

Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsfunktion in Niebüll

Die Leitlinien gehen auf den Workshop des Ausschusses für Bau- und Planungswesen, Umwelt und Verkehrswegeplanung und des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr und Tourismus vom 24.04.2005 zurück. Grundlage für den Workshop stellt das Einzelhandelsgutachten, das in 2004 beraten und beschlossen wurde, dar. Die Leitlinien sollen im Sinne eines 5-jährigen Moratoriums gelten und eine sichere Planungsgrundlage für die Stadt, den HGV und den Einzelhandel darstellen. Sie dienen primär dazu, nach einer Phase der Expansionen von Einzelhandelsflächen an der Peripherie der Innenstadt (Gewerbegebiet Süd) für die Innenstadt eine Phase der Konsolidierung sicherzustellen.

1. Innenstadt

1.1 Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen ist die Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu stärken.

1.2 Dazu ist es erforderlich, durch einen qualitativen Verkaufsflächenzuwachs in der Innenstadt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen innerstädtischer und peripherer Verkaufsfläche herzustellen.

1.3 Der nahezu ungebrochene Expansionsdruck bei den Einzelhandelsflächen ist im Bereich der zentrenrelevanten und nachversorgungsrelevanten Sortimente primär in die Innenstadt zu lenken. Ein weiterer Funktionsverlust der Innenstadt soll so vermieden werden.

1.4 Die typische lang gestreckte Innenstadt soll in einem „Dreiklang“ (Leitbild) entwickelt werden.

1.4.1 Die Hauptstraße von der Brandkuhle bis zur Alten Schulstraße nimmt das Segment der eigentümergeführten Spezialgeschäfte, der Gastronomie und des Tourismus auf.

1.4.2 Durch eine quantitative und qualitative Weiterentwicklung der Verkaufsflächen in der Innenstadt ist die mittelzentrale Einkaufsfunktion und die Ausstrahlung in die Region sicherzustellen.

1.4.3 Auf organisatorische Verbesserungen z.B. einheitliche Ladenschluss- und -öffnungszeiten ist hinzuwirken. Die Erreichbarkeit der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt mit dem PKW ist zu optimieren (Parkleitsystem, Nutzung der rückwärtig gelegenen Parkplätze usw.).

1.5 Die Neuansiedlung und Umsiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, kommt nur durch neue SO-Gebiete in der Innenstadt und nördlich / südlich an die Innenstadt angrenzend in Betracht.

1.6 Der im Einzelhandelsgutachten dargestellte noch vorhandene Expansionsrahmen von ca. 1000 qm für zentrenrelevante Sortimente soll für die Innenstadt genutzt werden.

2. Gewerbegebiet (Süd)

2.1. Der Verkaufsflächenzuwachs im Gewerbegebiet Süd hat ein Ausmaß erreicht, das keine weitere Neuansiedlung und Umsiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Bereich der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zulässt. Die Neuansiedlung und Umsiedlung von Einzelhandelsbetrieben, auch unterhalb des Merkmals der Großflächigkeit, mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist generell auszuschließen. Im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente ist noch ein Potential von ca. 2000 qm vorhanden. Dieses Potential ist für die Erweiterung bereits bestehender Einzelhandelsbetriebe und zur Neusiedlung kleinerer Anbieter insbesondere in der Innenstadt zu verwenden.

2.2 Die Anbindung des vorhandenen Einzelhandelsbestandes mit der Innenstadt ist deutlich aufzuwerten. Neben gestalterischen Aufwertungen ist insbesondere der Ausbau einer verkehrssicheren Wegebeziehung für Fußgänger und Radfahrer die Voraussetzung für Umsiedlungen bzw. Markterweiterungen.

3. Gewerbegebiet (Ost)

3.1 Die tatsächliche einzelhandelsbezogene Ausnutzung im Gewerbegebiet hat die im Bebauungsplan festgesetzte max. Verkaufsfläche erreicht. Zum Schutze der Innenstadt und des Gewerbegebietes Süd kommt ein weiteres Wachstum nicht in Betracht.

3.2 Mit der Ausweisung eines SO-Gebietes für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Baumarkt, zwei Fachmärkte) ist eine Sogwirkung des Gewerbegebiet Ost bis an die Grenze der Belastbarkeit für Innenstadt und Gewerbegebiet Süd eingetreten. Eine Erhöhung hat deshalb zu unterbleiben. Insbesondere bei Baumärkten zusätzlich deshalb, weil ein kaum steuerbarer Anteil von zentren- und nahversorgungsrelevanten Nebensortimenten stetig größer wird.

4. Stadt / Umland

Es ist auf die Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen zur Ausweisung von Einzelhandelsflächen der Landesplanung zu achten. Ausnahmen müssen sorgsam abgewogen werden und einvernehmlich mit der Landesplanung umgesetzt werden. Ziel ist, bei künftigen Planungen die Nachbargemeinden früh zu beteiligen und nur abgestimmte Planungen umzusetzen.

Diese Leitlinien sind künftig bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten.

Begriffserklärungen:

Innenstadt: Hauptstraße zwischen Brandkuhle, Rathausstraße, Alte Schulstraße, Butterfennenweg, Westersteig, Marktstraße (s. anliegende Karte)

Neuansiedlung: Eröffnung eines Geschäftes, das bisher in Niebüll bisher nicht vertreten ist.

Umsiedlung: Neuer Standort eines in Niebüll bereits ansässigen Gewerbetriebes.

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Verkaufsfläche größer als 700 m².

Zentrenrelevant: alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs sowie die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs mit Ausnahme der Sortimente, die aus betriebswirtschaftlichen oder städtebaulichen Gründen, wie etwa Flächenbedarf, Größe und Beschaffenheit der Waren etc., nicht für zentrale Lagen geeignet sind. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass sie viele Innenstadtbesucher anziehen, einen geringen Flächenanspruch haben, häufig mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und überwiegend ohne PKW transportiert werden können.

Nahversorgungsrelevant: vor allem Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln