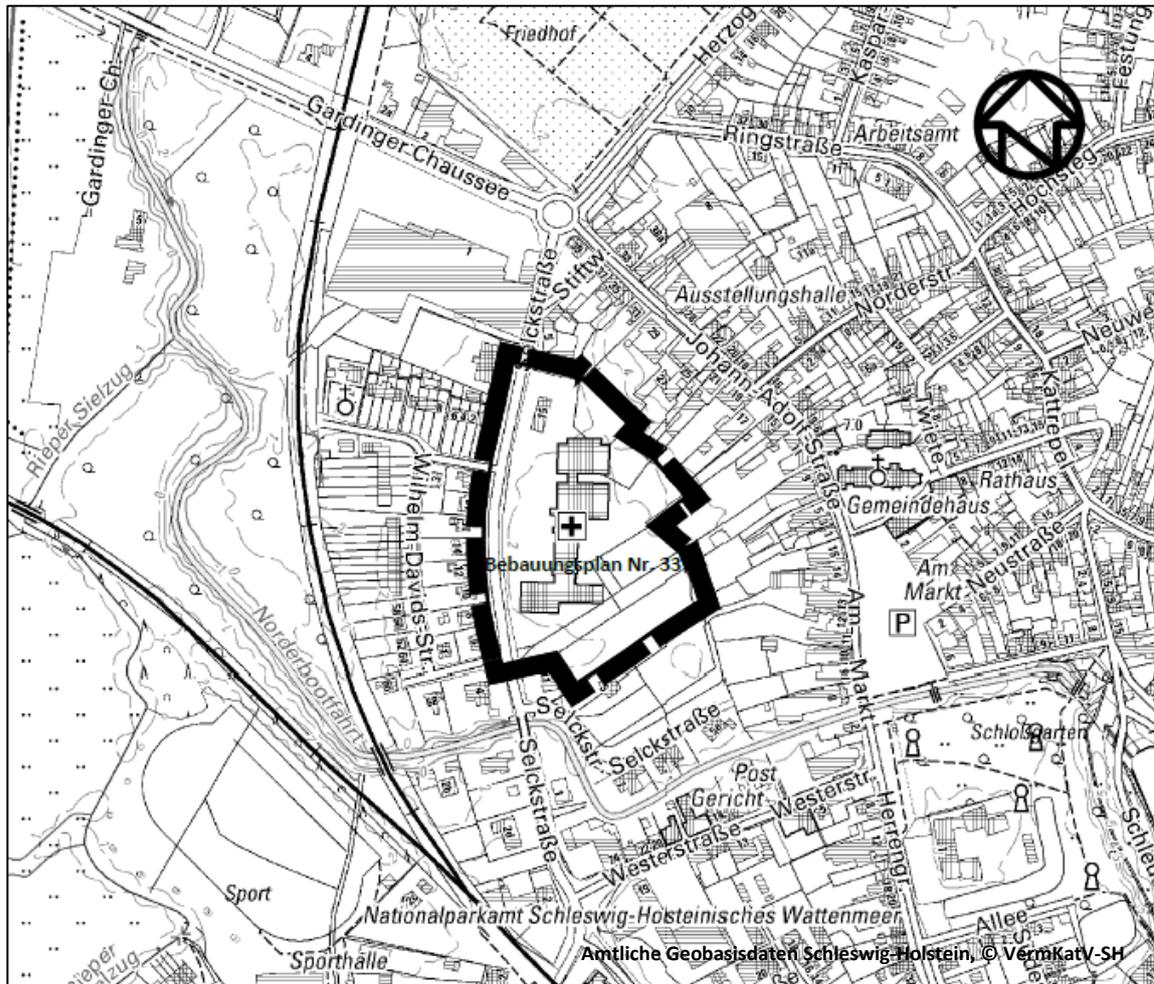


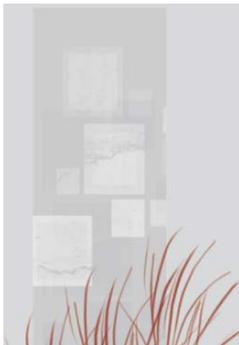
BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Tönning

für das Gebiet:
„ehemaliges Krankenhausgelände“



PLANUNGSGRUPPE
Dipl.-Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung



Stand: Entwurf

Datum: 24. August 2020

Verfasser: Dipl. Geogr. Hannes Lyko
M.Sc. Dana Michaelis

Inhaltsverzeichnis

1.	Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan	2
2.	Lage und Umfang des Plangebietes	2
3.	Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen	2
4.	Verkehrerschließung und -anbindung	9
5.	Ruhender Verkehr	10
6.	Naturschutz und Landschaftspflege	10
7.	Ver- und Entsorgung	12
7.1	Abwasserbeseitigung	12
7.2	Wasser	12
7.3	Elektrizität	12
7.4	Gas	13
7.5	Abfallbeseitigung	13
7.6	Telekommunikation	13
7.7	Feuerlöscheinrichtungen	13
8.	Denkmalschutz	13
9.	Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und Bodens	14
10.	Flächenbilanz	14
11.	Kosten	15
12.	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	16
13.	Quellen- und Literaturverzeichnis	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenbilanzierung	14
------------	---------------------------	----

