Zukunft wohnen?

Bezogen auf die Senioren/innen gibt es zwei konträre Positionen: Die alten Menschen ziehen in die Stadt bzw. die alten Menschen wollen in ihrer vertrauten Umgebung bleiben. Für beide Thesen finden sich Beispiele in der Region (sowie viele Prognosen und Studien im gesamten Bundesgebiet). Immer wieder wurden in Gesprächen vor Ort beide Thesen auch mit konkreten Beispielen illustriert.

Für die Generation der Familiengründer/innen im traditionellen Einfamilienhaus wurden ebenfalls konträre Haltungen eindringlich belegt.

Der These, dass die Umlandgemeinden nur deshalb soviel Zulauf in ihren Wohnbaugebieten hatten, weil Husum in den vergangenen Jahren nicht ausreichend Flächen angeboten hat, steht die These gegenüber, dass niemand, der auf dem Dorf baut, in Husum bauen würde. Wenn die Umlandgemeinden keine Baugebiete ausgewiesen hätten, wären die Interessenten/innen noch weiter auf das Land gezogen. Auch für diese konträren Thesen gibt es jede Menge Beispiele im SUB und in vielerlei Studien im gesamten Bundesgebiet. Die neuste Studie der LBS Schleswig-Holstein „Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein bis 2020“ z.B. belegt die These, dass die Menschen in Schleswig-Holstein immer öfter aus den Städten auf das Land ziehen. Vor allem Kommunen mit weniger als 3.000 Einwohnern seien beliebt.

Tatsache ist, dass bislang alle Wohnangebote für ältere Menschen sowohl in der Stadt als auch in den Umlandgemeinden angenommen wurden. Fakt ist ebenfalls, dass alle Einfamilienhausgebiete in Husum und in den Umlandgemeinden nahezu vollständig verkauft und bebaut worden sind.

Tatsache ist aber auch, und das ist neu, dass die Nachfrageseite sich spürbar verändert. Die Nachfrage nach Wohnangeboten für ältere Menschen nimmt zu und der Druck zur Ausweisung von Einfamilienhausgebieten lässt nach. Dies ist ganz eindeutig dem demographischen Wandel geschuldet. Nur eine aktive Auseinandersetzung mit dieser Tatsache kann perspektivisch die Vitalität der Stadt und ihres Umlandes erhalten und z.B. Leerstände und Funktionsverluste vermeiden bzw. einschränken.

Die stetige Beobachtung der unterschiedlichen Entwicklungen in den Teilmärkten, z.B. Wohnangebote für ältere Menschen oder Einfamilienhausinteressent/innen, gehört dazu genau so, wie die generelle Einsicht, dass die notwendigen Quantitäten sich ändern und dass die anstehenden Fragen und Verteilungen nur gemeinsam zu bewältigen sind. Auch die Kriterien für diese Verteilung sind gemeinsam zu verabschieden sowie transparent zu kommunizieren.

Vorab ein Blick auf die Ausgangslage bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten in den Umlandgemeinden. Der nachstehende Auszug aus dem Regionalplan zeigt auf, dass der landesplanerisch vorgegebene Rahmen für Wohneinheiten im SUB bereits heute für fast alle Gemeinden überschritten ist.

Flächenvorsorge für den Wohnungsbau

(gem. 7.1 Abs. 4 Landesraumordnungsplan 1998/ 4.3 Abs. 3, 6.3 Abs.1 Regionalplan für den Planungsraum V – 2002) (Auszug)

	Regionalplanerische Funktionen	WE am 31.12.1994	20 % Rahmen bis 2010	Baufertigstellungen 1995 – 2004	Verbleibender Spielraum
Mildstedt	baulicher Siedlungszusammenhang	1.054	211	409	-198
Hattstedt	kontinuierliche Entwicklung	812	162	200	-38
Schobüll		778	156	89	67
Rantrum	Gewerbeansatz (für östl. Teil des Amtsgebietes)	487	97	144	-47
Simonsberg		346	69	92	-23
Schwesing		290	58	84	-26
Horstedt		227	45	84	-39
Wobbenbüll		187	37	49	-12
Südermarsch	baulicher Siedlungszusammenhang (Rödemis)	51	10	21	-11

Nach diesen Vorgaben des Landesraumordnungsplanes ergibt sich, dass nur noch für die Gemeinde Schobüll ein verbleibender Spielraum zur weiteren Baulandausweisung bzw. Bebauung besteht. Die Entwicklung in allen anderen acht Gemeinden hat den 20-Prozent-Rahmen bereits übertroffen. Ein genereller Baustopp für die Gemeinden, der von keiner Stelle gefordert wird, könnte aus regionaler Gesamtperspektive auch nur kategorisch abgelehnt werden. Dass die weiteren Planungen der Stadt und der Umlandgemeinden jedoch nur gemeinsam und abgestimmt erfolgen können, ist bereits mehrfach ausgeführt worden. Gleichermaßen, dass es zukünftig nicht mehr um die Verteilung von großen Mengen geht. Die Entwicklung sollte daher unter dem gemeinsamen Motto "BIKS – Baugebietsentwicklung in kleinen Schritten" laufen.

