

Innenentwicklungsanalyse Kating

Stand 12.12.2024

Bedarfsabschätzung

Spezifische statistische Daten für Kating liegen nicht vor, da der Ortsteil Teil der Stadt Tönning ist. Die Daten für Tönning insgesamt sind natürlich aufgrund der sehr unterschiedlichen Strukturen nicht aussagekräftig für Kating. Somit müssen für eine Bedarfsabschätzung der Wohnbaulandentwicklung Annahmen getroffen werden.

In Kating bestehen ca. 130 Wohnhäuser. Dabei handelt es sich überwiegend um Einfamilienhäuser. Ausgehend von Zahlen für Gemeinden mit einer vergleichbaren Größe wie der Ortsteil Kating wird angenommen, dass im Schnitt 1,25 Wohneinheiten je Wohngebäude bestehen (abgeleitet von Zahlen des Statistikamtes Nord für Gemeinden auf Eiderstedt). Daraus ergeben sich ca. 163 Wohneinheiten für Kating.

In Teilen, insbesondere im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 11b im Norden des Siedlungsgebiets ist der Anteil an Ferienwohnungen recht hoch (Kating ist im Regionalplan als Schwerpunkttraum für den Tourismus ausgewiesen). Daher wird weiter angenommen, dass 20 % der Wohneinheiten nur touristisch genutzt werden und demnach nicht auf den Wohnungsbaurahmen angerechnet werden können. Nach Abzug dieses Anteils verbleiben also ca. 130 Wohneinheiten als geschätzter Bestand für Kating.

Gemäß Wohnungsbauahmen des Landesentwicklungsplans 2021 können bis 2036 in ländlichen Gemeinden 10 % des Wohnungsbestands an neuen Wohneinheiten errichtet werden. Dies wären für Kating demnach 13 Wohneinheiten.

Der tatsächliche Bedarf dürfte jedoch nach Einschätzung der Stadt Tönning etwas höher liegen. Zum einen deuten dies die konkreten Anfragen nach Wohnbaulandentwicklung in Tönning an. Zudem ist Kating als Ortsteil der Stadt Tönning etwas anders zu beurteilen als eine eigenständige ländliche Gemeinde. Zwar zählt Kating nicht zum zentralörtlichen Siedlungsbereich der Stadt, ist aber in deren kommunale Entwicklungspolitik einbezogen. Gemäß der Wohnungsmarktanalyse Nordfriesland (ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, 2019) wird die Bevölkerung in Tönning nach einem spürbaren Zuwachs in den letzten Jahren bis 2030 wieder ebenfalls spürbar abnehmen. Die Zahl der Haushalte bleibt hingegen stabil und wird dann voraussichtlich erst nach 2030 deutlicher abnehmen. Bis 2035 entwickelt sich laut Wohnungsmarktanalyse ein Wohnungsüberhang in Tönning, insbesondere im Bereich älterer (nicht seniorengerechter) Einfamilienhäuser. Dagegen besteht ein Defizit an kleineren, bezahlbaren Wohnungen für bis zu zwei Personen. Die Stadt Tönning will versuchen, ihre Planungen entsprechend anzupassen. Im Stadtgebiet selbst soll vermehrt auf den Ersatz älterer Einfamilienhäuser durch neue, kleinere Wohnungen geachtet werden, wie es zur Zeit bereits mit der Planung auf dem ehemaligen Klinikgelände geschieht.

Nichtsdestotrotz wird die in den letzten Jahren den Wohnungsmarkt dominierende Nachfrage nach Einfamilienhäusern nicht kurz- bis mittelfristig verschwinden. Somit muss auch für dieses Segment weiterhin ein Angebot bereitgehalten werden, um eine stabile Bevölkerungsentwicklung zu sichern. Die Stadt Tönning möchte dies insbesondere auch im Ortsteil

Kating tun, da die Lagegunst hier gut ist – gute Erreichbarkeit der Stadt, dennoch ruhige und landschaftlich attraktive Lage – und dementsprechend die Bedingungen bestehen, die Reduzierung des Einfamilienhausbaus im zentralen Stadtgebiet zu kompensieren. Zudem ist der Baubestand in Kating im Gegensatz zum zentralen Stadtgebiet zu großen Teilen erst nach 1980 entstanden und dürfte daher noch länger nutzbar sein, so dass – zumindest in den nächsten 10 bis 15 Jahren – nicht mit einer verstärkten Leerstandsquote im Baubestand Katings zu rechnen ist.

Aus diesen Erwägungen heraus ist die Stadt Tönning der Überzeugung, dass eine moderate Siedlungsentwicklung in Kating mit ca. 15-17 Wohnbaugrundstücken für die nächsten 10-12 Jahre in jedem Fall bedarfsgerecht ist.