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
 Anlage 2: Stellungnahme zum anlagenbezogenen Verkehr
 Anlage 3: Entwurf städtebaulicher Vertrag

(bei einem entsprechendem Bedarf können die genannten Anlagen (Kontakt: Herr Lyko, Tel.: 0481/85933015, Mail: h.lyko@planungsgruppe-dirks) angefordert werden)

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Tönning verfügt über einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979, dieser wurde bisher in 18 Änderungsverfahren fortgeschrieben. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Tönning mit seinen Änderungen stellt den überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches als **Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Krankenhaus** dar. Außerdem werden Randbereiche im Süden und Westen des Plangebietes im Flächennutzungsplan als **gemischte Bauflächen – M** – dargestellt. Durch die vorliegende Planung werden die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als **Sonstiges Sondergebiet – SO** – mit der Zweckbestimmung „**Seniorenwohn- und Pflegeanlage**“ bzw. mit der Zweckbestimmung „**medizinisches Versorgungszentrum**“ sowie als **Allgemeines Wohngebiet – WA** – festgesetzt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Tönning wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst und die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als **Sonstiges Sondergebiet – SO** – „**Seniorenwohn- und Pflegeanlage**“ bzw. als **Sonstiges Sondergebiet – SO** – „**medizinisches Versorgungszentrum**“ sowie als **Wohnbauflächen – W** – dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Tönning wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „Wiedernutzbarmachung“ einer innerstädtischen Fläche, die bisher der Standort des örtlichen Krankenhauses war.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil des Siedlungsbereiches der Stadt Tönning, westlich der Altstadt an der Selckstraße. Auf dem Grundstück befindet sich das örtliche Krankenhaus, welches inzwischen geschlossen wurde. Die vorhandenen Gebäude werden teilweise noch durch ein medizinisches Versorgungszentrum genutzt. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 19.775 m².

Begrenzt wird der Plangeltungsbereich:

- im Süden durch bauliche Strukturen entlang der Selckstraße,
- im Westen durch die Selckstraße und daran anschließende Bebauung,
- im Norden und Osten durch die Bebauung entlang der Johann-Adolf-Straße.

Das Gelände des Plangebietes weist keine nennenswerten topografischen Bewegungen auf.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31.12.2018 hatte die Stadt Tönning insgesamt 4.965 Einwohner. Tönning ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Eiderstedt. Der Verwaltungssitz der Stadt Tönning befindet sich im örtlichen Rathaus.

In der Fortschreibung des Regionalplanes aus dem Jahr 2002 für den Planungsraum V (REG) ist der Stadt Tönning die Funktion eines Unterzentrums mit Teilfunktionen eines

Mittelzentrums zugeordnet. Dementsprechend ist Tönning auch Schulstandort für verschiedene Schulformen. Darüber hinaus sind in der Stadt auch verschiedene Strukturen für die medizinische Versorgung angesiedelt. Daneben werden auch weitere zentralörtliche Funktionen durch den Ort erfüllt. Das Stadtgebiet ist zudem als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet dargestellt.

Generell ist das Stadtgebiet von Tönning im Regionalplan als *Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Tourismus und Erholung* gekennzeichnet. Darüber hinaus sind die Flächen entlang der Eider innerhalb des Siedlungsbereiches und der Ortsteil Kating als *Schwerpunktbereich für den Tourismus* dargestellt.

Außerdem sind weite Teile des südlichen Gemeindegebietes als *Naturschutzgebiet* festgesetzt (Katinger Watt). Die Umgebungsbereiche, insbesondere im Bereich der Eidermündung sind als *Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft* dargestellt. Kleinere Flächen werden zudem als *Vorranggebiete für den Naturschutz* gekennzeichnet.

Hinsichtlich der regionalen Infrastruktur stellt der Regionalplan in Tönning die Bahnstrecken nach St. Peter-Ording und Husum dar. Außerdem werden die Bundesstraßen 5 und 202 sowie die Landesstraße 241 dargestellt.

Mit Hilfe des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Tönning sollen auf dem Grundstück Selckstraße Nr. 12 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Seniorenzentrums, verschiedener Wohngebäude sowie eines medizinischen Versorgungszentrums geschaffen werden.

Aufgrund des demographischen Wandels und der damit einhergehenden Alterung der Bevölkerung steigt der Bedarf an Wohnungen, Pflege- und Betreuungseinrichtungen für Senioren nach wie vor weiter an. Diesen Bedarf soll das geplante Seniorenzentrum decken. Darüber hinaus besteht in Tönning auch ein Bedarf an innerörtlich gelegenen Wohneinheiten. Diese Nachfrage soll mit Hilfe der Errichtung von insgesamt fünf Wohngebäuden gedeckt werden. Ein Teil dieser Wohngebäude ist als Service-Wohnungen für eine altersgerechtes Wohnen vorgesehen. Die Wohnungen sollen generell mit altersgerechten Standards hergerichtet werden.