Die Entwicklung einer auch zukünftig vitalen Husumer Region hat als oberstes Ziel die Stärkung der Kernstadt. Husum ist ein funktionierendes Mittelzentrum und muss dies im Interesse der Umlandgemeinden und seines weit darüber hinaus gehenden Einzugsbereiches auch bleiben. Parallel hierzu sind die Gemeinden im Erhalt und Ausbau ihrer Funktionen und ihrer Attraktivität zu unterstützen.

Konkret heißt dies, dass für Husum die eindeutige Notwendigkeit besteht, vorrangig durch Innenentwicklung und die Erschließung der vorhandenen Bauflächenpotenziale das Angebot zu sichern und zu fördern ohne dass gleichzeitig eine vernünftige Entwicklung in den Gemeinden behindert wird.

Eine vernünftige Entwicklung heißt vor allem, ein gelassener Umgang mit dem Thema Baulandausweisung. Hierbei geht es weg von der teilweise stürmischen Entwicklung der vergangenen Jahre hin zu einer Orientierung am Eigenbedarf der einzelnen Gemeinden. Letztlich kann dies auch ein Beitrag zum Erhalt der Baukultur in der Region sein, die durch die hektische Entwicklung durchaus gelitten hat.

Zur Wahl des Wohnstandortes (Stadt oder Dorf) noch eine Anmerkung: Im Laufe des nächsten Jahrzehnts geht nach unserer Meinung die Tendenz mittelfristig tatsächlich in Richtung Stadt. Dafür spricht unseres Erachtens insbesondere die Tatsache, dass die Generation, die jetzt alt wird, anders gelebt hat. Sie hat bereits in jüngeren Jahren die Angebote und Möglichkeiten der Stadt umfassender genutzt, auch wenn sie auf dem Dorf lebt. Entsprechend will sie nicht darauf verzichten, wenn sich die ersten Anzeichen von Immobilität einstellen. Hinzu kommt, dass die generelle Beweglichkeit zur Veränderung des Wohnstandortes weiter zunimmt. Dennoch werden auch zukünftig ältere Menschen im Dorf bleiben, bzw. werden ältere Menschen aus der Stadt in die Dörfer ziehen.

Hieraus folgt, dass der Schwerpunkt des Neubaus bzw. Umbaus von Wohnungen für alte Menschen zukünftig in der Stadt liegen sollte. Parallel sollten aber auch Altenwohnungen in den Umlandgemeinden angeboten werden, insbesondere in den Orten, die über eine hierfür ausreichende Infrastruktur verfügen. Das gleiche gilt für die Ausweisung von weiteren Bauflächen für Einfamilien- und Doppelhäuser. Auch hier liegt jedoch die eindeutige Priorität bei der Ausweisung in Husum.

Die nachfolgende Gegenüberstellung der Gemeinden nach Funktionen, gemeindeeigenen Planungen zur Baulandentwicklung, sonstigen Planungen, vorhandener sozialer Infrastruktur und vorhandener Nahversorgung verdeutlicht die Ähnlichkeiten und die Besonderheiten der Gemeinden. Die Auswertung dieser Gegenüberstellung liefert die Kriterien für den Vorschlag von unterschiedlichen Größenordnungen für die Ausweisung von Baugebieten in den Gemeinden.

	Funktionen
Wobbenbüll	<ul style="list-style-type: none"> • Bauerndorf (nach gemeindeeigenem Verständnis) • Wohnstandort • Vollerwerbslandwirte (vier in Wobbenbüllfeld) • 26 Gewerbebetriebe • Ferienwohnungen und „Ferien auf dem Bauernhof“
Schobüll	<ul style="list-style-type: none"> • hochpreisige, exklusive Wohnfunktion • exponierte Lage zwischen Wald und Nordsee • Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft • große Bedeutung für Tourismus und Erholung in der Region (90.000 Übernachtungen pro Jahr) • Luftkurort
Hattstedt	<ul style="list-style-type: none"> • zentralörtliche Bedeutung innerhalb des Amtsbereiches • Sitz der Amtsverwaltung für das Amt Hattstedt • Arbeitsplatzfunktion: ca. 140 Gewerbebetriebe im Ort • etwa sechs Vollerwerbslandwirte • Ferienwohnungen und „Ferien auf dem Bauernhof“
Horstedt	<ul style="list-style-type: none"> • Landwirtschaft prägt den Ortskern; zwölf Vollerwerbsbetriebe • Wohnstandort • 63 Gewerbebetriebe • Windenergieeignungsgebiet / drei Windkraftanlagen • Angebot „Ferien auf dem Bauernhof“
Schwesing	<ul style="list-style-type: none"> • Landwirtschaft ist prägend für den Ort, aber rückläufig • Wohnstandort • sechs Gewerbebetriebe • Windenergieeignungsgebiet / Bürgerwindpark und Windpark

