

# Stadt Tönning - Innenstadt

Vorbereitende Untersuchungen

mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (IEK)



Stadt Tönning

Stand März 2020



Auftraggeberin:



Stadt Tönning  
Am Markt 1  
25832 Tönning  
[www.toenning-rathaus.de](http://www.toenning-rathaus.de)

Ansprechpartnerin:  
Dorothe Klömmer

Auftragnehmer:



BIG Städtebau GmbH  
Drehbahn 7  
20354 Hamburg  
[www.big-staedtebau.de](http://www.big-staedtebau.de)

Ansprechpartner:  
Andreas Kiefer  
**T** +49 40 3410678 33  
[a.kiefer@big-bau.de](mailto:a.kiefer@big-bau.de)

März 2020

Fördermittelgeber:



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat

Vorbereitende Untersuchungen mit integrierte



Entwicklungs



Schleswig-Holstein  
Ministerium für Inneres,  
ländliche Räume  
und Integration

Städtebau | 2

# Inhalt

<b>1. Anlass und Aufgabe</b>	<b>6</b>
1.1. Formale Voraussetzungen	7
<b>2. Vorgehensweise und Methode</b>	<b>9</b>
2.1. Berichtsgliederung	9
2.2. Prozessorganisation und Partizipation	10
<b>3. Allgemeine Rahmenbedingungen und Einordnung in den Planungskontext</b>	<b>12</b>
3.1. Stadträumliche Lage und Einbindung	12
3.2. Übergeordnete Planung	12
3.3. Formelle Planungen	15
3.4. Informelle Planungen	16
3.5. Bevölkerungs- und Sozialstruktur	17
3.6. Wirtschaftsstandort	20
<b>4. Bestandsanalyse des Untersuchungsgebiets „Innenstadt“</b>	<b>21</b>
4.1. Das Untersuchungsgebiet: Entwicklung und städtebauliche Situation	21
4.2. Gebäude- und Flächenbestand	22
4.2.1. Gebäudetypologie	22
4.2.2. Nutzungen	23
4.2.3. Gebäudealter	25
4.2.4. Denkmalschutz und erhaltenswerte Gebäudesubstanz	25
4.2.5. Leerstand	25
4.2.6. Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf nach § 177 BauGB	26
4.2.7. Investitionsbereitschaft der Eigentümerschaft	27
4.2.8. Wohnen	28
4.2.9. Untergenutzte Flächen	28
4.2.10. Eigentumsverhältnisse	29
4.3. Lokale Ökonomie	29
4.4. Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur	32
4.4.1. Bildungseinrichtungen	33
4.4.2. Kindertagesstätten	33
4.4.3. Kultur- und Freizeitangebote	33
4.4.4. Medizinische Versorgung und Pflegeeinrichtungen	34
4.4.5. Soziale Einrichtungen und Netzwerke	35

4.5.	Grün- und Freiraumstruktur .....	36
4.6.	Verkehr und Mobilität.....	40
4.6.1.	Fließender und ruhender KFZ-Verkehr .....	40
4.6.2.	ÖPNV .....	41
4.6.3.	Fuß- und Radverkehr .....	41
4.6.4.	Mobilität und Barrierefreiheit.....	42
4.6.5.	Zustand Verkehrsflächen.....	43
4.7.	Technische Infrastruktur .....	45
4.7.1.	Kommunikationseinrichtungen .....	45
4.7.2.	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	46
4.8.	Umweltsituation (Klimafolgenanpassung und Umweltschutz).....	48
4.8.1.	Wärmeeinsparung .....	48
4.8.2.	Gewässer, Boden, Luft und Biodiversität .....	49
4.9.	Zusammenfassende Bewertung.....	51
4.9.1.	Stärken, Chancen und Potenziale.....	51
4.9.2.	Misstände, Mängel und Konflikte.....	53
<b>5.</b>	<b>Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.....</b>	<b>56</b>
5.1.	Leitlinien und Entwicklungsziele .....	56
5.2.	Rahmenentwicklungskonzept.....	60
5.2.1.	Räumliche Schwerpunkte.....	60
5.2.2.	Thematische Schwerpunkte .....	64
5.3.	Maßnahmenkonzept.....	70
5.3.1.	Maßnahmen der Vorbereitung.....	70
5.3.2.	Maßnahmen der Durchführung .....	74
5.3.3.	Maßnahmen der Abwicklung.....	96
5.3.4.	Sonstige Maßnahmen .....	97
5.3.5.	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	99
5.4.	Monitoring.....	103
<b>6.</b>	<b>Verfahrensrechtliche Abwägung .....</b>	<b>104</b>
6.1.	Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB.....	104
6.2.	Sanierungsrechtliche Bedingungen bei der Wahl des geeigneten Sanierungsverfahrens.....	104
6.3.	Abwägung der Verfahren, Instrumente sowie privater und öffentlicher Belange.....	106
6.3.1.	Abwägung zwischen umfassendem oder vereinfachtem Verfahren.....	106
6.3.2.	Abwägung anderer Instrumente .....	107
6.3.3.	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange .....	107
6.4.	Vorschlag zur Gebietsabgrenzung .....	108
6.5.	Rechtliche Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets .....	109
6.6.	Durchführbarkeit.....	109

6.7.	Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen.....	110
6.8.	Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.....	110
6.9.	Gesamtabwägung .....	110
6.10.	Vorschlag zur zeitlichen Begrenzung .....	111
6.11.	Empfehlung .....	111

# 1. Anlass und Aufgabe

Die Stadt Tönning wurde im Jahr 2017 vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Schleswig-Holstein mit dem Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ neu in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Der entsprechende Bescheid der Investitionsbank Schleswig-Holstein erging 30.11.2017.

Als Folge des wirtschaftlichen, technischen und demographischen Wandels leidet Tönning unter teils erheblichen städtebaulichen Missständen, verbunden mit hohen Funktionsverlusten. Die

vorliegenden Missstände in der Innenstadt waren Schwerpunkte und Anlass des Antrages der Stadt Tönning zur Aufnahme in die Städtebauförderung. Dazu gehören u.a. funktionale Mängel des zentralen Versorgungsbereichs (bspw. gewerbliche Leerstände), gestalterische und städtebauliche Defizite im öffentlichen Raum (bspw. fehlende Barrierefreiheit, abnehmende Aufenthaltsqualität in der Innenstadt, fehlende Infrastruktur am Bahnhof / Bahnhofsvorplatz) und unzureichende konzeptionelle und bauliche Zustände zentraler Einrichtungen (bspw. Meerwasserschwimmbad, Kita, Schulsporthalle).

Mit der Aufnahme in das Programm besteht die Chance, an den bereits in der Vergangenheit angestoßenen Stadtentwicklungsprozess anzuknüpfen. So wurde in den vorangegangenen Jahren gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern ein Stadtleitbild für Tönning 2030 unter dem Leitsatz „Bodenständig und weltoffen“ erarbeitet. Die Belebung der Innenstadt sowie die Stärkung der Wirtschaft sind zentrale Ziele zu diesem Leitbild. Die Stadt Tönning hat mit diesem Prozess bereits bewiesen, dass sie sich den Herausforderungen struktureller und demographischer Veränderungen bewusst ist und sich aktiv stellen will. Mit Hilfe der Städtebauförderung sollen dieser Stadtentwicklungsprozess nachhaltig unterstützt, vertiefende Analysen durchgeführt und bauliche Maßnahmen umgesetzt werden.

Zur Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ hat die Stadtvertretung der Stadt Tönning am 27.02.2018 beschlossen, für das Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein sehen darüber hinaus die Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (IEK) vor, welches den Fokus ebenfalls auf das Untersuchungsgebiet legt, aber auch Verflechtungen mit dem gesamtstädtischen und landesräumlichen Kontext berücksichtigt. Die vorbereitenden Untersuchungen und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept sind an der Strategie des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ auszurichten. VU und IEK sind Gegenstand des vorliegenden Berichtes.



Abbildung 1: Gebietsabgrenzung Untersuchungsgebiet Stadt Tönning

## 1.1. Formale Voraussetzungen

### **Programmstrategie „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“**

Das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wurde aufgelegt, um Funktionsverluste in zentralen Versorgungsbereichen, die meist auf Leerstand zurückzuführen sind, zu bekämpfen. Zu zentralen Versorgungsbereichen zählen insbesondere Innenstadtzentren, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen auch von kleineren Gemeinden. Ein Stadt- oder Ortsteilzentrum prägt unter anderem den sozialen Zusammenhalt, die ökonomische Tragfähigkeit und die kulturelle Innovation einer Kommune, da es ein Identifikationsort und ein Kristallisationspunkt für die Gesellschaft ist. Anspruch des Förderprogramms ist es, die Zentren als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben zu erhalten und gemäß der sich ändernden Anforderungen zu entwickeln. Demzufolge sind die wichtigsten Ziele:

- Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit, durch Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als Orte zum Leben und Arbeiten
- Nutzungsvielfalt durch Stärkung der Wohnfunktion sowie der kulturellen und öffentlichen Einrichtungen
- Aufwertung des öffentlichen Raums, Herstellen von Zugänglichkeit, Nutzbarkeit und Barrierefreiheit
- Vielfältigkeit im Wohnen für unterschiedliche Gesellschaftsgruppen
- Stärkung des sozialen Zusammenhalts
- Stärkung und Pflege stadtbaukultureller Qualitäten
- Schaffung guter Anbindungen durch öffentliche Verkehrsmittel
- Räumliche Vielfalt, durch Erhalt und Entwicklung kleinteiliger Raumstrukturen
- Ausbau stadtverträglicher Mobilität durch Schaffung zeitgemäßer Infrastrukturen
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit auf allen Ebenen, durch Aktivierung und Einbeziehung aller in Entwicklungsprozesse

Zur Erreichung der Ziele ist der Einsatz von Fördermitteln insbesondere in den Bereichen Aufwertung von öffentlichen (Frei-)Räumen, Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden, Beseitigung von Leerständen, Ausbau stadtverträglicher Mobilität oder auch Wiederbelebung minder genutzter Gebäude und Flächen vorgesehen. Die Programmvorbereitung und -umsetzung erfordert einen integrierten Ansatz. Eine zentrale Rolle spielt zudem die Beteiligung und Mitwirkung der Bewohnerschaft sowie weiterer relevanter Akteure.

### **Hintergrund und Grundlagen für vorbereitende Untersuchungen nach BauGB**

Das Baugesetzbuch (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, nach der Sanierungsmaßnahmen vorbereitet und durchgeführt werden. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gemäß § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB „Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird“.

Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn

- 1) das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
- 2) das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Nach § 141 BauGB sind vorbereitende Untersuchungen in der Regel erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten und um die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets zu schaffen.

### **Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein**

Die förderrechtlichen Vorgaben der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms ergeben sich insbesondere aus den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR SH 2015). Gemäß A 5.6.2 Nr. 4 der StBauFR SH 2015 sind in dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept die Ergebnisse eines aktuellen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts zu berücksichtigen. Programmspezifische und formale Voraussetzung für den weiteren Einsatz von Städtebauförderungsmitteln sind demnach VU samt IEK sowie ein solches Einzelhandelskonzept welches im Januar 2019 fertiggestellt wurde.

### **Beschluss der Politik**

Die Stadtvertretung Tönning hat in ihrer Sitzung am 27.02.2018 beschlossen, für das Gebiet „Innenstadt“ vorbereitende Untersuchungen einzuleiten und hierfür ein abgegrenztes Untersuchungsgebiet festgesetzt. Der Einleitungsbeschluss wurde am 19.03.2018 ortsüblich bekannt gegeben.

## 2. Vorgehensweise und Methode

### 2.1. Berichtsgliederung

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden gemäß § 141 BauGB durchgeführt. Entsprechend gliedert sich der Bericht in die folgenden Bearbeitungsbausteine.



Zunächst wird das Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ mit seiner räumlichen Verortung und Bedeutung, seinen Kennzahlen, den planerischen Rahmenbedingungen sowie den aktuellen Entwicklungen detailliert vorgestellt (Kapitel 3).

Darauf folgt in Kapitel 4 die Bestandsanalyse mit einer genauen Beschreibung der stadträumlichen und städtebaulichen Situation. Das Ergebnis der abschließenden Gesamtanalyse ist eine zusammenfassende Bewertung der vorgefundenen Bestandssituation. Sie stellt die Stärken, Chancen und Potenziale sowie Missstände, Mängel und Konflikte im Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ dar.

Das darauf aufbauende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (Kapitel 5) basiert sowohl auf dem vorliegenden Leitbild Tönning 2030 und den Entwicklungszielen, die zur Behebung der Mängel und Missstände umgesetzt werden sollen. Es zeigt räumliche und thematische Handlungsschwerpunkte und beinhaltet ferner das Maßnahmenkonzept, welches konkrete Vorhaben benennt sowie eine umfassende Kosten- und Finanzierungsübersicht enthält. Dieses Kapitel beinhaltet auch Aussagen zum Monitoring, in dem u.a. Indikatoren zur Überprüfung der Zielerreichung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme dargestellt werden.

Während der gesamten Bearbeitungszeit wurden regelmäßig Gespräche mit der Bürgermeisterin und der Stadtverwaltung Tönning geführt.

Die detaillierte Auseinandersetzung mit der Bestandssituation innerhalb des Untersuchungsgebiets erfolgte über mehrfache Vor-Ort-Begehungen, die Sichtung von Planunterlagen, Gesprächen mit Verwaltung, Bürgerschaft und Schlüsselakteuren sowie der Auswertung von bereits vorhandenen Unterlagen, wie z. B. Gutachten und Studien.

Auf Grundlage der erarbeiteten Bewertung und der abgeleiteten Maßnahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts wird in Kapitel 6, Verfahrensrechtliche Abwägung, der Nachweis über das Vorliegen städtebaulicher Missstände geführt. Damit einhergehend erfolgt die Begründung sowie Wahl der Verfahrensart und die Abgrenzung des Fördergebiets.

## 2.2. Prozessorganisation und Partizipation

Zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurde in Abstimmung mit der Stadt Tönning ein Projektplan erstellt, der die wesentlichen Arbeitsschritte der Bearbeitung beinhaltet.

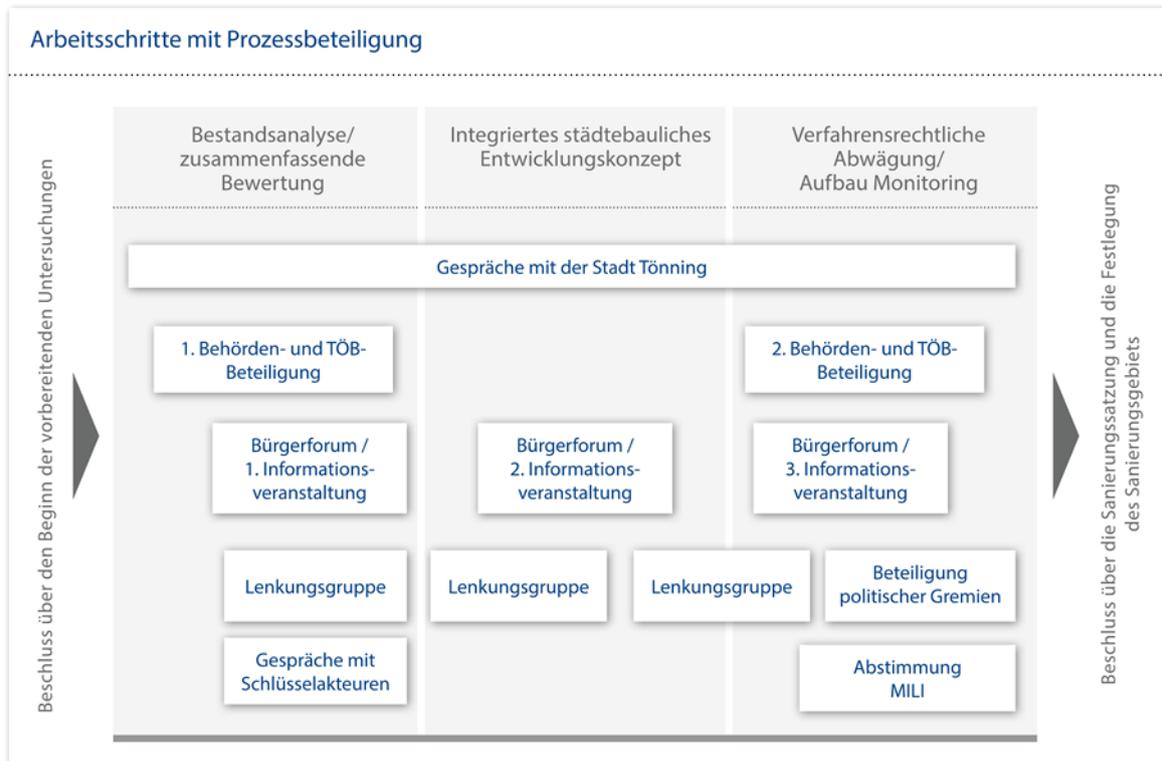


Abbildung 2: Prozessbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand zu Beginn, im Herbst 2018 und ein weiteres Mal nach Vorliegen des Maßnahmenkonzepts im Dezember 2019 statt. Dabei wurde über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept informiert sowie um fachspezifische Anmerkungen über das Untersuchungsgebiet gebeten, die im Weiteren bei der Konzepterstellung berücksichtigt wurden. Eine Übersicht der Stellungnahmen ist diesem Bericht als Anlage 4 beigelegt.

Zur Information und Beteiligung der Betroffenen und interessierten Öffentlichkeit fand am 13. Dezember 2018 in Tönning ein erstes Bürgerforum statt. Die Eigentümerschaft im Untersuchungsgebiet wurden über eine persönliche Einladung per Briefeinwurf informiert. Gleichzeitig wurde eine Selbstauskunft via Fragebogen abgefragt, um nähere Informationen zum Zustand der Immobilien und zur Investitions- und Mitwirkungsbereitschaft zu erhalten, die über eine äußere Inaugenscheinnahme nicht zu ermitteln sind. Neben den Postwurfsendungen wurde über eine ortsübliche Bekanntmachung, Plakate in der Innenstadt sowie über eine Pressemitteilung in Printmedien und auf der kommunalen Internetseite zur Infoveranstaltung eingeladen. In dieser Veranstaltung wurde die Vorgehensweise bei der Durchführung der VU und der Erstellung des IEK erläutert sowie erste Ergebnisse der Bestandsaufnahme präsentiert. Die Veranstaltung diente im Weiteren dazu zusätzliche Informationen zum Untersuchungsraum, wie Mängel, Anmerkungen und Ideen aus Sicht der Teilnehmenden abzufragen.

Ergänzend wurden Einzelgespräche mit Schlüsselakteuren und Vertretern von Akteursgruppen geführt. Dabei ging es zum einen um die Erfassung der akteurspezifischen Sichtweisen und Bedarfe, zum anderen um die Einschätzung der Mitwirkungsbereitschaft im anschließenden Verfahren. Folgende Schlüsselakteure wurden befragt:

- Tourismusdirektor Stadt Tönning
- Geschäftsführung der Altenhilfe Diakonie Nordfriesland
- Vorsitzender des Vereins Runder Tisch zur Verschönerung Tönning e.V.
- Kultur Rund um Tönning e.V.
- Einzelne interessierte Bürger\*innen

Am 21.05.2019 wurde das zweite Bürgerforum in Form einer Informations- und Beteiligungsveranstaltung in der Stadthalle durchgeführt. Via Postwurfsendung, Pressemitteilung und ausgehängten Plakaten waren alle interessierten Tönninger eingeladen sich über die ersten Maßnahmenideen zu informieren sowie diese in einer Workshop Atmosphäre weiter zu qualifizieren. Siebzig Tönninger nahmen an der Veranstaltung teil und diskutierten an drei Stationen über die Zukunft der Stadträume Marktplatz und Schlosspark, Hafen und Hafeneck sowie Bahnhof und Umfeld. Durch das bürgerschaftliche Engagement konnten die Maßnahmen konkretisiert werden und die Bedarfe aus der Öffentlichkeit eingebunden werden.

Bei einer dritten öffentlichen Informationsveranstaltung am 16.01.2020 stand die Vorstellung des abgestimmten Entwurfs des Abschlussberichtes zu VU und IEK im Mittelpunkt. Darüber hinaus wurden die Teilnehmenden umfassend über die Auswirkungen der Sanierung informiert. Diese Veranstaltung richtete sich erneut an alle von der Sanierung Betroffenen, sowie an die darüber hinaus interessierte Öffentlichkeit. Die Einladung erfolgte über ein persönliches Anschreiben an die Eigentümerschaft im geplanten Sanierungsgebiet, sowie die kommunale Internetseite und Pressemitteilungen. Die Dokumentationen der jeweiligen Veranstaltungen sind dem Anhang (Anlage 2) beigefügt.

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse und Beteiligungsveranstaltungen wurden am 24.01.2019 im Rahmen der ersten Lenkungsgruppensitzung mit Verwaltung, Politik und weiteren Interessensvertretern (u.a. aus den Bereichen HGV, HHT, Kirche, Seniorenbeirat, Jugendvertretern, Stadtarchiv und dem Netzwerk der Vereine) konkretisiert. Ziel war es, die bis dahin vorliegenden Ideen und Anmerkungen richtungsweisend einzuordnen und die Grundlagen für die Leitlinien und Entwicklungsziele zu formulieren. Am 28.03.2019 fand die zweite Sitzung der Lenkungsgruppe statt. Hier wurden erste Maßnahmenideen vorgestellt und diskutiert. In der abschließenden Lenkungsgruppensitzung am 04.06.2019 wurde der überarbeitete Maßnahmenplan mit den Ergänzungen aus dem zweiten Bürgerforum vorgestellt. Des Weiteren wurde die Funktion der Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt und erste Kostenpositionen und Förderquoten erläutert.

Nach Vorlage und Abstimmung des Entwurfs zum Gesamtbericht von VU und IEK beim Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Schleswig-Holstein (MILI) wurden die politischen Gremien beteiligt.

Der dargestellte Beteiligungsprozess zu VU und IEK, der über das geforderte Maß nach BauGB hinausgeht, trägt erheblich zu einer konsensfähigen Entwicklungsstrategie für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ bei. Durch die unterschiedlichen Prozessbausteine konnten die Interessen der verschiedenen Akteursgruppen erörtert und abgewogen werden. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund dieser umfassenden Beteiligung die entwickelten städtebaulichen und funktionalen Zielsetzungen auf eine breite Akzeptanz stoßen und dadurch die Investitionsbereitschaft erhöht sowie Umsetzungen im weiteren Verfahren beschleunigt werden.

## 3. Allgemeine Rahmenbedingungen und Einordnung in den Planungskontext

### 3.1. Stadträumliche Lage und Einbindung

Die Stadt Tönning liegt im Kreis Nordfriesland auf der Halbinsel Eiderstedt an der Eider sowie nahe ihrer Mündung in die Nordsee. Eingemeindet sind die Ortsteile Kating, Katingsiel, Olversum und Groß Olversum. Die Kreisstadt Husum liegt ca. 25 km entfernt, die nächstgelegenen Oberzentren sind im Osten die Stadt Kiel sowie im Nordosten die Stadt Flensburg.

Das gesamte Stadtgebiet umfasst eine Fläche von etwa 44 Quadratkilometern. Davon werden 60 %, bzw. ca. 27 Quadratkilometer für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Etwa 5 % stellen das Siedlungsgebiet, bestehend aus Gebäuden und Freiflächen. Die Wasserflächen mit insgesamt rund 18 % und die Waldflächen mit 7 % nehmen den Großteil des Gemeindegebiets ein.

Der Siedlungsschwerpunkt der Stadt Tönning liegt nahe des historischen Zentrums und ist mit seinem historischen Hafen sowie der unmittelbaren Wasserlage ein bekannter touristischer Anziehungspunkt. Im Weiteren grenzen verschiedene Naturschutzgebiete an die Siedlungsfläche der Stadt. Südlich der Eider an der Stadtgrenze befindet sich das Dithmarscher Eidervorland, östlich liegt das Oldensworter Vorland mit ausgedehnten Salzwiesen und westlich findet man das Naturschutzgebiet Grüne Inseln und Eiderwatten. Südwestlich befinden sich das Katinger Watt, ein künstlich angelegtes Waldgebiet sowie der Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer, als Teil des Weltnaturerbes Wattenmeer vor der Küste gelegen.

### 3.2. Übergeordnete Planung

Für die Stadt Tönning gelten folgende übergeordnete Planungen:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, 4. Oktober 2010 [Amtsbl. Schl.-H. S. 1262])
- Regionalplan Planungsraum V – Schleswig-Holstein Nord, 2002
- Landschaftsrahmenplan, 2002
- FNP Stadt Tönning, 1979

#### **Landesentwicklungsplan (LEP), 2010**

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holsteins gibt mit seinen Zielen und Grundsätzen den Rahmen für die zukünftige Raumentwicklung vor. In seinem Zentrale-Orte-System legt er ein normiertes, flächendeckendes und hierarchisches System von Orten fest, die komplexe Funktionen für ihr Umland erfüllen.

Die Stadt Tönning ist als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ausgewiesen. Diese haben eine besondere Funktion als Entwicklungsschwerpunkte für die ländlichen Räume. Ihr Angebot an Gütern und Dienstleistungen geht über das Angebot des qualifizierten Grundbedarfs von Unterzentren hinaus, entspricht vielerorts aber nicht dem Angebot des gehobenen Bedarfs (bspw. incl. Baumarkt oder Elektronikfachmarkt) reiner Mittelzentren.

Tönning liegt an einer Landesentwicklungsachse, deren Ziele eine Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen sowie eine Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land sind. Wirtschaftlich überregionale Entwicklungen und eine gute verkehrliche Anbindung sind hierbei die Ziele der Raumordnung.

Im Landesentwicklungsplan ist Tönning zusätzlich als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung charakterisiert. Kennzeichnend hierfür sollen ausgeprägte Kultur- und Einkaufsangebote sowie eine gute verkehrliche Anbindung sein. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung haben dabei Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes bzw. dem Bau neuer Anlagen. Zusätzliche Kapazitäten sind nichtsdestotrotz denkbar, wenn sie eine Struktur- und / oder Qualitätsverbesserung des Angebots bewirken.

Im südlichen Stadtgebiet befindet sich ein ausgewiesener Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

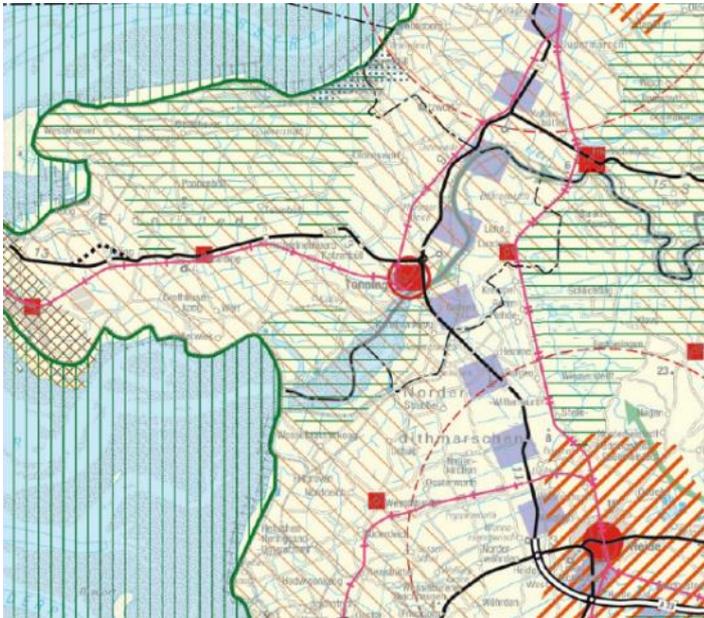


Abbildung 3: I Landesentwicklungsplan 2010

### **Regionalplan Planungsraum V - Schleswig-Holstein Nord, 2002**

Die Regionalpläne beinhalten für die jeweiligen Planungsräume die sogenannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Wesentliche Vorgaben dafür liefert der Landesentwicklungsplan. Die Regionalpläne konkretisieren diese und setzen sie bezogen auf den jeweiligen Planungsraum um. Die Ziele und Grundsätze müssen von allen öffentlichen Planungsträgern beachtet bzw. berücksichtigt werden, insbesondere von den Kommunen bei ihrer Bauleitplanung. In Schleswig-Holstein werden in den nächsten Jahren alle Regionalpläne vollständig neu aufgestellt.

Tönning ist im Planungsraum V als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingeordnet und stellt die Einrichtungen auch für den z. T. über die Grundversorgung hinausgehenden gehobenen, längerfristigen Bedarf bereit. Die Stadt bildet den Siedlungsschwerpunkt für den landwirtschaftlich geprägten sowie strukturschwachen Raum und soll für die künftige Entwicklung im Wohnungsbau sowie im Gewerbe- und Dienstleistungssektor entsprechende Flächen bedarfsgerecht zur Verfügung stellen.

Als Sitz des Landesamts für den Nationalpark Schleswig-Holsteinisches Wattenmeer sowie des Ausstellungszentrums Multimar Wattforum ist Tönning einerseits als Ort für den Tourismus sowie als Zentrum für die Belange des Nationalparks Wattenmeers von Bedeutung. Vorzugsweise sollen in den Übergangsbereichen zwi-

schen schutzbedürftigen und intensiv genutzten Gebieten planvoll weitere Naturerlebnisräume für die landschaftsgebundene Erholung geschaffen werden. Die daraus und aus den regionaltypischen Fischereiaktivitäten resultierenden touristischen Chancen sollen genutzt und weiterentwickelt werden.



Abbildung 4: Regionalplan – Planungsraum V, 2002

### **Landschaftsrahmenplan, 2002**

Im Landschaftsrahmenplan werden die Schutzgüter Böden und Gesteine, Gewässer, Klima und Luft, Arten und Biotope sowie Landschaft und Erholung untereinander in Beziehung gesetzt. Ebenfalls wird das Verhältnis der Schutzgüter zu flächenhaften Nutzungsansprüchen wie Siedlung und Verkehr, Landwirtschaft, Rohstoff-sicherung oder Tourismus, Erholung und Sport thematisiert. Für verschiedene Nutzungsansprüche werden auf der Grundlage des Landschaftsprogramms besondere naturschutzfachliche Hinweise und Empfehlungen formuliert. Die Stadt Tönning ist umgeben von Naturschutzgebieten, geschützten Gewässern und deren Vorland. Insbesondere in den Bereichen entlang der Eider befinden sich Lebensräume für Vögel sowie landschaftlich schützenswerte Pflanzenarten. Nicht nur die Eider und das Vorland mit Watt sind schützenswerte Bereiche, sondern auch der Kanal Norderbootfahrt und der Hafen, welche das historische Stadtgebiet durchfließen und in der Eider münden. Die Wasserlage sowie die umliegenden Naturschutzgebiete ermöglichen Tönning als Luftkurort ausgewiesen zu werden.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979 bildet den Rahmen für die geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Stadtgebiets von Tönning. Die Stadt nimmt damit ihr grundgesetzlich festgeschriebenes Recht auf eigene Planungshoheit wahr. Aufgabe der Flächennutzungsplanung ist die Abstimmung und Koordination der Flächen- und Raumansprüche für Naturschutz- und Siedlungsflächen, für Landwirtschaft, Gewerbe, Erholung, Sport und Tourismus im Interesse einer ökologisch und ökonomisch ausgewogenen Entwicklung.

Der Flächennutzungsplan gibt an, wo in Tönning welche Nutzung stattfindet. Es ist zu erkennen, dass die Flächen im Zentrum überwiegend als Mischgebiete ausgewiesen sind. Vereinzelt werden bestimmte Flächennutzungen durch Sondergebiete dargestellt. Neben sonstigen vereinzelt Wohngebieten, Sondergebieten sowie Grünflächen befinden sich nördlich und südlich des Stadtzentrums entlang der Eider größere zusammenhängende Wohngebiete. Der Flächennutzungsplan zeigt so, dass sich die bisherige Siedlungsentwicklung insbesondere entlang der Eider zieht.



Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan

### 3.3. Formelle Planungen

#### **Bebauungspläne**

Im Untersuchungsgebiet Tönning „Innenstadt“ gelten folgende Bebauungspläne und ggf. eingetragene Änderungen.

Nachfolgend sind die Bebauungspläne aufgelistet, mit einer kurzen Beschreibung der Verortung sowie den Festlegungen der Pläne.

- B-5: Thoms´sche Fenne für den Bereich Hans-Carstens-Weg mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet für Gebäude mit einem Vollgeschoss
- B-12: Ronneburger´sche Fenne für den Bereich an der Baumschule mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet für Gebäude mit einen und zwei Vollgeschossen.

#### **Erhaltungssatzung und Ortsgestaltungssatzung**

Die Erhaltungssatzung aus dem Jahr 1987 umfasst den historischen Stadtkern der Stadt Tönning und die in der Gründerzeit entstandene Werftsiedlung mit den Straßenzügen Festungs-, Friesen- und Danckwerthstraße. Somit liegt der geltende Bereich der Erhaltungssatzung vollständig im Untersuchungsgebiet. Ziel der Satzung ist es, die städtebaulichen Eigenarten aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen Gestalt sowie die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Der Abbruch, bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen so einer Genehmigung.