Derzeit befindet sich auf dem Gelände der Gebäudebestand des ehemaligen Krankenhauses. Ein Teil dieses Gebäudes wird noch durch ein medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) genutzt. Diese medizinische Versorgung soll erhalten bleiben. Zu diesem Zweck soll auf dem Grundstück ein Neubau errichtet werden, in den das vorhandene MVZ umziehen soll. Darüber hinaus sollen noch weitere medizinische Versorgungseinrichtungen bzw. Praxen angesiedelt werden.

Hintergrund der Planung

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt im Westen der Stadt Tönning. Zurzeit befindet sich auf dem Grundstück ein Klinikgebäude, dessen Flächen teilweise als Gesundheitszentrum genutzt werden. Für das vorhandene Gebäude ist ein Abriss in zwei Abschnitten vorgesehen.

Das Klinikum Nordfriesland und die Landhaus Seeth Immobilien GmbH & Co. KG. sind als Investoren an die Stadt Tönning herangetreten und möchten, dass in zentraler Lage

befindliche Areal entwickeln und den Bürgern von Tönning in bester Lage eine vielfältige und besondere Möglichkeit zu wohnen und zu leben bieten. Durch die vielfältigen geplanten medizinischen – und pflegerischen Versorgungsmöglichkeiten und insbesondere durch die variantenreichen Wohnangebote, erschließt sich hier ein Quartier, in dem Wohnen und Gesundheit zentrale Faktoren sind.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Seniorenpflegeheim mit 90 Einzelzimmern geplant, welches eine umfassende und dringend erforderliche Versorgung in zentralster Lage bietet. Für das Seniorenpflegeheim ist eine dreigeschossige Bauweise vorgesehen.

Die zugehörige Stellplatzfläche mit rund 25 Einstellplätzen ist auf der Nordseite des Gebäudes vorgesehen und bietet ausreichende Parkmöglichkeiten und bildet mit dem Vorplatz die Eingangssituation des Seniorenzentrums aus.

Das Seniorenpflegeheim soll den Zielsetzungen und Wünschen moderner Altenpflege gerecht werden und für einen zunehmenden Wettbewerb gerüstet sein. Einer veränderten Pflegebedürftigkeit, sowie der wachsende Anteil an Demenzerkrankungen sowie der hohe Anspruch an Ausstattung und Individualität, Wohnlichkeit und Gestaltung wird der Entwurf gerecht.

Des Weiteren sind auf dem Grundstück fünf verschiedene Wohngebäude teilweise mit untergeordneter gewerblicher Nutzung (z.B. Bäcker, Café, Frisör, Apotheke) vorgesehen. Das Gelände und die Gebäude sind barrierearm oder barrierefrei geplant, um dem aktuellen Stand der Entwicklung gerecht zu werden.

Die fünf Wohngebäude sind grundsätzlich für alle Personenkreise vorgesehen. Für Einzelpersonen sind Apartments, für Senioren sind Service/Betreute-Wohnungen und für Familien sind typische 1-Mehr-Zimmer Wohnungen geplant. Die Gebäude sollen entsprechend den Planungen und am Bedarf ausgerichtet über ca. 4 – 18 Wohnungen verfügen. Entsprechend der in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieben ist bei einer entsprechenden Nachfrage auch die Einrichtung von Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss vorgesehen. Hierbei soll das Gewerbe auf die Bedarfe der hier lebenden Bewohner ausgerichtet werden und der reinen Nahversorgung dienen.

In einem dritten Bereich des Plangebietes ist die Errichtung eines medizinischen Versorgungszentrums geplant. Der geplante Neubau soll die medizinische Versorgung für Tönning und das Umland sicherstellen. Bisher befindet sich ein Teil dieser Versorgungseinrichtungen in den Räumlichkeiten des alten Krankenhausgebäudes. Da dieser Gebäudebestand nicht mehr zukunftsfähig ist, soll er durch einen entsprechend der Ansprüche gestalteten Neubau ersetzt werden. Geplant ist neben einer Vielzahl von Arztpraxen auch die Ansiedlung einer Apotheke sowie eines Sanitätshauses. Ziel ist es, eine möglichst umfassende medizinische Versorgung in zentraler Lage langfristig sicherzustellen.

Das gesamte Areal dient der notwendigen Versorgung der Stadt Tönning mit angepasstem Wohnraum, mit lebenswerter, zentraler und zeitgerechter Pflege in einem Seniorenzentrum, der medizinischen Versorgung durch ein regionales Gesundheitszentrum mit Ärzten und Physiotherapie, der gewerblichen Betreuung durch ein Sanitätshaus, Apotheke und

Bäckerei/ Café und ambulantem Dienst und der dadurch vorgesehenen Entwicklung des Quartiersgedanken in diesem Umfeld.

Die Umsetzung der geplanten Nutzungen soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Hintergrund dieser abschnittswisen Umsetzung der Planungen ist, dass in Teilen des vorhandenen Gebäudebestandes das örtliche medizinische Versorgungszentrum ansässig ist. Diese medizinische Grundversorgung soll keinesfalls unterbrochen werden. Aus diesem Grund erfolgt die Umsetzung in zwei Bauabschnitten. Nach einem Teilabriss (Abrissgenehmigung vorliegend) des vorhandenen Gebäudebestandes im Norden des Plangebietes erfolgt die Umsetzung des 1. Bauabschnittes. Dieser umfasst im Wesentlichen das geplante Seniorenzentrum im Norden des Plangebietes und die Errichtung des Gebäudes für das medizinische Versorgungszentrum im Südosten des Plangebietes. Sobald dieses Gebäude fertiggestellt ist, kann der Umzug des medizinischen Versorgungszentrums in die neuen Räumlichkeiten erfolgen. Anschließend kann der verbleibende Gebäudebestand des alten Krankenhauses zurückgebaut werden und die Umsetzung des 2. Bauabschnittes erfolgen. Der 2. Bauabschnitt umfasst im Wesentlichen die verschiedenen Wohnnutzungen im Zentrum des Plangebietes.