	<p>Schwesing/Engelsburg</p> <ul style="list-style-type: none">• Golfplatz Husumer Bucht e.V. auf Flächen von Schwesing und Husum• Flughafen Husum/Schwesing• geringe Anzahl Ferienwohnungen
Mildstedt	<ul style="list-style-type: none">• reiner Wohnstandort mit viel Kleingewerbe und einigen Handwerksbetrieben (209 Gewerbebetriebe in 2004)• baulicher Siedlungszusammenhang mit Husum• Sitz der Amtsverwaltung für das Amt Treene• breite Palette an Wohn- und Pflegeangeboten für ältere Menschen
Rantrum	<ul style="list-style-type: none">• Ort mit einem eigenen ländlichen Profil (nach gemeindeeigenem Verständnis)• vielfältige Mischung von Funktionen: 19 aktive landwirtschaftliche Erwerbsbetriebe (mit rückläufiger Tendenz), differenzierte Wohnlagen in attraktiven Alt- und Neubaugebieten, ein amtseigenes Gewerbegebiet und eine Reihe von Nahversorgungsangeboten• besonderer Anspruch als familienfreundliche Gemeinde (seit Jahren geburtenstärkste Gemeinde im Amtsbereich)• Windenergieeignungsgebiet / Bürgerwindpark• Erholungsort; strebt nach der Kennzeichnung als Luftkurort• Zunahme des Fremdenverkehrs
Südermarsch	<ul style="list-style-type: none">• Gemeinde ist landwirtschaftlich geprägt, die sieben vorhandenen Vollerwerbsbetriebe haben gute Perspektiven• baulicher Siedlungszusammenhang mit Husum• zwei Gewerbebetriebe• Windenergieeignungsgebiet / Husumer Windpark• Naherholungsgebiet für Husum• Angebot von Ferienwohnungen
Simonsberg	<ul style="list-style-type: none">• Wohnstandort• Gemeinde landwirtschaftlich geprägt; sehr gutes Ackerland• ausgeprägte Fremdenverkehrsangebote in Lundenbergsand: Campingplatz, Badestelle, Ferienhausgebiet, Hotel

	<ul style="list-style-type: none"> • Windenergieeignungsgebiet / zwei Bürgerwindparks • Ferienhäuser/Altersruhesitze (Hamburger, Berliner) • Bauhof • Altenwohnungen und Jugendwohnungen
--	--

	Gemeindeeigene Planungen der Baulandentwicklung für Wohnungsbau
Schobüll	sehr zurückhaltende Äußerung nach einer möglichen Baulandausweisung in absehbarer Zeit (evt. in Lund)
Wobbenüll	kein Wachstumsinteresse fünf Bauplätze sind noch bebaubar, von diesen sind noch zwei Einheiten verkäuflich
Hattstedt	Gemeinde hat noch ein Baugebiet für Wohnungsbau in der sukzessiven Entwicklung weiterer Bedarf wird derzeit nicht angemeldet, wäre auch schwer umsetzbar, da rundum Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen sind; künftig wird mehr „vererbt“ als neu gebaut
Horstedt	Ausweisung eines Baugebietes für den Eigenbedarf wird angestrebt Baulücken im Ort mit nicht verkaufswilligen Eigentümern
Schwesing	Baugebietsausweisung geplant; perspektivische Vorratshaltung für den Eigenbedarf, die konkrete Nachfrage ist vergleichsweise zu den vergangenen Jahren gering
Mildstedt	Mildstedt hat im letzten Jahrzehnt seine Wohnfunktion für den Stadt-Umland-Bereich erheblich ausgebaut. Dies geschah bis 2003 auch immer ohne Auseinandersetzung mit der Stadt Husum. Die Gemeinde möchte bis 2007 ein neues Baugebiet mit ca. 45 Bauplätzen erschließen. Es besteht eine stetige Nachfrage nach neuen Baugrundstücken, der große Boom aus der Mitte der 1990er Jahre ist allerdings deutlich abgeschwächt.
Rantrum	Die Gemeinde hat nach langwierigen Verhandlungen ca. 5,5 ha Gelände erworben; dort möchte sie für ca. 40 Grundstücke ein neues Baugebiet ausweisen. Die notwendigen Ausgleichflächen können auf dem Gelände selbst nachgewiesen werden.

Südermarsch	Baugebiete wurden in der Vergangenheit und werden in der Zukunft (geplant ist eine zweite Reihe an die Fischersiedlung) nur für den Eigenbedarf ausgewiesen, es besteht kein akuter Druck.
Simonsberg	Geplant ist eine Arrondierung der Siedlung „Rieke Reech“ für den Eigenbedarf. Einzelne Bebauungsmöglichkeiten gibt es noch innerhalb des bebauten Ortteiles.

	Sonstige Planungen
Schobüll	Perspektiven für das Schwimmbad Rückstufung vom Luftkurort zum Erholungsort?
Wobbenbüll	Keine
Hattstedt	<ul style="list-style-type: none"> • gemeindeeigenes Gewerbegebiet • Projektentwicklung „Alte Schule“ (nach derzeitigem Stand Umwandlung in ein Alten- und Pflegeheim) • Altenwohnungen im B-Plan 15 • Neubau Feuerwehrgerätehaus • öffentliche Nutzung des Alten Bahnhofes als Gemeinde-Archiv • Verlagerung des Jugendtreffs
Horstedt	Ausweisung eines Reitwegenetzes mit Rastplatz am gemeindeeigenem Wald
Schwesing	Mitstreiter für den Erhalt des Flughafens und der Flughafengesellschaft Husum/Schwesing
Mildstedt	Die Gemeinde möchte die Wohnmöglichkeiten für ältere Menschen steigern. Die konkrete Nachfrage ist in diesem Segment noch steigend.
Rantrum	<ul style="list-style-type: none"> • Ansiedlung eines „Markttreff“ im Bereich der Meierstraße • Durch den Bau von Reithallen fand ein „Reitboom“ statt – Rantrum wird immer mehr zum „Pferdedorf“. Ein erarbeitetes Reit-routenkonzept befindet sich unmittelbar vor der Umsetzung. Das Konzept wurde ämterübergreifend mit den Ämtern Stapelholm und Friedrichstadt entwickelt. • Ein Naturerlebnisraum für Kinder soll geschaffen werden. • Eine Sporthalle befindet sich in Planung.