In der Ortsgestaltungssatzung vom 15. September 2005 werden Angaben zur Gestaltung der Baukörper, Fassaden, Schaufenster, Materialien, Farbgebung, Dächer und Dachaufbauten sowie Einfriedigungen und Werbeanlagen gemacht. Diese gelten für das Gebiet der Altstadt, welches komplett im Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ liegt und somit Beachtung finden muss.

### 3.4. Informelle Planungen

Die informellen Planungen sind konsens- und akzeptanzorientiert und sollen Entwicklungen befördern. In Tönning lagen zum Zeitpunkt der Erstellung des IEK u. a. folgende informelle Planungen in Form von Konzepten, Strategien und Programmen vor bzw. waren in Erarbeitung.

- E-Tour Schleswig-Holstein. E-Mobilität nachhaltig erleben (2019)
- Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Tönning - Gesamtstädtisches Einzelhandelsentwicklungskonzept (2019)
- Tourismus-Entwicklungskonzept für Eiderstedt (2018)
- Leitbild Tönning 2030 (2015)
- Raumordnungsbericht des Landes Schleswig-Holstein (2014)
- Masterplan Daseinsvorsorge; Region schafft Zukunft – Modellregion Nordfriesland (2011)
- Klimaschutzkonzept Nordfriesland (2011)
- Integrierte Entwicklungsstrategie für die LAG AktivRegion Südliches Nordfriesland e.V. (2008)
- Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein, (1999)
- Landschaftsrahmenplan Schleswig-Holstein (Neuaufstellung)

Die Förderkulisse Aktive Stadt- und Ortsteilzentren schreibt vor, die Aussagen aus einem aktuellen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept im Entwicklungskonzept der VU zu berücksichtigen. Das Einzelhandelskonzept „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Tönning 2019“ trifft Aussagen zur aktuellen gesamtstädtischen Situation des Einzelhandels, die prognostizierten Veränderungen und daraus resultierende Handlungsbedarfe für die Stadt. Für die vorbereitenden Untersuchungen ist der festgelegte zentrale Versorgungsbereich von besonderem Interesse. In diesem Bereich sollen die Einzelhandelsentwicklungen gestärkt und konkurrierende Planungen außerhalb des festgelegten Gebiets verhindert werden.

Darüber hinaus gilt das Leitbild Tönning 2030 als Orientierung der Stadtentwicklung und findet maßgebliche Beachtung in der Entwicklung des integrierten Entwicklungskonzepts. Das im Jahr 2015 angefertigte Leitbild gibt Anregungen, wie sich die Stadt in den kommenden Jahren den im Leitbild genannten Zielen nähern könnte. Ziele sind, den ortsansässigen Handel und das Gewerbe zu fördern sowie die Innenstadt zu beleben, da die wirtschaftliche Entwicklung einen wesentlichen Faktor für das zukünftige Wachstum darstellt. Weiterhin sind eine Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt erforderlich und eine gute Anbindung an die nächsten Ober- und Mittelzentren auszubauen. Darüber hinaus sollen die Alleinstellungsmerkmale und Kernwerte Tönning durch das Stadtmarketing herausgearbeitet werden, um den Tourismus und die Freizeitqualitäten zu fördern. Weitere Ziele und Maßnahmen wurden für die Bereiche Potenzial der Bürgerschaft, Ortsgestaltung, Willkommenskultur, Gesundheit, Selbstorganisation und kulturelle Ressourcen definiert.

### 3.5. Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Die Daten zur Bevölkerungsentwicklung und -struktur liegen für Tönning nur als gesamtstädtische Statistiken vor. Es können keine ausschließlichen Aussagen zum Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ getätigt werden.

#### Bevölkerungsentwicklung

Durch seine Lage im ländlichen Raum steht die Stadt Tönning im Kreis Nordfriesland aufgrund des demografischen Wandels vor zentralen Herausforderungen. Die Analyse der Bevölkerungsstruktur zeigt mögliche Entwicklungen des Wohn- und Einzelhandelsstandortes auf und ist somit für die Erarbeitung eines Maßnahmenplans im Sinne der Förderkulisse „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ von besonderer Bedeutung.

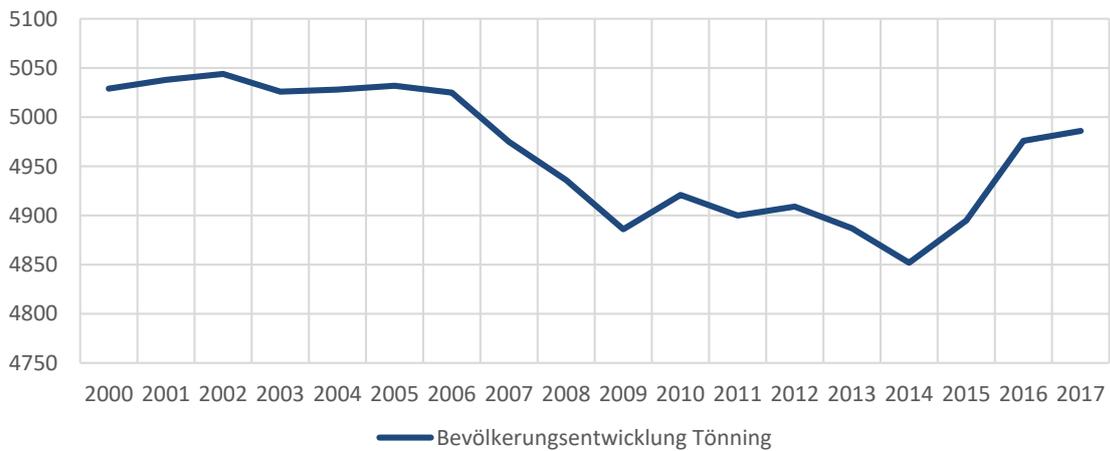


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Stadt Tönning (Daten: Statistisches Amt f. HH und SH, Darstellung BIG Städtebau)

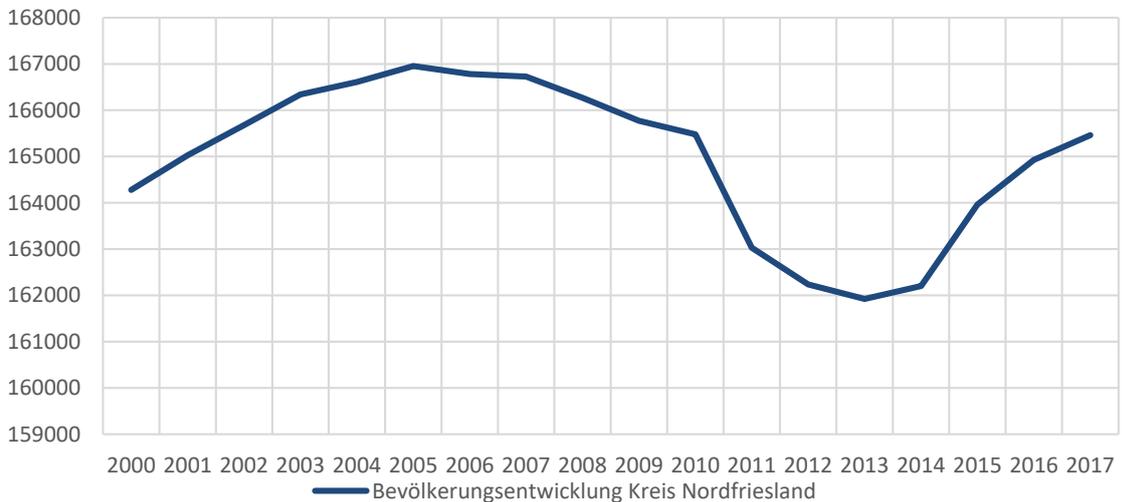


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung Kreis Nordfriesland (Daten: Statistisches Amt f. HH und SH, Darstellung BIG Städtebau)

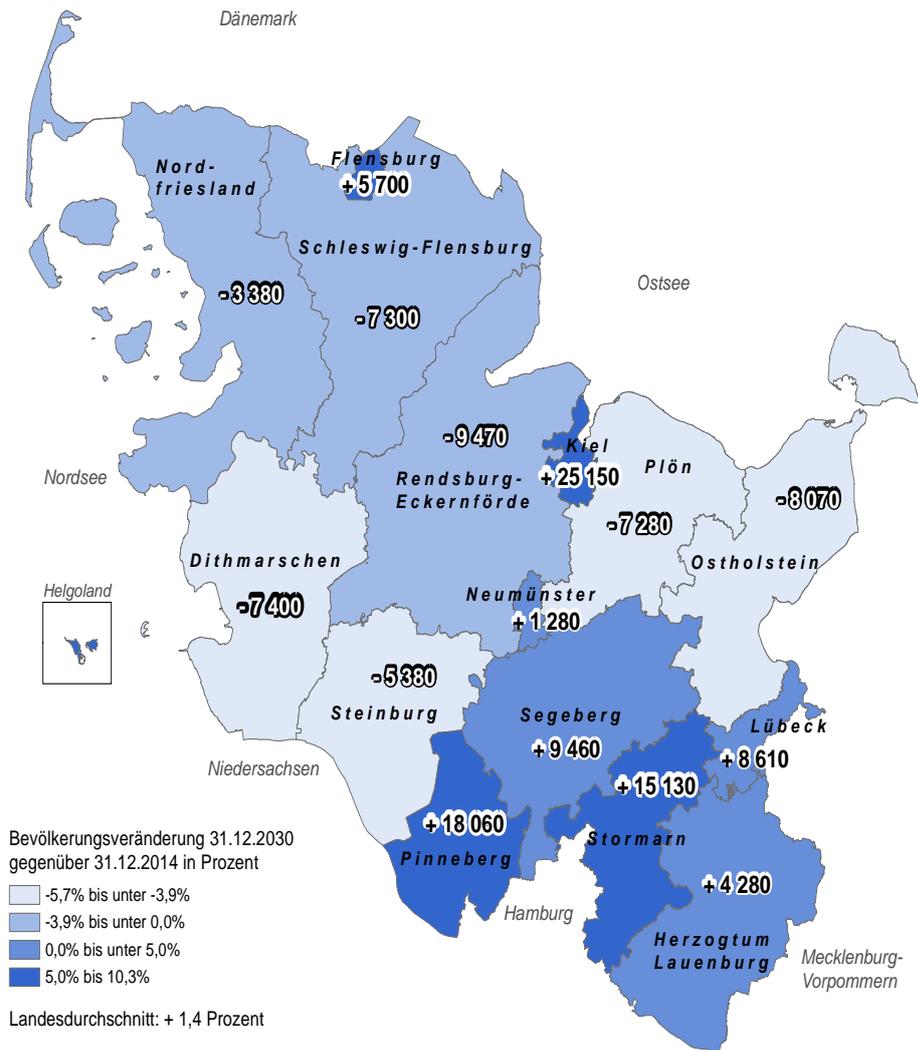


Abbildung 8: Bevölkerungsvorausberechnung Juni 2016 (Darstellung: Statistisches Amt f. HH und SH)

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre, lässt sich ein leicht negativer Trend in Tönning erkennen. In den Jahren 2006 bis 2009 sinkt die Bevölkerung konstant um insgesamt ca. 140 Einwohnende. Der Tiefstand manifestiert sich im Jahr 2014, im Vergleich zum Jahr 2009 sinkt die Einwohnerzahl um weitere 0,7 %. Seit 2014 bis 2017 ist ein konstanter Zuwachs um 2,7 % zu verzeichnen. Trotz des leichten Bevölkerungszuwachses der letzten Jahre ist über Alles seit 2000 ein leichter Rückgang festzuhalten.

Die Bevölkerungsentwicklung des gesamten Kreises zeigt eine ähnliche Entwicklung. Auch hier schrumpft die Bevölkerung in den zurückliegenden Jahren. Dies entspricht der Aussage über die Bevölkerungsveränderung des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein für den Kreis Nordfriesland, welche einen Rückgang von -5,7 % bis unter -3,9 % prognostiziert. Somit gehören Tönning sowie der Kreis zu den schrumpfenden Regionen in Schleswig-Holstein.

Obwohl Tönning im Vergleich zum zugehörigen Kreis eine deutlich geringere Bevölkerungsabnahme verschreibt, ist sie dennoch gemessen am leichten Wachstum von Schleswig-Holstein, tendenziell eine schrumpfende und somit besonders vom demografischen Wandel betroffene Stadt. Allerdings lässt sich durch Tönning's Funktion als Versorgungszentrum eine stabile bis leicht anwachsende Bevölkerungsentwicklung vorher-sagen.

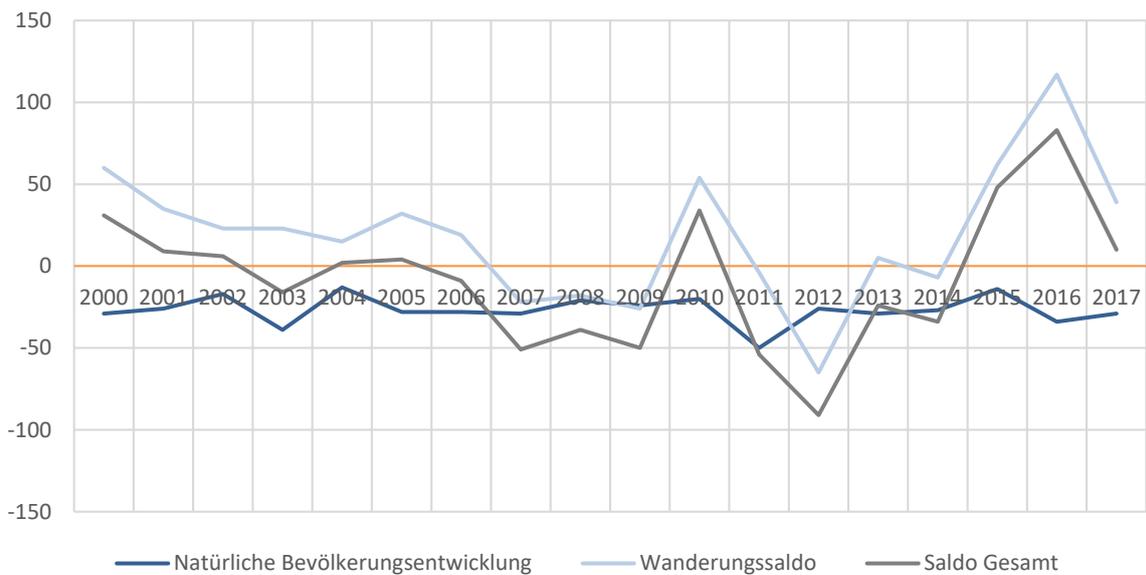


Abbildung 9: Bevölkerungssaldo Tönning (Daten: Statistisches Amt f. HH und SH, Darstellung BIG Städtebau)

Die Prognose setzt sich aus zwei Komponenten zusammen. Sie wird zum einen von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, welche den Saldo der Geburten und Sterbefälle beschreibt, zum anderen durch die Zu- und Abwanderungen, also dem Wanderungssaldo bestimmt. In der Abb. 9 ist dargestellt, wie sich diese zwei Komponenten in Tönning verhalten, ebenso ist der aus beiden Salden gebildete Gesamtsaldo der Bevölkerungsentwicklung abzulesen.

Dabei fällt auf, dass der Einwohnerzuwachs der letzten Jahre in erster Linie durch die hohen Wanderungsgewinne erreicht werden konnte. Demgegenüber ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten zehn Jahren stabil abnehmend und beläuft sich auf ein Minus von durchschnittlich knapp 30 Personen pro Jahr.

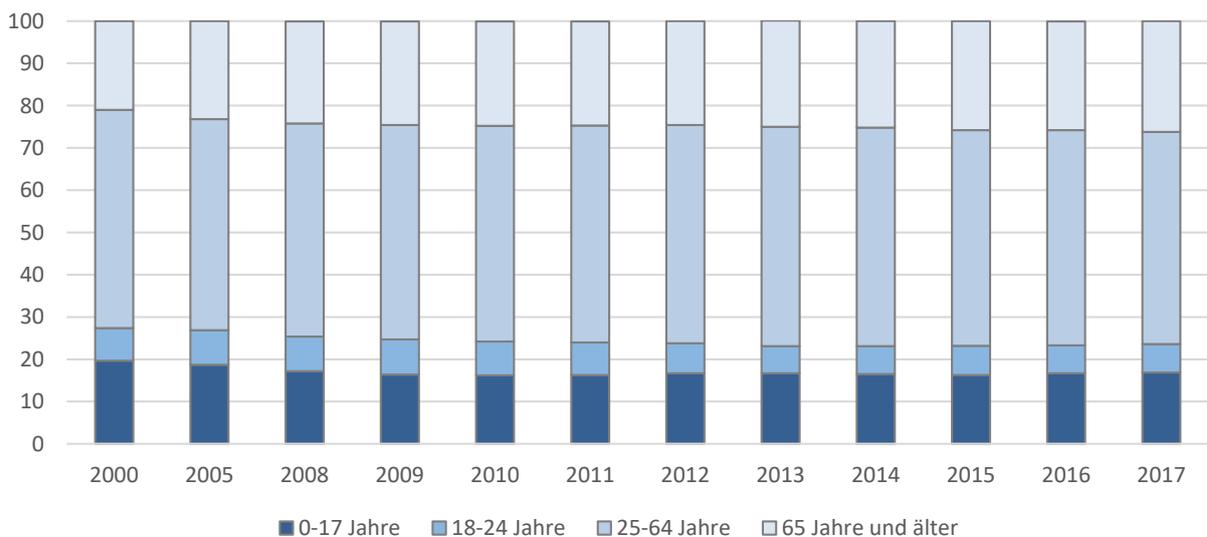


Abbildung 10: Entwicklung Altersstrukturen Tönning (Daten: Statistisches Amt f. HH und SH, Darstellung BIG Städtebau)

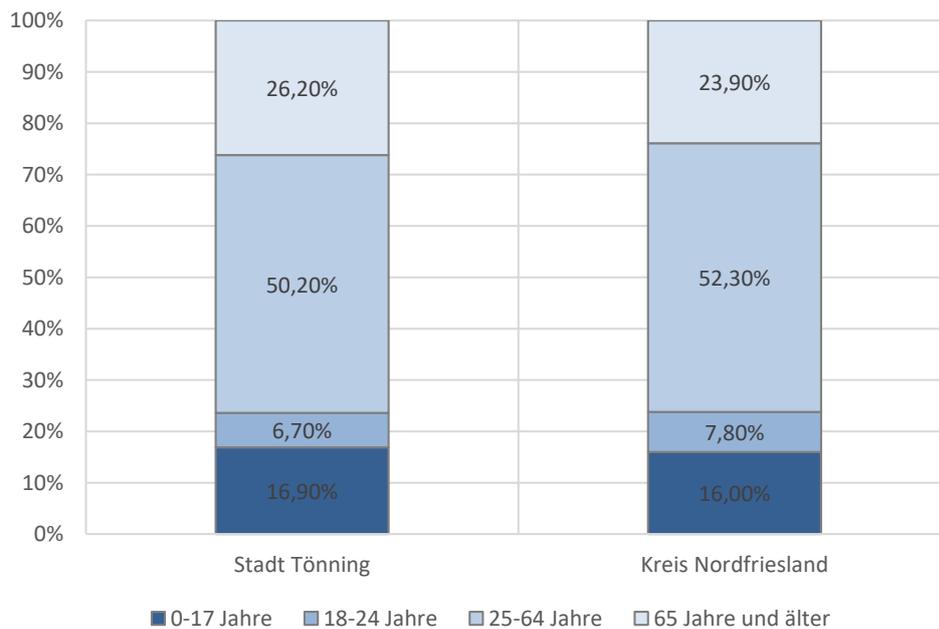


Abbildung 11: Altersstrukturen 2017 – Vergleich Gemeinde und Kreis (Daten: Statistisches Amt f. HH und SH, Darstellung BIG Städtebau)

Betrachtet man die Altersstrukturen der vergangenen Jahre, zeigen sich die Auswirkungen des demografischen Wandels. Tönning wird älter, d.h. die Altersgruppen insbesondere der Senioren aber auch der Personen im erwerbsfähigem Alter nimmt anteilig leicht zu und gleichzeitig nimmt die Anzahl der jungen Bevölkerung konstant ab. Im Vergleich zum Kreis Nordfriesland ist der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter in Tönning leicht geringer. Dafür ist der Teil der Bevölkerung, der 65 Jahre und älter ist, in Tönning um 2,3 % höher als im gesamten Kreis. Zusammenfassend ist festzustellen, dass Tönning eine stetige Überalterung erfährt und somit besondere Herausforderungen in Bezug auf den demografischen Wandel entstehen.

### 3.6. Wirtschaftsstandort

Die Wirtschaftsstruktur Tönning ist in erster Linie durch die Tourismusindustrie geprägt. Insbesondere der Hafenbereich wird dominiert durch touristische Attraktionen, Hotelbetriebe und Ferienwohnungen. Das Multimar Wattforum, das Meerwasserschwimmbad sowie das Strandbad haben zudem als sogenannte Pull-Faktoren überregionale Anziehungskraft. Im Weiteren spielen kleinstadttypische Dienstleistungen, Handwerks- und Gewerbebetriebe eine Rolle für den Wirtschaftsstandort. Zu den größeren Arbeitgebern gehört der Gewerbebetrieb Nissen, welcher elektronische Verkehrssicherungs- und Verkehrsleitsysteme für die mobile Absicherung im Straßenverkehr herstellt. Die Hauptzentrale sowie zwei großflächige Produktionshallen befinden sich im Untersuchungsgebiet. Bei der Firma Nissen sind 250 Personen angestellt. Ein weiterer großer Arbeitgeber ist das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA) samt Tonnenhof. Neben der Verwaltung werden vom Tonnenhof die Bojen und Schifffahrtsstraßenmarken gewartet und ausgeschifft. Die weiteren ansässigen Betriebe weisen eine klein- bis mittelständische Struktur auf. Spezifische, auf das Untersuchungsgebiet bezogene Daten lagen im Weiteren nicht vor.

## 4. Bestandsanalyse des Untersuchungsgebiets „Innenstadt“

### 4.1. Das Untersuchungsgebiet: Entwicklung und städtebauliche Situation

#### **Räumliche Abgrenzung**

Das Untersuchungsgebiet umfasst den zentralen Bereich der Stadt Tönning, die angrenzenden Wohngebiete der Altstadt und Neustadt sowie den Hafen. Im Norden wird das Untersuchungsgebiet von der Osterstraße, Brarenstraße und Friedrichstädter Chaussee begrenzt. Im Süden reicht das Gebiet bis zur Eider und der St. Paulus Kirche, gegenüber dem Bahnhof. Im Westen begrenzt die Selckstraße mit dem Nissen-Gewerbegebiete das Gebiet. Im Osten verläuft die Grenze entlang der Grünfläche des Multimar Wattforums und der Eiderstädter Straße.

#### **Historische Entwicklung**

Die Kleinstadt Tönning (Stadtrecht seit 1590) war Gerichtsort für den Ostteil Eiderstedts. Während Tönning aus dem Hinterland nur über Kleinwege erreichbar war, baute Herzog Adolf von Schleswig-Holstein-Gottorf kleinere Kanäle nach Garding (Süderbootfahrt von Garding nach Katingsiel mit Abzweig nach Tönning) und nach Tetenbüll (Norderbootfahrt), um Tönning besser anzubinden. In den Jahren 1580 bis 1583 entstand unter dem Herzog auch das Tönninger Schloss.

Der Hafen wurde 1613 in seiner heutigen Form gegraben. Er bot einen Anlegeplatz für die Schiffe, die Eiderstedts landwirtschaftliche Produkte nach ganz Westeuropa brachten. In der weiteren Geschichte kam dem Tönninger Hafen eine große Bedeutung zu. Die direkte Nähe zur Nordsee brachte der kleinen Hafenstadt viele Vorteile. Während des Krieges zwischen Frankreich und England, war der Hamburger Hafen von den Briten blockiert. Dies hatte zur Folge, dass die wichtigsten Waren über Tönning geschickt wurden. Das historische Packhaus ist ein sehenswertes Relikt aus dieser Epoche, welches heute für Veranstaltungen, Ausstellungen und das Tönninger Weihnachtsereignis dient.

Ein großer Aufschwung ergab sich 1854 mit dem Bau der Bahnstrecke Flensburg – Tönning, wodurch Vieh zur Verladung nach England antransportiert und englische Kohle in Gegenrichtung mitgenommen wurde. Tönning's Stellung als wichtiger Durchgangshafen endete, als 1895 der Nord-Ostsee-Kanal eröffnet wurde, welcher die Schiffe über die südlicher gelegene Elbe und nicht mehr über die Eider in die Nordsee führte. Mit der Fertigstellung des Eidersperrwerks 1972 verlor der historische Hafen Tönning seine Bedeutung endgültig als Fischereihafen, gleichzeitig etablierte sich der Tourismus als neues ökonomisches Standbein der Stadt.

#### **Aktuelle städtebauliche Gegebenheiten**

Noch heute ist anhand des Stadtgrundrisses von Tönning die bedeutsame und wechselhafte Geschichte der Hafenstadt ablesbar. Das zentralgelegene Schloss war zum Marktplatz hin ausgerichtet und stand in direkter Sichtbeziehung mit der Kirche St. Laurentius. Der räumliche Zusammenhang dieser drei, die Stadt Tönning prägenden Bereiche ist bereits auf Grundrissdarstellungen des 17. Jahrhundert erkennbar. Trotz kriegerischer Auseinandersetzungen, baulicher Veränderungen ab dem Beginn des 20. Jahrhundert und nicht zuletzt des Verlustes des Schlosses ist dieser Bereich nach wie vor noch von stadtbaukultureller und identitätsstiftender Relevanz. Heute befindet sich auf dem Areal des ehemaligen Schlosses die Nationalparkverwaltung Schleswig-Holstein sowie die Polizeistation Tönning's. Der Hafenbereich, vom Schlosspark bis zur Eidermündung, bestehend aus der historischen Wohnhausbebauung entlang des Hafenbeckens, der Alten Werft sowie dem

Packhaus, ist ebenso ein bedeutendes und ortsbildprägendes Ensemble. Im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets liegt der Bahnhof mit dem Bahnhofsgebäude und den Anlagen des ehemaligen und denkmalgeschützten Güterbahnhofs. Das Gebäude des ehemaligen Krankenhauses wurde zum Teil als Regionales Gesundheitszentrum umgenutzt. Ein Großteil der Räumlichkeiten steht leer und benötigt ein zukunftsfähiges Nutzungskonzept. Die dazugehörigen Flächen entlang der Selckstraße werden derzeit u.a. zu Wohnungen entwickelt.

Aufgrund der gewachsenen Strukturen Tönning sind immer noch einige Gewerbebetriebe wie ein Kieshandel, eine leerstehende Konservendosenfabrik und ein Tierfellhandel mit einem hohen Flächenverbrauch im historischen Stadtkern angesiedelt.

## 4.2. Gebäude- und Flächenbestand

### 4.2.1. Gebäudetypologie

Der Gebäudebestand kann in sechs Typen unterteilt werden. Hinzu kommen sonstige Gebäudetypen wie z.B. Kirche und Schulen und verschiedene Arten von Nebengebäuden (z. B. Garagen oder Nebenanlagen), die im Weiteren nur dann berücksichtigt werden, wenn sie im Erscheinungsbild eine nicht untergeordnete Rolle spielen. Das Untersuchungsgebiet umfasst 845 Gebäude.

Gebäudekategorie	Beispiel	Beschreibung
Wohn- und Geschäftshaus		Wohn- und Geschäftshäuser sind ortsbildprägend für die Randbebauung des historischen Marktplatzes sowie in den Nebenstraßen welche vom Marktplatz abgehen.
Gewerbeimmobilie		Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere und ganz unterschiedliche Gewerbeimmobilien. Neben, Hotels und einem Nahversorger und dem Gewerbebetrieb Nissen sind auch kleinere Gewerbebetriebe in der historischen Innenstadt angesiedelt.
Mehrfamilienhaus		Im Untersuchungsgebiet sind vereinzelt Mehrfamilienhäuser vorhanden. Teilweise sind die Baujahre schwer abzulesen, da eine umfangreiche Fassadensanierung vorgenommen wurde.
Reihenhaus / Doppelhaus		Die Typologie des Reihenhauses ist im Untersuchungsgebiet aus verschiedenen Epochen und somit auch in ganz unterschiedlichen Bereichen der Stadt vorzufinden.

Freistehendes Ein- /  
Zweifamilienhaus



Ortsbildprägend für die Stadt Tönning und das Untersuchungsgebiet sind die kleinteiligen Ein- und Zweifamilienhäuser, welche vor 1918 gebaut wurden.



Auch Backstein-Häuser mit weißen Sprossenfenstern aus den 1920er Jahren sind in Tönning häufig vorzufinden.



Stadthäuser aus den Baujahren vor 1918 sind im Untersuchungsgebiet häufig vorhanden. Insbesondere in den Straßen Westerstraße, Herrengraben sowie Friesenstraße sind die Stadthäuser noch erhalten.

Sonstige  
Gebäudetypen



Die Dänische Grundschule und der dazugehörige Kindergarten sind in einem Backsteingebäude mit Sprossenfenstern beheimatet.



Die evangelische Kirche St. Laurentius / Am Markt ist ortsbildprägend und schon von weitem zu sehen. Gemeinsam mit dem Marktplatz bildet die Kirche das historische Zentrum Tönning.

## 4.2.2. Nutzungen

Eine Übersicht aller erhobenen Nutzungen im Untersuchungsgebiet Tönning „Innenstadt“ bietet die Plangrundlage Gebäudenutzungsstruktur (vgl. Anlage Plan 6 Gebäudenutzungsstruktur).

### Mischnutzung

Rund um den Marktplatz befindet sich der zentrale Nahversorgungs-, Dienstleistungs-, und Gastronomiestandort, welcher über eine dichte und historische Bebauungsstruktur verfügt. Hier sind überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser angesiedelt, welche im Erdgeschoss Flächen für Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe, Dienstleistungen sowie medizinische Einrichtungen vorhalten. In den Obergeschossen und im rückwärtigen Bereich überwiegt das Wohnen. Der Tönninger Hafen ist neben dem zentralen Bereich Am Markt ein weiterer

Standort für Restaurants und Cafés. Des Weiteren sind hier einige Hotels sowie Pensionen in kleinteiligen historischen Gebäuden vorzufinden.

### **Wohnen**

Im übrigen Untersuchungsgebiet überwiegt die Wohnnutzung in sehr kleinteiligen, dicht bebauten Einfamilienhäusern, die fast ausschließlich selbstgenutzt oder privat vermietet sind.

### **Medizinische Infrastruktur**

Im ehemaligen Krankenhaus sind unterschiedliche Fachärzte, die eine ambulante Versorgung anbieten sowie ein Sanitätshaus und eine Physiotherapie-Praxis untergebracht. Apotheken sowie weitere Fachärzte sind in der Nähe des Marktes angesiedelt.

### **Soziale und Bildungseinrichtungen, öffentliche Einrichtungen**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich die Ostertor Grundschule und die Dänische Grundschule mit angebundenem Kindergarten sowie der Nis Puk Kindergarten des Kindergartenvereins Tönning. Im Weiteren finden sich vereinzelt ambulante Pflegeeinrichtungen und soziale Dienstleister, wie bspw. das Seniorenwohnheim Paul-Gerhardt-Haus St. Christian der Diakonie Eiderstedt gGmbH und die AWO Sozialstation. Auch Einrichtungen für Erwachsenenbildung sowie das Rathaus und die Tourismusinformation befinden sich im Untersuchungsgebiet.

### **Freizeit und Kultur**

Entlang des touristisch geprägten Hafens und der Eider befinden sich einige für kulturelle und freizeitbezogene Zwecke genutzte Einrichtungen. Das Packhaus am Hafen beheimatet das Stadtarchiv sowie eine Dauerausstellung zur Historie Tönning und wird übers Jahr mit verschiedenen Veranstaltungen bespielt. Teile des Stadtarchives sind in der AWO-Begegnungsstätte in der Yurian-Ovens-Straße untergebracht. Der Tönninger Yachtclub und die Kanu-Gemeinschaft haben am Hafen sowie am Eiderdeich ihre Vereinsheime. Im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets befindet sich der Sportplatz mit dem Vereinsheim des Tönninger Sportvereins von 1928 e.V. Die katholische Paulusgemeinde ist in der Nähe des Bahnhofs angesiedelt. Direkt am Markt ist die historische Kirche sowie das Gemeindehaus der evangelischen St. Laurentius-Gemeinde zu finden. In den kleinteiligen Wohnhäusern in der Altstadt, Neustadt sowie am Hafen sind vereinzelt Galerien sowie Werkstätten für Kunsthandwerk vorzufinden. Auch der Marktplatz stellt regelmäßig die Kulisse für den Wochenmarkt und einige Male im Jahr für weitere Veranstaltungen dar. Im Schlosspark findet alljährlich im September der Peermarkt statt.

### **Gewerbe**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere Gewerbebetriebe, so auch Tönning's größter Arbeitgeber, Elektrobau Nissen mit seinem Hauptsitz sowie zwei großflächigen Gewerbehallen. Des Weiteren haben ein Kieshandel sowie ein Tierfellhandel ihre Betriebe in der Neustadt. Der Tonnenhof des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamts befindet sich unmittelbar südlich des Hafenbeckens, im Übergang zur Eider.