Standortalternativen

Bei dem vorgesehenen Standort handelt es sich um die Flächen des inzwischen geschlossenen Krankenhauses von Tönning. Die vorhandenen Gebäudebestände werden/wurden abgerissen. Das geplante Vorhaben ermöglicht eine Nachnutzung dieser Flächen und greift dabei die Historie des Standortes als Zentrum für die medizinische Versorgung der Region auf. Auch zukünftig soll die medizinische Versorgung einen wichtigen Bestandteil der Nutzung der Flächen darstellen.

Der Standort liegt im Innenbereich und bietet beste Voraussetzungen für das geplante Vorhaben. Alternative Standorte im Innenbereich der Stadt, die die entsprechenden Standortbedingungen für das Projekt erfüllen, sind nicht vorhanden bzw. sind nicht verfügbar. Dementsprechend würden nur Außenbereichsstandorte in Frage kommen. Da die Nutzungen von Innenbereichsflächen gemäß § 1 BauGB Vorrang vor der Nutzung von Außenbereichsflächen hat, gibt es zum gewählten Standort keine Standortalternativen.

Im Vorfeld des Bebauungsplanentwurfes wurde seitens der Investoren eine Schalltechnische Stellungnahme in Auftrag gegeben, um die zusätzliche Lärmbelastung durch anlagenbezogenen Verkehr zu untersuchen und ggf. notwendige Maßnahmen aufzuzeigen.

In der Stellungnahme heißt es:

„Gemäß TA Lärm /1/ „sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- *sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,*
- *keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und*
- *die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV /5/) erstmals oder weitergehend überschritten werden. (vgl. Anlage 1)“*

Der Gutachter kommt in der schalltechnischen Stellungnahme zu folgendem Ergebnis:
„Im Rahmen dieser Stellungnahme gehen wir im Sinne einer auf der sicheren Seite liegenden Abschätzung davon aus, dass derzeit auf der B 202 ein DTV von mindestens 3000 Kfz / 24 h vorhanden ist. Weiterhin nehmen wir an, dass der zusätzliche durch das geplante Seniorenzentrum verursachte Verkehr ein DTV von 300 Kfz / 24 h nicht übersteigt.

Unter dieser Annahme wird die vorhandene Verkehrsmenge um maximal ca. 10 % angehoben. Rechnerisch ergibt sich daraus, dass an den benachbarten Wohnhäusern der durch Verkehrslärm verursachte Beurteilungspegel um 0,4 dB lauter wird. Damit sind die oben genannten drei Bedingungen der TA Lärm /1/ nicht erfüllt und es sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich (vgl. Anlage 2).“

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im zentralen Bereich des Plangebietes werden als **Allgemeines Wohngebiet – WA** – festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- und Tankstellen

ausgeschlossen.

Darüber hinaus ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebietsflächen die Nutzung und Vermietung von Ferienwohnungen unzulässig. Dadurch soll sichergestellt werden, dass für die Bevölkerung dringend benötigter innerörtlicher Wohnraum nicht zweckentfremdet wird.

Als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird für die Wohngebietsflächen eine **GRZ von 0,40** festgesetzt. Die zulässige Zahl der **Vollgeschosse** als Höchstmaß wird für diese Flächen mit **zwei (II)** festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird Bereich der wohnbaulichen Nutzung durch entsprechende Baufenster definiert. Diese Baufenster orientieren sich im Wesentlichen an den Mindestabständen zu Nachbargrundstücken (3,0 m), dadurch soll eine möglichst effektive bauliche Nutzung der Grundstücke und eine Verdichtung der innerörtlichen Baustrukturen erreicht werden. Ggf. sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens allerdings größere Grenzabstände einzuhalten.

Darüber hinaus werden im Textteil B des Bebauungsplanes Regelungen zur zulässigen Versiegelung durch Nebenanlagen getroffen. Es wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete – WA – die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Zufahrten und die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Versiegelung durch Nebenanlagen von 2.500 m² überschritten werden darf. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass der Anteil an versiegelten und teilversiegelten Flächen ausreichend berücksichtigt ist. Insbesondere um die Stellplatzfläche herzurichten ist die Versiegelung relativ großer Flächenanteile notwendig.

Die Fläche im nördlichen Teil des Plangebietes wird als **Sonstiges Sondergebiet - SO** - mit der **Zweckbestimmung – Seniorenwohn- und Pflegeanlage** festgesetzt.