Stadtentwicklungskonzept Husum

6. Stadt-Umland-Bereich (SUB)

6.3 Überblick und Auswertung

	<ul style="list-style-type: none">• vom Erholungsort zum Luftkurort• Eine Arbeitsgemeinschaft von Gemeindemitgliedern entwickelt Ziele für die Zukunft Rantrums.
Südermarsch	Umsetzung des ämterübergreifenden Reitroutenkonzeptes Schaffung eines großen zusammenhängenden Naturschutzraumes
Simonsberg	Umsetzung des ämterübergreifenden Reitroutenkonzeptes

Stadtentwicklungskonzept Husum

6. Stadt-Umland-Bereich (SUB)

6.3 Überblick und Auswertung

Vorhandene Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen

	Schobüll	Wobbenbüll	Hattstedt	Horstedt	Schwesing	Mildstedt	Rantrum	Simonsberg	Südermarsch
Soziale Infrastruktur									
Kirche	x		x		x	x		x	
Schule	x		x	x		x	x		
Kindergarten	x		x		x	x	x	x	
Jugendtreff			x						
Alteneinrichtungen			x			x	x		
Bürgerhaus	x	x		x					
Sportangebot	x	x	x			x	x	x	
Medizinische Infrastruktur									
Arzt			x			x	x		
Apotheke			x			x			
Heilpraktiker			x					x	
Physiotherapie	x		x		x	x	x		
Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen									
Kaufmann	x		x				x		
Bäcker			x	x	x	x			
Bank/Sparkasse	x		x			x	x		
Gastronomie	x		x	x	x	x	x	x	x
Tankstelle	x		x						x
Friseur			x		x	x			
Weitere Fachgeschäfte	x		x		x	x	x		

Aussagen zur zukünftigen Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau

Gemeinden im Amt Hattstedt

Schobüll

Nach dem 20 Prozent Rahmen des LROPI könnten in Schobüll bis 2010 noch 67 Wohneinheiten errichtet werden. Schobüll hat von 1990 bis 2004 mit 27 Personen nur in geringem Umfang von der Stadt-Umland-Wanderung profitiert. Gleichzeitig ist die Bevölkerungsanzahl von 1990 bis 2003 um 71 Personen zurückgegangen. Das sind pro Jahr im Schnitt 7,8 Personen. Diese absoluten Zahlen sind gering, dennoch ist der stetige Rückgang innerhalb des vergangenen Jahrzehnts ein Ausdruck der schwierigen Situation der Gemeinde. Parallel dazu ist die Verschuldung der Gemeinde gestiegen und auch die Leerstände von Immobilien nehmen zu.

Vorhandene Planungen der Gemeinde sind auf Rückbau angelegt, wie z.B. die Schließung des Schwimmbades und die Rückstufung vom Luftkurort zum Erholungsort. Da die Preisforderungen für Immobilien sehr hoch sind, gibt es hier die Chance, dass der Markt das Problem regelt und früher oder später über eine Anpassung der Kaufpreisvorstellungen wieder Bewegung entsteht und die Leerstände beseitigt, bzw. neue verhindert werden. Denn zu dieser Spiralbewegung gehört auch die Überalterung der Gemeinde: 39 Prozent der Bewohner/innen sind über 60 Jahre und die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,8 Personen.

Die Ausweisung eines neuen Baugebietes, die grundsätzlich nur im Ortsteil Lund möglich wäre, wäre kein Beitrag zur Verbesserung dieser Situation. Auch eine Nachverdichtung der planungsrechtlich festgesetzten großzügig geschnittenen Grundstücke im Ortsteil Schobüll wäre dies nicht. Im Gegenteil würde damit ein prägendes Element des Ortes zerstört und langfristig die ohne Zweifel noch vorhandene Attraktivität untergraben.

Die Gemeinde muss in Anerkennung und Verwertung der Stärken ihres Ortes auftreten. Dazu gehört von privater Seite sicherlich die Notwendigkeit der Angleichung der Preisforderungen an den realen Markt, damit der vorhandene Trend gestoppt wird und sich der Ort auch für junge Menschen wieder öffnet (noch gibt es eine Grundschule). Wenn diese Attraktivität nicht herzustellen ist, wird sich die Gemeinde durch zunehmenden Leerstand und steigende Überalterung in eine locker besiedelte „Altenpension“ wandeln.

Wobbenbüll

Nach LROPI hat Wobbenbüll den vorgegeben Planungsrahmen bis 2010 bereits 2004 um zwölf Wohneinheiten überschritten.

Wobbenbüll ist ein kleiner Ort ohne jegliche eigene Versorgung, dessen bauliche Entwicklung vorerst abgeschlossen ist, bzw. im geplanten sehr geringen Maßstab zum Abschluss kommen wird. Auch sonstige Planungen stehen nicht an. Mit dem Bau des Bürgerhauses hat sich die Gemeinde einen Raum geschaffen, der das Zusammensein in unterschiedlichen Gruppen und mit unterschiedlichen Aktivitäten ermöglicht.