### 4.2.3. Gebäudealter

Das Stadtzentrum von Tönning ist geprägt durch Gebäude, die vor dem 19. Jahrhundert entstanden sind. Insbesondere Am Markt sowie entlang der Nebenstraßen Neustraße, Neustadt und Am Hafen befinden sich kleinteilige Wohnhäuser aus dem 19. Jahrhundert. Der Großteil der übrigen Baustruktur ist auf die Baujahre 1918 bis 1948 zu datieren. Nur vereinzelt wurden Gebäude zwischen den 1990er Jahren und heute ergänzt, beispielsweise die Wohnsiedlungen An der Baumschule, Hans-Carstens-Weg und am Hochsteg oder vereinzelt gewerbliche Neubauten.

(vgl. Anlage Plan 4 Baujahr).

### 4.2.4. Denkmalschutz und erhaltenswerte Gebäudesubstanz

Aufgrund der zu großen Teilen erhalten gebliebenen historischen Bausubstanz stehen viele Gebäude und Flächen in der Innenstadt sowie Gewässer und Gartenelemente des Schlossparks im Untersuchungsgebiet unter Denkmalschutz. Dazu gehören die Kirche St. Laurentius mit Kirchhof, der Marktplatz mit Brunnen, der anschließende Schlosspark in seiner gesamten Fläche, der Kanal Norderbootfahrt und das Hafenbecken mit seiner beidseitigen Promenade. Das Packhaus steht ebenso unter Denkmalschutz wie einige vereinzelte Wohn- und Geschäftsgebäude entlang des Hafens, am Marktplatz sowie in der Altstadt und Neustadt.

Darüber hinaus sind große Teile der Innenstadt gem. § 12 (2) 6 DSchG als archäologisches Interessensgebiet gekennzeichnet. Nach Aussagen des Archäologischen Landesamtes ist hier bekannt oder zu vermuten, dass Kulturdenkmale zu finden sind, wonach Erdarbeiten der Genehmigung bedürfen.

(vgl. Anlage Plan 4 Baujahr und Plan 10 Denkmalschutz).

### 4.2.5. Leerstand

Im Untersuchungsgebiet wurde anhand der Vor-Ort-Begehungen größtenteils gewerblicher Leerstand verzeichnet (vgl. Anlage Plan 6 Gebäudenutzungsstruktur). Vor allem in den Erdgeschossflächen des zentralen Versorgungsbereichs Am Markt, Neustraße und Johann-Adolf-Straße stehen einige Ladenlokale sowie größere Einzelhandelsflächen leer. Dabei ist eine Konzentration der Leerstände im Bereich der Neustraße zu verorten, welche eine wichtige Verbindungsachse für Pkws und Passanten zwischen Marktplatz und Hafen darstellt. Dennoch ist die erhobene Quote, bezogen auf alle Gebäude, mit zwei % sehr gering. Ein markanter Leerstand befindet sich seit Herbst 2018 Am Markt, in dem Gebäude des ehemaligen Nahversorger Edeka.

Insbesondere die mindergenutzten und brachliegenden Flächen im Stadtkern wirken sich auf das städtische Erscheinungsbild negativ aus und gehen mit einem zunehmenden Verlust der Versorgungsfunktion einher. Eine Belebung der Innenstadtlagen mit attraktiven und zentrumsrelevanten Funktionen wird vor dem Hintergrund der Entwicklungstrends im Einzelhandel und der restriktiven sozioökonomischen Rahmenbedingungen in Tönning auch zukünftig schwer zu realisieren sein. Deshalb sollte vor allem auf eine Nachnutzung leerstehender Ladenlokale durch Zentren ergänzende Funktionen wie Dienstleistungen und Gastronomie hingearbeitet werden. Vereinzelt sind auch große brachliegende Flächen zu verzeichnen. In der Fischerstraße beispielsweise stehen die Produktionsanlagen der ehemaligen Konservendosenfabrik seit vielen Jahren still und verfallen zunehmend

## 4.2.6. Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf nach § 177 BauGB

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe wurden auf Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme beurteilt und ggf. durch Informationen anhand der durchgeführten Eigentümerbefragung ergänzt. Es können dadurch lediglich jene Bauteile beurteilt werden, die von den öffentlichen Flächen (Straßen) aus einsehbar sind. Nähere Betrachtungen von Gebäuden und Erkenntnisse im Laufe der Gesamtmaßnahme können im Einzelfall dazu führen, dass eine andere Einstufung des Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfs zu erfolgen hat. Demzufolge können sich auch Fördermöglichkeiten für Gebäude eröffnen die vorerst mit nur mit einem niedrigen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf eingestuft wurden.

Der bauliche Zustand der 829 Gebäude im Untersuchungsgebiet kann als gut bewertet und damit ein niedriger Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf festgestellt werden. Fassade, Sockelbereich sowie Fenster waren auch bei der Vielzahl von Gebäuden bis Baujahr 1948 unauffällig. Bei der Dachhaut wurden des Öfteren mittlere Instandsetzungsbedarfe festgestellt. Das Thema Barrierefreiheit (ebenerdiger Hauseingang) konnte bei 24 % der Gebäude positiv bewertet werden.

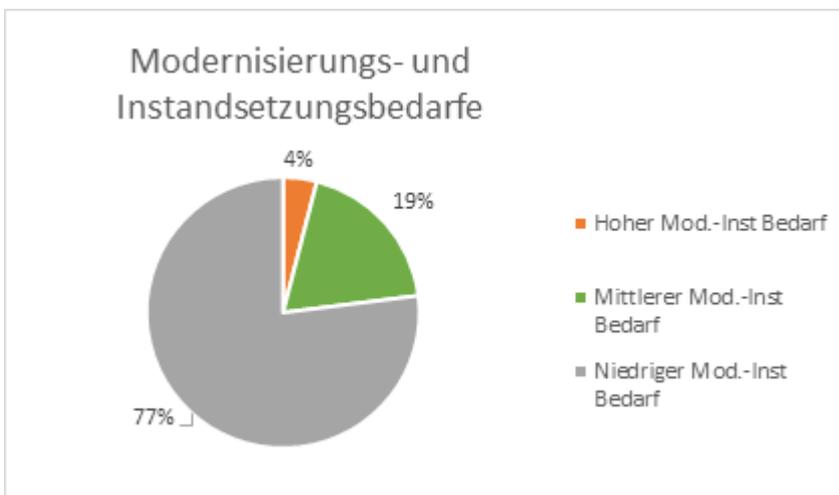


Abbildung 12: Kreisdiagramm der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe der Gebäude im Untersuchungsgebiet

Die Gebäude wurden drei Kategorien zugeordnet und anhand folgender Kriterien bewertet. (Vgl. Anlage Plan 7 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe).

### 1. Niedriger Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

- Fassade: Mauerwerk, Fassade und Anstrich ohne Schäden oder nur leichte optische Makel
- Sockelbereich: ohne (Feuchtigkeits-) Schäden
- Fenster: intakte Verglasung, Rahmen und Dichtung
- Dachhaut: intakte Eindeckung ohne oder mit nur leichten Verwitterungsspuren
- Dachgauben: intakte Dachhaut, Konstruktion und Fenster

Eine Zuordnung in diese Kategorie besagt, dass zusammenfassend niedrige Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe bzw. nur geringfügige Schäden vorliegen. Im letzteren Fall handelt es sich größtenteils um optische Makel oder Schäden an einzelnen Bauteilen, die noch keine negativen Auswirkungen auf die bauliche Substanz oder Konstruktion haben. Im Untersuchungsgebiet weisen 77 % der Gebäude (641) einen geringen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf.

## 2. Mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

- Fassade: leichte bis mittelschwere Putz- und Fugenschäden, mangelhafter oder verwitterter Anstrich,
- erkennbare Feuchteschäden, mittlere Schäden an Fassadenkonstruktion
- Sockelbereich: erkennbare Feuchtigkeitsschäden, schadhafter Putz und Anstrich
- Fenster: ältere zweifachverglaste Fenster mit leichten Schäden an Rahmen und Dichtung
- Dachhaut: starke Vermoosung, deutliche Verwitterungsspuren, leichte Schäden an der Eindeckung
- Dachgauben: leichte Schäden an Dachhaut, Konstruktion und Fenster

In dieser Kategorie betreffen die ermittelten Schäden mehrere Bauteile und wirken sich bereits auf die bauliche Substanz und Konstruktion aus. Diese müssen kurz- bis mittelfristig behoben werden, da andernfalls das Bauwerk gravierend geschädigt und sich die Lebensqualität der Bewohnenden verschlechtern würde. 19 % der Gebäude (159) im Untersuchungsgebiet weisen einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf.

## 3. Hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

- Fassade: deutliche Rissbildung in Mauerwerk und Fugen, starke Sinter- und Feuchtigkeitsspuren,
- stark beschädigte Fassadenbekleidung und -konstruktion, großflächige Putzschäden und stark verwitterter Anstrich
- Sockelbereich: starke Feuchteschäden, Putzschäden
- Fenster: einfachverglaste Fenster mit schadhafter Dichtung und starken Schäden am Rahmen,
- unbehandelte und verwitterte Holzrahmen
- Dachhaut: lose und beschädigte Dachziegel, starke Verwitterungsspuren
- Dachgauben: gravierende Schäden an Dachhaut, Konstruktion und Fenster

Zusammenfassend erfordert die Einwertung in diese Kategorie eine zeitnahe Sanierung, da bereits gravierende Schäden vorhanden sind, die vermuten lassen, dass die bauliche Substanz und Konstruktion stark beeinträchtigt ist. Die Wohnbedingungen können in diesem Fall als ungenügend angesehen werden. Vier % der erhobenen Gebäude (29) haben einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.

### 4.2.7. Investitionsbereitschaft der Eigentümerschaft

Die Eigentümerschaft wurde im Rahmen einer Selbstauskunft gebeten anzugeben, ob sie in den nächsten Jahren Investitionen im Bereich Instandsetzung- und Modernisierung sowie der energetischen Ertüchtigung an ihrem Gebäude vornehmen wollen. Von den 930 befragten Eigentümern erteilten 252 eine Auskunft. Der Großteil der Befragten gab an, umfassende Maßnahmen an ihrem Gebäude bereits durchgeführt zu haben oder keine Maßnahmen zu planen. Nur knapp 30 Befragte teilten mit, umfassende Maßnahmen zu planen. Aufgrund der bereits erfolgten Investitionen ist demnach die Investitionsbereitschaft als gering zu bewerten. Diese Einschätzung deckt sich mit der Bewertung, dass sich ein Großteil der Ein- und Zweifamilienhäuser im Einzeleigentum in einem baulich guten Zustand befinden und Investitionen in größerem Umfang nicht notwendig sind.

## 4.2.8. Wohnen

Die Befragung der Eigentümerschaft ergab des Weiteren, dass die überwiegende Anzahl der Wohnungen, zu denen eine Rückmeldung vorliegt, eine Größe von über 100 m<sup>2</sup> hat (24 %). Am geringsten sind Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> vertreten (16 %). Wohnungsgrößen von 40-59 m<sup>2</sup>, 60-79 m<sup>2</sup> und 80-99 m<sup>2</sup> sind relativ gleich verteilt (je ca. 20 %). Darüber hinaus zeigte die Befragung, dass 44 % der Wohnungen drei bis vier Zimmer aufweisen, gefolgt von ein bis zwei Zimmern (38 %). Lediglich 18 % der Wohnungen der Befragten haben fünf oder mehr Zimmer. Wird die kleinteilige und historische Bebauung des Stadtkerns betrachtet, fehlt es hier an zeitgemäßen Wohnangeboten für Familien oder Senioren mit Mobilitätseinschränkungen. Gleichzeitig gibt es untergenutzte Flächen und Gebäude im Stadtkern, die zur Stärkung des Wohnens in der Innenstadt ausgewiesen werden könnten. Der Immobilienmarkt im Untersuchungsgebiet ist nach Selbstauskunft der Eigentümerschaft sehr stabil. Der Großteil der Befragten plant nicht ihre Immobilie zu verkaufen. Lediglich 5 % möchten ihre Immobilie kurzfristig zum Kauf anbieten.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete in Tönning liegt nach dem Mietpreisspiegel bei derzeit ca. 7,50 € / qm.

Während der vorbereitenden Untersuchungen wurde für den Kreis Nordfriesland eine Wohnungsmarktanalyse erarbeitet, welche unter anderem Tönning als Stadt mit Versorgungsfunktion für den gehobenen längerfristigen Bedarf mit beleuchtet. Hieraus ergibt sich für Tönning bis 2035 kein unbedingter Neubaubedarf, sehrwohl ein Ersatzbedarf an Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie ein kommunal übergeordneter Bedarf an bezahlbarem, seniorengerechtem Wohnen. Konkrete Aussagen über zukünftige Bedarfe in der Innenstadt sollten ggf. über weiterführende Betrachtungen ermittelt werden.

Aussagen und Informationen zu gefördertem Wohnungsbestand lagen zum Zeitpunkt der Erarbeitung für das Untersuchungsgebiet ebenfalls nicht vor.

## 4.2.9. Untergenutzte Flächen

Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet sehr dicht und kompakt bebaut, dennoch sind einige unter- oder ungenutzte Grundstücke in sehr attraktiven Lagen vorhanden (vgl. Anlage Plan 9 Grün- und Freiflächen).

Zwischen dem Bahnhofsgebäude und dem ehemaligen Güterbahnhof beispielsweise befindet sich eine langgestreckte entlang der Schienen größtenteils ungenutzte Fläche. Zeitweise parken hier Autos oder Fahrräder, die restliche Fläche bis hin zum Gebäude des ehemaligen Güterbahnhofs ist im Sommer eine Blumenwiese. Im westlichen Anschluss befindet sich der sogenannte Tönninger Urwald, als verwilderte ungenutzte Grünfläche.

Auch zwischen Packhaus und Eider befinden sich Bereiche die in der Sommersaison als Busparkplatz sowie als Anleger für Fährfahrten zum Eidersperrwerk genutzt werden. Ebenfalls ohne lagegerechte Nutzung ist die Hafenecke gegenüber dem Tonnenhof. Auf der Fläche befindet sich die ungenutzte Immobilie des Beachclubs, eine Bootslipanlage sowie eine Parkplatzfläche für Pkws.

Während der Erstellung des IEK wurden Teile der seit längerem brachliegenden Fläche des alten Krankenhausareals an einen Investor abgegeben, der hier neue Wohnungen entwickelt. Die Nutzung des Areals für Zwecke des RGZ verbleibt in der Zuständigkeit des Klinikum Nordfriesland. Im Herbst 2019 wird für das Gesamtareal eine vorhabenbezogene Bauleitplanung für Zwecke der Errichtung eines Senioren- und Pflegeheim, eines neuen RGZ-Gebäudes sowie für allgemeine Wohnbebauung und kleinere Gewerbeeinheiten aufgestellt.

## 4.2.10. Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet werden in der Anlage Plan 3 Eigentümerstruktur im Überblick dargestellt. Hier lässt sich erkennen, dass sich die Wohngebäude fast ausschließlich in Privatbesitz und nicht in gewerblichem, genossenschaftlichem oder öffentlichem Eigentum befinden. Baugenossenschaften oder größere private Wohnungsunternehmen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Schwerpunkte im kommunalen Eigentum stellen die öffentlichen Freiräume wie Marktplatz und Schlosspark, ein Großteil der Erschließungsstraßen und öffentliche Einrichtungen sowie zugehörige Flächen der sozialen und Bildungsinfrastruktur dar, wie beispielsweise die Schule am Ostertor, der Sportplatz mit Vereinsheim, das Rathaus am Markt sowie das Packhaus.

Der Bereich um den Bahnhof weist sowohl Flächen im Eigentum der Deutschen Bahn wie auch der Stadt Tönning auf. Der überwiegende Teil der Flächen unmittelbar um das Hafenbecken und zwischen Hafen und Eider befindet sich nicht in kommunalem, sondern mehrheitlich in Landeseigentum. Hier bestehen jedoch zum Teil Nutzungsvereinbarungen um eine Zugänglichkeit für öffentliche Zwecke zu gewährleisten. Die Kaimauern und das Hafenbecken an sich, liegen jedoch weiterhin in der Zuständigkeit der Landesverwaltung für Häfen und Schifffahrt. Der Kanal Norderbootfahrt liegt überwiegend in der Hoheit der Kommune, genauere Angaben müssen noch geprüft werden.

Zusammenfassende Bewertung	
Mängel und Konflikte	Stärken und Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Wohnungsangebot ist u. a. durch historische Bebauung nicht der demographischen Entwicklung angepasst</li> <li>▶ Zeitgemäße Grundrisse und Wohnungsangebote fehlen</li> <li>▶ Öffentliche Gebäude weisen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungs- sowie einen energetischen Anpassungsbedarf auf</li> <li>▶ Substanzielle und Funktionale Missstände durch Leerstände und untergenutzte Flächen in zentralen Lagen</li> <li>▶ Keine Nachnutzungskonzepte für leerstehende Ladenlokale und untergenutzte Flächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Ansprechende historische Architektur</li> <li>▶ Wenig Leerstand von Wohngebäuden</li> <li>▶ Entwicklungspotenzialflächen, auch in städtischem Eigentum vorhanden</li> <li>▶ Potenzialflächen für Nachverdichtung vorhanden</li> <li>▶ Geringer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf bei privaten Gebäuden</li> <li>▶ Trotz unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse, funktionierende Nutzungsvereinbarungen</li> </ul>

## 4.3. Lokale Ökonomie

### Handel, Dienstleistung und Gewerbe

Das Einzelhandelsgutachten hat den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Tönning rund um den Marktplatz sowie die angrenzenden Straßenzüge identifiziert. Die östliche Grenze bilden die Straße Kattrepel sowie die

Schleusenstraße; im Süden verläuft die Grenze bis zum Schlosspark sowie bis zur Ecke Westerstraße / Herengraben; in nördlicher Richtung endet der zentrale Versorgungsbereich entlang der Johann-Adolf-Straße an der Ecke Norderstraße; mit zunehmender Entfernung zum Marktplatz wird auch das Einzelhandelsangebot deutlich weniger. Im Stadtkern befinden sich vereinzelt noch inhabergeführte Geschäfte, bspw. ein Bekleidungs- oder auch Schuhgeschäft, die sich überwiegend in den Erdgeschoss der kleinteiligen Bebauung zwischen Marktplatz und historischem Hafen befinden. Die zu kleinen Grundrisse der Erdgeschosse entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Einzelhandelsflächen. Dies verursacht zunehmenden Leerstand, der sich bisher überwiegend in den Seitenstraßen des Marktplatzes ausgebreitet hat. Da nicht alle Leerstände einzelhandelsseitig nachgenutzt werden können, sollten auch andere Umnutzungsformen und Nachnutzungen in Erwägung gezogen werden, wie beispielsweise durch Dienstleistungsbetriebe oder Gastronomien. Im Bereich um den Marktplatz sind einige Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Neben Bankfilialen und Versicherungen sind ebenso jeweils ein Optiker, Kosmetikstudio, Apotheke und Postfiliale sowie zwei Friseursalons vorhanden. Des Weiteren befinden sich zwei Spielhallen und ein Tattoo Studio in unmittelbarer Nähe. Das Fehlen weiterer Dienstleistungszweige im Innenstadtbereich Tönning wie zum Beispiel Textilreinigung, Schuster, Änderungsschneiderei wurde im Einzelhandelsgutachten sowie von der Bürgerschaft bemängelt. Mit der Schließung der Drogerie Schlecker und Wilke vor einigen Jahren fehlt es im Stadtkern ebenso an Drogeriebedarf.

Der Edeka Markt als einziger Nahversorger im historischen Stadtkern musste die Filiale im Herbst 2018 schließen, da er aufgrund seiner verhältnismäßig geringen Verkaufsfläche nicht mehr konkurrenzfähig war ggü. den besser erschlossenen, großflächigen Discountern im weiteren Stadtgebiet. Nach der Edeka Schließung fehlt ein wichtiger Magnet für den periodischen Bedarf innerhalb des Zentrums. Andere Filialisten für den mittelfristigen oder langfristigen Bedarf sind nicht vorhanden. Die Frequenzen in der Innenstadt werden überwiegend durch Dienstleistungs-, Gastronomie- und öffentliche Einrichtungen erzielt. Ein ausgewogener Branchenmix und die wünschenswerte Funktionsvielfalt im Stadtkern sind derzeit jedoch nicht gegeben.

Der letzte Nahversorger im Untersuchungsgebiet liegt an der Herzog-Philipp-Allee. Dieser ist gut mit dem Auto zu erreichen, dient jedoch nicht der Belebung des Stadtzentrums. Neben der Nahversorgung für die Bewohner Tönning fehlt es auch an – in der Lage, Anzahl und Größe – angemessenen Angeboten für Besucher. Mit rd. 21 % der Gesamtverkaufsfläche kann die Innenstadt nicht die nötige Dominanz gegenüber dem Standort des Nahversorgungszentrum an der Dithmarscher Straße entfalten. Diese Ansiedlung im sogenannten „Gewerbegebiet Ost“ umfasst 60 % der Gesamtverkaufsfläche Tönning, wurde im Jahr 2012 eröffnet und deckt den periodischen bzw. kurzfristigen Bedarf der Bewohnerschaft Tönning sowie angrenzender Gemeinden ab. Im mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereich sind als Konkurrenzstandort Mittelzentren wie Husum und Heide aufzuführen.

Im Innenstadtbereich sind derzeit noch zwei Gewerbebetriebe angesiedelt, die im Gegensatz zu den vorrangig kleinräumigen Stadtstrukturen große Flächen beanspruchen. In der Ringstraße ist ein Sand- und Kiesbetrieb ansässig. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Tierfellhändler.

Der Gewerbebetrieb Nissen ist mit über 250 Mitarbeitern der größte Arbeitgeber in Tönning und befindet sich mit seinem Hauptsitz und zwei großen Gewerbehallen im Untersuchungsgebiet, jedoch außerhalb des Innenstadtbereichs. Der Tonnenhof des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamts (WSA) ist mit Betriebsgebäuden und -flächen an der Hafeneinfahrt gelegen. Die Außenstelle des WSA ist ein weiterer großer Arbeitgeber und Ausbilder für Tönning und Umgebung.

Durch die hohe Bebauungsdichte der Siedlungsfläche sind die Erweiterungsmöglichkeiten für die ansässigen Betriebe stark begrenzt. Darüber hinaus liegen die genannten Betriebe in Stadträumen, die für Wohnflächenentwicklungen und der Qualifizierung von öffentlichen Freiflächen am Wasser herangezogen werden könnten – diesbezügliche Ambitionen von Seiten der Stadt bestehen bereits.

Neue gewerbliche Bauflächen werden derzeit außerhalb des Untersuchungsgebiets auf bisher landwirtschaftlich Flächen ausgewiesen, um Verlagerungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe zu schaffen sowie die Ansiedlung neuer zu ermöglichen.

### **Gastronomie und Tourismus**

Die gastronomischen Angebote Tönning sind eng mit den touristisch attraktiven Stadträumen verknüpft. Größtenteils befinden sich Restaurants, Cafés und weitere Angebote entlang des Hafens, häufig in Verbindung mit Pensions- und Hotelbetrieben. Somit lässt sich der touristische Schwerpunkt der Stadt Tönning im Hafengebiet verorten – hier werden u. a. ehemalige Wohnhäuser als Ferienhäuser vermietet oder sind zum Teil mit Ferienwohnungen ausgestattet.

Im Jahr 2018 wurde gemeinsam mit der Lokalen Tourismus Organisation (LTO) ein Tourismusentwicklungskonzept erstellt. Ziel ist es, die Entwicklungen der unterschiedlichen touristischen Zentren auf der Eiderstedt gesamtheitlich zu koordinieren und Projekte einheitlich zu gestalten. Insbesondere Marketingstrategien werden innerhalb der LTO eng abgestimmt.

Tönning gehört zusammen mit St. Peter-Ording und Friedrichstadt zu den Profiloten dieser Region. Tönning Standort- und Tourismusprofil zielt verstärkt auf das Publikum der Best Ager (Personen ab 60 Jahre) sowie auf dänische Touristen ab. So wurde der Slogan #hafenhygge entwickelt, welcher den Standort Tönning als gemütlich, heimatlich und familiär auf Dänisch beschreibt und den Hafen in den Vordergrund stellt. Die Inhalte der Tourismusausrichtung bis 2030 wurden dabei eng auf die Ziele der Stadtentwicklung Tönning ausgerichtet und synergetisch weiterentwickelt.

Die aktuellen touristischen Sehenswürdigkeiten und Angebote befinden sich entlang der Achse vom Multimar Wattforum bis zum Strandbad mit Meereswasserschwimmbad. Ziel des Tourismuskonzepts ist es, diese Achse weiterhin zu stärken. Das Multimar Wattforum wird jährlich von ca. 180.000 Besuchern frequentiert und ist die größte Informationseinrichtung für den Nationalpark Wattenmeer. Es liegt unmittelbar östlich angrenzend an das Untersuchungsgebiet und bietet eine Mischung von Aquarien und einer interaktiven Anfass-Ausstellung. Darüber hinaus dient es als zentrale Service- und Koordinierungsstelle der Bildungsangebote rund um die Themen Wattenmeer, Nordsee und Meeresschutz. Viele regionale und überregionale Projekte werden hier geboren. Das Interesse am Standort und die intensive Zusammenarbeit mit der Stadt Tönning zeigt sich unter anderem an den derzeitigen und geplanten Ausbauinvestitionen in den kommenden Jahren.

Ebenfalls außerhalb des Untersuchungsgebiets befindet sich das Strandbad mit angrenzendem Meereschwimmbad sowie der dahinterliegende Campingplatz. Der Hafengebiet mit dem denkmalgeschützten Packhaus ist zurzeit der Schwerpunkt touristischer Aktivitäten im Untersuchungsgebiet. Das historische Packhaus bietet verschiedene saisonale Veranstaltungen an (Ostermarkt, Weihnachtskalender, Krabbenpulen, Open-Air Kino etc.), welche von Touristen wie Einheimischen besucht werden. Zwischen dem Tourismusmanagement und dem Förderverein Tönninger Packhaus von 1783 e. V. besteht eine enge Verknüpfung, da der Tourismusdirektor auch im Vorstand des Vereins zum Erhalt des identitätsstiftenden Gebäudes aktiv ist. Unmittelbar südlich, an der Eider befindet sich der Fähranleger mit Fährbetrieb, von wo aus in der Saison täglich Fähren zum Eidersperrwerk starten sowie touristische Ausflugsfahrten incl. Krabben- und Fischfang angeboten werden.

Der sogenannte „Fähranleger“ ist eine große versiegelte Fläche, welche als Parkplatz für Touristenbusse sowie die Besucher des Packhauses dient. In westlicher Richtung ist die Uferzone bis zum Strandbad als Fahrrad- und Gehweg entlang der Eider ausgebaut. Möblierung und Gestaltung entsprechen jedoch nicht den heutigen Ansprüchen an qualitätsvolle Aufenthaltsflächen. Insgesamt ist die Erlebbarkeit der Eider im Bereich des Hafens nicht gegeben.

Marktplatz und Schlosspark gehören aufgrund fehlender Aufenthaltsqualitäten zu den weniger touristisch attraktiven Bereichen, gleichwohl sich die ansprechend gestaltete Touristeninformation am Markt befindet. Vor allem aufgrund der überwiegenden Parkplatznutzung des Marktplatzes kommt der Raum nicht zur Geltung und der aufwändig sanierte, historische Brunnen wird nicht wahrgenommen. Auch der Schlosspark bietet aufgrund seiner Gestaltung und Anlage wenige Anziehungspunkte für Touristen und Bewohner. Um den Marktplatz und den Schlosspark näher ins Blickfeld zu rücken, wurde durch das Tourismusmanagement der „Schollen-Weg“ entwickelt: zwei Fußgänger Routen, gekennzeichnet durch ein blaues Schollensymbol auf dem Gehweg, die unterschiedliche Attraktionen Tönning verbinden.

Zusammenfassende Bewertung	
Mängel und Konflikte	Stärken und Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Branchenmix in Innenstadt nicht ausgewogen</li> <li>▶ Nahversorgung am Marktplatz fehlt</li> <li>▶ Großflächige Gewerbebetriebe im Innenstadtbereich</li> <li>▶ Leerstehende Erdgeschossflächen in den Nebenstraßen vom Markt</li> <li>▶ Ungünstige Grundrisse und Flächenzuschnitte erschweren eine Wiederbelegung nach Leerstand</li> <li>▶ Abnahme und Rückzug von inhabergeführten Geschäften in Nebenlagen</li> <li>▶ Fehlende zentrale Vernetzung zwischen innenstadtrelevanten Akteuren wie Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen</li> <li>▶ Kritische Masse an Verkaufsfläche fehlt in historischer Innenstadt</li> <li>▶ Funktionsverlust der Altstadt als Ort zum Einkaufen und Treffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Gastronomiebetriebe am Hafen</li> <li>▶ Packhaus und Hafen beliebt bei Touristen und Einheimischen</li> <li>▶ Weitere touristische Attraktionen in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebiets: Meeresschwimmbad, Strandbad, Multimar Wattforum</li> <li>▶ Inhabergeführte Geschäfte sind vorhanden</li> <li>▶ Touristen als weitere Nachfragegruppe von Einzelhandel und Gastronomie</li> <li>▶ Starkes Tourismusmanagement</li> </ul>

#### 4.4. Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur

Das Vorhalten von sozialer, kultureller, bildungs- und freizeitbezogener Infrastruktur gehört zu den wichtigen Nahversorgungsfunktionen, die ein Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums neben denen im engeren Sinne erfüllen sollte. Da Infrastrukturen für den Gemeinbedarf einen überörtlichen Wirkungsgrad haben, werden teils auch angrenzende Einrichtungen, wie zum Beispiel Schulen und Kitas, mit in die Analyse und Bewertung einbezogen, die nicht im Untersuchungsgebiet liegen. Tönning allgemein verfügt diesbezüglich über eine große Bandbreite.

(vgl. Anlage Plan 8 Soziale, freizeit-, kultur-, bildungsbezogene Infrastruktur)

#### 4.4.1. Bildungseinrichtungen

Schulen sind wie andere Gemeinbedarfseinrichtungen auch dem erweiterten Angebot der Nahversorgung zuzuordnen. Die Abdeckung des gemeindlichen (und ggf. überörtlichen) Bedarfs ist über die Gewährleistung eines entsprechenden Schulangebotes sicher zu stellen. Nahgelegene bzw. gut angebundene Bildungseinrichtungen sind als Standortfaktor der Stadt von zentraler Bedeutung.

Das Schulangebot der Stadt Tönning umfasst zwei Grundschulen sowie eine Gemeinschaftsschule. Aufgrund der Nähe zu Dänemark ist in Tönning eine Dänische Grundschule ansässig. Die Uffe Skole ist eine privatfinanzierte Schule durch den Träger Danks Skoleforening for Sydslesvig e. V. und unterrichtet ca. 60 Schülerinnen und Schüler in den Klassen 1-6.

Die staatliche Grundschule am Ostertor ist anteilig als Förderzentrum ausgerichtet und ist in historischen Gebäuden untergebracht. Aufgrund der steigenden Schülerzahlen und geänderter Anforderungen an den Unterricht fehlen zusätzliche Klassenräume. Die denkmalgeschützte Sporthalle an der Grundschule sowie alle weiteren Gebäudeeinheiten sind insbesondere energetisch und funktional sanierungsbedürftig. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Schule am Ostertor nicht mehr bedarfsgerecht gestaltet ist und dringend an die heutigen Anforderungen der Schülerschaft und Bedarfe im Stadtgebiet angepasst werden muss.

Die Gemeinschaftsschule Eider Treene ist eine offene Ganztagschule, die jedoch im Gegensatz zu den vorgenannten außerhalb des Untersuchungsgebiets liegt.

Im Bereich Erwachsenenbildung ist die Volkshochschule Tönning (VHS) – verortet in der Bücherei Am Markt – mit einem breit gefächerten Kursprogramm ausgestattet. Neben der VHS gibt es keine weiteren Bildungseinrichtungen für junge Erwachsene und Erwachsene in der Stadt.

#### 4.4.2. Kindertagesstätten

Aufgrund des Status der Stadt Tönning als ein Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ist die Abdeckung des Bedarfs an Kinderbetreuung im Stadtgebiet mit Angeboten vor Ort zu gewährleisten. In Tönning sind vier Kindertagesstätten mit ganz unterschiedlichen Konzepten und Trägern ansässig, wovon sich zwei Einrichtungen im Untersuchungsgebiet befinden. In der Neustadt liegt ein integrativer Kindergarten, welcher 20 Betreuungsplätze für Kinder von drei bis sechs Jahren anbietet. Der Kindergarten wird von dem eingetragenen Verein Integrativer Kindergarten Nis Puk e.V. geführt. Ein weiteres Betreuungsangebot für Kinder stellt der Dänische Kindergarten, welcher sich auf dem Schulgelände der Dänischen Schule befindet. Außerhalb des Untersuchungsgebiets liegen die städtische Kindertagesstätte sowie der ADS-Kindergarten von dem Träger ADS-Grenzfriedensbund Verein. Entgegen der Prognosen zum demographischen Wandel fehlt es in Tönning aktuell und auch mittelfristig aufgrund der anhaltenden Zuwanderung von Familien sowohl an Krippen- als auch Regelgruppenplätzen.