Innerhalb der beiden Teilbereiche des **Sondergebietes - SO** - mit der **Zweckbestimmung – Seniorenwohn- und Pflegeanlage** sind zulässig:

- seniorengerechte Wohn- und Pflegeeinrichtungen,
- mit der Hauptnutzung im Zusammenhang stehende Betriebs- und Versorgungseinrichtungen (Büroräume, Personalräume, Gemeinschaftsräume, Cafeteria etc.),
- Pflegedienst inklusive der benötigten Büro-, Aufenthalts- und Mitarbeiteräume,
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Als Maß der baulichen Nutzung für den Teilbereich 1 des Sonstigen Sondergebietes – Seniorenwohn- und Pflegeanlage wird eine **GRZ von 0,50** festgesetzt. Außerdem wird für diesen Bereich die zulässige Anzahl der **Vollgeschosse** auf maximal **drei Geschosse (III)** begrenzt. Für den Teilbereich 2 des Sonstigen Sondergebietes - Seniorenwohn- und Pflegeanlage wird eine **GRZ von 0,40** festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen **Vollgeschosse** wird im Teilbereich 2 auf **maximal zwei Vollgeschosse (II)** begrenzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in beiden Teilbereichen durch entsprechende Baufenster definiert. Diese Baufenster orientieren sich in weiten Teilen an den Mindestabständen zu Nachbargrundstücken (3,0 m), dadurch soll eine möglichst effektive bauliche Nutzung der Grundstücke und eine Verdichtung der innerörtlichen Baustrukturen erreicht werden. Ggf. sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens allerdings größere Grenzabstände einzuhalten.

Die Fläche im südlichen Teil des Geltungsbereiches wird als **Sonstiges Sondergebiet - SO** - mit der **Zweckbestimmung – medizinisches Versorgungszentrum** festgesetzt.

Innerhalb der beiden Teilbereiche des **Sondergebietes - SO** - mit der **Zweckbestimmung – medizinisches Versorgungszentrum** sind zulässig:

- medizinische Versorgungs- und Vorsorgeeinrichtungen (z. B. Arztpraxen, Therapieeinrichtungen, Beratungsstellen etc.)
- mit der Hauptnutzung im Zusammenhang stehende Betriebs- und Versorgungseinrichtungen (Büroräume, Personalräume, Gemeinschaftsräume, etc.),
- Sanitätshaus und Apotheke,
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Sonstige Sondergebiet – medizinisches Versorgungszentrum eine **GRZ von 0,40** festgesetzt. Außerdem wird für diesen Bereich die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf maximal **zwei Geschosse (II)** begrenzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird Bereich des medizinischen Versorgungszentrums durch ein entsprechendes Baufenster definiert. Diese Baufenster orientieren sich im Wesentlichen an den Mindestabständen zu Nachbargrundstücken (3,0 m), dadurch soll eine möglichst effektive bauliche Nutzung der Grundstücke und eine Verdichtung der innerörtlichen Baustrukturen erreicht werden. Ggf. sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens allerdings größere Grenzabstände zu berücksichtigen.

Darüber hinaus werden im Textteil B des Bebauungsplanes Regelungen zur zulässigen Versiegelung durch Nebenanlagen getroffen. Es wird festgesetzt, dass innerhalb **der**

Sonstigen Sondergebietes mit der **Zweckbestimmung – medizinisches Versorgungszentrum** die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Zufahrten und die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Versiegelung durch Nebenanlagen von 1.650 m² überschritten werden darf. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass der Anteil an versiegelten und teilversiegelten Flächen ausreichend berücksichtigt ist. Insbesondere um die Stellplatzfläche herzurichten, ist die Versiegelung relativ großer Flächenanteile notwendig.

Im Westen des Plangebietes befindet sich die Selckstraße, über die die Anbindung des Plangebietes an die öffentlichen Verkehrswege erfolgt. Die an die Bauflächen angrenzenden Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan als **öffentliche Verkehrsflächen** festgesetzt. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen der Selckstraße haben im Verlauf der überplanten Bauflächen eine Breite von ca. 10,50 m - 10,90 m. Der vorhandene Straßenraum ist dementsprechend ausreichend, um auch in Zukunft eine effektive und zeitgemäße Verkehrsplanung zu gewährleisten. Eine Ausweisung zusätzlicher Verkehrsflächen ist dementsprechend nicht vorgesehen.

Zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die privaten Erschließungsflächen sowie die geplanten Stellplätze in der Planzeichnung dargestellt.

Darüber hinaus ist eine Durchwegung für Fußgänger von der Selckstraße bis zum Markt geplant. Diese Wegeverbindung soll öffentlich nutzbar sein und von der Stadt Tönning unterhalten werden. Derzeit ist der endgültige Wegeverlauf unklar, da sich die Stadt Tönning noch in Gesprächen mit verschiedenen Grundstückseigentümern im östlichen Anschluss an das Plangebiet befindet. Da der Verlauf außerhalb des Plangebietes noch nicht feststeht, ist eine Festsetzung im Bebauungsplan aktuell nicht möglich.

Für den Fall, dass ein durchgehender Weg von der Selckstraße zum Markt geschaffen werden kann, wird für das Plangebiet bereits vertraglich gesichert, dass die notwendigen privaten Flächen entsprechend hergestellt und zugunsten der Allgemeinheit genutzt werden können.