Hattstedt

Nach LROPI hat Hattstedt den vorgegeben Planungsrahmen bis 2010 in 2004 bereits um 38 Wohneinheiten überschritten.

Auch in Hattstedt läuft die bauliche Entwicklung im vorgegebenen und beschriebenen geringen Maßstab weiter. Neue Baulandausweisungen für Wohnen stehen nicht an. Hattstedt hat allerdings eine ganze Reihe von sonstigen ambitionierten Planungen zur Weiterentwicklung und Belebung des Ortes auf der Agenda. Hattstedt hat im SUB eindeutig das umfassendste Infrastrukturangebot mit einem Einzugsgebiet über den Ort hinaus. Diesem Angebot würde eine behutsame Erhöhung der Einwohner/innenzahlen durchaus entsprechen. Die Möglichkeiten für eine weitere Baulandausweisung sind aber durch die umliegenden Landschaftsschutzgebiete beschränkt. Der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung wird zukünftig eher über einzelne Projekte der Innenentwicklung geschehen, z.B. nach der Verlagerung des SPAR Marktes an der Hauptstraße. Je nach Entwicklung sollte aber auch die Prüfung der Möglichkeiten zur Aufhebung der Landschaftsschutzwürdigkeit kein generelles Tabu sein. Alle Maßnahmen sind von der Gemeinde in Abstimmung mit dem Kreis und der Stadt vorzubereiten.

Horstedt

Nach LROPI hat Horstedt den vorgegeben Planungsrahmen bis 2010 in 2004 bereits um 39 Wohneinheiten überschritten.

Horstedt hat nur in einem sehr geringen Umfang eigene Versorgungseinrichtungen. Für die Ausweisung eines neuen Baugebietes gilt daher das Ziel der Vorhaltung von Bauplätzen nur für Einheimische. Dies ist von der Gemeinde in Abstimmung mit dem Kreis und der Stadt vorzubereiten. Pro Jahr sollte die Bebauung von ein bis drei Bauplätzen möglich sein. Die Kriterien zur Identifikation von „Einheimischen“ sind vorab gemeinsam festzulegen.

Die Hofstellen im Ort prägen den Ortskern erheblich. Mögliche Nachnutzungen sind sorgfältig zu überprüfen, wenn hier Höfe aufgegeben werden.

Gemeinde im Amt Viöl**Schwesing**

Nach LROPI hat Schwesing den vorgegeben Planungsrahmen bis 2010 in 2004 bereits um 26 Wohneinheiten überschritten.

Auch Schwesing hat nur in einem sehr geringen Umfang eigene Versorgungseinrichtungen. Für die Ausweisung eines neuen Baugebietes gilt daher auch hier das Ziel der Vorhaltung von Bauplätzen ausschließlich für Einheimische. Dies ist von der Gemeinde in Abstimmung mit dem Kreis und der Stadt vorzubereiten. Pro Jahr sollte zukünftig noch die Bebauung von ein bis drei Bauplätzen möglich sein. Die Kriterien zur Identifikation von „Einheimischen“ sind vorab gemeinsam festzulegen.

Gemeinden im Amt Treene**Mildstedt**

Nach LROPI hat Mildstedt den vorgegeben Planungsrahmen bis 2010 in 2004 bereits um 198 Wohneinheiten überschritten. Dies ist u.a. auf den baulichen Siedlungszusammenhang von Mildstedt und Husum zurückzuführen. So ist der Wechsel der Stadt- und Gemeindegrenze nur anhand der Ortsschilder zu erkennen.

Mildstedt steht mit vielerlei Daten an der Spitze im SUB: Es ist die größte Gemeinde mit den meisten Zuwanderungen aus Husum und dem stärksten Bevölkerungswachstum. Dennoch sind Angebote zur Versorgung nicht so vielfältig vorhanden wie in Hattstedt; hier nimmt Mildstedt nur die zweite Position im SUB ein. Der örtliche Kaufmann hat in 2005 sein Geschäft aufgegeben, die Verhandlungen mit einem neuen Betreiber sind jedoch viel versprechend. Das Nahversorgungszentrum der Stadt Husum an der Ostfelder Straße liegt direkt angrenzend an Mildstedt und ist für die nördlichen und westlichen Siedlungsteile des Ortes zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Anmeldezahlen in den beiden Kindergärten sind rückläufig. Nach derzeitigen Zahlen wird es daher ab 2007 eine Gruppe weniger geben. Die Gemeinde hat hierauf bereits reagiert und stellt Mitarbeiter/innen nur noch mit befristeten Zeitverträgen ein.

Die Gemeinde zeichnet sich insbesondere durch ihr breites Angebot an Wohnformen für ältere Menschen aus.

In Anbetracht des baulichen Siedlungszusammenhanges mit Husum, der ausreichenden Nahversorgung und der stetigen Nachfrage nach Wohnraum in Mildstedt wurde im Einvernehmen mit der Stadt und dem Kreis ein erster Schritt zur Ausweisung eines neuen Baugebietes getan. Es wurde zunächst ein Gesamtkonzept für das beabsichtigte neue Baugebiet beauftragt, um dann die konkreten Dimensionen für eine sukzessive Bereitstellung von Baugrundstücken mit dem Kreis und der Stadt abzustimmen. Es ist an eine Ausweisung von 10 bis 12 Bauplätzen gedacht.