#### 4.4.3. Kultur- und Freizeitangebote

Die Stadt Tönning hat aufgrund ihrer Entwicklungsgeschichte sowie durch den Tourismus ein breites Kultur- und Freizeitangebot. Insbesondere in den Sommermonaten profitieren Tönninger und Besucher von der Lage am Wasser, beispielweise sind Strandbad sowie Meerwasserschwimmbad beliebte Freizeitziele. Das im Jahr 1964 in Betrieb genommene Freibad der Stadt Tönning unterscheidet sich von anderen Freibädern durch den

Betrieb mit Meerwasser. Bei Hochwasser kann aus der direkt angrenzenden Eider Salzwasser gewonnen werden und so der Frischwasserverbrauch deutlich reduziert werden. Insgesamt ist das Schwimmbad jedoch stark sanierungsbedürftig. Darüber hinaus fehlt der räumliche und funktionale Bezug vom Meerwasserschwimmbad zum öffentlichen Badestrand.

Auch Wassersportangebote durch den Tönninger Yachtclub wie Segeln auf der Eider, sowie Kanu fahren sind vorhanden. Der Tönninger Yachtclub mit seinen z. Z. etwa 150 Mitgliedern verwaltet seit 2002 den gesamten Hafen und bietet Liegeplätze auch für Nichtmitglieder. Der Tönninger SV von 1928 e. V. bietet im Wesentlichen Breitensport an und befindet sich mit Vereinsheim und Sportanlage an der Friedrichstädter Chaussee.

Neben den Sportvereinen haben sich einige Vereine etabliert, welche Veranstaltungen organisieren, Heimatpflege betreiben sowie Projekte zur Verschönerung Tönning ins Leben rufen. Zu nennen ist der gemeinnützige Verein „Der Runde Tisch“ (Gemeinnütziger Arbeitskreis zum Wohle der Stadt Tönning e. V.), welcher seit 1956 Projekte wie Bepflanzungen des öffentlichen Raums, Sanierung von Stadtdenkmälern sowie Feste und Märkte initiiert. Im Vordergrund steht die Förderung der Heimatpflege und Heimatkunde sowie der Pflege und Erhaltung von Kunst und Kunstwerken, Umwelt-, Landschafts- und Denkmalpflege. Ein weiterer Verein, der sich seit 2010 der Unterhaltung von Urlaubern und Eiderstedtern widmet, ist der Verein Kultur Rundum Tönning e. V. Die engagierten Mitglieder des Fördervereins Tönninger Packhaus von 1783 e. V kümmern sich um den Erhalt des Packhauses. Im Obergeschoss des Packhauses präsentiert die Gesellschaft für Tönninger Stadtgeschichte die Geschichte von Tönning im Wandel der Zeiten. Ausgestellt werden Exponate von der Wikingerzeit über die Festungszeit des 17. Jahrhunderts bis hin zur Geschichte des 20. Jahrhunderts. Im Erdgeschoss finden über das ganze Jahr verteilt Veranstaltungen für Touristen und Tönningers Bewohnerschaft statt wie z. B. der traditionelle Ostermarkt, das Mondscheinkino oder das Krabbenpulen. Der historische und jährlich stattfindende Peermarkt ist nicht nur eine Touristenattraktion, sondern wird ebenso von den Tönningern sowie der Bewohnerschaft der Umlandgemeinden besucht. Auf dem Marktplatz und entlang des Schlossparks ist eine Art Jahrmart aufgebaut, des Weiteren wird Pferdehandel betrieben und traditionelles Ringreiten findet statt. Zurzeit befindet sich das Konzept des Peermarkts in der Neugestaltung. Ziel ist es, den historischen Charakter des Marktes zu erhalten, jedoch keinen Pferdehandel mehr anzubieten. Insgesamt verfügt Tönning über ein ausreichendes Freizeitangebot für die Einwohner sowie für Touristen. Jedoch sind die Angebote im Bereich Kultur in Anbetracht der historischen Bedeutung Tönning auf der Eiderhalbinsel unterrepräsentiert.

Insgesamt kann das Vereinsleben in Tönning als vielschichtig und umfangreich beschrieben werden.

#### 4.4.4. Medizinische Versorgung und Pflegeeinrichtungen

Die medizinische Versorgung ist gerade im Hinblick auf den demographischen Wandel und der daraus resultierenden steigenden Nachfrage an diesbezüglichen und pflegetechnischen Dienstleistungen von besonderer Bedeutung. Wie in Kapitel 3.5 dargestellt, ist Tönning von einer zunehmenden Überalterung betroffen, wodurch die medizinische Infrastruktur einen hohen Stellenwert in der örtlichen Nahversorgung einnimmt.

Zum Jahresende 2016 wurde der stationäre Betrieb des Krankenhauses Tönning geschlossen. Die 34 Betten konnten – nach Aussage des Klinikums und des Kreis Nordfriesland – aufgrund von Fachkräftemangel sowie der stark begrenzten Behandlungsmöglichkeiten nicht weiter wirtschaftlich betrieben werden. Die ansässigen Fachärzte, die Physiotherapiepraxis sowie das Sanitätshaus nutzen unter der Bezeichnung Regionales Gesundheitszentrum (RGZ) weiterhin Räumlichkeiten des ehemaligen Krankenhausgebäudes, welches vom Klinikum Nordfriesland betrieben wird. Das gesamte Areal wird hinsichtlich der Investition in neue Gebäude für ein

Ärztehaus (RZG), Seniorenwohnen, Pflege- und barrierearmer Wohnungen derzeit neu überplant. Die Bauleitplanung soll in 2020 abgeschlossen sein.

Neben dem RGZ als zukünftiger Schwerpunktbereich für medizinische Versorgung sind weitere Fachärzte im Untersuchungsgebiet vorwiegend in Altstadt und Neustadt niedergelassen. Insgesamt wird die heute noch auskömmliche allgemeinärztliche Versorgung in Tönning in naher Zukunft durch das altersbedingte Ausscheiden von Ärzten defizitär. Inwieweit sich dieses Defizit privatwirtschaftlich regelt, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar.

Neben dem ambulanten Pflegedienst der AWO befindet sich im Untersuchungsgebiet eine vollstationäre Einrichtung der Altenhilfe inklusive angebundener Kurzzeitpflegeplätze. Die Einrichtung wurde vor vierzig Jahren eröffnet und wird von der Diakonie Altenpflege St. Christian gGmbH als Träger betrieben. Die Auslastung der Einrichtung ist gut, jedoch fehlt es an Fachkräften in der Pflege.

#### 4.4.5. Soziale Einrichtungen und Netzwerke

In der Stadt Tönning gibt es mehrere soziale Angebote für Senioren und Jugendliche, die von verschiedenen Einrichtungen (Stadt Tönning, AWO, DRK, Diakonie etc.) bereitgestellt werden, die jedoch wenig vernetzt agieren. Ein zentraler Ort, an dem sich Bürgerschaft, Vereine und Verbände treffen, vernetzen und organisieren können, fehlt.

In der Johann-Adolf-Straße betreibt die Diakonie Tönning das Diakoniezentrum mit ganz unterschiedlichen Angeboten. Im Erdgeschoss befindet sich die vom DRK-Ortsverein geführte Kleiderkammer „Bunte Vielfalt“, der Ausstellungsbereich „Möbel und Mehr“ und die Tönninger Tafel. Im Eingangsbereich des umgebauten Diakoniezentrum ist zudem ein Gruppenraum geschaffen worden, in dem es neben den bereits etablierten Mal- und Nähgruppen ein zusätzliches Kursangebot gibt. Des Weiteren bietet das Diakoniezentrum eine umfangreiche Beratungs- und Behandlungsstelle unter anderem für Familien, Erkrankte und Migranten an.

Außerhalb des Untersuchungsgebiets liegt das Jugendzentrum Tönning (Strandweg 1). Diese wichtige öffentliche Einrichtung für Tönning und angrenzende Ortschaften betreut täglich 30-50 Kinder und Jugendliche. Die moderne Ausstattung, das vielseitige Angebot für diese Zielgruppe und die zentrale Lage werden durch die gute Auslastung wiedergespiegelt. Eine fußläufige und Radwegeverbindung der Örtlichkeit südlich des Campingplatzes und entlang der Eider ist jedoch bislang nicht gegeben.

Innerstädtische Freizeit- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche und junge Erwachsene im öffentlichen Raum, unabhängig vom Jugendzentrum, fehlen gänzlich. Um die Bedarfe dieser Zielgruppe in die vorbereitenden Untersuchungen einzubeziehen, wurde der Leiter der Einrichtung in den stattfindenden Lenkungsgruppensitzungen eingebunden. Ergänzend wurde eine informelle Kinder- und Jugendbeteiligung vom Jugendzentrum durchgeführt. Erkenntnisse hieraus sind in die Erarbeitung des Integrierten Entwicklungskonzepts eingeflossen.

Wie beschrieben fehlt in Tönning ein zentraler Ort, an dem sich kulturelle und soziale Einrichtungen konzentrieren. Es gibt daher Bestrebungen ein zentrales, generationsübergreifendes Bürgerhaus zu errichten, in dem kulturelle, soziale und ehrenamtliche Einrichtungen vereint sind und ein Versammlungsraum geschaffen wird. Da sich Tönning unter anderem als eine Stadt der Künste und des Kunsthandwerks versteht, soll mit dem Bürgerhaus auch eine weitere Möglichkeit zur besseren Wahrnehmung der kulturellen Angebote geschaffen werden.

Zusammenfassende Bewertung	
Mängel und Konflikte	Stärken und Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Geringfügig organisierte örtliche Kunst- und Kulturszene</li> <li>▶ Vernetzung von sozialen und kulturellen Angeboten nicht vorhanden</li> <li>▶ KiTa-Plätze sind nicht ausreichend</li> <li>▶ Keine zielgerichtete, vernetzende, bedarfsgerechte Steuerung von Angeboten und Projekten für Bürger</li> <li>▶ Keine innerstädtischen Freizeit- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche im öffentlichen Raum</li> <li>▶ Es fehlt ein zentraler Ort der Begegnung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Vielfältige lokale Vereinslandschaft</li> <li>▶ Gute Ausstattung und Erreichbarkeit der ambulanten ärztlichen Versorgung durch RGZ</li> <li>▶ Gutes Schulangebot</li> </ul>

## 4.5. Grün- und Freiraumstruktur

Tönning bietet aufgrund der historischen Entwicklung sowie der Lage am Wasser mit Marktplatz, dem Schlosspark und der Hafensperrmauer eine Vielzahl an ortsbildprägenden Freiräumen (vgl. Anlage Plan 9 Grün- und Freiflächen).

Der Marktplatz, als der zentrale Stadtplatz in Tönning, wird im Norden von der Kirche St. Laurentius und südlich vom Schlosspark sowie dem Kanal Norderbootfahrt begrenzt. Die raumbildende Kulisse besteht aus Wohn- und Geschäftshäusern und begründet die rechteckige Form. Als Baudenkmal verfügt der Platz heute noch über das ursprüngliche Oberflächenmaterial in Form von Kopfsteinpflaster und einem zentralen Marktbrunnen. Seit Jahrzehnten wird der Marktplatz größtenteils als öffentlicher Parkplatz genutzt und kommt seiner ursprünglichen Funktion als zentraler Treffpunkt und Platz für Handel nur noch an den Wochenmarkttagen nach. Da es im weiteren Stadtraum an Ausweichparkplätzen mangelt, ist der Marktplatz gerade an Wochenmarkttagen und in der Hochsaison überlastet. Die Ausbildung der Oberflächen mit durchgehendem, teils holprigem Kopfsteinpflaster erschwert sowohl älteren und beeinträchtigten Personen sowie Personen mit Kinderwagen das Überqueren. Insgesamt ist die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit für Zufußgehende und Radfahrende sowie die allgemeine Aufenthaltsqualität hierdurch stark eingeschränkt.

Unmittelbar südwestlich anschließend befindet sich der Schlosspark. Begrenzt werden Marktplatz und Schlosspark durch den denkmalgeschützten, im Eigentum der Stadt Tönning befindlichen Kanal Norderbootfahrt. In östliche Richtung erstreckt sich die Parkanlage bis an den Deich Schleusenstraße, im Westen grenzt die sie an den Herrengraben und südlich an die Wohnstraße Allee. Heute sind von dem ursprünglichen Schlossgarten nur noch einige Gartendenkmäler, ein Wasserbecken sowie ein Wassergraben erhalten. Das Schloss wurde bereits im 18. Jahrhundert abgerissen. Von seinen Schmuckelementen existieren noch vier Sandsteinskulpturen, welche im Park unter einem Pavillon ausgestellt sind. Auf der Grundfläche des ehemaligen Schlosses befindet sich mittlerweile das Gebäude der Nationalparkverwaltung Wattenmeer Schleswig-Holstein sowie die Polizeistation Tönning. Der Schlosspark entspricht in seiner heutigen Gestaltung nicht mehr den Ansprüchen an Park- und Grünanlagen mit Aufenthaltsqualitäten für die Bewohnerschaft Tönning sowie Touristen. Als Nationalparkpartner ist die Stadt bestrebt, nachhaltige Tourismus- und Freizeitangebote

vorhalten zu können und wünscht sich beispielsweise für eine zukünftige Aufwertung neben der landschaftstypischen Bepflanzung auch eine attraktive botanische Vielfalt.

Im Zusammenhang mit dem denkmalgeschützten Schlosspark und Marktplatz wurden von Seiten der Denkmalpflege im Jahr 2002 Untersuchungen durchgeführt. Das denkmalpflegerische Gutachten „Handlungskonzept für den Schlossgarten in Tönning, Kreis Nordfriesland“, von Schaper, Steffen, Runtsch bietet eine solide Grundlage für eine mögliche Weiterentwicklung.

Der zum Teil im Übergang von Marktplatz und Schlosspark gelegene Kanal Norderbootfahrt diente ab dem 17. Jahrhundert als Wegeverbindung zwischen dem Hinterland Tönning und dem Tönninger Hafen. Heute steht der Kanal unter Denkmalschutz. Im Bereich Marktplatz und Schlossgarten wurde der Kanal in den 1980er Jahren mit Städtebauförderungsmitteln neugestaltet. Die schmale Treppenanlage hinunter zum Wasser hat sich zu einer verschmutzten Ecke entwickelt, durch ihre Betoneinfassung kommt diese nur wenig zur Geltung. Diese Gestaltung entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen für Grün- und Freiflächen mit Aufenthaltsqualität.

Der Tönninger Hafen mit seinem langgezogenen Hafenbecken vom Schlosspark bis zur Eidermündung ist ebenso wie die zuvor beschriebenen öffentlichen Freiräume denkmalgeschützt und ortsbildprägend. Die jeweiligen nördlichen und südlichen Bereiche des Hafenbeckens sind von unterschiedlicher Gestaltung und Funktion.

Die nördliche Hafenpromenade ist mit der dichten und kleinteiligen Bebauung von zum Teil historischen und denkmalgeschützten Wohnhäusern das Schmuckstück des Tönninger Hafens. Hier reihen sich Ferienwohnungen, kleine Hotels sowie Restaurants aneinander. Der Bereich zwischen Bebauung und dem Deich ist Zufußgehenden und Radfahrenden vorbehalten und mit Kopfsteinpflaster ausgelegt. Zwischen dem Hafenbecken und der Warft ist der Fahrbahnbereich für Pkws sowie Stellplätze. Im Übergang Hafenbecken / Eidermündung ist eine Parkplatzanlage errichtet worden, in der Zuständigkeit des WSA. Von dort aus kann das Multimar Wattforum fußläufig erreicht werden. Das sogenannte Hafeneck gegenüber dem Tonnenhof ist bis auf das leerstehende Gebäude des Beachclubs unbebaut und bedient keine stadträumliche Funktion. Die Flächen liegen an der touristischen Achse von Multimar Wattforum und Strandbad und bieten einen uneingeschränkten Blick über Eider sowie Hafen.

Die südliche Seite des Hafens ist weniger als eine Promenade wahrnehmbar, da anhand der Bebauung die ursprünglich hafenindustrielle Ausrichtung noch ablesbar ist. Hier steht eine Werftanlage sowie das Packhaus. Eine Querung des Hafenbeckens ist im Bereich Schleusenstraße / Am Hafen fußläufig über die Weiße Brücke möglich. Diese wurde 2017 / 2018 umfangreich restauriert.

Auch auf dieser Seite des Hafens ist der Straßenraum auf zwei Ebenen verteilt. Der Bereich oberhalb der Warft ist hier für Pkws befahrbar. Der untere Teil ist nur für Fußgänger zugänglich. Direkt am Hafenbecken sind einige Sitzgelegenheiten vorhanden, welche aber nicht in einem zeitgemäßen Zustand sind. Insgesamt bietet dieser südliche Bereich des Hafens nur wenige Aufenthaltsmöglichkeiten.

Der Bereich zwischen der südlichen Bebauung des Hafens und der Eidermündung wird als Tonnenhof des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamts genutzt. Darüber hinaus dienen Teilflächen in der touristischen Saison als Parkfläche für Reisebusse und als Fähranleger. Zwischen Eider und Hafen gelegen entspricht die städtebauliche Ausformung dieses Stadtraums nicht seiner Lagequalität – so zählt sie zu einer wichtigen Potenzialfläche für die Stadt Tönning.

Der Eiderdeich begrenzt das Untersuchungsgebiet im Süden. In westliche Richtung führt unterhalb des Deiches ein gut ausgebauter Fahrradweg bis nach St. Peter-Ording. In östliche Richtung führt ein 20 Kilometer langer Wanderweg bis zur Eiderschleuse Nordfeld.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Friedhöfe der evangelisch-lutherischen Kirche Norddeutschland. Der neue Friedhof mit einer Fläche von ca. 28.500 m<sup>2</sup> liegt an der Herzog-Philipp-Allee, der alte Friedhof liegt an der Fischerstraße und hat eine Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup>.

Die zwei Kinderspielplätze im Untersuchungsgebiet sind in der Nachbarschaft der Schulen angelegt. Der Spielplatz an der Toftinger Straße befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und ist von außen gut wahrnehmbar und zugänglich. Der Spielplatz besteht größtenteils aus Rasenflächen. Die vorhandenen Spielgeräte wie Rutsche, Schaukel, Kletterbogen, Wippe, hölzernes Schiff stehen in Fallschutzflächen aus Sand. Die Anlage bietet Kindern im Kleinkind- sowie Grundschulalter Spielmöglichkeiten und ist insgesamt in einem ordentlichen Zustand. Einige Spielgeräte sowie die vorhandenen Sitzgelegenheiten und die Beleuchtung sind jedoch erneuerungsbedürftig. Ein weiterer Spielplatz befindet sich neben der St. Paulus Kirche an der Badallee. Der Eingang von der Badallee zum Spielplatz ist durch die dichte Begrünung und Bäume schlecht einsehbar. Die Spielgeräte sind in die Jahre gekommen und entsprechen nicht mehr den heutigen Qualitätsansprüchen. Hinter dem Spielplatz erstreckt sich eine Fläche zum Fußballspielen. Insgesamt ist der Spielplatz großzügig gestaltet und bietet viel Platz zum freien Spielen. Zudem befindet er sich in fußläufiger Entfernung vom Jugendzentrum und der Eider-Treene-Schule.

In näherer Umgebung des Untersuchungsgebiets liegt darüber hinaus ein weiterer sehr gut ausgebauter und großer Wasserspielplatz. Dieser befindet sich nahe der Liegewiese an der Eider und ist besonders in den Sommermonaten sehr beliebt.

Bezogen auf den öffentlichen Raum, lässt sich grundsätzlich festhalten, dass eine durchgehende Barrierefreiheit nach den aktuellen Standards nicht gegeben ist. Auch ein diesbezügliches Konzept zur Herstellung und Priorisierung einzelner Wege und Straßenabschnitte ist nicht vorhanden.

## Zusammenfassende Bewertung

### Mängel und Konflikte

- ▶ Geringe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum gemessen an Bedeutung des Fremdenverkehrs
- ▶ Bezug von Altstadtquartieren zum Hafen ist für Besucher nicht erlebbar
- ▶ Durchgängige Promenade entlang des Hafens bis zur Eidermündung
- ▶ Fehlende Barrierefreiheit der öffentlichen Räume
- ▶ Nutzung des Marktplatzes als Parkplatz und somit verminderte Aufenthaltsfunktion
- ▶ Schlosspark als zentrale öffentliche Grünanlage wird historischer Bedeutung durch jetzige Gestaltung nicht gerecht
- ▶ Untergenutzte Flächen am Hafen: Hafeneck und Parkplatz Fähranleger
- ▶ Fuß- und Radweg entlang der Eider entspricht nicht der Gestaltung zeitgemäßer und touristischer Wege
- ▶ Verbindung wesentlicher Stadt- und Freiräume nicht gegeben

### Stärken und Potenziale

- ▶ Grünanlagen und Freiflächen ermöglichen eine hohe Lebensqualität
- ▶ Zentraler historischer Marktplatz für Wochenmarkt und weitere Veranstaltungen
- ▶ Hafen als Flanier- und Verweilort
- ▶ Attraktive Kinderspielplätze in der Nähe des Untersuchungsgebiets (Wasserspielplatz am Strand, Multimar Wattforum)
- ▶ Weiterführung des Fuß- und Radweges entlang der Eider bis zur Hafenecke möglich
- ▶ Packhaus als verbindendes Element zwischen Hafen und Eider
- ▶ Potenzialfläche zur funktionalen Neuordnung im Bereich Hafeneck

## 4.6. Verkehr und Mobilität

Es werden im Folgenden die Gegebenheiten des fließenden und ruhenden Verkehrs, des öffentlichen Personennahverkehrs und des Rad- und Fußgängerverkehrs betrachtet (vgl. Anlage Plan 2 Verkehrsinfrastruktur).

### 4.6.1. Fließender und ruhender KFZ-Verkehr

#### **Fließender Verkehr**

Das Untersuchungsgebiet ist durch die B 5 und die B 202 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Gardinger Chaussee (Kreisstraße) beschreibt die zentrale Einfahrtsstraße Tönning, da von hier aus über die Selckstraße (Kreisstraße) und die Herzog-Philipp-Allee die schmalen Straßen der Altstadt und Neustadt umfahren werden können. Gleichwohl stellen die den Stadtkern umgebenden Verkehrsknotenpunkte Friedrichstädter Chaussee und Gardinger Chaussee die Haupteinfahrtspunkte des Untersuchungsgebiets dar. Die Johann-Adolf-Straße führt direkt von dem Kreisverkehr der Gardinger Chaussee zum Marktplatz und ist im Vergleich zu anderen Straßen in der Altstadt und Neustadt stark befahren. Im Weiteren umfasst das Untersuchungsgebiet vorwiegend kleinräumige Wohn- und Anliegerstraßen, mit zum Teil sehr schmalen Querschnitten.

Der motorisierte Individualverkehr dominiert das Ortsbild und ist für einen großen Teil der Funktionsüberlastungen in den Erschließungsräumen verantwortlich. Ob in den schmalen Gassen der Altstadt, an den Hafenbecken als Teil des Touristenstroms – das Auto dominiert das Bild der Stadträume sowie die Ausrichtung und Gestaltung der Erschließungsanlagen. Das selbstgesteckte Ziel, Tönning als Luftkurort zu stärken, kann auf dieser Basis nicht erreicht werden.

#### **Ruhender Verkehr**

Auf Grund der dichten Bebauung in der Altstadt und Neustadt sind vielerorts keine Möglichkeiten, die privaten Pkws auf den eigenen Grundstücken zu parken. Dadurch kommt es an einigen Straßen zu Engpässen zwischen ruhendem und fließendem Verkehr. Der gesamte Marktplatz wird als kostenpflichtiger Parkplatz genutzt, an Wochenmarkttagen reduziert sich das Parkplatzangebot um die Hälfte. Die Aufenthaltsqualität auf dem Marktplatz ist durch ruhenden Verkehr stark beeinträchtigt. Durch den Parkraumsuchverkehr sind Fahrradfahrende sowie Zufußgehende in ihrer Sicherheit eingeschränkt. Auch in der ersten Informationsveranstaltung wurde das Problem, Marktplatz als Parkplatz, von der Bürgerschaft benannt.

Entlang der Hafensperrmauer sind einige Stellplätze für Pkws vorhanden. Ein neuer Parkplatz wurde zwischen dem Gebäude des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes und dem Beachclub angelegt. Von dort aus können Besuchende fußläufig das Multimar Wattforum erreichen. Der Parkplatz ist jedoch untergenutzt. Der Bahnhof bietet nur sehr wenige Stellplätze und diese sind in einem schlechten Zustand. Um den Bahnhof insgesamt attraktiver zu gestalten und Parkraum zur Entlastung des historischen Altstadt-kerns zu schaffen, gibt es Überlegungen hier mehr Parkmöglichkeiten für Pkws entstehen zu lassen. Der Bahnhof ist fünf Gehminuten von Marktplatz und Hafen entfernt und im Umfeld wären alternative Parkplätze auf derzeit brachliegenden Flächen darstellbar. Auch im Bereich des ehemaligen Krankenhauses sind ausreichend Parkplätze für Patienten des Regionalen Gesundheitszentrums vorhanden, die als Parkraumalternative ausgebaut werden könnten.

## 4.6.2. ÖPNV

Die Stadt Tönning verfügt über einen Kopfbahnhof, welcher zwischen der Selckstraße und Badallee, in fußläufiger Entfernung zum Marktplatz liegt. Die Regionalbahn 64 fährt jeweils stündlich nach St. Peter-Ording sowie nach Husum. Die Fahrtzeit nach St. Peter Ording beträgt 25 Minuten; Husum erreicht die Bahn innerhalb von 20 Minuten. In Richtung Heide verkehrt der Bus 2614 im zweistunden Takt.

In Tönning verkehren 4 Buslinien, die 6 Stationen im Untersuchungsgebiet bedienen.

- 1076 – Schule am Ostertor Tönning – Bahnhof Garding;
- 1077 – Husum ZOB – Ringstraße Tönning / Tönning Realschule
- 1099 – Helgoland – Kai Büsum – Husum
- 2614 – Bahnhof Tönning – Heide ZOB

Darüber hinaus gibt es einen Ruf Bus und saisonbezogen wird Tönning vom Unternehmen Flixbus angesteuert.

Das Bahnhofsgebäude inklusive umgebende Flächen, als Eingangssituation der Stadt für Pendler und Touristen, befindet sich in einem desolaten Zustand. In der aktuellen Erschließung ist das Anfahren des Bahnhofsvorplatzes für Busse beispielsweise aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit nicht gegeben. Die Gestaltung des Bahnhofs ist wenig ansprechend. Darüber hinaus fehlt eine informative Übersicht und Wegeanbindung an die touristischen Ziele Hafen, Meeresschwimmbad und Badestrand. Der aktuell noch bemannte Bahnhof soll nach Auskunft der deutschen Bahn mittelfristig durch ein automatisiertes Stellwerk ersetzt werden. Die Stadt Tönning plant in diesem Zusammenhang die Verlagerung des Stellwerks auf die westliche Seite der Bahngleise, um das Bahnhofsgebäude und den Vorplatz für eine Park+Ride-, bzw. Bike+Ride-Anlage umzugestalten. Grundsätzlich besteht bei weiteren Umbaumaßnahmen des Bahnhofs die Möglichkeit, dass NAH.SH mit Mitteln des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes unterstützend tätig wird, um ein attraktives Eingangsportale für Bahnreisende zu schaffen. Im Rahmen der TÖB-Beteiligung wurde durch NAH.SH mitgeteilt, dass eine Fahrradabstellanlage am Bahnhof geplant und finanzierbar ist. Eine Umsetzung scheidet derzeit noch an Verzögerungen beim Flächenverkauf durch die DB AG.

## 4.6.3. Fuß- und Radverkehr

Durch die relativ hohe Dichte des Stadtgebiets bietet Tönning seinen Bewohnern gute Voraussetzungen, die oft kurzen Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückzulegen. Die wichtigsten öffentlichen und touristischen Einrichtungen und Ziele befinden sich in zentraler Lage. Dennoch sind durch den historischen Stadtgrundriss und die schmalen Querschnitte teilweise keine, oder nur sehr schmale Fußwege vorhanden. Besonders für Kinderwagen, Rollatoren etc. sind diese Bereiche nicht sicher zu passieren. Um den Herausforderungen des demographischen Wandels gerecht zu werden, ist auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft eine barrierearme Erschließung des Stadtkerns unabdingbar. Neben einem erlebbaren Umfeld zeichnen sich attraktive Wege besonders durch Barrierefreiheit und Sicherheit aus. Ein Großteil der Gehwege und Straßenquerungen im Untersuchungsgebiet bedürfen diesbezüglich jedoch einer Anpassung, beispielsweise in Form von Querungshilfen und Verkehrsberuhigungen oder einer umfassenden Umgestaltung.

Im Untersuchungsgebiet gibt es größtenteils keine ausgewiesenen Radfahrbereiche, da die Straßen zu schmal sind. Radfahrer und Autofahrer teilen sich meist die Fahrbahn. Entlang der Ortseinfahrtsstraße Friedrichstädter Chaussee wird der Fahrradverkehr zusammen mit den Fußgängern auf den Nebenflächen geführt. Durch die geringe Frequentierung von Fußgängern entlang dieser Straße kommen sich Passanten und Radfahrende

nicht in die Quere. Entlang des Eiderdeichs führt ein Fuß- und Radfahrweg bis zum Eidersperrwerk und weiter bis nach St. Peter-Ording. Dieser Weg wird von Touristen gerne und häufig als Radwanderweg genutzt oder als Anbindung zum Badestrand und dem Meerwasserschwimmbad. Der Weg endet in westlicher Richtung an der Kreuzung Am Eiderdeich/Schleusenstraße. Hier besteht großes Potenzial, die Wegebeziehung beidseitig des Packhauses, also einerseits direkt an der Eider und andererseits direkt am Hafen, weiterzuführen. Eine weitere Verbindung könnte zwischen dem Eiderdeich und dem Bahnhof entstehen.

Der Bahnhof ist derzeit nur über die Badallee und Selckstraße zu erreichen. Ein Wegeanschluss als Verlängerung der Bahnhofstr. zu Am Eiderdeich wäre eine willkommene Abkürzung für Touristen und weitere Besuchende des Hafen- und Eiderufers. Dieser könnte als Fahrradwanderweg direkt an den Bahnhof angebunden werden. Zurzeit verfügt der Bahnhof über wenig Fahrradinfrastruktur. Wünschenswert wären abschließbare Fahrradboxen für Pendler sowie weitere sichere und überdachte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Denkbar wäre auch ein Leihsystem für Touristen, welche mit dem Zug nach Tönning anreisen und an der Leihstation ein Fahrrad leihen können. Das Konzept Bike+Ride sollte für Pendler sowie für Touristen angeboten werden.

#### 4.6.4. Mobilität und Barrierefreiheit

Durch die Lage Tönning im ländlichen Raum erfolgt ein Großteil der individuellen Mobilität durch den motorisierten Individualverkehr. Obwohl die Stadt räumlich konzentriert viele kurze Wege bietet, ist eine barrierefreie und flächendeckende Mobilität für alle nicht gewährleistet. Dies liegt zum Teil im Grundriss der Stadt, in den Querschnitten der Erschließungsflächen oder in fehlenden stadträumlichen Wegeverbindungen begründet. Darüber hinaus verhindert die Funktionsüberlastung einiger der öffentlichen Räume und Verkehrsflächen den barrierearmen und sicheren Zugang wichtiger Stadträume.

Grundlegendes Ziel sollte demnach eine Verkehrsverlagerung und somit auch eine Funktionsentlastung der Innenstadt sein, weg vom motorisierten Individualverkehr.

Mit dem Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen, der gezielten Bedarfsanpassung der Verkehrsflächen sowie der Stärkung des ÖPNV (Bus und Bahn) bieten sich gute Voraussetzungen für eine Verbesserung der innerstädtischen, regionalen und überregionalen Mobilität. Auch ein erweitertes Angebot von Parkraum und diesbezüglicher Infrastruktur in den Randbereichen der Innenstadt trägt dazu bei, das Auto stehen zu lassen.

Der Ausbau der Infrastruktur am Bahnhof sowie ein besseres Bus- und Bahnangebot für Pendler trägt ebenso zum Klimaschutz bei wie die Förderung neuer und schadstoffärmerer Mobilitätstechnologien. Mit Hilfe des derzeit in Erstellung befindlichen E-Mobilitätskonzepts werden erste Anregungen gegeben, auch im regionalen Kontext Strategien und Alternativen ergänzender Infrastruktur und Technologien zu verfolgen. Das Konzept zeigt Maßnahmen zur Stärkung des Bewusstseins von Einheimischen und Touristen für nachhaltige Mobilität auf.

Um Mobilität für alle nachhaltig sicherzustellen, ist es in Tönning grundlegend, vorhandene Barrieren zu reduzieren. Nicht nur die Neureglung in § 8 Abs. 3 Personenbeförderungsgesetz (PBefG) legt fest, dass der ÖPNV bis 2022 vollständig barrierefrei ausgebaut sein soll, auch im Rahmen der TÖB Beteiligung wurde darauf verwiesen wie wesentlich die Teilhabe aller am öffentlichen Leben in zukünftigen Planungen zu berücksichtigen ist. Dies bedeutet insbesondere, dass konfliktreiche Nutzungsüberlagerungen im öffentlichen Raum, wie beispielsweise ungeordnete Querungen, unklare Raumzuordnungen, nicht ausreichende Begegnungsfälle auf Fußwegen etc. nach Möglichkeit abgebaut und eine barrierearme bzw. -freie Umgestaltung, Neuordnung oder der Ausbau von Erschließungsräumen verfolgt wird.