Zum aktuellen Zeitpunkt gibt es eine favorisierte Wegführung für die geplante Verbindung zwischen der Selckstraße und dem Marktplatz. Diese Wegeverbindung wird im Bebauungsplan **als Gehrecht zugunsten der Stadt Tönning und der Allgemeinheit zur Realisierung eines öffentlichen Fußweges** dargestellt. Da wie oben bereit beschrieben, der Verlauf der Wegeverbindung aber nicht endgültig feststeht, werden im Bebauungsplan zusätzlich **Flächen für eine alternativer Wegführung für einen öffentlichen Fußweg** gekennzeichnet.

Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe von baulichen Anlagen wird auf die geplanten Vorhaben innerhalb der einzelnen Teilflächen des Bebauungsplanes abgestimmt. Für alle Baugrundstücke wird festgesetzt, dass die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) max. 1,00 m über der mittleren Höhenlage der überbaubaren Grundstücksflächen im jeweiligen Bereich liegen dürfen.

Für den Teilbereich 1 des Sonstigen Sondergebietes – Seniorenwohn- und Pflegeanlage wird die maximal zulässige Höhe der Gebäude auf 11,0 m über der mittleren Höhenlage der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Für diesen Bereich ist für Aufzugsüberfahrten außerdem eine maximale Höhe von 12,0 m zulässig.

Für die als Allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzten Flächen wird die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen auf 8,5 m über der mittleren Höhenlage der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Für das übrige Plangebiet (Teilbereich 2 Sonstiges Sondergebiet – Seniorenwohn- und Pflegeanlage, Sonstiges Sondergebiet – medizinisches Versorgungszentrum) wird die maximal zulässige Höhe auf 10,0 m über der mittleren Höhenlage der zugehörigen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Für Aufzugsüberfahrten ist in diesen Teilen des Plangebietes eine maximale Höhe von 11,0 m zulässig.

Bindungen für Bepflanzungen

Unter Punkt 3 im Textteil B des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass je 6 Stellplätze ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 12,0 cm anzupflanzen ist. Da innerhalb des Plangebietes zahlreiche Stellplätze notwendig sind, soll diese Festsetzung sicherstellen, dass auch eine geeignete Begrünung der Stellplatzflächen und deren Umfeldes und eine Kompensation der ortsbildprägenden Bäume erfolgt.

Zwischen den Investoren und der Stadt Tönning werden städtebauliche Verträge geschlossen, im Rahmen derer auch Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiraumplanung getroffen werden sollen. Dementsprechend wird im Rahmen des Bebauungsplanes auf gesonderte Festsetzungen verzichtet. Für die Stadt Tönning bietet das den Vorteil, dass sie auf diese Weise flexibel und zeitnah auf notwendige Änderungen reagieren kann, da kein förmliches Bauleitplanverfahren zur Änderung der möglichen Festsetzungen notwendig ist, und die Stadt trotzdem die Kontrolle über gestalterische Aspekte behält.

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die Erschließung und damit die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz soll über zwei Zufahrten zur Selckstraße erfolgen. Angrenzend an die dargestellten Baugebiete werden die Flächen der Selckstraße als **öffentliche Verkehrsflächen** festgesetzt. Im Norden des Plangebietes ist die Zufahrt zum Seniorenzentrum und den dazugehörigen Stellplätzen geplant. Eine weitere Anbindung ist im Südwesten des Plangebietes vorgesehen. Über diese Zufahrt ist die Anbindung an die verschiedenen Wohnnutzungen (inklusive Servicewohnungen), das medizinische Versorgungszentrum und die untergeordneten gewerblichen Nutzungen sowie die dazugehörigen Stellplatzflächen geplant.

Zusätzlich zu den privaten Erschließungsflächen soll eine öffentliche fußläufige Verbindung zwischen der Selckstraße und dem Marktplatz realisiert werden. Diese Verbindung soll über das Plangebiet verlaufen. Da der Trassenverlauf im östlichen Anschluss an das Plangebiet noch nicht feststeht, kann auch innerhalb des Plangebietes die Wegführung nicht festgesetzt werden. Um flexibel auf die verschiedenen möglichen Wegführungen

reagieren zu können, stellt der Bebauungsplan zwei alternative Wegeführungen dar. Die favorisierte Wegeführung wird in der Planzeichnung als **Gerecht zugunsten der Stadt Tönning und der Allgemeinheit zur Realisierung eines öffentlichen Fußweges** dargestellt. Darüber hinaus sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes **Flächen für eine alternative Wegeführung für einen öffentlichen Fußweg** gekennzeichnet. Sollte die favorisierte Verbindung nicht realisiert werden können, kann eine Wegeführung über diese Flächen erfolgen. Die notwendigen Flächen für die Wegeführung innerhalb des Plangebietes wurden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

5. Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der vorgesehenen intensiven baulichen Nutzung auch die Anlage zahlreicher Stellplätze vorgesehen. Die Stellplätze für das geplante Seniorenzentrum werden im Bereich der nördlichen Zufahrt hergerichtet. In diesem Bereich sind 25 Stellplätze vorgesehen.