Innenentwicklungspotentiale

Baurechtlich ist das Gebiet des im Zusammenhang bebauten Ortsteils („Innenbereich“ gemäß § 34 BauGB) durch die kompakte Siedlungsstruktur Katings relativ klar abzugrenzen. Die Geltungsbereiche der bestehenden Bebauungspläne in Kating (B-Pläne 11/11a/11b und 17 der Stadt Tönning) sind nahezu komplett besiedelt und gliedern sich dementsprechend in den Innenbereich ein. Die B-Pläne 11, 11a und 17 weisen reine bzw. allgemeine Wohnbaugebiete aus, der B-Plan 11b ein Sondergebiet Wohnen und Fremdenverkehr (Ferienhäuser).

Gemäß dem Grundsatz der Schonung von unversiegelten Freiflächen sollten prinzipiell zunächst alle Innenentwicklungspotentiale ermittelt und ausgeschöpft werden, bevor zusätzliche Fläche für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden. Das gilt natürlich auch für die Wohnbauentwicklung im Ortsteil Kating.

Innenentwicklungspotentiale sind

- freie Grundstücke (Baulücken) innerhalb des Innenbereichs oder im Geltungsbereich von Bebauungsplänen
- bestehende und absehbare Leerstände und Brachflächen im Innenbereich
- untergenutzte Grundstücke (Nachverdichtungspotentiale) im Innenbereich, wobei als Bewertungsmaßstab hierbei die ortstypische Bebauungsdichte anzulegen ist

Brachflächen und Nachverdichtungspotentiale sind in Kating nicht vorhanden.

Leerstände gibt es zum Planungszeitpunkt nur vereinzelt (es wurden insgesamt zwei ermittelt). Dabei handelt es sich nicht um dauerhafte, strukturelle Leerstände, sondern in Anzahl und Art um die marktübliche Fluktuationsreserve.

Es wurden drei Baulücken im Innenbereich Katings ermittelt, das sind etwas mehr als 2 % der Baugrundstücke Katings. Eine Baulücke wird als Freifläche/Gartengrundstück der angrenzenden Gebäude genutzt, eines mittlerweile bebaut, so dass lediglich zwei Flächen verbleiben.

Innenentwicklungspotentiale		Größe	Bemerkung
Geeignet			
A	Ahornweg 5	ca. 750 m ²	B-Plan 11 - WA

Innenentwicklungsanalyse Kating

B	Westl. Fasanenweg 2	ca. 1.100 qm	Starker Gehölzbewuchs
Weniger geeignet			
C	Dorfstraße 13	ca. 1.400 qm	Gartennutzung Dorfstr. 13

Insgesamt reichen die Innenentwicklungspotentiale im Ortsteil Kating nicht aus, um angesichts der vorhandenen Nachfrage eine städtebaulich geordnete Siedlungsentwicklung mittelfristig zu gewährleisten. Daher hat sich die Stadt Tönning entschlossen, durch Bauleitplanung neue Siedlungsflächen auszuweisen.

Alternativflächen

Für die geplante Siedlungsentwicklung am Ortsteil Kating hat die Stadt Tönning mehrere Standortalternativen untersucht. Vorbedingung für die Alternativflächen war, dass direkt an bestehende Straßen angeschlossen werden kann und dass die Flächen sich an das bestehende Siedlungsgebiet angliedern, um dieses kompakt zu halten. Es wurden sieben potentielle Siedlungsflächen untersucht.

Fläche 1:

- + flexibler Straßenanschluss möglich
- faktisch kein Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet
- freie Strecke der Kreisstraße → Anbauverbotszone
- Fläche ist derzeit nicht verfügbar

Fläche 2:

- + flexibler Straßenanschluss möglich
- + Ackerfläche → geringere ökologische Auswirkungen
- kaum Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet
- Siedlungsgebiet würde hier erstmals westlich der Kreisstraße erweitert
- freie Strecke der Kreisstraße → Anbauverbotszone
- Fläche ist derzeit nicht verfügbar

Fläche 3:

- + flexibler Straßenanschluss möglich
- + Fläche wäre ggf. verfügbar
- Siedlungsgebiet würde hier erstmals westlich der Kreisstraße erweitert
- freie Strecke der Kreisstraße → Anbauverbotszone

- angrenzende Waldfläche → Bauverbotszone

Fläche 4:

- + kompakte Form → effiziente Flächennutzung möglich
- wenig integrierter Siedlungsanschluss → Ausgreifen in die freie Landschaft
- nur ein Straßenanschluss → Zwangspunkt der Planung und Belastung des Lerchenwegs
- Landschaftserleben der angrenzenden Grundstücke wird eingeschränkt
- Fläche ist derzeit nicht verfügbar

Fläche 5:

- + Fläche ist verfügbar
- + Abrundung des Siedlungsgebiets
- + drei unabhängige Straßenanschlüsse möglich → Entzerrung des Verkehrs
- Landschaftserleben der angrenzenden Grundstücke wird eingeschränkt
- wenig kompakter Flächenzuschnitt → anspruchsvollere Planbedingungen

Fläche 6:

- + Fläche ist ggf. verfügbar
- + Abrundung des Siedlungsgebiets
- + flexibler Straßenanschluss möglich
- Altlastenverdachtsfläche → ggf. Nutzungseinschränkungen, jedenfalls hohe Erschließungskosten
- angrenzende Waldfläche → Bauverbotszone
- angrenzender Mitteldeich → Bauverbotszone

Fläche 7:

- + Abrundung des Siedlungsgebiets
- + flexibler Straßenanschluss möglich
- ggf. Immissionskonflikt mit angrenzender Landwirtschaft
- höhere ökologische Wertigkeit durch Gehölzbestand
- angrenzender Mitteldeich → Bauverbotszone
- relativ kleine Fläche (Ausweitung nach Osten ginge in die freie Landschaft)
- Fläche ist derzeit nicht verfügbar

Die drei am besten geeigneten Flächen 3, 5 und 6 wurden näher untersucht. Für alle wurde zumindest im Grundsatz die Verfügbarkeit für die Stadt festgestellt.