## 4.6.5. Zustand Verkehrsflächen

Grundlage der Zustandsbeschreibung und Bewertung der vorgefundenen Verkehrsflächen im Untersuchungsgebiet bildet eine Erhebungsmatrix, in der die jeweiligen Straßen und Erschließungsflächen im Rahmen von Vor-Ort-Erhebungen eingestuft wurden. Ähnlich wie die Bewertung der Gebäudesubstanz wurden hier Funktions- und Substanzschwächen von Fahrbahn und Nebenflächen in folgenden Kategorien erfasst:

### **Kein oder niedriger Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarf**

- keine bzw. kaum sichtbare Schäden an den Belägen der Fahrbahn
- keine funktionalen und gestalterischen Mängel bei der Nutzung der Verkehrswege
- keine bzw. kaum sichtbare Schäden an den Nebenflächen und der Stadtmöblierung
- keine funktionalen und gestalterischen Mängel bei der Nutzung der Nebenflächen für Fußgänger und Radfahrer
- Radweg oder Fahrradstreifen vorhanden, in ausreichender Breite
- Fußweg vorhanden und barrierearm / -frei (abgesenkte Bordsteine, Leit- und Auffindstreifen, Orientierungs- und Warnelemente, kontrastreiche Gestaltung)

### **Mittlerer Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarf**

- größere Risse an den Belägen von Fahrbahn, größere Unebenheiten von Pflasterverbänden
- Überdimensionierte Straßenquerschnitte, fehlende Überwege, leichte Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses
- größere Risse an den Belägen von Nebenflächen, größere Unebenheiten von Pflasterverbänden, größere Gebrauchsspuren und/oder Schäden an der Stadtmöblierung
- geringe Nutzungsbreiten, zu wenig Aufenthaltsflächen oder Stadtmöbel, Behinderungen durch Einbauten oder Verengungen
- Fahrradweg vorhanden, nicht ausreichend breit
- Fußweg vorhanden, jedoch mit Barrieren (hohe Bordsteine, keine Orientierungshilfen, kontrastarme Gestaltung)

### **hoher Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarf**

- starke Risse und / oder Schlaglöcher an den Belägen der Fahrbahn, fehlende Pflasterung und / oder sehr große Unebenheiten von Pflasterverbänden mit einhergehender Wölbung
- für Zufußgehenden und Radfahrende nur schwer überquerbare Straßenräume (schlechte Einsehbarkeit, fehlende Überwege), deutliche Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses
- starke Risse und / oder Schlaglöcher an den Belägen der Nebenflächen, fehlende Pflasterung und / oder sehr große Unebenheiten von Pflasterverbänden mit einhergehender Wölbung, erhebliche Gebrauchsspuren und / oder Schäden an der Stadtmöblierung
- geringe Nutzungsbreiten, wechselnde Beläge, keine Aufenthaltsmöglichkeiten, starke Beeinträchtigungen durch schlechte Wegeführung oder Einbauten
- kein Fahrradweg vorhanden
- kein Fußweg vorhanden und nicht barrierefrei

Die entsprechenden Einwertungen der einzelnen Verkehrsflächen bilden die Grundlage des im Anhang befindlichen Plans zu Mängeln, Missständen und Konflikten in Untersuchungsgebiet.

Der Zustand der Straßen und Nebenflächen im Untersuchungsgebiet kann insgesamt als gut bis mittel beschrieben werden.

Folgende Straßenbereiche haben jedoch einen mittleren bis hohen Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarf: In den Bereichen Am Eiderdeich, Brarenstraße, Deichstraße, Eiderstedter Straße sowie Toftinger Straße sind die Straßenbeläge sowie die Nebenflächen nur in einem mittleren Zustand. Sie weisen größere Risse in der Fahrbahn oder Unebenheiten von Pflasterverbänden auf. Die Straßen Bahnhofstraße, Friesenstraße und Twiete wurde ein mittlerer Erneuerungsbedarf festgestellt. Die Restfläche auf der Ecke Kaspar-Hoyer-Str. / Herzog-Phillip-Allee / Dankwerthstr. ist untergenutzt und stellt als solche auch einen funktionalen und städtebaulichen Missstand dar. Die Bereiche Am Bahnhof und Danckwerthstraße haben aufgrund großer Unebenheiten und Schlaglöcher in den Oberflächenbelägen und Nebenflächen einen hohen Erneuerungsbedarf.

Generell entsprechen die innerstädtischen Erschließungsstraßen der Altstadt und der zum Teil denkmalgeschützten Stadträume Marktplatz und Hafenbecken nicht den Anforderungen an eine zeitgemäße funktionale Ausgestaltung, in der eine gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer möglich ist. Am Markt und Am Bahnhof ist jeweils noch historisches Kopfsteinpflaster verlegt mit zum Teil starken Schäden, zum Teil finden sich hier untergenutzte Flächen sowie ein Mangel an Infrastruktur. Hier zeigen sich am deutlichsten die vorhandenen Nutzungskonflikte und Funktionsüberlastungen der Tönninger Innenstadt.

Die Straßen Am Eiderdeich, Selckstraße und Danckwerthstraße bilden wichtige Gehwegverbindungen für die Bewohnerinnen und Bewohner Tönning. Die Gehwege weisen substanzielle Mängel auf und bergen Barrieren, vor allem in Form des Oberflächenmaterials.

Die Gehwegbereiche in folgenden Straßen weisen ebenfalls Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarfe hinsichtlich der barrierearmen Gestaltung auf: Brarenstraße, Deichstraße, Eiderstedter Straße, Norderstraße, Toftinger Straße und Osterstraße.

Bis zur Fertigstellung der Voruntersuchungen lagen keine weiteren fachplanerischen Aussagen zum Thema Verkehr vor. Maßgeblich sollte ein Verkehrsgutachten weiterführende Fakten und Daten ermitteln, welche als Grundlage zur weiteren Umsetzung von Maßnahmen herangezogen werden

Zusammenfassende Bewertung	
Mängel und Konflikte	Stärken und Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Parkplatzsituation auf dem Marktplatz wird historischem Ort nicht gerecht und mindert die Aufenthaltsqualität</li> <li>▶ Fehlende oder unzureichende Barrierefreiheit Am Markt</li> <li>▶ Bahnhof wird den heutigen Ansprüchen durch Touristen, Pendelnde und weiteren Nutzen nicht gerecht</li> <li>▶ Bahnhof hält keine Infrastrukturen für Pkws, Fahrräder, Busse vor</li> <li>▶ Zustand der Straße Am Bahnhof ist schlecht</li> <li>▶ Fehlende Wegeverbindung vom Bahnhof zum Hafen, Badestrand und Schwimmbad</li> <li>▶ Gehwege sind schmal oder nicht vorhanden, Begegnungsverkehre nicht sicher möglich</li> <li>▶ Vielfach unzureichende Wegeverbindungen in Funktion und Gestaltung entlang der Eider</li> <li>▶ Promenade beidseitig des Hafens in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten, keine einheitliche und ansprechende Gestaltung, keine Barrierearmut</li> <li>▶ Keine konkreten Verkehrsbetrachtungen, Konzepte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Geringe Entfernungen innerhalb der Gesamtstadt und kurze Wege im Stadtkern</li> <li>▶ Stadtstruktur ist gut geeignet für Fahrradinfrastruktur</li> <li>▶ Geh- und Radweg entlang des Eiderdeichs in westliche Richtung</li> <li>▶ Straßen sind größtenteils in einem guten Zustand</li> <li>▶ Bahnhof als Ort des Ankommens etablieren und gestalten</li> <li>▶ Promenade entlang der Eider für Zufußgehende und Radfahrende in östliche Richtung weiter ausbauen</li> </ul>

## 4.7. Technische Infrastruktur

Die nachfolgenden Ausführungen zur technischen Infrastruktur beziehen sich vielfach auf die gesamte Stadt und gelten somit auch für das Untersuchungsgebiet. Beleuchtet werden die Kommunikationsinfrastruktur sowie Ver- und Entsorgungsanlagen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß BauGB wurden die Anbieter und Betreiber technischer Infrastruktur um Stellungnahme zu Problemlagen und geplanten Vorhaben im Untersuchungsgebiet befragt. Die Rückmeldungen fließen in Teilen in dieses Kapitel mit ein.

### 4.7.1. Kommunikationseinrichtungen

Eine stabile und zukunftssichere Kommunikationsinfrastruktur ist ein wichtiger Standortfaktor für Kommunen. Die Stadt Tönning hat gemeinsam mit dem Amt Eiderstedt, dem Amt Nordsee-Treene, dem Amt Viöl sowie der Stadt Friedrichstadt per öffentlich-rechtlichen Vertrag die Errichtung des "Breitband-Zweckverbandes Südliches Nordfriesland (BZSNF)" beschlossen. Dieser Zweckverband hat die Aufgabe, den **Breitbandausbau** in den beteiligten Kommunen möglichst flächendeckend zu verwirklichen. Im Rahmen einer Markterkundung im August 2016 wurde festgelegt, wo das Stadtgebiet Tönning mit Glasfaser ausgebaut wird. Bezogen auf das Untersuchungsgebiet ergibt sich daraus, dass die Straßenzüge Am Eiderdeich, Am Markt, An der Bootfahrt.

Herrengaben, Johann-Adolf-Straße und Süderstraße in Gänze in den kommenden 2-3 Jahren mit Breitband (FTTB) versorgt werden. In allen anderen Straßen – also die deutliche Mehrheit – in Untersuchungsraum wird der BZSNF nur zum Teil oder gar nicht mit Glasfaser ausbauen. Die Umsetzungsplanungen zum Breitbandausbau begannen Anfang 2019.

Die Stadt Tönning hat einen Prüfauftrag zum Ausbau der sog. Schwarzen Flecken erteilt.

Die Telekom Deutschland GmbH hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in Zukunft die Versorgung mit FTTH, also die Verlegung des Glasfaserkabels bis in die Wohnung / das Haus, als eigene Maßnahme in Tönning angezeigt.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen relevante Konflikte oder Vorhaben seitens der Anbieter der Kommunikationsinfrastruktur wurden in der TöB-Beteiligung abgefragt und nicht angezeigt.

Ein Angebot von öffentlichem W-Lan oder Hotspots besteht derzeit im Innenstadtbereich von Tönning nicht, gleichwohl wurden hierzu erste Überlegungen getätigt.

#### 4.7.2. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Energieversorgung der Stadt Tönning und somit des Untersuchungsgebiets mit Gas, Strom und Fernwärme wird durch die SH Netz AG bzw. dem E.ON-Unternehmensverbund übernommen. Ein Blockheizkraftwerk befindet sich nahe der Schule außerhalb des Untersuchungsgebiets. Im Rahmen der TÖB Beteiligung wurde darum gebeten im Falle der Erneuerung einzelner Straßen und Gehwege die SH Netz AG rechtzeitig zu informieren, da vereinzelt noch ältere Kabel vergraben sind, welche man dann ertüchtigen könnte.

Die Befragung der Eigentümer im Untersuchungsgebiet hat ergeben, dass der Energieträger Erdgas eindeutig am häufigsten vertreten ist, gefolgt von Heizöl (Rücklaufquote der Befragung lag bei 24%, vgl. Anlage 5).

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Nordfriesland mbH (AWNF) übernommen. Hierbei handelt es sich um eine 100-% ige Tochtergesellschaft des Kreises Nordfriesland.

Die Bereitstellung von Trink- und Löschwasser wird in Tönning durch den Wasserbeschaffungsverband Eiderstedt vorgenommen. Derzeit ist im Untersuchungsgebiet eine Rohrleitungsbaumaßnahme geplant. Diese betrifft einen Bereich von der Kreuzung Westerstraße / Am Markt bis zur Kreuzung Johann-Adolf-Straße / Kreisverkehr Herzog-Philipp-Allee. Weitere Maßnahmen an Leitungsanlagen des Wasserbeschaffungsverbands Eiderstedt sind nicht bekannt.

Für die Abwasser- und Niederschlagwasserbeseitigung ist die Stadt Tönning selbst zuständig. Die Kläranlage liegt östlich außerhalb des Untersuchungsgebiets.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Sielverbandsgebiet Norderwasserlösung, welcher über den Tönninger Hafen in die Tideeider entwässert. Es sind vom Sielverband Norderwasserlösung aktuell keine Maßnahmen geplant. Durch das Stadtgebiet Tönning verläuft der Hauptentwässerungsstrang „Norderbootfahrt“. Weiter befindet sich durch das Stadtgebiet verlaufend die zweite Deichlinie mit den jeweiligen Stöpenbauwerken. Aus Sicht des Deich- und Hauptsielverbands Eiderstedt sind keine wesentlichen Probleme vorhanden. Es wird jedoch angemerkt, dass eine evtl. durchzuführende Gewässerunterhaltung im Stadtbereich durchaus schwierig und kostenintensiv ist. Zudem wird darauf aufmerksam gemacht, dass langfristig gesehen, die bauliche Unterhaltung der eingespundeten „Norderbootfahrt“ problematisch für die Stadt Tönning sein könnte, da die bauliche Unterhaltungspflicht bei der Stadt liegt.

Zusammenfassend wird seitens der versorgenden Unternehmen gemäß Abfrage der Träger öffentlicher Belange kein akuter Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet gesehen.

<b>Zusammenfassende Bewertung</b>	
Mängel und Konflikte	Stärken und Potenziale
<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Weite Teile des Untersuchungsgebiets werden nicht mit Breitband versorgt</li><li>▶ Wärmeversorgung basiert überwiegend auf fossilen Energieträgern</li><li>▶ Kostenintensive Unterhaltung „Norderbootfahrt“</li><li>▶ Kein öffentliches W-Lan oder Hotspots vorhanden</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Keine dringlichen Erneuerungsbedarfe hinsichtlich der technischen Infrastruktur</li><li>▶ Breitbandausbau wurde in Teilen des Untersuchungsgebiet veranlasst</li></ul>

## 4.8. Umweltsituation (Klimafolgeanpassung und Umweltschutz)

Seit der Klimaschutznovelle 2011 ist im Baugesetzbuch fest verankert, dass im Rahmen der Erhebung städtebaulicher Missstände in den vorbereitenden Untersuchungen „die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung“ zu beleuchten sind (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Die Stadt Tönning hat bisher nur ein Klimaschutzkonzept auf Ebene des Kreises Nordfriesland. Auf kommunaler Ebene bestehen keine oder nur teilträumliche Leitlinien bzw. Ziele. In Bezug auf alternative Mobilitätsinfrastruktur wird jedoch derzeit ein regionales E-Mobilitätskonzept erstellt (siehe Kapitel 4.7 Verkehr und Mobilität).

Auf Basis von unterschiedlichen Erhebungsdaten lassen sich grundsätzlich Rückschlüsse bezüglich notwendiger Klimafolgeanpassungen bzw. Klimaschutzmaßnahmen in Form von Wärmeeinsparungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter Gewässer, Boden, Luft und Biodiversität ziehen, die für die Stadt Tönning entsprechend vorliegender Informationen nachfolgend zusammengestellt sind.

### 4.8.1. Wärmeeinsparung

Eine Abschätzung der möglichen energetischen Einsparpotenziale der Einzelgebäude ist im Rahmen einer äußeren Inaugenscheinnahme nicht aussagekräftig, da die meisten energetisch relevanten Gebäudestrukturen nur bei einer detaillierten Begehung zu erfassen sind. Dazu zählen beispielsweise die Art und das Alter der Heizungsanlage, die Art der Warmwasseraufbereitung, die Wärmedämmung der Geschoss- und Kellerdecken sowie evtl. bereits erfolgte Maßnahmen der Innendämmung an den Wänden und Dächern. Als Indikator für mögliche Energieeinsparpotenziale kann der Zustand des Gebäudes bzw. dessen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf dienen (vgl. Kapitel 4.2.6)..

Im Untersuchungsgebiet Innenstadt wurden bei einigen Bestandsgebäuden Substanzmängel festgestellt sowie ein mittlerer bis hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf ermittelt. Vor diesem Hintergrund sind im Untersuchungsgebiet Möglichkeiten zur Reduktion des Wärmeverbrauchs sowie des Primärenergiebedarfs vorhanden, beispielsweise durch eine Erneuerung der Heiztechnik, im Bereich der oben genannten Gebäudestrukturen oder auch der Fenster.

Für die Gewerbe- und Sondergebäude ist eine valide Aussage über Wärmeeinsparpotenziale ohne eine Einzelfallbetrachtung nicht möglich. Auch bei den Wohngebäuden können tatsächlich belastbare Aussagen über die Einsparpotenziale nur über eine kombinierte Betrachtung aus Energieverbrauch und Energieeffizienz in Form einer Erhebung der realen Verbrauchswerte erfolgen. Derartige Betrachtungen erfolgen in der Regel im Rahmen eines Klimaquartierskonzepts.

Auch die Umstellung der öffentlichen Außenbeleuchtung bietet der Stadt Tönning umfangreiche Potenziale der Energieeinsparung – in diesem Zusammenhang ist die Orientierung am „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, herausgegeben 2019 vom Bundesamt für Naturschutz, empfehlenswert.

## 4.8.2. Gewässer, Boden, Luft und Biodiversität

Um die Stadt langfristig tolerant gegenüber klimabedingten Einwirkungen zu entwickeln, sind geeignete Maßnahmen zur Sicherung und ggf. Schaffung bioklimatisch positiv wirksamer Strukturen zu berücksichtigen. Hierzu gehört die Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten im Hinblick auf Grüne Infrastruktur, Biologische Vielfalt, Verdunstung, Versickerung, Versiegelung, Bodenfunktion, Emissionen etc.

Tönning besitzt ein komplexes und vielfältiges Grünflächensystem und ist zum überwiegenden Teil von Wald, landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Wasserflächen umgeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Einbettung für ein gesundes Kleinklima verantwortlich ist.

Der Landschaftsplan der Stadt sieht als Entwicklungsmaßnahme für den nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets eine generelle Durchgrünung der bebauten Bereiche vor. Das Kleinklima der Tönninger Innenstadt wird maßgeblich durch den Versiegelungsgrad und die Durchgrünung der Straßen- und Freiflächen bestimmt. Aktuell sind viele Flächen im Untersuchungsgebiet versiegelt. Lediglich in den Bereichen der Gewerbe- und Einzelhandelsstandorte ist von negativen Einflüssen auszugehen. Aus Sicht des Gesundheitsschutzes ist die Sicherstellung eines gesunden Lokalklimas / einer günstigen lufthygienischen Situation ein anzustrebendes Sanierungsziel.

Die Innenstadt ist geprägt durch Gebäude, Erschließungswege, Park- und Stellplatzflächen. Da sich im Untersuchungsgebiet aufgrund seiner Dichte und kompakten städtebaulichen Situation nur der Schlosspark als großflächiger öffentlicher Grünraum befindet, ist zu Gunsten des Kleinklimas auf ausreichend kleinteilige Begrünung sowie die Sicherung und der Ausbau des Baumbestands zu achten. Insbesondere im Falle von Versiegelungen auf Flächen wie Park- und Stellplatzflächen sollten Anstrengungen zur Entsiegelung und der Beförderung von Straßengrün unternommen werden.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der TÖB Beteiligung darauf hingewiesen, dass die Eider in der europäischen Schutzgebietskategorie NATURA 2000 als FFH- und Vogelschutzgebiet liegt. Eine Qualifizierung der Ufer erfordert insofern eine vorherige Auseinandersetzung mit den Erhaltungszielen der o. g. Gebiete. Im Rahmen einer Aufwertung bspw. von Uferbereichen dürfen zukünftig nur noch zertifiziert heimische Pflanzen verwendet werden.

Hinsichtlich der Themen Kampfmittel und Altlasten lagen zum Zeitpunkt der Erarbeitung dieses Berichts keine weitergehenden Informationen vor. Die Stadt Tönning liegt in keinem bekanntem Bombenabwurfgebiet. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich unter anderem aktiv genutzte Bahnanlagen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

## Zusammenfassende Bewertung

Mängel und Konflikte	Stärken und Potenziale
<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Wenig innerstädtisches Straßengrün und Grünflächen im Vergleich zur Siedlungsfläche</li><li>▶ Aussagen zur Wärmeeinsparung auf Basis der Inaugenscheinnahme nicht konkret möglich</li><li>▶ Keine Leitlinien zu Klima- und Umweltthemen auf kommunaler Ebene vorhanden</li><li>▶ Aktiv genutzte Bahngleise verursachen Emissionen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▶ Flächenpotenziale zur Entsiegelung und Erhöhung von Straßengrün nutzen</li><li>▶ Großflächige Natur- und Wasserschutzgebiete angrenzend an Innenstadt vorhanden</li><li>▶ Energieeinsparpotenziale in Bezug auf Erneuerung öffentlicher Gebäude und Freiflächen vorhanden</li></ul>

## 4.9. Zusammenfassende Bewertung

### 4.9.1. Stärken, Chancen und Potenziale

Die Bestandsanalyse der Innenstadt Tönning weist zusammenfassend Stärken, Chancen und Potenziale auf, die es für die zukünftige Entwicklung zu nutzen und auszubauen gilt.

#### **Gut erhaltene baukulturelle Substanz und ortsbildprägende Strukturen**

Im Untersuchungsgebiet gibt es eine Vielzahl privater und auch öffentlicher, erhaltenswerter und geschichtsträchtiger Gebäude, die der Stadt ein eigenes Gesicht verleihen. Sowohl die Gebäudekulissen um den historischen Marktplatz, als auch weiter in Richtung Hafen zeugen von der Pracht einer ehemaligen Hafen- und Handelsstadt. Von großer baukultureller Bedeutung ist das denkmalgeschützte Packhaus, welches noch heute der Öffentlichkeit über eine stadthistorische Dauerausstellung zugänglich ist und im Jahresverlauf für kulturelle Veranstaltungen genutzt wird. Sowohl für die touristische Strahlkraft, als auch die Prägung und den Erhalt des individuellen und kleinteiligen Stadtcharakters sind diese ortsbildprägenden Strukturen als großes Standortpotenzial zu werten.

#### **Kurze Wege und gute Erreichbarkeit**

Die historisch bedingt kompakte Ortsstruktur Tönning sowie seine ebene Topographie, bieten ideale Voraussetzungen, kurze Wege zu Fuß und mit dem Rad zu erledigen. Auch der Bahnhof ist in wenigen Minuten fußläufig vom Stadtkern erreichbar. Von hier bestehen direkte Anbindungen an das regionale Mittelzentrum Husum sowie nach St. Peter-Ording. Mit motorisierten Verkehrsmitteln sind die umliegenden Kommunen über die Bundesstraße zu erreichen.

Bedeutende Daseinsvorsorgestrukturen (Nahversorgung, Schulen, Kitas, Ärzte, Sportvereine etc.) befinden sich im Ort, wodurch im Alltag weite Wege bspw. in andere Zentren entfallen. Insbesondere für Jugendliche und ältere Menschen stellt dies einen erheblichen Standortvorteil dar. Gleichzeitig sind dadurch gute Grundvoraussetzungen für eine Stärkung des Fuß- und Radwegeverkehrs und eine Reduktion des Kfz-Verkehrs gegeben.

#### **Öffentliche Räume mit Potenzial**

Die Innenstadt Tönning ist von sehr unterschiedlichen und geschichtsträchtigen Stadträumen geprägt. Hier befindet sich einerseits der Marktplatz als zentraler historischer Ort der Stadt, der mit seinen raumbildenden Gebäuden nach wie vor einige zentrale Versorgungsfunktionen im Bereich Handel und Dienstleistung beherbergt (Amtsgebäude, Banken, Gastronomie, Bäcker usw.). Südöstlich angrenzend bildet der historische Schlosspark den Übergang zwischen Marktplatz und Hafen. In der Parkanlage sind Skulpturen aus dem ursprünglichen Schloss aufgestellt, die einen kleinen Einblick in die geschichtlichen Hintergründe geben. Die grüne Lunge der Stadt dient zurzeit primär als Durchgangsfläche und Verbindungsweg.

Die denkmalgeschützten Hafenbereiche mit Hafenbecken und Promenaden zeugen vor allem in den Sommermonaten noch von der einstigen Bedeutung Tönning für Fischerei und Schifffahrt – hier kann man flanieren und das Segel- und Schifffahrtstreiben des Yachtclubs verfolgen. Das von Tonnenhof sowie ursprünglichen Naturräumen geprägte Eiderufer bietet Freiflächenentwicklungspotenziale sowohl um Fahrrad- und Fußwegeverbindungen auszubauen, als auch neue Nutzungsqualitäten zu erzeugen. Die räumliche Nähe und gleichzei-

tige Unterschiedlichkeit von historischem Marktplatz, grünem Schlosspark und den Uferbereichen entlang Hafen und Eider verleihen Tönning eine eigenständige städtebauliche Identität und stellen ein großes Potenzial zur Steigerung der Lebens- und Aufenthaltsqualität dar.

### **Touristisch attraktiv und vielfältig**

Touristisch profitiert Tönning von der Lage an der Eider, der Einbindung in überörtlich bedeutsame Natur- und Landschaftsräume, den zentral gelegenen Hafenbecken als attraktiver öffentlicher Aufenthalts- und Tourismusort und nicht zuletzt von seinem baukulturellen Erbe.

Von dem saisonalen Tourismus profitiert die Hafensperrmauer am meisten. Entlang des Hafenbeckens haben sich in den historischen Wohnhäusern Hotels, Gastronomien sowie Ferienhäuser und -wohnungen etabliert.

Das „Packhaus“ bietet nicht nur Touristen Ausstellungen, Märkte und Feste, sondern auch den Tönningern ein Herzstück der Kultur.

Weitere touristische Attraktionen, angrenzend an das Untersuchungsgebiet, sind das Wattforum sowie das Meeresschwimmbad, als wichtiges Freizeitangebot für die Bewohnerschaft. Beide Einrichtungen sind Besuchermagneten und unterstützen auch aktiv die qualifizierte Aufwertung und nachhaltige Attraktivitätssteigerung der Stadt Tönning.

Dieses vielfältige Angebot spricht bereits Tages- und Familienurlauber an und bietet eine solide Grundlage, die für unterschiedliche Zielgruppen noch weiter ausgebaut und ergänzt werden kann.

### **Gut gelegene Potenzialflächen zur Innenentwicklung**

Insgesamt befinden sich im erweiterten Stadtkern Tönning einige, zum Teil noch genutzte Gewerbeflächen, die perspektivisch vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Diese als Potenzialflächen der Innenentwicklung zu bewertende Flächen liegen unter anderem unmittelbar am Bahnhof sowie im Umfeld von Marktplatz, Schlosspark und Hafen. Zwei besonders hervorzuhebende, derzeit leergefallene Flächen sind die ehemalige Konservenfabrik, mit ihrer direkten Nähe zum Hafen und auch das ehemalige „Edeka“-Grundstück, unmittelbar am Markt gelegen. Durch die Schaffung von neu ausgewiesenen Gewerbeflächen außerhalb des Stadtkerns, besteht im Weiteren die Möglichkeit, noch funktionierende Betriebe aus dem Innenstadtbereich umzusiedeln. Die so freiwerdenden Flächen könnten für Wohnungsbau oder für Freizeit- und Kultureinrichtungen genutzt werden.

### **Solides Angebot an medizinischer, Bildungs- und Freizeitinfrastruktur**

Die ambulante Gesundheitsinfrastruktur in Tönning ist im Vergleich zu ähnlich großen Städten als gut zu bewerten. Durch die Entstehung des Regionalen Gesundheitszentrums auf den Flächen des ehemaligen Krankenhauses etablieren sich unterschiedliche Fachärzte und medizinische Nutzungen in modernen Räumlichkeiten konzentriert an einem Ort. Darüber hinaus ist das RGZ gut mit Pkw, Bus sowie Bahn für Bewohnerinnen und Bewohner der Umlandgemeinden zu erreichen. Die niederschwellige Notfallversorgung im Rahmen einer stationären Einrichtung – auch außerhalb der regulären Sprechzeiten – ist, seit der Schließung des Krankenhauses, entfallen. Auf der restlichen Fläche des Krankenhausareals plant ein Investor Seniorenwohnen mit Serviceleistungen und Pflege sowie weitere Wohneinheiten.

Auch die Bildungs- und Betreuungslandschaft für Kinder und Jugendliche in Tönning ist gut. Neben einer deutschen und einer dänischen Grundschule befindet sich die Eider-Treene-Gemeinschaftsschule zentral gelegen. Ergänzend findet man ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot vor, welches für alle Altersgruppen einen erheblichen Standortvorteil darstellt.

### **Engagierte Bürgerschaft, vielfältige Vereinslandschaft**

Ergänzend zu den städtebaulichen Stärken und Potenzialen sind die engagierten Bürgerinnen und Bürger Tönning zu nennen. Insbesondere die Vereine HGV – Verein für Handel, Handwerk und Gewerbe Tönning, Der Runde Tisch – Gemeinnütziger Arbeitskreis zum Wohle der Stadt Tönning e. V. sowie die Gesellschaft für Tönninger Stadtgeschichte setzen sich für ihre Stadt ein und entwickeln eigene Projekte. Im Weiteren befördern Einzelinitiativen regelmäßig das Gemeindeleben und den Austausch (Ostereiermarkt, Initiative Kinder und Senioren).

### **4.9.2. Missstände, Mängel und Konflikte**

Im Untersuchungsgebiet wurden im Weiteren städtebauliche und funktionale Problemlagen identifiziert, die mit Hilfe integrierter Maßnahmen behoben werden müssen. Handlungsbedarf besteht vor allem im Hinblick auf den barrierefreien Ausbau und die Vernetzung funktionaler und öffentlich attraktiver Stadträume sowie die bedarfsgerechte Anpassung von Angeboten, sei es Nahversorgung, Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen oder auch öffentlichen Nutzungen.

#### **Aufwertungs-, Ausbau- und Gestaltungsbedarfe im öffentlichen Raum**

Obwohl in Tönning eine Vielfalt unterschiedlicher öffentlicher Stadträume und Plätze vorhanden ist, lässt sich festhalten, dass sie kaum barrierefrei erreichbar sind und wenig Aufenthalts- oder Nutzungsanreize bieten. Der Schlosspark beispielsweise fungiert als Durchgangsraum zwischen Marktplatz und Hafen.

Sofern die Flächen mit einem Kfz zu erreichen sind, dominiert oder beeinträchtigt der ruhende und fließende Verkehr die Nutzung und das Erscheinungsbild. So ist als zentraler städtebaulicher und funktional bedeutsamer Ort der historische Marktplatz zu nennen, der aufgrund der überwiegenden Nutzung als Parkplatz seiner Bedeutung nicht gerecht wird.

Barrierearme bzw. -freie Straßenräume und öffentliche Plätze sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Menschen mit Mobilitätseinschränkungen haben es schon heute schwer, den Marktplatz zu überqueren – mit dem demografischen Wandel wird sich die infrastrukturelle Nachfrage im Stadtkern weiter dahingehend verändern, dass ein barrierearmer / -freier Ausbau unausweichlich wird.

Zudem fehlen räumliche Bezüge und Wegeverbindungen zwischen wesentlichen Stadträumen, wie bspw. Marktplatz – Hafen – Schlosspark – Bahnhof und Versorgungsinfrastrukturen oder auch touristischen Attraktionen. Im Weiteren sind einige stark untergenutzte oder brachliegende Flächen vorhanden, die das Ortsbild sowohl optisch als auch funktional beeinträchtigen.

#### **Zunehmende Funktionsverluste im zentralen Versorgungsbereich**

Der zentrale Versorgungsbereich rund um den Marktplatz mit angrenzenden Seitenstraßen, als lebendiger Ort der Vielfalt von Einzelhandel, Dienstleistungen oder auch Nahversorgung, ist schon länger durch Leerstände und den Rückgang von inhabergeführten Geschäften geschwächt. Ein ausgewogener Branchenmix sowie die Nahversorgung des täglichen Bedarfs ist nicht mehr gegeben.

#### **Defizitäre oder fehlende Infrastrukturen – Verkehr und Erschließung**

Grundsätzlich ist Tönning ausreichend angebunden und erschlossen. Allerdings gibt es markante Defizite in wesentlichen Infrastrukturbereichen, die für seine zukünftige Entwicklung eine Herausforderung darstellen.

Beispielsweise ist der Bahnhof als Ort des Ankommens mit öffentlichen Verkehrsmitteln, nicht als solcher erkennbar und somit weder einladend noch weiterführend. Das leerstehende Bahnhofsgebäude, fehlende Abstellmöglichkeiten für Räder und Parkplätze für Pkws sowie die nicht barrierefreien Erschließungsflächen stellen nur einige der funktionalen sowie substanziellen Missstände dar.

Der fließende und ruhende Kfz-Verkehr dominiert noch immer das Ortsbild. Die Innenstadt ist diesbezüglich funktional überlastet und die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer nicht gewährleistet. Hierdurch sind auch die Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten für Bürgerschaft und Touristen stark eingeschränkt.

Einige Straßen und Wege haben Erneuerungs- und Ausbaubedarfe aufgrund von beispielsweise konfliktreichen Straßenraumgestaltungen oder Substanzschäden. Der zur Verfügung stehende Nutzraum für Fußgänger ist bspw. häufig so schmal, dass Begegnungsfälle nicht möglich sind und Menschen mit Gehhilfe oder Kinderwagen auf die Straße ausweichen müssen. Vor allem für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen sind viele öffentliche Flächen schwer zu nutzen, da sie bspw. mit Oberflächenmaterialien wie Kopfsteinpflaster ausgelegt sind.