Der überwiegende Teil der Stellplätze wird über den südlichen Zufahrtsbereich des Grundstückes angebunden. Diese Stellplatzanlage befindet sich zentral innerhalb des Plangebietes. Hier ist die Anlage von ca. 116 Stellplätzen vorgesehen. Die Stellplätze sind in räumlichen Zusammenhang zu den jeweiligen Nutzungen angeordnet. Die Stellplatzsituation muss entsprechend der tatsächlich umgesetzten und nachfrageorientierten Bebauung angepasst werden. Entsprechende Vereinbarungen werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages getroffen.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Tönning ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Gemäß § 13a BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Durch diese Regelung wird der Inanspruchnahme von „unbebauten“ Außenbereichsflächen entgegengewirkt, wodurch insgesamt ein positives Ergebnis für die Umwelt erzielt werden kann.

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil des Siedlungsbereiches der Stadt Tönning, westlich der Altstadt, an der Selckstraße und umfasst insgesamt eine Fläche von 19.775 m². Zurzeit befindet sich auf dem Grundstück noch das ehemalige Krankenhaus, welches zum Teil noch als medizinisches Versorgungszentrum genutzt wird. Der noch vorhandene Gebäudebestand soll in zwei Abschnitten rückgebaut werden.

Insgesamt ist der Geltungsbereich vom Gebäudebestand, den asphaltierten Stellplatzflächen, Wegen und den gepflegten Grünflächen mit Laubholzbestand geprägt. Westlich des medizinischen Versorgungszentrums ist der Eingangsbereich gärtnerisch gestaltet. Entlang der Selckstraße, im Bereich des medizinischen Versorgungszentrums, befinden sich straßenbegleitend überwiegend Ahorne mit einem BHD von ca. 30 cm. Innerhalb des Geltungsbereiches weisen einige Bäume aufgrund ihres Stammumfanges oder ihrer

Ausprägung eine orts- und landschaftsbildprägende Funktion auf. Dabei handelt es sich um eine mehrstämmige Linde (4-stämmig, BHDs je ca. 45 – 58 cm) östlich des medizinischen Versorgungszentrums, um einen Ahorn (BHD ca. 107 cm) im Nordosten in Nähe zur Grundstücksgrenze sowie um eine Weide in Nähe des Eingangsbereiches (BHD ca. 102 cm).

Der Großteil des vorhandenen Laubholzbestandes kann im Rahmen der Umsetzung der Planung leider nicht erhalten bleiben. Lediglich der Gehölzbestand entlang der Südgrenze kann erhalten bleiben.

Der Verlust der Linde, der Weide und des Ahorns ist mit je vier Ersatzbäumen zu kompensieren. Unter **Punkt 3 Teil B: Text** werden daher **Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Vegetationsbeständen** festgesetzt, dass im Umfeld der Stellplatzflächen je 6 Stellplätze ein standortgerechter und heimischer Baum zu anzupflanzen ist. Die heimischen Bäume sollen in 1 m Höhe eine Mindestqualität von 12 cm aufweisen. Zu den Arten zählen beispielsweise Bergahorn, Bergulme, Feldahorn, Feldulme, Hainbuche, Rotbuche, Hainbuche, Sal-Weide, Sand-Birke, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde oder Zitterpappel.

Die landschaftsgerechte Begrünung wirkt sich positiv auf die Tier- und Pflanzenwelt aus, da neue Lebensräume geschaffen werden. Zugleich erfolgt eine landschaftliche Einbindung der Bebauungsstruktur und eine Begrünung der Stellplatzflächen. Insgesamt entstehen innerhalb des Geltungsbereiches mindestens 18 neue Bäume.

Die Erfüllung der Festsetzungen für die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sowie für die entsprechenden Bauflächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Innerhalb des Plangebietes oder direkt angrenzend befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Das Plangebiet befindet sich nicht in Nähe zu einem FFH- und EU-Vogelschutzgebiet des Natura 2000-Netzes. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet (0916-491), was sich in ca. 500 m Entfernung vom Plangebiet im Bereich der Eidermündung befindet, ist zugleich als FFH-Gebiet (1719-391) ausgewiesen. Ein räumlich-funktionaler Bezug ist aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes sowie der derzeitigen Nutzung des Plangebietes nicht gegeben. Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes ist daher mit Aufstellung des Bebauungsplanes und Realisierung des Bauvorhabens nicht zu erwarten.

Im gesonderten ARTENSCHUTZRECHTLICHEN FACHBEITRAG wird gem. § 44 BNatSchG geprüft, ob durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Tönning Verbotsartbestände für die streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten ausgelöst werden und ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen sind.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

Die artenschutzrechtliche Betrachtung für den Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Tönning für das Gebiet „ehemaliges Krankenhausgelände“ hat ergeben, dass durch das Planvorhaben Fledermäuse und Brutvögel potentiell betroffen sind. Das Plangebiet weist aufgrund Gehölzbestandes grundsätzlich Brutmöglichkeiten für gehölzfrei- und gehölzhöhlenbrütende Brutvögel auf. Mit der Beseitigung des Laubholzbestandes gehen (potentielle) Brutplätze verloren.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und den damit verbundenen Störungsintensitäten handelt es sich dabei um potentielle Brutplätze der häufigen und weit verbreiteten Arten, die anpassungsfähig sind. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte wird daher weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt.