Rantrum

Nach LROPI hat auch Rantrum den vorgegeben Planungsrahmen bis 2010 in 2004 bereits um 47 Wohneinheiten überschritten.

Rantrum hat eine sichere Position als attraktives Dorf im SUB. Die Gemeinde ist mit einem gewissen Nachfragedruck nach Baugrundstücken konfrontiert. Sie hat allerdings auch bereits Fakten geschaffen, indem sie in langwierigen Verhandlungen ein geeignetes Grundstück erworben hat. Die erforderliche Infrastruktur ist im Ort zwar nicht sehr umfassend, aber dennoch ausreichend vorhanden. Durch die geplante Einrichtung eines „Markttreffs“ sollen noch vorhandene Lücken geschlossen werden. Die Gemeinde plant zudem eine Reihe von weiteren ambitionierten Projekten.

Auch für Rantrum wurde im Einvernehmen mit der Stadt und dem Kreis ein erster Schritt zur Ausweisung eines neuen Baugebietes getan. Es wird zunächst ein Gesamtkonzept für das beabsichtigte neue Baugebiet erarbeitet, um dann die konkreten Dimensionen für eine sukzes-

sive Bereitstellung von Baugrundstücken mit dem Kreis und der Stadt abzustimmen. Es wird auch hier im ersten Schritt an eine Ausweisung von 10 bis 12 Bauplätzen gedacht.

Die noch vorhandenen Hofstellen im Ort bedürfen einer sehr sorgfältigen Überplanung, wenn sie brachfallen.

Simonsberg

Nach LROPI hat Simonsberg den vorgegeben Planungsrahmen bis 2010 bereits 2004 um 23 Wohneinheiten überschritten.

Auch Simonsberg hat nur in einem sehr geringen Umfang eigene Versorgungseinrichtungen. Für die Ausweisung eines neuen Baugebietes gilt daher auch hier das Ziel der Vorhaltung von Bauplätzen für ausschließlich für Einheimische. Dies ist von der Gemeinde in Abstimmung mit dem Kreis und der Stadt vorzubereiten. Pro Jahr sollte die Bebauung von ein bis drei Bauplätzen möglich sein. Die Kriterien zur Identifikation von „Einheimischen“ sind vorab gemeinsam festzulegen.

Südermarsch

Selbst Südermarsch, als einwohnermäßig kleinste Gemeinde des SUB, hat nach LROPI den vorgegeben Planungsrahmen bis 2010 in 2004 bereits um 11 Wohneinheiten überschritten.

Südermarsch hat keine eigenen Versorgungseinrichtungen. Als Besonderheit besteht ein baulicher Siedlungszusammenhang mit Husum in der Fischersiedlung. Eine Ausdehnung des SUB in dieser südwestlichen Lage ist aber wenig sinnvoll. Daher sollte auch in Simonsberg für die Ausweisung eines neuen Baugebietes das Ziel die Vorhaltung von Bauplätzen für Einheimische gelten. Dies ist von der Gemeinde in Abstimmung mit dem Kreis und der Stadt vorzubereiten. Pro Jahr sollte die Bebauung von ein bis drei Bauplätzen möglich sein. Die Kriterien zur Identifikation von „Einheimischen“ sind vorab gemeinsam festzulegen.

Verdichtete Bauformen

Die bisherigen Beispiele aus den Gemeinden weisen sehr unterschiedliche Erfahrungen mit verdichteter Bausubstanz auf. Mildstedt hat durchaus positive Erfahrungen mit Mehrfamilienhäusern gemacht, Wobbenbüll und Horstedt eher negative. Die Planung von Mehrfamilienhäusern ist in den Gemeinden ohnehin kein vorrangiges Ziel. Dennoch sollte für zukünftige Ideen sehr genau abgewogen werden, ob ein Mehrfamilienhaus das richtige Objekt am richtigen Standort ist. Die Stadt Husum sollte für den Bau dieser Angebote eindeutige Priorität haben.

Unterschiedliche Wohnformen

Auch für die in einigen Umlandgemeinden angebotene Form der Jugendwohnungen gilt, dass Husum für dieses Angebot bevorzugt werden sollte. Die Stadt hält in hohem Maße Geschosswohnungsbau vor, der als Zwischenstation vom Elternhaus zur eigenen Hausstandgründung ausgesprochen gut geeignet ist.

6.4 Vorschlag für ein Kooperationsmodell

Im Folgenden wird zum Abschluss der Betrachtung des Stadt-Umland-Bereiches ein Kooperationsmodell für die zukünftige Zusammenarbeit der Stadt und der Umlandgemeinden gemacht. Dieses Modell muss von den Beteiligten gemeinsam diskutiert, ggf. modifiziert und anschließend verbindlich vereinbart werden.

Arbeitsstruktur

Als Steuerungsinstrument für die zukünftige Kooperation von Husum und den neun Umlandgemeinden fungiert die bereits existierende **Stadt-Umland-AG**.

Die **Geschäftsführung** der Arbeitsgruppe (Vorbereitung der Sitzungen inkl. Tagesordnung und Entscheidungsvorlagen, Moderation und Dokumentation der Sitzungen) ist beim Bauamt des Kreises Nordfriesland angesiedelt. Mit der Stadt Husum (GF für den Nachbarschaftsausschuss, siehe unten) wird eine gemeinsame Geschäftsstelle gebildet. Themen, welche die Stadt betreffen werden von der Stadt eingebracht, vorbereitet und vorgestellt. Themen, welche die Gemeinden betreffen, entsprechend vom Kreis.