Auch Radfahrende und Radtouristen haben in Tönning derzeit noch Mühe – große Defizite gibt es in der infrastrukturellen Ausstattung und Anbindung für diese Zielgruppe im Untersuchungsgebiet.

Die technische Infrastruktur, beispielsweise die Anbindung an das Glasfasernetz, ist bisher nicht ausreichend. Nur in einigen wenigen Straßenzügen des Untersuchungsgebiets soll dies bis 2019 verlegt sein. Freies W-Lan gibt es im Untersuchungsgebiet bislang nicht.

### **Brachliegende Flächen und Nutzungskonflikte**

Größtenteils im östlichen Siedlungsgebiet liegen mehrere Gewerbeflächen, die nicht mehr in der angedachten Intensität genutzt werden. Sie stören durch ihre Instandsetzungsbedürftigen Gebäude und brachgefallenen Flächen das Ortsbild. Insbesondere vor dem Hintergrund des Erhalts einer kompakten Ortsstruktur mit kurzen Wegen stellen die, ihrer eigentlichen Funktion nicht mehr gerecht werdenden Flächen einen städtebaulichen Missstand dar. Des Weiteren gibt es aktiv bewirtschaftete Gewerbeflächen, die mittelfristig in der Innenstadt als störende Nutzung zu werten sind. Wenn die Wohn- und Versorgungsfunktion in der Innenstadt gestärkt werden soll, sind hier Konflikte vorprogrammiert und Verlagerungsmöglichkeiten sollten geprüft werden.

Vor allem aber stellt das leergefallene Haus des ehemaligen Edeka am Markt für die Tönninger einen nicht tragbaren Missstand dar, da das Gebäude abgängig und die Nahversorgungsfunktion nicht mehr gegeben ist, obwohl die Örtlichkeit zentrale stadtbildprägende und funktionale Relevanz hat.

### **Nicht bedarfsgerechte Wohnraumstruktur und -standortqualität**

Die bestehenden Wohn- und Grundrissstrukturen im Stadtkern sind weitestgehend homogen und entsprechen weder der aktuellen Nachfrage nach kleinem, barrierefreiem Wohnraum für Senioren und Singles, noch der Nachfrage nach hochwertigem, großem Wohnraum für Familien. Darüber hinaus sind einige Gebäude in Teilen erneuerungsbedürftig.

### **Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen mit Erneuerungs- und Ausbaubedarfen**

Einige zentrale gemeindeeigene Gebäude und Einrichtungen weisen erhebliche Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfe auf. Das Gebäude des Packhauses, als zentrales öffentliches Gebäude am Hafen, ist in einem schlechten baulichen und energetischen Zustand. Seine öffentliche Nutzung ist nicht ausreichend, ge-

messen an der stadträumlichen Zentralität und Bedeutung sowie seinem Raumangebot. Weitere Kultureinrichtungen oder Begegnungsstätten sind nicht vorhanden, ebenso werden die öffentlichen Plätze bisher wenig für kulturelle Events genutzt.

Das Sportlerheim und der Sportplatz an der Friedrichstädter Chaussee / Brarenstr., mehrere Spielplätze sowie die Ostertorschule weisen im Weiteren Missstände auf – sie sind in einem jeweils baulich schlechten Zustand und kommen den Anforderungen des derzeitigen Sport-, Spiel- und Schulbetriebs nicht mehr nach. Ausbaubedarfe gibt es vor allem im Bereich der Kinderbetreuung.

Darüber hinaus fehlen in der Innenstadt Freizeit- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche – die vorhandenen Grünanlagen und Freiräume im Stadtkern bieten für diese Zielgruppe kein Angebot. Auch Angebote im Bereich Erwachsenenbildung sind gering.

### **Geringe Vernetzung von bürgerschaftlichem Engagement**

Die vielfältige Vereinslandschaft Tönning ist ein wahres Pfund. Dennoch fehlt es an Örtlichkeit, Information, Vernetzung und Zusammenarbeit. Auch ein Ort der Begegnung und Synergie, in der hochfrequente, publikums- und bürgernahe Nutzungen neben- und miteinander sein können, ist bislang nicht vorhanden. Gleichzeitig fehlt es an Angeboten außerhalb von Vereinen – der Aktivierung von bürgerschaftlichem Engagement und der Einbindung der Öffentlichkeit in Entwicklungsprozesse sollte mehr Stellenwert gegeben werden.

## 5. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Das IEK legt den Handlungsrahmen der zukünftigen Gebietsentwicklung fest und bildet gleichzeitig die Grundlage für die Förderung der Gesamtmaßnahme „Innenstadt Tönning“ im Rahmen der Städtebauförderung.

Die Erarbeitung erfolgt auf Basis der durchgeführten Bestandserhebung, der Auswertung bereits erarbeiteter Grundlagen, wie dem Leitbild Tönning 2030, und der schließenden Analyse. Die Ergebnisse der Beteiligung von Verwaltung und Politik, Eigentümern, Anwohnenden sowie der interessierten Öffentlichkeit und Experten fließen ebenso in das Konzept ein. Zunächst wird ein Entwicklungskorridor mit Hilfe von Leitlinien und Entwicklungszielen formuliert. Aus den im Weiteren identifizierten räumlichen und thematischen Handlungsschwerpunkten, werden konkrete und nachvollziehbare Maßnahmen benannt, die zur Behebung der ermittelten städtebaulichen Missstände sowie zur Sicherung und Stärkung des Gebiets erforderlich sind.

Im Ergebnis entsteht ein aufeinander abgestimmtes System aus Leitlinien, Zielen und konkretisierten Maßnahmen.

### 5.1. Leitlinien und Entwicklungsziele

Für die Entwicklung der Tönninger Innenstadt und zur Behebung der dargelegten städtebaulichen Missstände lassen sich nach der Bewertung der Bestandsanalyse und in Abstimmung mit Bürgerschaft sowie Lenkungsgruppe folgende Leitlinien und Ziele definieren:



## Das Stadtzentrum Tönning wiederbeleben

Der Stadtkern Tönning verfügt aufgrund seines gut erhaltenen historischen Stadtgrundrisses und seines Bestands an geschichtsträchtiger Gebäudesubstanz über ein ansprechendes und individuelles Stadtbild mit Wiedererkennungswert. Es gilt, den Charakter der Stadt, mit ihrer stadtgestalterisch bedeutsamen und zum Teil denkmalgeschützten Bausubstanz, mit einmaligem Stadtgrundriss und Lage, in ihrer Kleinteiligkeit und Vielfalt zu erhalten.

Als Keimzelle der städtebaulichen Entwicklung und als Kristallisationspunkt des vielfältigen Stadtlebens sollen im städtischen Zentrum, vor allem um den historischen Marktplatz, attraktive öffentliche Räume geschaffen und zeitgemäße sowie Zentren relevante Nutzungs- und Versorgungsstrukturen gestärkt werden.

Dafür muss der Marktplatz für Anwohner und Außenstehende unmittelbar als zentraler Ortskern erreichbar, erkennbar und einsehbar sein. Veranstaltungen und Angebote auf dem Platz sollen ihn stärker beleben und dazu führen, dass er nicht mehr nur als Durchgangsort und Ausweichparkplatz genutzt wird, sondern sich Menschen hier auch für längere Zeit aufhalten können und wollen.

## Funktionale und städtebauliche Bezüge stärken

Ziel ist es, einerseits historische Stadtbezüge funktional zu gestalten und zu verknüpfen, um die Siedlungs- und Entwicklungsgeschichte besser vermitteln und erlebbar zu machen. Darüber hinaus sollen übergeordnete stadträumliche und städtebauliche Bezüge sowie Verbindungen auch zu umliegenden Arealen neu geschaffen oder ergänzt werden, wie beispielsweise im Kontext von Marktplatz – Schlosspark – Hafen. In diesem Zusammenhang muss der Ausbau sowie die Vernetzung von Rad- und Fußwegeverbindungen generell erfolgen. Sowohl der Einsatz von übergeordneten Orientierungshilfen für Jung und Alt, als auch ein barrierefreier Zugang spielen hierfür eine zentrale Rolle.

## Attraktive Treffpunkte und Orte der Erholung schaffen

Die Vielfalt und der Zusammenhang der vorhandenen Stadt- und Freiräume soll erhalten und gestärkt werden. Schlosspark, Marktplatz, Hafenkante und Packhaus sollen als Orte der Begegnung, des Aufenthalts und der Freizeitgestaltung aufgewertet, ausgebaut und ergänzt werden.

Der barrierefreie Zugang, eine zeitgemäße Orientierung, Nutzung und Möblierung, zusätzliche Sport- und Bewegungsangebote sowie die Nutzung für kleinere Veranstaltungen sollen zu einer stärkeren Belebung dieser Bereiche führen.

## Neue Nutzungen auf alten Flächen etablieren

Ziel ist es, untergenutzte oder das Ortsbild störende Flächen zu entwickeln und der Lage gerecht werdenden Nutzungen zuzuführen. Hierfür sollen Machbarkeiten geprüft und die Steuerungshoheit der Stadt über Planrecht, Umsiedlungen, evtl. Zwischenerwerb, Gestaltungsvorgaben etc. mehr Einsatz finden. Auch die Verlagerung von zentral gelegenen Betrieben, wie dem Fellhandel und dem Kieshandel in das außerhalb der Innenstadt gelegene Gewerbegebiet sollte perspektivisch erfolgen. Ziel ist vor allem die verträgliche Entwicklung zentraler, stadträumlicher Funktionen und Flächen, wie beispielsweise am Bahnhof, im Bereich der Konservenfabrik oder des ehemaligen Edeka Geländes mit Hilfe hoheitlicher Steuerungsinstrumente und rahmengebender Entwicklungsstrategien zu befördern.

## Mobilität und Barrierefreiheit sicherstellen

Insgesamt sollen Dominanz und Belastungen des ruhenden und fließenden Kfz-Verkehrs verringert und für alle Verkehrsteilnehmer eine sichere und zeitgemäße Fortbewegung ermöglicht werden. Dies sollte maßgeblich auf Basis einer verkehrlichen Gesamtbetrachtung erfolgen.

Ein Aspekt dieses Ziels ist die Erneuerung der Erschließungsinfrastruktur dahingehend, dass attraktive Alternativen zum motorisierten Individualverkehr geschaffen werden. Um den Zugang für Alle sicherzustellen, sollen die öffentlichen Stadt- und Straßenräume besser gegliedert, barrierefrei ausgebaut und neue Fuß- und Radwege geschaffen werden.

Gleichzeitig soll die Anbindung über den Bahnhofpunkt gestärkt und der Bahnhof als Ort des Ankommens gestaltet werden. Dies fördert nicht nur eine umweltfreundliche Mobilität, sondern unterstützt auch die Attraktivität Tönning als Tourismusort. Ein ausgebautes Orientierungs- und Wegesystem, das Besuchende zu den bedeutendsten Orten des Stadtkerns leitet, erhöht ebenfalls die Qualität eines Aufenthalts.

## Soziale Infrastrukturen und Bildung stärken

Ein zentrales Anliegen muss sein, die sozialen, medizinischen und Bildungsinfrastrukturen durch eine zeitgemäße bauliche Situation und räumliche Verknüpfung auszubauen. Durch das Bevölkerungswachstum und den demographischen Wandel entstehen neue Bedarfe, bspw. für Familien oder auch Senioren.

Freizeitangebote in öffentlichen Räumen, speziell für Kinder- und Jugendliche, müssen gefördert und das bürgerschaftliche Engagement außerhalb der Vereinsstrukturen gestärkt werden.

Gleichzeitig sollen Orte als Treffpunkt und Begegnungsmöglichkeit zur Verfügung gestellt werden, die ein reges und umfassendes soziales Miteinander befördern. So sollte ein Bürgerhaus mitgedacht werden.

Die Modernisierung und Erweiterung der kommunalen Sportinfrastrukturen sollte darüber hinaus fortgeführt und die Schulen und Kindertagesstätten der steigenden Nachfrage angepasst werden.

## Zeitgemäßen Wohnraum schaffen

Ziel ist es, zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen zu schaffen, nach Möglichkeit durch Sanierung im Bestand und Reaktivierung von derzeit ungenutzten oder brachliegenden Grundstücken, wie beispielsweise die Flächen der Konservendosenfabrik. So sollte ein vielfältiges Wohnungsangebot gefördert und gleichzeitig die Ferienwohnungsnutzungen im Ortskern einschränkt werden. Hierfür ist eine gesamtstädtische Betrachtung der Bedarfe, des Markts und der Nutzergruppen als Entwicklungsleitlinie für Stadt und Investoren sinnvoll.

Private Eigentümer sollen angeregt werden, ihre Gebäude, auch unter dem Einsatz von Fördermitteln, instand zu setzen und zu modernisieren. Auch die Qualitäten im Wohnumfeld sollten im Sinne dieses Ziels gesichert werden, dazu gehört der Ausbau von Spielplätzen und Erschließungsanlagen.

## Kultur, Kunst und Tourismus stärken

Durch das Bevölkerungswachstum und den demographischen Wandel entstehen neue Bedarfe für soziale und kulturelle Infrastrukturen. Für eine Ausweitung und die Modernisierung des Angebots sollen bestehende Strukturen im Bereich Kultur, Kunst und Tourismus genutzt, vernetzt und ausgebaut werden. Auch die Interessen der Handels- und Gewerbetreibenden sollten hierbei stärker mitberücksichtigt und synergetisch genutzt werden, bspw. könnten temporäre Nutzungen auf leerstehenden / untergenutzten Flächen ermöglicht werden.

## Klimaschutz und Umwelt fördern

Um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, sollen die Reduktion von Treibhausemissionen, sowohl im Bereich der Gebäudetechnik, als auch in Bezug auf verkehrliche und kleinklimatische Belastungen vorangetrieben werden. Dies soll zum einen über die Sicherung des Bestandes durch bspw. die energetische Ertüchtigung von privaten und öffentlichen Gebäuden gefördert werden. Gleichzeitig muss die Stärkung alternativer Verkehrsmittel erfolgen, zum Beispiel über den Ausbau von Fuß- und Radwegeverbindungen, das Angebot alternativer Infrastrukturen wie Leihräder / Cityräder und E-Mobilität. Zentrales Ziel ist darüber hinaus die Stärkung der Bahnanbindung durch die Erneuerung und Umgestaltung des Bahnhofsumfelds. Auch die Qualifizierung und Aufwertung von Grün- und Freizeitflächen sowie die damit einhergehende Aufwertung des Stadtgrüns und somit Kleinklimas spielt hier mit ein.

## 5.2. Rahmenentwicklungskonzept

Das städtebauliche Rahmenentwicklungskonzept stellt eine zusammenfassende Zielkonzeption für die künftige Entwicklung der Innenstadt Tönning dar. Es bringt thematische und räumliche Handlungsschwerpunkte in einen Gesamtkontext und verortet die daraus abgeleiteten Maßnahmen. Zur Behebung der festgestellten städtebaulichen und funktionalen Missstände sowie zur Sicherung und Stärkung des Standorts, ist die Definition von konkreten, nachvollziehbaren und realistischen Maßnahmen erforderlich. Der Fokus der im weiteren Konzept dargestellten Maßnahmen, liegt auf jenen, die grundsätzlich durch die Städtebauförderung finanziert werden können. Um die Ziele zu erreichen werden darüber hinaus weitere Maßnahmen benannt und dargestellt, die durch andere Mittel bspw. KFW, GVFG, Investitionspakt etc., ggf. auch private Investitionen, gefördert werden. (vgl. Anlage Plan 12 Rahmenentwicklungsplan).

### 5.2.1. Räumliche Schwerpunkte

#### Marktplatz und Schlosspark

Im Sinne der Stärkung und Wiederbelebung der Innenstadt spielt die Neuordnung um Marktplatz und Schlosspark eine entscheidende Rolle. Der Markt versorgt den Schlosspark mit Leben, der Schlosspark ist sowohl die grüne Lunge als auch das Bindeglied zum Hafen. Nicht nur die zentrale Lage beider Stadträume, sondern auch ihre unmittelbare funktionale Verflechtung erfordert eine zusammenhängende Betrachtung, um die vorliegenden funktionalen und substanziellen Missstände zu beheben.

Als Kristallisationspunkt des städtischen Lebens in Bezug auf Versorgung, Aufenthalt, Nutzung und Gestalt muss der Marktplatz wieder erreichbar, einsehbar und erlebbar sein. Ziel ist es, den Platz und sein unmittelbares räumliches Gefüge attraktiver zu gestalten, in Teilen zu ordnen, den ruhenden Verkehr kompakter zu organisieren sowie die ihn umgebenden und bedingenden Nutzungen und Funktionen zu stärken.

Als Stadtplatz soll er zentraler Treffpunkt für Tönninger sowie Touristen sein und Raum bieten für Märkte und Veranstaltungen. Bereiche für fließenden und ruhenden Verkehr, Außengastronomie, Aufenthalt sowie für temporäre Nutzungen müssen neu angeordnet werden. Eine möglichst offene Gestaltung des Platzes rückt die historische Gebäudestruktur, die Kirche sowie den Kanal Norderbootfahrt wieder in den Mittelpunkt des Betrachters. Gleichzeitig muss der Platz für alle erreichbar sein. Im Rahmen einer Umgestaltung und Änderung muss er den Bedarfen von mobilitätseingeschränkten Personen angepasst und vor allem in Bezug auf das Oberflächenmaterial barrierefrei ausgebaut werden. Auch seine gesamtstädtisch zentrale Lage sollte im Sinne einer verbesserten Verteiler- und Verbindungsfunktion genutzt werden, neue Wegebeziehungen zu umliegenden Stadträumen zu erschließen.

Eine zeitgemäße und realisierbare Erneuerung und Umgestaltung des Marktplatzes in Tönning ist bestmöglich durch einen Wettbewerb zu gewährleisten, der die städtebaulichen und freiraumplanerischen Anforderungen an den Raum qualifiziert.

Im Ergebnis sollten konkrete Aussagen zur bedarfsgerechten Nutzung, zu Funktionen und zu Qualitäten vorliegen. Auch die Beteiligung und Einbindung der Bürgerschaft Tönning bspw. im Rahmen von Planungswerkstätten generiert vielfältige Ideen und trägt zu einem positiven Rückhalt in der Bevölkerung bei.

Eine Qualifizierung des Marktplatzes sollte grundsätzlich im Zusammenhang mit anliegenden Straßen, räumlichen Übergängen, Sicht- und Wegebeziehungen, möglichen Potenzialflächen zur Arrondierung sowie dem Schlosspark geschehen, da sich die Nutzungen und Funktionen gegenseitig bedingen und befördern.

Zur Erhöhung der stadträumlichen Durchlässigkeit ist es sinnvoll, eine Wegebeziehung für Zufußgehende und Radfahrende zwischen dem nordwestlich gelegenen neuen Regionalen Gesundheitszentrum und dem Marktplatz herzustellen. Geeignete Grundstücke für eine Verbindung müssen noch geprüft werden.

Der Kanal Norderbootfahrt bildet die südliche Flanke des Marktplatzes und soll zukünftig die Räume Marktplatz und Schlosspark gestalterisch und funktional stärker miteinander verknüpfen. Der denkmalgeschützte Wasserlauf bspw. soll neu eingefasst und erlebbar gestaltet werden.

Die sich am südlichen Rand des Marktplatzes anschließende Grünfläche Schlosspark entspricht nicht mehr den heutigen Bedarfen an qualitätsvolle öffentliche Freiflächen. Mit Hilfe eines Wettbewerbs sollte auch hier ein Gesamtkonzept erstellt werden, welches neue Freiraumqualitäten und Nutzungen unter Berücksichtigung der vorhandenen denkmalgeschützten und historischen Raumelemente definiert – neue Nutzungen wie Trimm-Dich-Pfad oder Informationen zur Historie (Geschichtspfad), etc. sind denkbar. Auch die die Nutzung der Fläche einschränkende Besiedlung der Bäume durch Krähen sollte dabei berücksichtigt werden. Nicht nur seine Grün- und Aufenthaltsqualitäten werden dabei aufgewertet, sondern auch seine Lage und Funktion als verbindender Bereich zwischen Marktplatz und Hafen sollte behandelt werden.

Im Sinne der Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion spielt der Umgang mit dem ehemaligen Edeka Grundstück an der südwestlichen Raumkante des Marktplatzes eine Rolle. Durch den Leerstand des Nahversorgers ist ein beträchtlicher funktionaler und substanzieller städtebaulicher Missstand entstanden. Als Scharnier- und Potenzialfläche ergibt sich in diesem historischen Raumgefüge nicht nur die Möglichkeit der städtebaulichen Neuordnung, sondern auch der Etablierung einer zentrumsstärkenden und belebenden Nutzung. Und den Standort mit einer publikumsbezogenen Nutzung im Sinne der Kommune zu entwickeln ist eine Sicherung durch Erwerb der Fläche erforderlich. Aktuelle Bestrebungen sehen einen Neubau mit bspw. Nahversorgung im Erdgeschoss und Bürgerzentrum, Stadtbibliothek etc. im Obergeschoss vor.

## Neuordnung Hafenkante, Eiderufer und Packhaus

Der Bereich der neu zu ordnenden und zu qualifizierenden Hafenkante umfasst sowohl die Hafensporen entlang des historischen Hafenbeckens, Flächen im Übergang zwischen Hafenbecken und Eiderufer (Hafeneck), die Uferkante der Eider sowie das Packhaus, als wesentliches stadtbildprägendes Gebäude. Dieser historische und gleichzeitig die Stadt Tönning heute noch maßgeblich prägende Stadtraum, soll stärker als verbindendes, zusammenhängendes und vielfältiges Gefüge erlebbar gemacht werden. Ziel ist sowohl eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität und bessere Verbindung der öffentlichen Räume miteinander, als auch eine Steigerung der Besucherfrequenz und touristischen Auslastung durch die Ansiedlung zeitgemäßer Nutzungen. Hierfür ist es zielführend, die Teilräume übergeordnet in einen nicht nur funktionalen, sondern auch gestalterischen Zusammenhang zu bringen. Eine Gesamtbetrachtung in Form einer Machbarkeitsstudie zur Neuordnung und Qualifizierung, resultierend in ein einheitliches Material- und Gestaltungskonzept ist der Umgestaltung der Einzelräume voranzustellen. Auch ein Beleuchtungskonzept und ein Leitsystem für Gäste zu den touristischen Bereichen wie Marktplatz, Multimar Wattforum, Strandbad und Schwimmbad sind sinnvoll.

## Qualifizierung Hafensporen und Herstellung Promenaden-Rundlauf

Es ist vorgesehen, die vorhandenen Promenadenabschnitte entlang des Hafenbeckens in unterschiedlichen Teilbereichen gestalterisch und funktional neu zu ordnen, einen Rundweg um das Hafenbecken (Promenadenrundlauf) zu erschließen und barrierefreie Zugänge sicher zu stellen. Dabei müssen unter anderem die Flächen für ruhenden und fließenden Verkehr betrachtet werden, auch unter Berücksichtigung der aussteigeplatz-

und parkraumsuchenden Touristenbusse. Eine weitere Querung über das Hafenbecken ermöglicht die Erschließung der vorhandenen Teilbereiche als Promenaden-Rundlauf. Die stadträumliche Verzahnung und Sicherung der Wegeverbindung von der Promenadenseite „Am Hafen“ / Hafeneck zum Packhaus kann mit Hilfe eines Bauwerks, bspw. als Klappbrücke über der Hafeneinfahrt für Zufußgehende und Radfahrende gestärkt werden. Um den Anschluss auf der gegenüberliegenden Seite des Hafenbeckens weiter zu sichern, müssen sowohl Auflagerflächen für das Brückenbauwerk als auch Flächen im Sinne einer Weiterführung der Rad- und Fußwegeverbindung zum Packhaus zur Verfügung gestellt werden. Dieses könnte über Nutzungsvereinbarungen zwischen Stadt und Eigentümern geregelt werden. Dabei steht die Modernisierung sowie die bessere stadträumliche Anbindung der bestehenden nördlichen Promenade entlang des Hafenbeckens durch modernisierte und zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindungen im Vordergrund. Der so neu erschlossene Promenaden-Rundlauf sollte gestalterisch als Teil der Hafepromenade erkennbar und erlebbar sein.

Im Ergebnis steht der qualifizierte Ausbau eindeutiger und barrierearmer Fuß- und Radwegeinfrastruktur sowie der Einbau ansprechender Möblierung und Sitzmöglichkeiten zur Erhöhung der Erlebbarkeit, der Sicherheit und Aufenthaltsqualität im Vordergrund.

## Neuordnung / Qualifizierung Stadtraum Hafeneck

Die im Verlauf der Hafepromenade östlich gelegenen, zurzeit brachliegenden Flächen zwischen Hafenbecken und Eider stellen ein wesentliches stadträumliches Scharnier zwischen Multimar Wattforum, dem Hafen und der Innenstadt Tönning dar. Gleichzeitig ist dieser Bereich neben dem optisch beeindruckenden Tonnenhof der erste Blickfang für Betrachter, wenn man sich dem Ort über die B5 / Brücke von Seiten der Eider aus Richtung Norden nähert. Zurzeit wird das Filetgrundstück nicht genutzt und vom dauerhaft geschlossenen Gebäude des Beachclubs geprägt. Ziel ist es, dieses sogenannte Hafeneck zu arrondieren, wieder einer Nutzung zuzuführen und als Landmarke neu zu definieren. Hierfür ist der zusätzliche Erwerb des Grundstücks des Beachclubs und die Freilegung der Fläche erforderlich. Derzeit ist eine mögliche Nachnutzung noch unklar, jedoch sollte auch hier die Bürgerschaft Tönning und auch Vertreter des anliegenden Multimar Wattforums maßgeblich an einer Findung beteiligt werden. Dabei stehen vor allem die Stärkung der Wegebeziehung zum Multimar Wattforum und die Schaffung einer ganzjährigen Aufenthaltsqualität sowie die Attraktivitätssteigerung, auch für Besucher der Stadt Tönning an erster Stelle.

## Packhaus – Nutzungskonzeption, Modernisierung und Instandsetzung

Zur Sicherung des baukulturellen Erbes der Stadt Tönning, muss das auf der Südseite des Hafenbeckens gelegene, historische und ortsbildprägende Packhaus instandgesetzt, modernisiert und energetisch ertüchtigt werden. Um es auch in seiner Lage zu stärken, sollte das untergenutzte Gebäude von Hafepromenade und Eider aus zugänglich sein und mit weiteren verträglichen und öffentlichen Nutzungen belebt werden. Hierfür ist vorgesehen eine Machbarkeitsstudie und Nutzungskonzept für das Gebäude zu erstellen, welches die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt. Ziel muss es sein, das Packhaus als zentralen Anker für die Bewohnerschaft und Touristen zu stärken, in dem Großveranstaltungen, wie Konzerte, Basare oder Ausstellungen genauso wie Seminare und kleinteilige Dauernutzungen Platz finden. Auch diese Maßnahme sollte unter Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (Planungswerkstatt, Umfragen, Aktionsfest o. ä.) qualifiziert werden.

## Uferkante Eider

Die südlich und südwestlich zwischen Packhaus und Eider sowie weiter in Richtung Westen gelegenen, zum Teil brachliegenden oder unerschlossenen Flächen- und Uferbereiche sollten im Sinne einer freiräumlichen Aufwertung und einer möglichen funktionalen Neuordnung umgestaltet werden. Wie bereits erwähnt, soll eine vorgeschaltete Machbarkeitsstudie u. a. weitergehende Nutzungsmöglichkeiten der zum Teil nicht stadteigenen Flächen untersuchen. Gleichzeitig ist vorgesehen, die Erlebbarkeit der Eider zu verbessern und bspw. die Wegebeziehung entlang des Ufers und Am Eiderdeich zu erneuern und auszubauen.

## Bahnhof und Umfeld

Der Bahnhof Tönning stellt sowohl für Pendler als auch Touristen einen wichtigen regionalen und überregionalen Anschlusspunkt dar. Nicht nur vor dem Hintergrund einer Mobilitätswende soll dem Ort und seiner Funktion ein höherer Stellenwert zugemessen werden – auch seine Einbindung in den stadträumlichen Kontext soll besser werden. Ziel ist es, den Bahnhof als Tor zur Stadt und Ort des Ankommens für Einwohnende und Besucher besser anzubinden, zu gestalten und infrastrukturell auszustatten. Da das Bahnhofsgebäude in näherer Zukunft nicht mehr von der Deutschen Bahn AG genutzt wird, besteht die Möglichkeit für die Kommune, das Areal zu erwerben. Dadurch können Bahnhof und Umfeld zielgerichtet entwickelt, Grundstücke freigelegt und neu geordnet werden.

Im Sinne des Ausbaus von Bahnhof und Umfeld als Mobilitätsdrehscheibe muss eine zeitgemäße Infrastruktur für alle Nutzergruppen hergestellt werden - mittelfristig ist der barrierefreie Ausbau des Bahnhofs Tönning vorgesehen. Für Reisende und Wartende bedarf es eines neuen Gebäudes oder Unterstands mit Aushangmöglichkeiten, Kiosk, Schließfächern und einem öffentlichem WC. Radfahrende benötigen überdachte und sichere Abstellmöglichkeiten bspw. ein Fahrradparkhaus (Bike+Ride-Station) und Busfahrende eine Haltestellensituation, die es ermöglicht geschützt vor Wind und Niederschlägen zu warten. Für eine bessere Orientierung am Ort des Ankommens soll ein Wegeleitsystem zu den Attraktionen und Angeboten Tönningens sorgen.

Auch der fließende und ruhende Verkehr in diesem Bereich soll neugeordnet werden. Sinnvoll ist es, vorhandene Pkw-Stellplätze zu ergänzen und als Park+Ride auszubauen. Zudem ist ein Verleihsystem für Fahrräder denkbar, vor allem um die historische Innenstadt vom Verkehr zu entlasten. Für den Busfahrbetrieb sollten eine Wendemöglichkeit und ein Unterstand eingerichtet werden.

Für eine verbesserte stadträumliche Einbindung des Bahnhofs ist es sowohl notwendig, die Gehwegverbindung über die Westerstraße in die Innenstadt auszubauen, als auch die Anbindung von Eider sowie Hafen, zwischen Am Bahnhof und Am Eiderdeich zu stärken. Dabei spielt im Weiteren die barrierearme Gestaltung von Straßen und Wegen, bspw. in den Teilbereichen Selckstraße und Westerstraße, eine wesentliche Rolle.

Das südöstlich des Bahnhofs gelegene denkmalgeschützte Gebäude des alten Güterbahnhofs befindet sich in privatem Eigentum und sollte als baukulturelles Erbe Tönningens gesichert werden. Die denkmalgerechte Sanierung und energetische Instandsetzung sollte erfolgen, perspektivisch könnten hier kulturelle und öffentliche Nutzungen bspw. für Jugendliche untergebracht werden.

Im größeren Flächenzusammenhang, auch mit der geplanten Erneuerung und Umgestaltung des Spielplatzes Badallee, bietet sich die Erschließung und Herstellung des Areals südwestlich der Bahnanlage als attraktiver neuer Grün- und Freiraum „Tönninger Urwald“ an. Im Rahmen dieser Maßnahme ist vorgesehen, das verwunschene Waldstückchen zugänglich zu machen, das Freizeitangebot auszubauen und im Zuge einer Modernisierung des Spielplatz Badallee eine Erweiterung und Öffnung der angrenzenden Flächen mit einer möglichen

Skaterbahnanlage oder einem Pumptrack zu ermöglichen. Hier können unter breiter öffentlicher Beteiligung neue Angebote vor allem für Jugendliche entstehen.

## 5.2.2. Thematische Schwerpunkte

Im Folgenden werden alle Maßnahmen des Konzepts thematischen Schwerpunkten zugeordnet. Der Übersichtlichkeit halber erscheinen sie nur in einem Themenschwerpunkt, obwohl mehrere angesprochen sein können.

### Stadtgestalt und Baukultur

Die Instandsetzung und Modernisierung der stadtbildprägenden Gebäude im Ortskern kommt in mehrerer Hinsicht eine tragende Rolle zu. Das baukulturelle Erbe der Häuser bildet eine wichtige Ressource, nicht nur für den Tourismus, sondern auch für eine positive Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Stadt. Besondere Orte sollten langfristig für den Stadtteil erhalten und nutzbar bleiben.

Als tragende Maßnahme zur Sicherung der Baukultur ist die denkmalgerechte Sanierung des Packhauses sowie seine bessere stadträumliche Einbindung vorgesehen. Ein Nutzungskonzept und eine Machbarkeitsstudie sollen hierfür die Grundlagen liefern.

Mit der Wahrung der stadtbaukulturellen Substanz geht gleichzeitig eine energetische Erneuerung von öffentlichen und privaten Gebäuden einher. Im gesamten späteren Fördergebiet soll es privaten Eigentümern erleichtert werden, ihre Gebäude instand zu setzen und zu modernisieren. Dazu soll eine Modernisierungsberatung erfolgen, auch um auf Fördermöglichkeiten verschiedener Fördermittelgeber hinzuweisen.