Fläche 3 hat die Einschränkungen, dass sie teilweise an der freien Strecke der Kreisstraße 4 liegt, wo eine gesetzliche Anbauverbotszone von 15 m ab Fahrbahnkante gilt, und ebenso an einer Waldfläche, von der mit Gebäuden ebenfalls ein gesetzlicher Abstand eingehalten werden muss, hier sogar 30 m. Das würde die für eine Bebauung nutzbare Fläche um knapp ein Drittel reduzieren. Die Grunderwerbskosten würden jedoch für die gesamte Fläche anfallen und auf die Erschließungskosten umgelegt werden müssen. Ebenso würden neue Straßenanschlüsse an die Kreisstraße zu höheren Erschließungskosten aufgrund der neu zu gestaltenden Knotenpunkte führen. Dies könnte insgesamt zu unattraktiveren Grundstückspreisen führen. Ein weiterer Punkt ist, dass sich das Siedlungsgebiet der Ortslage Kating nördlich der Kirche bisher ausschließlich auf die östliche Seite der Dorfstraße beschränkt. Mit der Fläche 3 würde hier nun erstmals die westliche Seite bebaut werden, was die Siedlungsstruktur signifikant ändern würde. Ein Vorteil der Fläche 3 wäre dagegen, dass aufgrund der direkt angrenzenden Dorfstraße sehr flexible Erschließungs- und Entwurfsmöglichkeiten bestehen.

Fläche 6 grenzt ebenfalls an die Waldfläche an, so dass auch hier der gesetzliche Abstand von 30 m für Bebauung gelten würde. Außerdem liegt südlich der Fläche ein Regionaldeich, für den ebenfalls eine gesetzliche Anbauverbotszone gilt, die hier 25 m misst. Als Folge reduziert sich die bebaubare Fläche insgesamt um knapp ein Viertel. Auf der Fläche 6 bestand zudem früher eine Zinkerei. Bei deren Abbruch wurden Altlasten in den Böden festgestellt (u.a. Schwermetalle und aromatische Kohlenwasserstoffe), die dort belassen werden können, solange die Fläche nicht baulich genutzt wird. Bei einer Überplanung wären jedoch engmaschige Bodenuntersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen notwendig. Das würde die Erschließungskosten – und damit im Ergebnis die Grundstückspreise – ebenfalls deutlich erhöhen und eine hier geplante Wohnbebauung unattraktiver oder unwirtschaftlich machen. Positiv sind für Fläche 3 ebenfalls flexible Planungsgestaltungen aufgrund der variablen Erschließungsmöglichkeiten zu vermerken. Ebenso ist bei dieser Fläche die Lage im Siedlungsgefüge positiv, die zu einer städtebaulichen Abrundung der Ortslage führen würde.

Fläche 5 lässt durch die relativ schmale L-Form nur wenige Planungsvariationen zu. Von den drei näher in Frage kommenden Flächen grenzt sie außerdem an die meisten bestehenden Wohngrundstücke an, ohne dass – wie bei Fläche 3 – eine Straße als Zäsur dazwischen liegen würde. Der freie Ausblick von diesen Wohngrundstücken in die Landschaft wird damit zukünftig verhindert. Allerdings war schon bei Aufstellung des B-Plans Nr. 17, zu dem die meisten der betroffenen Grundstücke gehören, die Option zur Erweiterung des Wohngebiets nach Osten durch entsprechende Verkehrsanschlüsse mit eingeplant, so dass die betreffenden Eigentümer damit rechnen konnten. Die Fläche 5 kann an drei unterschiedliche bestehende Straßen angeschlossen werden, die jeweils eine eigene Anbindung an die Dorfstraße haben. Damit kann nicht nur der zusätzliche Verkehr verteilt werden, sondern auch die Planung flexibler gestaltet werden, was den o.g. Nachteil der schmalen L-Form zumindest teilweise wieder ausgleicht. Ein weiterer städte-

baulicher Vorteil ist, dass das Siedlungsgebiet relativ kompakt erweitert und sinnvoll abgerundet wird.

Im Gesamtvergleich überwiegen aus Sicht der Stadt Tönning die Argumente für eine Planung auf der Fläche 5. Insbesondere die Möglichkeit, die Erschließungskosten günstig zu halten, um breiten Bevölkerungsgruppen einen Erwerb zu ermöglichen, gibt – neben den angegebenen städtebaulichen Gründen – den Ausschlag.