Die Stadt-Umland-AG setzt sich zusammen aus entscheidungsbefugten Mitgliedern der hauptamtlichen Verwaltung (Bauamt des Kreises Nordfriesland, Bauamt der Stadt Husum sowie LVBs der Ämter Hattstedt, Viöl und Treene) sowie den Bürgermeisterin der beteiligten Gemeinden als Spitzen der ehrenamtlichen Verwaltung. Bei Bedarf kann auch der Landrat des Kreises hinzugezogen werden. Ebenso können je nach Thematik externe Experten (z.B. Gutachter, fachbezogene Spezialisten) sowie unter Umständen auch weitere Gemeinden aus dem Kreis Nordfriesland zu Sitzungen eingeladen werden. Die Abstimmung mit der Landesplanung im Innenministerium erfolgt über die Geschäftsführung.

Das Gremium trifft sich kontinuierlich einmal pro Quartal zu gemeinsamen Sitzungen.

Ziel der Zusammenarbeit ist die Abstimmung einer räumlich ausgewogenen regionalen Gesamtentwicklung sowie die Klärung konkreter Fragestellungen und aktueller Projekte. Absprachen und Entscheidungen des Gremiums sind verbindlich für alle Beteiligten und werden entsprechend durch die kommunalen Gremien bestätigt.

Konkrete Inhalte und Aufgaben der Stadt-Umland AG sind z.B.

- **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 (siehe unten), der sozialen Infrastruktur, der Einzel-

handelsentwicklung (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 (siehe unten)
- **Stärkung der gemeinsam vereinbarten Positionen**, z.B. gegenüber dem Land (Region „spricht mit einer Stimme“)

Informelles politisches Begleitgremium für die Stadt-Umland-Kooperation ist der **Nachbarschaftsausschuss** des Stadt-Umland-Bereiches.

Dies ist eine größere Gruppe mit Mitgliedern aus der ehrenamtlichen Verwaltung, da zu den Bürgermeistern aus den Gemeinden evtl. weitere Gemeinderatsmitglieder hinzukommen, insbesondere die Vertretern/innen der Husumer Kommunalpolitik. Die Mitglieder der Stadt-Umland AG nehmen selbstverständlich ebenfalls an den Treffen dieses Ausschusses teil.

Die **Geschäftsführung** des Nachbarschaftsausschusses übernimmt die Stadt Husum. Sie beruft das Gremium ein und legt in Absprache mit dem Bauamt des Kreises als Geschäftsführung für die Stadt-Umland-AG die Tagesordnung fest.

Der Ausschuss könnte sich abwechselnd in der Stadt und den drei Amtsbereichen treffen.

Das Gremium trifft sich regelmäßig alle sechs Monate, mindestens aber einmal pro Jahr.

Inhalte und Aufgaben des Nachbarschaftsausschusses sind z.B.:

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

Notwendige Vereinbarungen zu Beginn der Zusammenarbeit

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.

Anschließend gilt es konkrete Fragen und Themen zu bearbeiten und zu gemeinsamen Lösungen zu kommen. Hier steht zunächst vor allem die zukünftige Baulandausweisung in der Stadt

und den Umlandgemeinden im Vordergrund. Hierzu muss eine gemeinsame verbindliche Vereinbarung zu den Zielen und der Strategie für die Umsetzung getroffen werden. Zu diesem Thema wird im Weiteren ein konkreter Vorschlag für die Diskussion und Abstimmung gemacht.

Zielvereinbarung über die zukünftige Ausweisung von Bauflächen bis 2015

Die wichtigste aktuelle inhaltliche Entscheidung der Stadt-Umland-AG ist zunächst die Zielvereinbarung über die zukünftige Ausweisung von Bauflächen in Husum und den Umlandgemeinden. Der gesamte Zeithorizont für diese Vereinbarung ist das Jahr 2015, d.h. ein Zeitraum von zehn Jahren. Für die Umsetzung sollten aber überschaubare kürzere Realisierungszeiträume gebildet werden, z.B. drei oder fünf Jahre. Ohnehin muss die Vereinbarung jährlich überprüft und bei Bedarf nachgesteuert bzw. angepasst werden. Dies gilt insbesondere für die Gemeinden Schobüll und Wobbenüll, für die aus heutiger Sicht keine weiteren Baugrundstücke bereitgestellt werden.

In Kapitel 3.1 ist der prognostizierte regionalisierte Neubaubedarf für den Stadt-Umland-Bereich Husum und seine Verteilung in der Stadt (80 Prozent) und im Umland (20 Prozent) abgeleitet. Vor diesem Hintergrund werden als Grundlage für die Diskussion folgender Rahmen und folgende Verteilung vorgeschlagen:

Kommune	Mögliche Wohneinheiten (WE)bis 2015
Stadt Husum	880 WE im gesamten Stadtgebiet
Gemeinden im SUB	220 WE
Wobbenüll	2 WE im B-Plan 4
Schobüll	Keine
Hattstedt	2 WE im B-Plan 18 noch in 2005 14 WE im B-Plan 18 ab 2006 30 weitere WE bis 2015
Horstedt	durchschnittlich 1 – 2 WE pro Jahr max. 18 WE in 10 Jahren
Schwesing	durchschnittlich 1 – 2 WE pro Jahr max. 18 WE bis 2015
Mildstedt	durchschnittlich 6 WE pro Jahr 2007 als Einstieg 10 – 12 WE max. 60 WE bis 2015
Rantrum	durchschnittlich 4 WE pro Jahr 2005/2006 als Einstieg 10 – 12 WE max. 40 WE in 10 Jahren

Südermarsch	durchschnittlich 1 – 2 WE pro Jahr max. 18 WE bis 2015
Simonsberg	durchschnittlich 1 – 2 WE pro Jahr max. 18 WE bis 2015

In diesen Zahlen sind auch Einzelbauvorhaben der Innenentwicklung nach § 34 BauGB enthalten, da es sich bei den genannten Zahlen um den prognostizierten Gesamtbedarf an Wohneinheiten handelt und keine Überkapazitäten geschaffen werden sollen. Die Innenentwicklung wird im Laufe des nächsten Jahrzehnts in allen Gemeinden in unterschiedlicher Ausprägung ein Thema sein.

Auch wenn die in der Tabelle angegebenen Größenordnungen in einem Baugebiet aus fachlichen Gründen zusammenhängend geplant werden, dürfen nicht alle Bauplätze auf einmal bereitgestellt und bebaut werden. Vielmehr sind solche Gebiete sukzessive zu bebauen, d.h. in Bauabschnitten zu realisieren. Diese Bauabschnitte sind in die Zielvereinbarungen entsprechend aufzunehmen.

Der Realisierungskorridor für die insgesamt möglichen Wohneinheiten umfasst immer den Zeitraum von 2005 bis 2015. Die hier genannten Wohneinheiten pro Jahr sind zunächst nur durchschnittliche Orientierungswerte. Sinnvoll wäre, auf dieser Grundlage konkrete Budgets für überschaubare Realisierungszeiträume von drei bis fünf Jahren zu vereinbaren. Die Umsetzung der zu realisierenden Anzahl der Wohneinheiten in einer Gemeinde ist in der Stadt-Umland-AG abzustimmen. Dabei muss auch eine möglichst ausgewogene zeitliche Verteilung erzielt werden, damit nicht alle Angebote gleichzeitig auf den Markt kommen. Es wird jedoch nicht möglich sein, die im gesamten Zeitraum bis 2015 möglichen Wohneinheiten bereits in den ersten Jahren zu errichten. Nur in Rantrum (2005/2006) und Mildstedt (2006/2007) dürfen zur Entwicklung der bereits geplanten Baugebiete zwischen 2005 und 2007 je zehn bis zwölf Bauplätze realisiert werden. Anschließend muss das jährlich mögliche Volumen entsprechend dem o.g. Gesamtrahmen angepasst werden.

Das Bauamt des Kreises wird die Baufertigstellungen für alle Gemeinden kontinuierlich erheben, fortschreiben und in der Stadt-Umland-AG hierüber berichten, um den jeweils aktuellsten Stand der realen Entwicklung zu garantieren. Von großer Bedeutung ist ebenfalls eine fortlaufende Marktbeobachtung, um die vereinbarten Größenordnungen ggf. anzupassen und um die Schaffung von Überkapazitäten oder nicht bedarfsgerechten Angeboten zu vermeiden.

Bei allen Gemeinden sind Vorstellungen zur Lage neuer Baugebiete vorhanden. Diese sind mit dem Kreis Nordfriesland abzustimmen und in der Stadt-Umland-AG zu verabschieden.

Auch die Stadt Husum muss ihr Kontingent auf Grundlage des heutigen Standes (siehe Bauflächenpotenziale in Kapitel 3) nach Gebieten und möglichen Realisierungszeiträumen aufteilen. Änderungen und Anpassungen sind jeweils quartalsweise in die Arbeitsgruppe einzubringen.

Über die zukünftige Bauentwicklung muss in der Stadt-Umland-AG eine verbindliche Vereinbarung getroffen werden, die von allen Gemeindevertretungen bestätigt wird.

„Einheimischenprogramm“

Da ca. drei Viertel des zukünftigen Neubaubedarfs der Region in Husum gedeckt werden sollen, muss die Stadt alle Möglichkeiten ausschöpfen, vielfältige und zeitnah zu realisierende Angebote zur Wohnraumversorgung innerhalb der eigenen Stadtgrenzen zu sichern. Die Gemeinden Hattstedt, Mildstedt und Rantrum sind in der Lage, mit ihrem eigenen Versorgungsangebot die regionale Wohnraumversorgungsfunktion Husums zu unterstützen.

Bauplätze in den Umlandgemeinden Horstedt, Schwesing, Südermarsch und Simonsberg stehen zukünftig nur noch für den Eigenbedarf der Gemeinden zur Verfügung. Entsprechend ist es erforderlich, die Voraussetzungen eines „Einheimischen“ bzw. einer „Einheimischen“ zu definieren. Denkbar sind hierfür folgende Kriterien: eine Person ist im Ort geboren, Verwandte r's-ten Grades (Eltern oder Geschwister) leben im Ort oder eine Person lebt seit mindestens zehn Jahren im Ort. Die genaue Abstimmung bzw. Definition muss auch hier in der Stadt-Umland-AG erfolgen.