Neben den klassischen Betrachtungen von Maßnahmen der CO<sub>2</sub>-Einschränkung beinhaltet dies auch die Prüfung von Umnutzungsmöglichkeiten der Erdgeschossflächen, um vielfältige Ansiedlungsmöglichkeiten und somit das Investitionsklima zu befördern. Die Sanierung der privaten Gebäude sollte zudem darauf abzielen, die Grundrisse und Zugänge für barrierearmes bzw. familiengerechtes Wohnen anzupassen.

Dieser thematische Schwerpunkt umfasst im Weiteren auch die gezielte Ausrichtung der Ortsgestalt an zukünftigen Bedarfen und die Sicherung von Potenzialflächen mit Hilfe hoheitlicher Steuerungsinstrumente, beispielsweise im Bereich der Konservendosenfabrik. Dazu gehört die Förderung belebender Nutzungen wie Wohnen und Nahversorgung in der Innenstadt sowie das gezielte Aussteuern von Vorhaben zur Innenentwicklung, mit Hilfe von Anpassung oder Neuausweisungen von Baurecht oder einem kommunalen Zwischenerwerb. Auch die Verlagerung und Änderung von nicht mehr Zentren verträglichen Betrieben wie dem Fellhandel und dem Kieshandel muss hierfür in Betracht gezogen werden. Denn nur mit Hilfe der Planungshoheit über die Nutzungsausweisungen können Erhalt von Baukultur und zukunftsgerechte Stadtentwicklung gleichermaßen erfolgen.

Grundsätzlich gilt, dass Neuentwicklungen sich in die Stadtstruktur einfügen müssen – die Fortschreibung der vorhandenen Ortsgestaltungs- und Erhaltungssatzung trägt dazu maßgeblich bei. Ergänzend bedarf es einer übergeordneten Gestaltungsstrategie hinsichtlich Materialität und Stadtmöblierung, um auch den gestalterischen Zusammenhang der öffentlichen Räume der Innenstadt erkennbar zu machen. Als Grundlage hierfür sollte im Sinne der Stadtgestalt und Baukultur ein Gestaltungshandbuch erstellt werden.

Neben dem Erhalt der Gebäudesubstanz trägt die Aufwertung der tragenden Stadträume sowie der Ausbau des Stadtgrundrisses durch die Verbesserung von Wegeverbindungen zu einer zukunftsgerichteten Stadtgestalt bei. Diesbezügliche Maßnahmen finden sich unter den nachfolgenden Themen Öffentlicher Raum sowie Verkehr und Mobilität.

#### Maßnahmen im thematischen Schwerpunkt Stadtgestalt und Baukultur

- ▶ Modernisierung und Instandsetzung Packhaus inkl. Nutzungskonzept
- ▶ Sanierung von insgesamt 189 Gebäuden mit hohem (29), mittleren (159) oder niedrigen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf (641)
- ▶ Verlagerung und Änderung der nicht Zentren relevanten Betriebe Fell- und Kieshandel
- ▶ Anpassung bestehender Bauleitpläne
- ▶ Aufstellung neuer Bauleitpläne
- ▶ Fortschreibung Gestaltungssatzung
- ▶ Erstellen eines Gestaltungs- und Materialhandbuchs

## Öffentlicher Raum und Freiflächen

Die Innenstadt Tönning bietet vielfältige Grün- und Freiräume, deren Potenziale bei weitem nicht ausgeschöpft werden. Teilweise fehlt es an Aufenthaltsqualität und Zugänglichkeit, teilweise ist der stadträumliche Zusammenhang nicht erkennbar.

Es ist vorgesehen diese Vielfalt an Qualitäten für Tönninger und Besucher bedarfsgerechter und zugänglicher zu gestalten. Auch um den zentralen Versorgungsbereich in seiner Funktion zu stärken und Anreize für private Investitionen zu schaffen, soll der öffentliche Raum aufgewertet und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden. Maßgeblich sind die in den räumlichen Schwerpunkten dargelegten Maßnahmen der Umgestaltung des Marktplatzes und Schlossparks, die Qualifizierung von Hafensperrmauer, Hafeneck und Eiderufer sowie die Erneuerung, Umgestaltung oder Erweiterung von Spiel- und Grünflächen, wie bspw. der Spielplatz Badallee und die mögliche Erschließung des „Tönninger Urwalds“. Ziel dieser Maßnahmen ist die uneingeschränkte Zugänglichkeit und Nutzung des öffentlichen Raums, die gestalterische und funktionale Aufwertung und somit bessere Erlebbarkeit der Stadträume. Auch der barrierearme Ausbau generell und im Besonderen der Fuß- und Radwegeinfrastruktur trägt hierzu bei – diesbezügliche Maßnahmen sind dem Thema Erschließung und Mobilität zugeordnet.

## Maßnahmen im thematischen Schwerpunkt Öffentlicher Raum

- ▶ Machbarkeitsstudie zur Neuordnung und Qualifizierung Hafenkante, Eiderufer und Packhaus
- ▶ Erneuerung und Umgestaltung Marktplatz
- ▶ Erneuerung und Umgestaltung Schlosspark
- ▶ Erneuerung und Umgestaltung Kanal Norderbootfahrt, inkl. Herstellung und Änderung An der Bootfahrt
- ▶ Erneuerung und Umgestaltung Hafenpromenade inklusive Neubau Fußgängerbrücke (Hafenpromenaden-Rundlauf)
- ▶ Qualifizierung Eider-Ufer
- ▶ Qualifizierung Hafeneck
- ▶ Qualifizierung „Tönninger Urwald“ mit Erneuerung und Umgestaltung Spielplatz Badallee
- ▶ Änderung und Herstellung Töttingerstraße inkl. Spielplatz

## Erschließung und Mobilität

Die Innenstadt Tönning ist solide erschlossen und für viele Nutzer und Besucher erreichbar. Von einem zeitgemäßen Ausbaustandard oder einer flächendeckenden barrierearmen Zugänglichkeit ist man hier, auch aufgrund der historischen Begebenheiten noch entfernt. Ziel ist demzufolge der barrierearme Ausbau der verkehrlichen und technischen Infrastruktur, die Verbesserung der stadträumlichen Orientierung, Verbindungen und Mobilität sowie insgesamt die Erhöhung von Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer.

Als Grundlage für die gesamträumliche Betrachtung der verkehrlichen Belastungen und möglichen Entwicklungen ist im Umgang mit dem Thema Erschließung und Mobilität, die Erstellung eines Verkehrskonzepts vorgesehen. Dieses soll im Ergebnis Aufschluss darüber geben, wie Verkehrsströme verlaufen, Funktionsüberlastungen behandelt und auch ein nachhaltiger Umgang mit Bedarfen an ruhendem Verkehr aussehen kann. Im Weiteren sollten teilräumliche Schwerpunkte betrachtet und ihre Neuordnung geprüft werden, bspw. der Bahnhof samt Umfeld. Nur auf Basis einer fachspezifischen Gesamtbetrachtung und der vorausgehenden Ermittlung von aussagekräftigen Daten, Konflikten und Potenzialen in der Innenstadt, können entsprechende Maßnahmen Synergien entwickeln und die integrierte Entwicklung Tönning vorangebracht werden.

Als zentrale Maßnahme ist im Weiteren der Ausbau und die Entwicklung von Bahnhof und Umfeld zu nennen. Die Ausstattung mit zeitgemäßen Einrichtungen und Einbauten muss erfolgen, um beste Erreichbarkeit und gleichzeitig größtmögliche Mobilität zu erzeugen. Darüber hinaus sollte das Angebot an Parkplätzen in diesem Bereich ausgebaut und gestalterisch verbessert werden. Auch über die Einrichtung einer Park+Ride-Anlage kann eine Entlastung des ruhenden Verkehrs in der Innenstadt erreicht werden.

Eine Stärkung der stadträumlichen Anbindung soll durch den Ausbau von Wegeverbindungen bspw. zwischen Marktplatz und RGZ oder Am Bahnhof und Am Eiderdeich sowie die gesamtstädtisch einheitliche Einrichtung eines Orientierungs- und Leitsystems erfolgen.

Wegbereitend ist in diesem Themenfeld die Förderung alternativer Fortbewegungsmittel zunächst über den Ausbau inner- sowie überörtlicher Fuß- und Radwegeverbindungen. Hinzu kommt die Erneuerung und Umgestaltung von weiteren Straßenzügen und Erschließungsanlagen sowie deren barrierearmer Ausbau auch im Sinne von mehr Verkehrssicherheit. Ergänzend sollten Angebote alternativer Infrastrukturen bspw. der Mikromobilität – Verleih von Fahrrädern oder Elektrokleinstfahrzeuge an zentralen Stellen im Ort, wie dem Bahnhof

oder Marktplatz zur Verfügung stehen. Hierzu zählt auch der Ausbau vorhandener E-Ladestrukturen. Tönning lässt sich diesbezüglich bereits im Rahmen eines überörtlichen E-Mobilitätskonzepts beraten, welches für weitere Entwicklungen als Grundlage dienen kann.

Der Themenbereich Erschließung und Mobilität umfasst auch die Ausstattung Tönning mit neuen, leistungsfähigen Medien, wie einem flächendeckenden Glasfasernetz oder Angebote zur Einrichtung von öffentlichen Hotspots und städtischem WLAN, um auch hier zukünftig ein attraktives Angebot vorzuhalten.

#### Maßnahmen im thematischen Schwerpunkt Verkehr und Mobilität

- ▶ Verkehrskonzept
- ▶ Qualifizierung Bahnhof und Umfeld
- ▶ Einheitliches Informations- und Orientierungssystem
- ▶ Herstellung Wegeverbindung zwischen Am Bahnhof und Am Eiderdeich
- ▶ Neue Wegeverbindung RGZ – Markt
- ▶ Ausbau Uferweg Eider
- ▶ Ausbau und Änderung der Erschließungsanlagen Am Bahnhof, Teilbereich Selckstraße und Westerstraße
- ▶ Erschließungsanlagen Fischerstraße

## Handel, Gewerbe und Dienstleistungen

Die Stadt Tönning ist entstanden und gewachsen durch den Handel über den Hafen. Die städtebaulichen Relikte dieser Zeit prägen das Stadtbild und bilden das historische Zentrum. Der Strukturwandel u. a. im Einzelhandel hat jedoch dazu geführt, dass die ehemals gut frequentierten Flächen und Gebäude der historischen Handelsstadt heute untergenutzt sind oder leer stehen. Die Wiederbelebung und Stärkung im Sinne der Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs steht hier an erster Stelle.

Mit Hilfe eines „Zentrumsmanagement“ als zentrale Koordinierungsstelle soll mehr Austausch und zielführende Netzwerkaktivität in Bezug auf die Belegung, Belebung und den Branchenmix in der Innenstadt erfolgen. Mit den Gewerbetreibenden und privaten Eigentümern sollen dabei Möglichkeiten eruiert, wie bspw. die Nutzung von Ladenflächen der aktuellen Nachfrage angepasst werden kann. Für diesen Themenbereich ist darüber hinaus auch die Prüfung von Umnutzungsmöglichkeiten der Erdgeschossflächen privater Gebäudesubstanz zielführend – dies bringt Frequenz und Nutzungsvielfalt in die Innenstadt zurück.

Insbesondere im näheren Bereich um den Marktplatz und im Übergang zum Hafen soll die Umgestaltung des öffentlichen Raums zudem wirtschaftliche Impulse für Einzelhändler und Dienstleister befördern. Die behutsame städtebauliche und funktionale Weiterentwicklung soll frequenzbringende öffentliche Nutzungen mit Versorgungsmöglichkeiten und sozialen wie kulturellen Angeboten verbinden.

#### Maßnahmen im thematischen Schwerpunkt Handel, Gewerbe, Dienstleistungen

- ▶ Zentrumsmanagement

## Wohnen

Die Stadt Tönning zeigt sich als lebenswerter Wohn- und Ferienort, der insbesondere in der Innenstadt jedoch noch Entwicklungen und Attraktivierungen in Richtung vielfältigem und bezahlbarem Wohnraum vertragen kann. Dazu zählt vor allem die Schaffung und Neuausweisung von Wohnraum für eine breite soziale und demographische Schicht – generationsübergreifend, barrierearm und familienfreundlich – vorzugsweise auf vorhandenen Potenzialflächen zur Innenentwicklung. Diese finden sich sowohl angrenzend an dem räumlichen Schwerpunkt Hafen (Bsp. Konservendosenfabrik) als auch in rückwärtigen Innenbereichen entlang der Neustadt und auf möglichen zu verlagernden Gewerbebetriebsflächen (Kiesbetrieb und Fellhandel). Im Bereich des ehemaligen Krankenhauses werden bereits eine Seniorenwohnanlage und sowie weitere Wohnungen durch einen Investor geplant.

Eine Stärkung der Wohnnutzung erfolgt auch durch den bedarfsgerechten Umbau vorhandener Grundrissstrukturen sowie die Einschränkung von Ferien- und Zweitwohnen in der Innenstadt über die Bauleitplanung.

Um den in den nächsten Jahren entstehenden Bedarf an Wohnraum abzudecken und auf die geänderten Nachfragebedarfe im Sinne einer vorausschauenden Bauleitplanung richtig reagieren zu können, sollte ein Wohnraumversorgungskonzept beauftragt werden. Das Ergebnis sollte sowohl aktuelle Bedarfe und deren Nachfrage aufschlüsseln, als auch weitere Nachverdichtungs-Potenzialflächen im Gemeindegebiet identifizieren sowie mögliche Maßnahmen auch auf ihre Umsetzbarkeit hin überprüfen.

Die Schaffung lebenswerten Wohnraums beinhaltet gleichzeitig einen Qualitätsanspruch an das Wohnumfeld. Hierzu zählen die bereits in anderen Themenbereichen erwähnte Aufwertung von Grün-, Frei- und Spielflächen, die Verbesserung der innerstädtischen Mobilität, der barrierefreie Ausbau des öffentlichen Raums sowie die Sicherung der Nahversorgung in der Innenstadt zu gewährleisten.

### Maßnahmen im thematischen Schwerpunkt Wohnen

- ▶ Wohnraumversorgungskonzept
- ▶ Wohnbaupotenzialfläche Fellhandel
- ▶ Wohnbaupotenzialfläche Kiesbetrieb
- ▶ Wohnbauentwicklung ehemaliges Krankenhaus / RGZ

## Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastrukturen

Tönning weist bereits eine Vielfalt an Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen auf, dennoch bestehen hier umfangreiche substanzielle Erneuerungsbedarfe und teilweise zu geringe Nutzungsintensitäten. Bestehende Infrastrukturen müssen besser in Beziehung gesetzt und gleichzeitig neue geschaffen werden.

Das Packhaus als zentraler Identifikationspunkt und touristisches Aushängeschild ist bislang untergenutzt. Ein Konzept zur Förderung der Auslastung und vielfältigeren öffentlichen und kulturellen Nutzung sollte dazu beitragen, dass das denkmalgeschützte Gebäude dauerhaft zu erhalten und attraktiv zu bespielen.

Gleichzeitig bedarf es der Schaffung eines Ortes, eines Neubaus, der dem Anspruch an eine Begegnungsstätte gerecht werden kann. Mit der Kombination aus Gemeinschaftseinrichtung und Nahversorgung soll durch den städtebaulichen Umbau des ehemaligen Edeka Grundstücks am Markt, die Nutzungsvielfalt im Zentrum gesichert und der soziale Zusammenhalt gestärkt werden.

Die Tönninger Jugend braucht mehr soziale, kulturelle und Freizeitangebote in der Innenstadt. Die zur Verfügungstellung von multifunktionalen Räumen in einer Begegnungsstätte oder auch die Entwicklung von Freiräumen, wie dem „Tönninger Urwald“ oder dem Hafeneck sind nur einige Maßnahmen, die diesen Themenbereich mit befördern.

Darüber hinaus spielt der Erhalt und Ausbau der vorhandenen Bildungs- sowie Sporteinrichtungen (Modernisierung und Instandsetzung Sportanlage und Sportlerheim Friedrichstädter Str. sowie Schule am Ostertor) eine große Rolle, nicht zuletzt auch für die Stärkung des Wohn- und Lebensumfelds.

#### Maßnahmen im thematischen Schwerpunkt soziale und kulturelle Infrastrukturen

- ▶ Begegnungsstätte Am Markt - Neuordnung und Qualifizierung ehem. Edeka Grundstück
- ▶ Modernisierung und Instandsetzung Sportanlage und Sportlerheim Friedrichstädter Str.
- ▶ Modernisierung und Instandsetzung Schule am Ostertor

## Stadtteilleben und Beteiligung

Neben der Herstellung attraktiver öffentlicher Räume der Begegnung, soll das Stadtteilleben über die Förderung privater Initiativen in der Stadtentwicklung und viele kleine flankierende Aktionen gestärkt werden. Unterstützend für die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen sind kontinuierlich eine vorbereitende und dokumentierende Öffentlichkeitsarbeit sowie die Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (Planungswerkstatt, Umfragen, Aktionsfeste) grundlegend.

Im Weiteren ist vorgesehen, den sogenannten Verfügungsfonds einzusetzen. Der Fonds zielt auf die Aktivierung und Stärkung privaten Engagements sowie den Ausbau von Netzwerken und Kooperationen ab.

#### Maßnahmen im thematischen Schwerpunkt Stadtteilleben und Beteiligung

- ▶ Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung
- ▶ Verfügungsfonds

## 5.3. Maßnahmenkonzept

Alle für die Belebung der Innenstadt Tönning relevanten Maßnahmen des Integrierten Entwicklungskonzepts sind im Rahmenentwicklungsplan dargestellt und in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (vgl. Kapitel 5.3.5) aufgenommen. Nachfolgend werden die vorgesehenen Maßnahmen mit Bezug zu den Städtebauförderungsrichtlinien SH 2015 im Einzelnen erläutert. Eine entsprechende Verortung findet sich im Maßnahmenplan Anlage Plan 14. Die über die Möglichkeit der Städtebauförderung hinausgehenden, dennoch für eine integrierte Entwicklung zielführenden Maßnahmen wurden in Kapitel 5.3.4 unter „Sonstige Maßnahmen“ mit aufgelistet.

### 5.3.1. Maßnahmen der Vorbereitung

<b>Maßnahme 1</b>	<b>Vorbereitende Untersuchung (VU) und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK)</b>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b>  Gemäß § 141 BauGB hat die Stadt vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen. Sie sind erforderlich, um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu erörtern.  Gemäß der Städtebauförderungsrichtlinien SH 2015 wird auf den Beurteilungsunterlagen der durchgeführten Bestandsanalyse ein integriertes Entwicklungskonzept (IEK) erarbeitet, das im Detail die Leitlinien, Entwicklungsziele und Handlungsfelder, Schwerpunkte und einzelne Maßnahmenvorschläge umfasst.	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	69 T-EUR

<b>Maßnahme 2</b>	<b>Anpassung bestehender Bauleitpläne</b>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b>  Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes und der bestehenden Bauleitpläne B-Plan 5 und B-Plan 12 ist notwendig, da zu erwarten ist, dass in Teilen die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen den derzeit geltenden Festsetzungen widersprechen werden. Konkrete Aussagen eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens sind mit einzubeziehen.	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	10 T-EUR

<b>Maßnahme 3</b>	<b>Aufstellung neuer Bauleitpläne</b>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b> <p>Im Falle der Entwicklung und Nachverdichtung auf Potenzialflächen ist die Aufstellung von neuen Bebauungsplänen erforderlich (bspw. in den Bereichen Konservendosenfabrik, Fellhandel, Kiesbetrieb). Konkrete Aussagen eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens sind mit einzubeziehen.</p>	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	15 T-EUR

<b>Maßnahme 4</b>	<b>Fortschreibung Erhaltungs- und Ortsgestaltungssatzung</b>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b> <p>Die bestehende Gestaltungssatzung in Tönning wird durch Modernisierung und Ausbau des baukulturellen Erbes, die Aufwertung von Freiräumen sowie die Erneuerung und Umgestaltung von Erschließungsanlagen weitere Impulse erhalten. Grundlagen die beispielsweise aus der Umgestaltung von Marktplatz, Schlosspark oder auch den Hafen- und Uferpromenadenbereiche resultieren, sollten neu und ergänzend in einer Fortschreibung der Gestaltungssatzung festgehalten werden. Aufgrund der betroffenen Genehmigungstatbestände gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH ist die Beteiligung des Denkmalschutz hieran zu empfehlen.</p>	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	15 T-EUR

<b>Maßnahme 5</b>	<b>Einzelhandelskonzept</b>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b> <p>Gemäß Abschnitt A 5.6.2, Ziffer 4 der Städtebauförderungsrichtlinien 2015 für das Land Schleswig-Holstein sind im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ an dem die Stadt Tönning derzeit teilnimmt, die Ergebnisse eines aktuellen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzepts zu berücksichtigen.</p> <p>Das Konzept trifft Aussagen zur aktuellen gesamtstädtischen Situation des Einzelhandels, die prognostizierten Veränderungen und daraus resultierende Handlungsbedarfe für die Stadt Tönning.</p>	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	20 T-EUR

<b>Maßnahme 6</b>	<b>Verkehrskonzept</b>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b> <p>Die Verkehr- und Funktionsbelastungen in Tönning sind vielfältig und bedürfen einer fachspezifischen Betrachtung. Aktuell liegen keine Grundlagen vor, um belastbare Aussagen für die zukünftige Entwicklung und Ausgestaltung der Verkehre und Erschließungsanlagen zu treffen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund soll ein Verkehrskonzept für die Innenstadt beauftragt werden, welches die erforderlichen Daten ermittelt, eine fachplanerische Ableitung von Handlungsempfehlungen vornimmt und konzeptionelle Vorüberlegungen zu Handlungsschwerpunkten erstellt. Die Ergebnisse sollen das IEK ergänzen und in einer späteren Fortschreibung aufgenommen werden..</p>	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	60 T-EUR

<b>Maßnahme 7</b>	<b>Wohnraumversorgungskonzept</b>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b> <p>Um eine den zukünftigen Bedarfen gerecht werdende Entwicklung von Brach- und Potenzialflächen zu gewährleisten, ist eine Analyse der Angebots- und Nachfragesituation des Wohnungsmarkts notwendig. Die Daten und Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzept sollen bei der Veräußerung von kommunalen Grundstücken sowie in der Neuausweisung von Planrecht berücksichtigt und als langfristige Entwicklungsstrategie zugrundegelegt werden.</p>	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	30 T-EUR

<b>Maßnahme 8</b>	<b>Machbarkeitsstudie Neuordnung Hafenkante, Eiderufer und Packhaus</b>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b> <p>Die Neuordnung im räumlichen Schwerpunkt des Hafenbeckens und Eiderufers ist zentraler Bestandteil einer zukunftsgerichteten Entwicklung und Belebung des Ortszentrums in Tönning. Um übergeordnete Gestaltungs- und Funktionszusammenhänge zu prüfen und gleichzeitig zu plausibilisieren ist eine übergreifende stadträumliche Betrachtung in Form einer Machbarkeitsstudie erforderlich. Sowohl eine denkmalgerechte Befassung mit Hafenbecken und -promenaden, als auch die mögliche Inwertsetzung von untergenutzten Flächen in den Bereichen Hafeneck sowie zwischen Packhaus und Eider sollen untersucht werden. Im Ergebnis werden Grundlagen generiert, die eine Neuordnung und Qualifizierung von Nutzungen und Flächen prüfen. Die Gestaltung der neuen Bereiche sollte sich maßgeblich am neu aufzustellenden Gestaltungshandbuch</p>	

<p>Tönning Innenstadt orientieren, um auch hier von vornherein den stadträumlichen und stadtgestalterischen Zusammenhang darzustellen. Dies bildet im Weiteren die Grundlage für mögliche Neuausweisungen von Nutzungen auf Teilflächen sowie die Erneuerung und Umgestaltung einzelner Stadträume, wie einer Landmarke am Hafeneck. Konkrete Aussagen eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens sind ebenfalls mit einzubeziehen.</p>	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	35 T-EUR

<b>Maßnahme 9</b>	<b>Gestaltungshandbuch Innenstadt Tönning</b>
<p><b>Maßnahmenbeschreibung</b></p> <p>Die Aufwertung der Freiräume, beispielsweise Marktplatz, Schlosspark, Hafenpromenade oder Eiderufer soll auch gestalterisch einer klaren Linie folgen – sowohl im Sinne der Wiedererkennung als auch der stadträumlichen Gesamtgestalt. Eine eindeutige und strategische Orientierung ist hierfür mit Hilfe eines übergeordneten Gestaltungs- und Materialkonzept zielführend. Dieses bildet die Grundlage zukünftiger Materialverwendung und Umgestaltungen, bspw. in Bezug auf barrierearme Oberflächenbeläge, seniorengerechte Sitzmöbel, energieeffiziente Beleuchtungssysteme (bspw. Umstellung auf LED) oder auch vielfältige Spielgeräte.</p> <p>Aufgrund der betroffenen Genehmigungstatbestände gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH ist die Beteiligung des Denkmalschutzes hieran zu empfehlen. Darüberhinaus sollte der 2019 vom Bundesamt für Naturschutz herausgegebene Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, mitberücksichtigt werden. Konkrete Aussagen eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens sind ebenfalls mit einzubeziehen.</p>	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	35 T-EUR

### 5.3.2. Maßnahmen der Durchführung

Maßnahme 10	Marktplatz
	
<p><b>Maßnahmenbeschreibung</b></p> <p>Für den gesamten Marktplatz inkl. stadträumlicher Übergangsbereiche ist die Durchführung eines freiraumplanerischen Wettbewerbsverfahrens vorgesehen. Der Marktplatz soll als pulsierendes Herzstück der Innenstadt zu einem als zentralen öffentlichen, historischen, von allen Bürgern und Besuchern gleichermaßen zugänglichen und erlebbaren Stadtplatz nach neuesten Anforderungen ausgebaut werden. Dabei spielt die Neuordnung und -gestaltung der Funktionsflächen sowie die Ausformulierung der Übergänge bspw. Norderbootfahrt und Schlosspark eine zentrale Rolle. Im Ergebnis sollen Aussagen zur Zonierung und dem barrierefreien Ausbau des Marktplatzes, der Neuansbindung an das RGZ sowie einer zeitgemäßen Ausstattung bzw. Infrastruktur stehen. Die Neugestaltung soll sich am Material- und Gestaltungshandbuch Innenstadt Tönning orientieren oder dieses bedingen. Aufgrund der stadthistorischen Bedeutung und dem damit verbundenen umfassenden Denkmalbestand des Marktplatzes und seiner Randbebauung sollten entsprechend fachkundige Vertreter des Denkmalschutzes bei einem geplanten Wettbewerb mitwirken. Darüberhinaus sind konkrete Ergebnisse eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens zu berücksichtigen.</p> <p>Begleitend hierfür sind umfangreiche Beteiligungsmaßnahmen geplant.</p>	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	1,2 Mio. EUR

**Maßnahme 11****Kanal Norderbootfahrt und An der Bootfahrt****Maßnahmenbeschreibung**

Der zentral gelegene, von Ost nach West verlaufenden Kanal Norderbootfahrt ist ein wichtiger stadträumlicher Übergangsbereich zwischen Marktplatz und Schlosspark. Der denkmalgeschützte Wasserlauf hat einen hohen Erneuerungsbedarf und soll neu eingefasst sowie erlebbar gestaltet werden. Aufgrund der betroffenen Genehmigungstatbestände gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH ist die Beteiligung des Denkmalschutzes hieran zu empfehlen.

Die zum Teil parallel verlaufende auch erneuerungsbedürftige Straße An der Bootfahrt sollte im Zusammenhang geändert und ein barrierefreier Ausbau angestrebt werden. Eine Änderung von Straße und Kanal zielt insbesondere auf eine Steigerung der Nutzungsqualität und Erlebbarkeit für Bürger und Besucher ab. Konkrete Aussagen eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens sind ebenfalls mit einzubeziehen.

**Zuordnung / Einzelmaßnahmen**

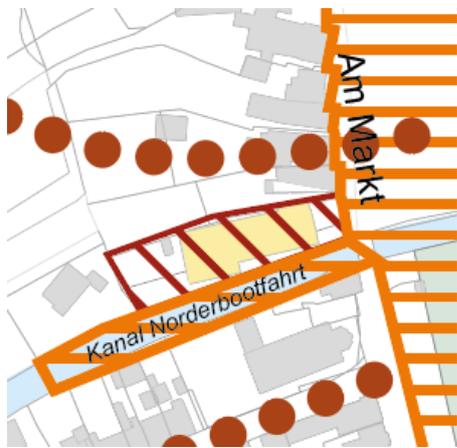
11.1 Herstellung und Änderung Kanal Norderbootfahrt (2.1.6)

11.2 Herstellung und Änderung An der Bootfahrt (2.1.6)

Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	1,3 Mio. EUR

## Maßnahme 12

## Begegnungsstätte Am Markt



### Maßnahmenbeschreibung

Eine funktionale und gleichzeitig gestalterische Aufwertung an diesem ortsbildprägenden Standort, erfordert zunächst eine Machbarkeitsstudie mit Aussagen zu grundlegenden stadträumlichen Bezügen, Kubatur, Nutzung und Trägerschaft eines möglichen Neubaus. Auch die Neuordnung der hiermit verbundenen Raumkante und Erschließung am Marktplatz muss erfolgen.

Ziel ist es, an dieser Stelle hochfrequente Nutzungen, eine Mehrfunktionalität anhand der Nutzungskombination mit bspw. Nahversorgung, Begegnungsräumen und Stadtbibliothek zu erreichen und gleichzeitig die Durchlässigkeit der Innenstadt zu erhöhen. Dafür sollten auch von hier ausgehende stadträumliche Möglichkeiten der Neuansbindung des RGZ betrachtet werden. Die maßstabs- und nutzungsgerechte Entwicklung an diesem Ort spielt eine zentrale Rolle für die Belebung und Stärkung der Innenstadt Tönning. Die Bearbeitung dieser Stelle im Sinne positiver Ausstrahlungseffekte auf die Innenstadt, wird u.a. auch von der Industrie- und Handelskammer ausdrücklich begrüßt. Aufgrund der stadtgeschichtlichen Bedeutung und dem damit verbundenen umfassenden Denkmalbestand des Marktplatzes und seiner Randbebauung sollten diesbezügliche Belange in die Neuentwicklung mit einfließen. Hier bedarf es zunächst die Sicherung des Grundstücks durch Erwerb (Grundstücks- und Bewirtschaftungskosten) mit Hilfe der Städtebauförderung, für einen perspektivischen Neubau im Sinne einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung. Ein (geförderter) Neubau sollte die Freilegung des Grundstücks und den Hochbau einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung, ggf. in Kombination mit einer Nahversorgernutzung beinhalten. In den aktuellen Städtebauförderungsrichtlinien SH 2015 ist der Neubau nicht förderfähig, da der Fördertatbestand, dass über 50% der Nutzer aus dem Fördergebiet kommen müssen nicht gegeben ist (B 2.2.5 StBauFR SH 2015). Alternativ ist eine Finanzierung über die Städtebauförderkulisse „Investitionspakt“ möglich und wird in der Kosten- und Finanzierungsübersicht angenommen. Sofern ein Neubau nicht mit Hilfe der Städtebauförderung errichtet werden kann, ist unter Umständen nach Beendigung des Sanierungsverfahrens für den Erwerb ein Wertausgleich zu berücksichtigen.

### Zuordnung / Einzelmaßnahmen

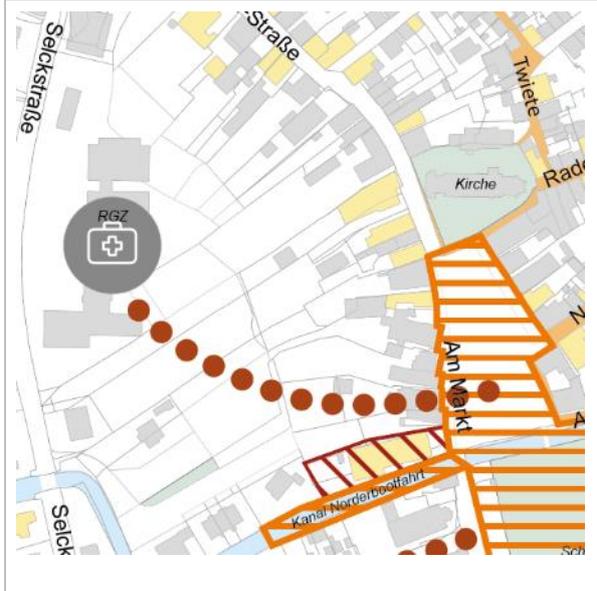
12.1 Erwerb ehem. Edeka Grundstück, Am Markt 8 (2.1.1)

12.2 Investorenauswahlverfahren, Am Markt 8 (2.1.2)

12.3 Freilegung Am Markt 8 (B 2.1.4)

12.4 Errichtung Änderung Begegnungsstätte (B 2.2.5)	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	1,7 Mio. EUR

**Maßnahme 13                      Neue Wegeverbindung RGZ – Am Markt**



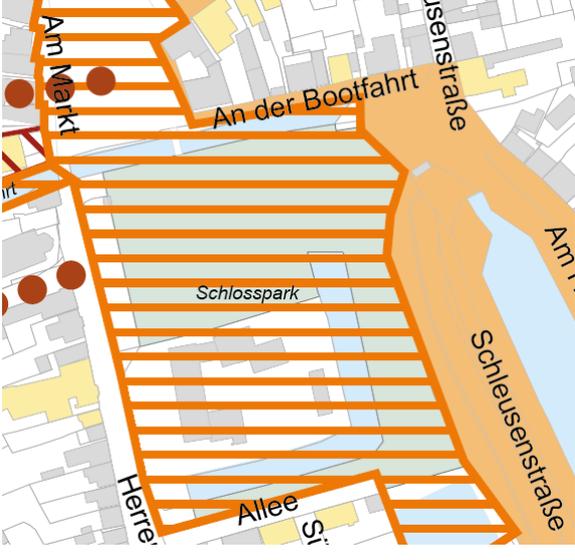
**Maßnahmenbeschreibung**

Zur Erhöhung der stadträumlichen Durchlässigkeit soll eine Wegebeziehung für Zufußgehende und Radfahrende zwischen dem nordwestlich gelegenen neuen Regionalen Gesundheitszentrum und dem Markplatz hergestellt werden. Einige Verbindungsmöglichkeiten wurden bereits identifiziert, allerdings noch nicht weiter geprüft. Grundsätzlich müssen notwendige Flächen hierfür erworben oder per Nutzungsvereinbarung gesichert werden. Darüberhinaus sind ggf. konkrete Ergebnisse eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens zu berücksichtigen.