Für die potentiell vorkommenden Fledermäusen weist das Plangebiet Tagesquartierpotential auf. Drei Bäume (Erlen, ortsbildprägender Ahorn), die im Rahmen der Planung nicht erhalten bleiben können, ist eine Tagesquartiernutzung der vorkommenden Fledermäuse potentiell möglich. Für Bäume mit Quartiereignung sind gesonderte Fällzeiträume als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme zu beachten, um baubedingte Schädigungen oder Tötungen ausschließen zu können. Durch die Umsetzung der Planung werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst, sofern die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen berücksichtigt werden. Die Bauzeitenregelung wird im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Maßnahmenträgern festgehalten (vgl. Anlage 1).

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem Plangelungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der Kläranlage der Stadt Tönning zur Reinigung zugeführt.

Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser kann soweit eine Versickerung auf den Grundstücken selbst nicht möglich ist, dem gemeindlichen Leitungssystem zur Oberflächenentwässerung zugeführt werden. Die entsprechenden Genehmigungen werden rechtzeitig eingeholt.

Im Rahmen der Detailplanungen wird ein entsprechende Entwässerungskonzept erarbeitet und hinsichtlich der Rahmenbedingungen mit dem Sielverband abgestimmt.

7.2 Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Eiderstedt.

7.3 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG über Erdkabel.

7.4 Gas

Die Erdgasversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG.

7.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die öffentliche Einrichtung des Kreises Nordfriesland zur Entsorgung von Abfällen. Die Abfallentsorgung ist durch die Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Nordfriesland (Abfallwirtschaftssatzung) geregelt und wird im Rahmen einer Drittbeauftragung durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Nordfriesland mbH (AWNF) durchgeführt.

7.6 Telekommunikation

Im Bereich der Straßen und Wege sind zum Zeitpunkt der Erschließung Telekommunikationskabel als Erdkabel auszulegen.

7.7 Feuerlöscheinrichtungen

Die notwendigen Feuerlöscheinrichtungen zur Sicherung des Löschwasserbedarfes sind in erforderlicher Anzahl und Umfang sicherzustellen.

8. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes, daher ist in diesem Bereich mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Der Umgang mit archäologischen Funden wird im Rahmen des § 15 DSchG geregelt, dort heißt es: *„Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.“*

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Denkmäler oder Fundstellen bekannt. Allerdings befinden sich in der Umgebung des Plangebietes zahlreiche Kulturdenkmäler. Teilweise liegt das Plangebiet innerhalb des Umgebungsschutzbereiches dieser Kulturdenkmäler. In der Umgebung sind insbesondere das denkmalgeschützte „Wohnhaus Selkstraße“ (Selkstraße 24) sowie die Sachgesamtheit „Marktplatz Tönning“ zu erwähnen. Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Umgebungsschutzbereiches des „Wohnhauses

Selkstraße“. Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 ist für Bauvorhaben innerhalb des Umgebungsschutzbereiches von Denkmälern eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und Bodens

Die Flächen befinden sich in der Verfügung der Maßnahmenträger; allgemein gilt: Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

10. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Bruttobauland	m²	%
Allgemeines Wohngebiet – WA –	6.859	34,7
Sondergebiet – SO – Seniorenwohn- und Pflegeanlage	6.628	33,5
Sondergebiet – SO – medizinisches Versorgungszentrum	4.150	21,0
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.138	10,8
Gesamt	19.775	100

11. Kosten

Der Stadt Tönning entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Zwischen der Stadt und den Investoren/Maßnahmenträgern - der Landhaus Seeth Immobilien GmbH & Co. KG. sowie dem Klinikum Nordfriesland wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen, der die Kostenübernahme sowie die Umsetzungsverpflichtungen durch die Investoren regelt.

Tönning, den

- Bürgermeisterin -

12. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Tönning gelingt es, innerstädtische Flächenpotentiale zum Zwecke des Wohnens, der Seniorenpflege und zur medizinischen Grundversorgung nutzbar zu machen.

Dieser Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Tönning stellt den Großteil der Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Krankenhaus sowie in den Randbereichen im Süden und Westen als gemischte Baufläche – M – dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tönning wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst und die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als **Sonstiges Sondergebiet – SO – „Seniorenwohn- und Pflegeanlage“** bzw. als **Sonstiges Sondergebiet – SO – „medizinisches Versorgungszentrum“** sowie als **Wohnbauflächen – W** – dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Tönning wird im Zuge des vorliegenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Tönning, den

- **Bürgermeisterin** -

13. Quellen- und Literaturverzeichnis

STADT TÖNNING (2020): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 33 der Stadt Tönning für das Gebiet: „ehemaliges Krankenhausgelände“.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.), 2010: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.), 2005: Regionalplan für den Planungsraum V – Schleswig-Holstein Nord – Kreisfreie Stadt Flensburg und die Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg. Kiel

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05. 2017 (BGBl. I. S. 1298)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S.706) m.W.v. 01.12.2019

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) i.d.F vom 24.02.2010, letzte berücksichtigte Änderung: Anlage 2 geändert (LVO v. 27.03.2019, GVOBl. S. 85)