**Zuordnung / Einzelmaßnahmen**

13.1 Grunderwerb (2.1.1)  
13.2 Freilegung (2.1.4)  
13.3 Änderung und Herstellung Neue Wegeverbindung RGZ – Am Markt (2.1.6)

Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	120 T-EUR

Maßnahme 14	Schlosspark
	
<p><b>Maßnahmenbeschreibung</b></p> <p>Um ein zeitgemäßes Grünflächen- und Nutzungskonzept für den Schlosspark zu erhalten, soll ein freiraumplanerischer Wettbewerb, unter Berücksichtigung des unmittelbar angrenzenden Umfelds wie Marktplatz, Kanal Norderbootfahrt und Hafengebiete durchgeführt werden. Auch hier gibt das Gestaltungs- und Materialhandbuch Tönning Innenstadt eine Orientierung. Konkrete Aussagen eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens sind ebenfalls mit einzubeziehen.</p> <p>Die Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit des historischen Parks soll aufgewertet werden. Dies beinhaltet die Verbesserung der Zugänglichkeit, eine Qualifizierung der Raumqualitäten, eine barrierefreie Ausgestaltung und Beleuchtung sowie die Berücksichtigung von Denkmalaspekten.</p> <p>Vor allem zeitgemäße Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten bspw. durch Installation eines Trimm-Dich- oder Geschichtspfads, Info-Pavillons, historischen Leitsystem, Informationstafeln zu Schloss oder Wattenmeer etc. sind denkbar. Dabei sollte die verknüpfende Funktion des Schlossparks zwischen Marktplatz und Hafengebiete betrachtet und in der Gestaltung berücksichtigt werden. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die Umgestaltung und Änderung der Anlage.</p> <p>Bereits 2002 wurde vom Landesamt für Denkmalpflege ein Gutachten erstellt, dessen Inhalte in die Auslobung des Wettbewerbs und in die grundsätzliche Überarbeitung des Schlossparks einfließen sollten (vgl. Kapitel 4.5 Grün- und Freiflächen).</p>	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	1,6 Mio. EUR

**Maßnahme 15****Hafenpromenade****Maßnahmenbeschreibung**

Mit Hilfe der Qualifizierung der zum Teil denkmalgeschützten Hafenkante und des Eiderufers sollen vorhandene Promenadenbereiche aufgewertet und ergänzt werden. Das Hauptaugenmerk in dieser Maßnahme liegt auf der Verknüpfung wichtiger Stadträume über den Promenaden-Rundlauf und der Entzerrung von funktionsüberlasteten Bereichen. Dazu zählen beispielsweise die Überarbeitung der Zonierung und Zuordnung für Verkehrsteilnehmer, Bürger und Touristen, wie auch der Ausbau von Fuß- und Radwegeverbindungen. Um den Rundweg um das Hafenbecken und die Umgestaltung der Promenadenbereiche zu erreichen, soll der Bau einer festen Querungsmöglichkeit in Form einer Brücke über der Hafeneinfahrt erfolgen. Im Bereich der Schleusenstr. sowie nördlich des WSA besteht die Möglichkeit, noch nicht genutzte Flächen mit in einen Promenaden-Rundlauf einzubinden, deren Nutzung überprüft und ggf. über Nutzungsvereinbarungen geregelt werden muss.

Aufgrund der stadtgeschichtlichen Bedeutung und dem damit verbundenen umfassenden Denkmalbestand im Bereich des Hafens sollten entsprechend fachkundige Vertreter des Denkmalschutzes im Rahmen einer Qualifizierung herangezogen werden. Darüberhinaus sind konkrete Ergebnisse eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens zu berücksichtigen. Um eine einheitliche Gestaltung der Flächen im Zusammenhang (Straßenräume, Wege und Plätze) zu gewährleisten, ist auch hier das Material- und Gestaltungshandbuch Innenstadt Tönning heranzuziehen, ggf. zu ergänzen. Dieses dient als Grundlage für die Ausformulierung und Herstellung der einzelnen Erschließungsabschnitte und Anlagen. Mit dem Ausbau der Flächen soll vor allem die Aufwertung und Erlebbarkeit der Wasserflächen Tönning einhergehen.

**Zuordnung / Einzelmaßnahmen**

- 15.1 Herstellung und Änderung Erschließungsanlage Am Hafen (2.1.6)
- 15.2 Herstellung und Änderung Erschließungsanlage Schleusenstraße (Teilbereich Hafenpromenade) (2.1.6)
- 15.3 Herstellung und Änderung Erschließungsanlage Am Eiderdeich (Teilbereich Hafenpromenade) (2.1.6)
- 15.4 Herstellung Brücke über Hafenbecken (Hafen – Schleusenstraße) (2.1.6)

Zuständigkeit

Stadt Tönning

Kosten (geschätzt)

7,5 Mio. EUR

**Maßnahme 16****Hafeneck****Maßnahmenbeschreibung**

Der Bereich des Hafenecks bietet aufgrund seiner Lage die Möglichkeit Tönning, unmittelbar nordwestlich an die Hafeneinfahrt angrenzend, eine Landmarke zu setzen. Dies kann in Form der Qualifizierung durch Neuordnung und Umgestaltung von Freiflächen und umbautem Raum geschehen. Grundlage für eine Umgestaltung dieses Bereichs bietet die übergeordnete Machbarkeitsstudie zu Hafenkante, Eiderufer und Packhaus. Der für die Änderung und Herstellung dieses neuen Frei- und Stadtraums erforderliche Erwerb von Gebäude und Grundstücken ist ebenso Bestandteil dieser Maßnahme, wie die mögliche Freilegung und Neugestaltung. Die Potenziale der umliegenden Flächen und Nutzungen sollten dabei konzeptionel berücksichtigt und mögliches Entwicklungsinteresse gebündelt und eingebunden werden (bspw. Multimar Wattforum).

Konkrete Aussagen eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens und Materialhandbuchs sind, genauso wie Auflagen im Umgang mit der Eider (vgl. Kapitel 4.8) einzubeziehen.

**Zuordnung / Einzelmaßnahmen**

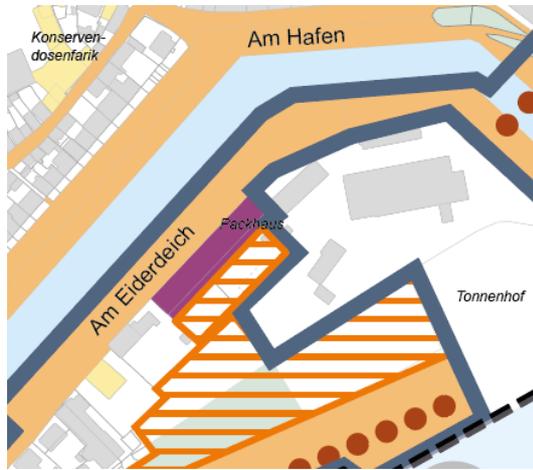
- 16.1 Grunderwerb Flächen einschl. Gebäude Beachclub (2.1.1)
- 16.2 Freilegung Fläche Beachclub (2.1.4)
- 16.3 Änderung und Herstellung Hafeneck (2.1.6)

Zuständigkeit

Stadt Tönning

Kosten (geschätzt)

205 T-EUR

**Maßnahme 17****Packhaus****Maßnahmenbeschreibung**

Das baukulturell bedeutsame Packhaus soll umfassend modernisiert werden. Mit Hilfe der Gesamtbetrachtung Hafenkante, Eider und Packhaus und einer konkretisierenden Nutzungsstudie, auch im Sinne einer besseren kulturellen Auslastung, ist geplant, das Gebäude denkmalgerecht zu sanieren und auszubauen. Dabei sollen auch die Zugangsbereiche betrachtet und das Gebäude nach Möglichkeit zu beiden Uferkanten hin geöffnet, die Aufenthaltsqualität der Zugangsbereiche erhöht und dadurch das unmittelbare Umfeld belebt werden.

Konkrete Ergebnisse eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens sollten ggf. berücksichtigt und Beteiligungsmaßnahmen angeboten werden.

Zuständigkeit

Stadt Tönning

Kosten (geschätzt)

1,5 Mio.-EUR

**Maßnahme 18****Eider-Ufer****Maßnahmenbeschreibung**

Die südlich und südwestlich zwischen Packhaus und Eider sowie weiter in Richtung Westen gelegenen, zum Teil brachliegenden oder unerschlossenen Flächen- und Uferbereiche sollen im Sinne einer freiräumlichen Aufwertung und einer möglichen funktionalen Neuordnung umgestaltet werden. Die vorgeschaltete Machbarkeitsstudie (Hafenkante, Eiderufer, Packhaus), die u.a. weitergehende Nutzungsmöglichkeiten der zum Teil nicht stadt eigenen Flächen untersucht, bietet hierfür eine Grundlage. Generell ist vorgesehen, die Erlebbarkeit der Eider zu verbessern und über eine Fortführung der Rad- und Fußwegeverbindung entlang des Ufers einen barrierearmen Zugang zu sichern. Konkrete Ergebnisse eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens sowie naturschutzrechtliche Auflagen gemäß der Schutzgebietskulisse NATURA 2000 als FFH- und Vogelschutzgebiet (vgl. Kapitel 4.8) sollten ggf. berücksichtigt und Beteiligungsmaßnahmen angeboten werden.

**Zuordnung / Einzelmaßnahmen**

18.1 Herstellung und Änderung Fuß- und Radweg Am Eiderdeich (2.1.6)

18.2 Herstellung und Änderung Schleusenstraße (Teilbereich Fähranleger / Eiderufer) (2.1.6)

Zuständigkeit

Stadt Tönning

Kosten (geschätzt)

5,9 Mio. EUR



### Maßnahmenbeschreibung

Die Erneuerung und Umgestaltung des Bahnhofs samt Umfeld dient vor allem der Neudefinition, Integration und Anbindung dieses wichtigen überörtlichen Ankunftsorts in den stadträumlichen Kontext.

Um dies zu ermöglichen muss zunächst ein Konzept zur funktionalen und gestalterischen Neuordnung des Bereichs erstellt werden. Hierzu werden wesentliche Informationen durch das zu erstellende Verkehrskonzept und eine Schwerpunktbetrachtung Grundlagen liefern.

Auch diese Maßnahme ist zentral für die Belebung sowie Stärkung der Innenstadt und bedarf maßgeblich der hoheitlichen Steuerung. In diesem Sinne ist es zielführend, die notwendigen Flächen sowie das ehemalige Bahnhofsgebäude zu sichern, freizulegen, ggf. neu zu bebauen sowie zeitgemäße Infrastrukturen für beispielsweise Ankommende, Rad- oder Busfahrende herzustellen. Gespräche mit der Deutschen Bahn über mögliche Interessenlagen wurden bereits angeschoben. Hier gibt es bereits Überlegungen hinsichtlich einer Bike+Ride- oder auch Park+Ride-Anlage, einer überdachten Bushaltestelle und -wendemöglichkeiten. Auch die barrierearme Gestaltung der Straßen und Erschließungsflächen ist geplant.

Gemäß Aussage der DB Netz AG sind bei Änderung von Bahnanlagen sowie der Verbesserung der Mobilität und des Zu- und Abgangs der Bahnreisenden, bestehende eisenbahnrechtliche Fachplanungsvorbehalte und planrechtliche Erfordernisse nach dem allgemeinen Eisenbahngesetz zu beachten.

Die bessere Anbindung und Integration in die Innenstadt Tönning ist in Richtung Marktplatz über den Ausbau der Westerstraße und in Richtung Hafen, als Verlängerung und Ausbau der Straße Am Bahnhof, als Anschluss an die Straße Am Eiderdeich geplant.

Konkrete Ergebnisse eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens sollten ggf. berücksichtigt und Beteiligungsmaßnahmen angeboten werden. Darüberbinaus ist die Novellierung des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) zum barrierefreien Ausbau des ÖPNV zu beachten. Die NAH.SH könnte mit GVFG-Fördermitteln unterstützend tätig werden.

### Zuordnung / Einzelmaßnahmen

19.1 Grunderwerb Flächen und Gebäude Bahnhof (2.1.1)

19.2 Grunderwerb Teilflächen zwischen Am Bahnhof und Eiderdeich (2.1.1)

- 19.3 Freilegung Flächen und Gebäude Bahnhof (2.1.2)
- 19.4 Freilegung Teilflächen zwischen Am Bahnhof und Am Eiderdeich (2.1.2)
- 19.5 Herstellung und Änderung Am Bahnhof (incl. Verlängerung in Richtung Am Eiderdeich) (2.1.6)
- 19.6 Herstellung und Änderung Westerstr. (2.1.6)
- 19.7 Herstellung und Änderung Selckstr. (2.1.6)
- 19.8 Herstellung und Änderung Umfeld Bahnhof (2.1.6)
- 19.9 Neubau Bahnhof Ankunftsbereich (2.2.3)

Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	1,1 Mio. EUR

**Maßnahme 20**      **Tönninger Urwald incl. Spielplatz Badallee**



**Maßnahmenbeschreibung**

Der kleine Spielplatz an der Badallee wird intensiv genutzt und hat als einziger Spielplatz der Innenstadt Erweiterungsbedarf. Im Zuge der Maßnahme soll eine konzeptionelle Neuplanung des Spielplatzes erfolgen und Erweiterungsmöglichkeiten mit Bezugnahme auf die bisher untergenutzte südlich angrenzende Fläche, dem sogenannten „Tönninger Urwald“ geprüft werden.

Es ist vorgesehen, auf der gesamten Fläche einen naturnahen attraktiven Grün- und Freizeitraum herzustellen. Entlang eines neu zu erstellenden Fuß- und Radwegs, der die Badallee mit der Eider verknüpft, sollen Freizeitangebote für unterschiedliche Zielgruppen entstehen. Neben dem nördlichen Spielplatz ist beabsichtigt auch eine Skateranlage und / oder einen Pumptrack für Jugendliche und Erwachsene herzustellen. Die Nutzungsinhalte sollen unter breiter Bürgerbeteiligung, insbesondere der Kinder- und Jugendbeteiligung erarbeitet werden. Darüberhinaus sollte der Erhalt von extensivem Stadtgrün und „wilder Fläche“ als Lernraum für Natur- und Umweltzusammenhänge Beachtung finden.

**Zuordnung / Einzelmaßnahmen**

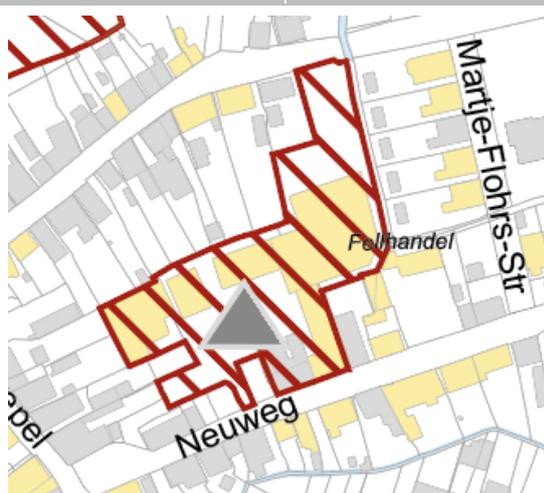
20.1 Herstellung und Änderung Spielplatz Badallee (2.1.6)	
20.2 Herstellung und Änderung Tönninger Urwald (2.1.6)	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	560 T-EUR

<b>Maßnahme 21</b>	<b>Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter</b>
<p>Maßnahmenbeschreibung</p> <p>Für die Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter können gemäß B 2.2.1 StBauFR SH 2015 Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden (159 mittlerer, 29 schlechter Gebäudezustand). Die geschätzten Kosten basieren auf einer Realisierungsquote von ca. 10% möglichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und einem überschlägigen Kostenerstattungsbetrag von 150 T-EUR.</p> <p>Die Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bleibt den Eigentümerinnen und Eigentümern überlassen. Sofern die zügige und zweckmäßige Durchführung durch diese nicht gewährleistet ist, kann die Gemeinde die Maßnahmen selbst durchführen. Ggf. ist hierfür im Einzelfall der (Zwischen-)Erwerb des jeweiligen Grundstücks erforderlich.</p> <p>Aufgrund der stadthistorischen Bedeutung vieler Gebäude und dem damit verbundenen umfassenden Denkmalbestand ist die Beteiligung des Denkmalschutzes zu empfehlen.</p>	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	1,5 Mio. EUR

<b>Maßnahme 22</b>	<b>Verfügungsfonds</b>
<p>Maßnahmenbeschreibung</p> <p>Der Verfügungsfonds soll Anreize zur Aktivierung des privaten Engagements und privater Finanzressourcen für die Entwicklung der Innenstadt bieten. Dabei soll eine Stärkung der Selbstorganisation der privaten Kooperationspartnerinnen und -partner erfolgen und die Umsetzung „eigener“ Projekte erfolgen. Zugleich eröffnet der Fonds die Möglichkeit, finanzielle Mittel flexibler und lokal angepasster einzusetzen. Die Gemeinde kann den Verfügungsfonds einrichten.</p> <p>Über die Verwendung der Mittel entscheidet ein zu initiiertes lokales Gremium. Der Fonds finanziert sich in der Regel bis zu 50 % aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde sowie zu mindestens 50 % aus Mitteln privater Akteure / Initiativen. Die Mittel aus der Städtebauförderung werden für Investitionen und investitionsfördernde Maßnahmen eingesetzt. Mittel, die nicht aus der Städtebauförderung stammen, können auch für nichtinvestive Maßnahmen eingesetzt werden.</p>	

Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	450 T-EUR

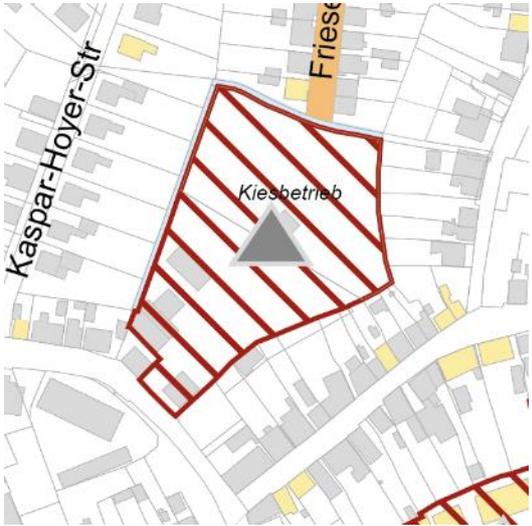
<b>Maßnahme 23</b>	<b>Potenzialfläche Fellhandel</b>
--------------------	-----------------------------------

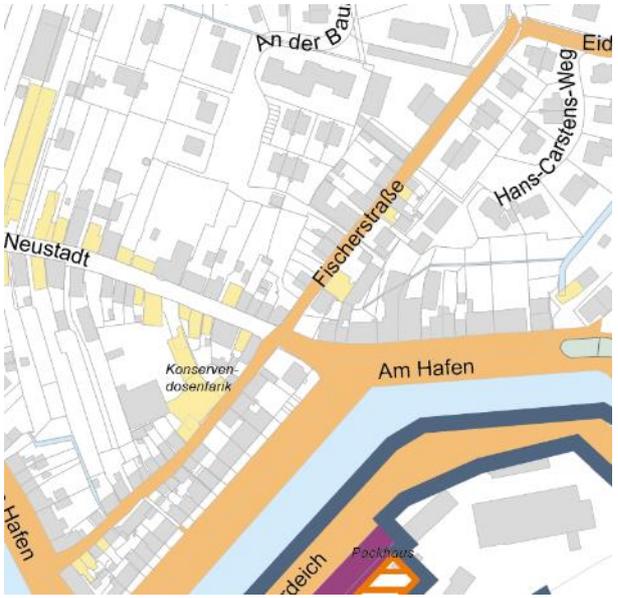


**Maßnahmenbeschreibung**

Im Falle der Entwicklung und Nachverdichtung auf Potenzialflächen, ist grundsätzlich die Verlagerung bestehender, nicht Zentren relevanter Betriebe, wie dem Fellhandel nördlich des Marktplatzes erforderlich. (ggf. auch die Anpassung oder Neuaufstellung eines B-Plans, der Zwischenerwerb oder die Freilegung).

Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	N.N.

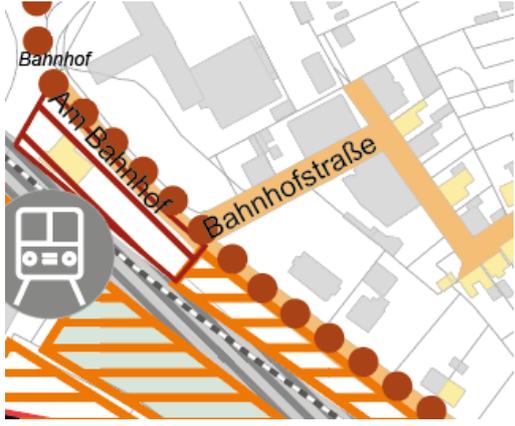
Maßnahme 24	Potenzialfläche Kiesbetrieb
	
<p><b>Maßnahmenbeschreibung</b></p> <p>Im Falle der Entwicklung und Nachverdichtung auf Potenzialflächen, ist grundsätzlich die Verlagerung bestehender, nicht Zentren relevanter Betriebe, wie dem Kieshandel nördlich des Marktplatzes erforderlich. (ggf. auch die Anpassung oder Neuaufstellung eines B-Plans, der Zwischenerwerb oder die Freilegung).</p>	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	N.N.

Maßnahme 25	Fischerstraße
	

Maßnahmenbeschreibung	
Die Erneuerung und Umgestaltung der Fischerstraße zielt insbesondere auf eine Steigerung der Nutzungsqualität für den Fuß- und Radverkehr ab. Es wird ein barrierefreier Ausbau angestrebt. Konkrete Ergebnisse eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens sollten ggf. berücksichtigt werden.	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	120 T-EUR

<b>Maßnahme 26</b>	<b>Eiderstädter Straße</b>
	
Maßnahmenbeschreibung	
Die Erneuerung und Umgestaltung zielt insbesondere auf eine Steigerung der Nutzungsqualität für den Fuß- und Radverkehr ab. Es wird ein barrierefreier Ausbau angestrebt. Konkrete Ergebnisse eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens sollten ggf. berücksichtigt werden.	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	120 T-EUR

Maßnahme 27	Deichstraße
	
<p><b>Maßnahmenbeschreibung</b></p> <p>Die Erneuerung und Umgestaltung zielt insbesondere auf eine Steigerung der Nutzungsqualität für den Fuß- und Radverkehr ab. Es wird ein barrierefreier Ausbau angestrebt. Konkrete Ergebnisse eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens sollten ggf. berücksichtigt werden.</p>	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	265 T-EUR

Maßnahme 28	Bahnhofstraße
	
<p><b>Maßnahmenbeschreibung</b></p> <p>Die Erneuerung und Umgestaltung zielt insbesondere auf eine Steigerung der Nutzungsqualität für den Fuß- und Radverkehr ab. Es wird ein barrierefreier Ausbau angestrebt. Konkrete Ergebnisse eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens sollten ggf. berücksichtigt werden.</p>	

Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	418 T-EUR

<b>Maßnahme 29</b>	<b>Neustraße</b>
--------------------	------------------



**Maßnahmenbeschreibung**

Eine Änderung der Neustraße verbessert die Nutzungsqualität für alle Verkehrsteilnehmer. Ein barrierefreier Ausbau wird angestrebt. Konkrete Ergebnisse eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens sollten ggf. berücksichtigt werden.

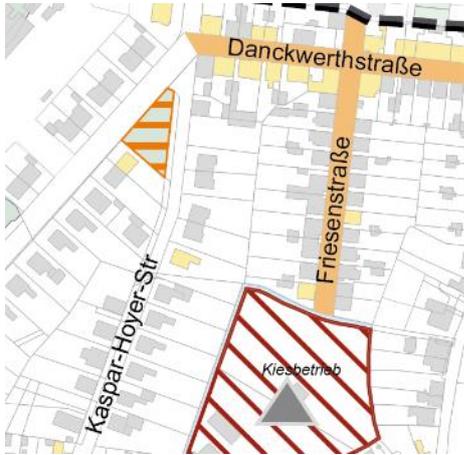
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	195 T-EUR

<b>Maßnahme 30</b>	<b>Rademacherstraße</b>
--------------------	-------------------------



Maßnahmenbeschreibung	
Die Erneuerung und Umgestaltung zielt insbesondere auf eine Steigerung der Nutzungsqualität für den Fuß- und Radverkehr ab. Es wird ein barrierefreier Ausbau angestrebt. Konkrete Ergebnisse eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens sollten ggf. berücksichtigt werden.	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	114 T-EUR

Maßnahme 31	Dankwerthstraße
	
Maßnahmenbeschreibung	
Die Erneuerung und Umgestaltung der Dankwerthstr. als wesentliche Gehwegverbindung für Bewohnerinnen und Bewohner Tönning zielt auf die Verbesserung der Nutzung und für alle Verkehrsteilnehmer, Anwohner und Besucher ab. Ein barrierefreier Ausbau wird angestrebt. Konkrete Ergebnisse eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens sollten ggf. berücksichtigt werden.	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	252 T-EUR

**Maßnahme 32****Dreiecksfläche Kaspar-Hoyer-Straße****Maßnahmenbeschreibung**

Die untergenutzte und unansehnliche Dreiecksfläche an der Ecke Kaspar-Hoyer-Str. / Herzog-Phillip-Allee / Dankwerthstr, soll zu einer kleinen attraktiven Aufenthaltsfläche umgebaut werden, um in diesem Bereich Verweilmöglichkeiten anzubieten und somit den öffentlichen Raum aufzuwerten. Konkrete Ergebnisse eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens sollten ggf. berücksichtigt werden.

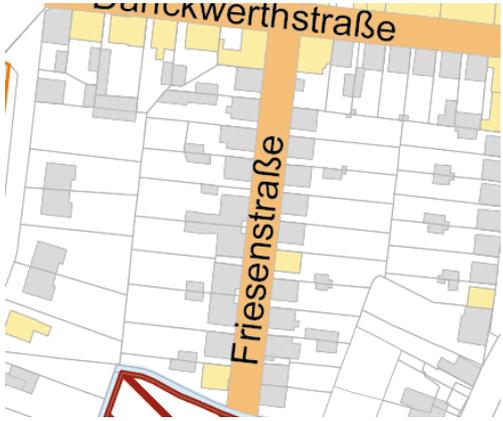
Zuständigkeit	Stadt Tönning
---------------	---------------

Kosten (geschätzt)	30 T-EUR
--------------------	----------

**Maßnahme 33****Twiete****Maßnahmenbeschreibung**

Im Zuge einer Erneuerung sollte ein für Fußgänger und Radfahrende sicherer Durchgang ermöglicht werden. Konkrete Ergebnisse eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens sollten ggf. berücksichtigt werden.

Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	120 T-EUR

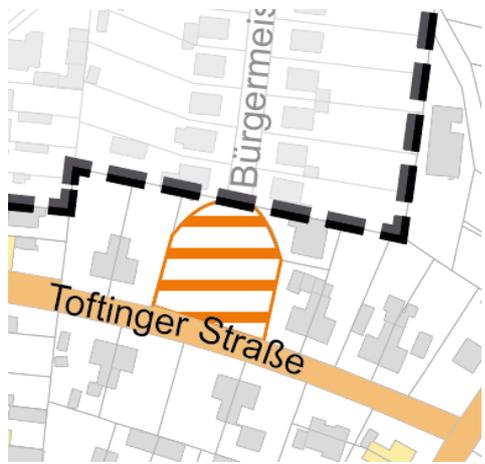
Maßnahme 34		Friesenstraße	
			
<p><b>Maßnahmenbeschreibung</b></p> <p>Die Erneuerung und Umgestaltung zielt insbesondere auf eine Steigerung der Nutzungsqualität für den Fuß- und Radverkehr ab. Es wird ein barrierefreier Ausbau angestrebt. Konkrete Ergebnisse eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens sollten ggf. berücksichtigt werden.</p>			
Zuständigkeit	Stadt Tönning		
Kosten (geschätzt)	270 T-EUR		

Maßnahme 35	Brarenstraße
	
<p><b>Maßnahmenbeschreibung</b></p> <p>Die Erneuerung und Umgestaltung der Brarenstraße zielt insbesondere auf eine Steigerung der Nutzungsqualität für den Fuß- und Radverkehr ab. Es wird ein barrierefreier Ausbau angestrebt. Konkrete Ergebnisse eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens sollten ggf. berücksichtigt werden.</p>	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	512 T-EUR

Maßnahme 36	Toftingerstr.
	
<p><b>Maßnahmenbeschreibung</b></p>	

Die Erneuerung und Umgestaltung der Toftingerstraße zielt insbesondere auf eine Steigerung der Nutzungsqualität für den Fuß- und Radverkehr ab. Es wird ein barrierefreier Ausbau angestrebt. Konkrete Ergebnisse eines noch zu erstellenden Verkehrsgutachtens sollten ggf. berücksichtigt werden.

Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	288 T-EUR

Maßnahme 37	Spielplatz Toftingerstr.
	
<p><b>Maßnahmenbeschreibung</b></p> <p>In der Mitte der Toftinger Straße (auf einem Rondel) befindet sich ein Kinderspielplatz. Auch hier sind substantielle und funktionale Missstände festzustellen. Die Ein- und Ausgangssituation des Spielplatzes führt direkt auf die Fahrbahn. Auch wenn die Straße wenig befahren ist, besteht hier Gefahrenpotenzial. Des Weiteren sind Spielgeräte sowie Möblierung teilweise in einem modernisierungsbedürftigen Zustand (Schaukel, Wippe sowie Kletterbogen).</p>	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	180 T-EUR

### 5.3.3. Maßnahmen der Abwicklung

<b>Maßnahme 38</b>	<b>Sanierungsträger</b>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b> Für die Umsetzung der Sanierungsziele bedarf es einer kontinuierlichen Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung über den gesamten Sanierungszeitraum. Hierfür wird gem. §158 und §159 BauGB ein Sanierungsträger gebunden. Die Vergabe der Sanierungsträgerleistung ist gemäß Städtebauförderrichtlinien förderfähig und kann in Schleswig-Holstein bspw. durch die GMSH oder ein berechtigtes Büro / Anwaltskanzlei durchgeführt werden.	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	1,5 Mio. EUR

<b>Maßnahme 39</b>	<b>Zentrumsmanagement</b>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b> Das Zentrumsmanagement soll integrierte und kooperative Ansätze der Zentrenentwicklung unterstützen und umsetzen. Ziel ist dabei die Sicherstellung einer Funktions- und Nutzungsvielfalt im Sinne eines ausgewogenen Branchenmix, die Reduzierung von Leerstand und damit die Stärkung der lokalen Ökonomie sowie die Belebung und Steigerung der Anziehungskraft der Innenstadt. Dafür sollen alle relevanten Akteursgruppen vernetzt und gemeinsame Projekte angestoßen werden, wie bspw. gemeinsame Überlegungen mit Eigentümern über die Änderung von Erdgeschossnutzungen oder Grundrissanpassungen sowie die gezielte Ansprache von Nutzern und Abstimmung von Angeboten. Eine enge Zusammenarbeit mit Gewerbetreibenden, Eigentümerschaft sowie Verbänden und Wohnungsbaugesellschaften ist eine wichtige Voraussetzung für ein effektives Zentrumsmanagement.	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	250 T-EUR

<b>Maßnahme 40</b>	<b>Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung</b>
<b>Maßnahmenbeschreibung</b> Für den Erfolg der städtebaulichen Gesamtmaßnahme bedarf es in der Vorbereitung und Durchführung einer intensiven Beteiligung und Information der Öffentlichkeit.	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	50 T-EUR

### 5.3.4. Sonstige Maßnahmen

Maßnahme 41	Sportanlage und Sportlerheim Friedrichstädter Straße
	
<p><b>Maßnahmenbeschreibung</b></p> <p>Im Sinne der Sicherung des Sport- und Freizeitangebots in Tönning, ist die Modernisierung und Instandsetzung der Sportanlage und des Sportlerheims in der Friedrichstädter Straße vorgesehen. Diese Maßnahme lässt sich aktuell nicht über Städtebaufördermittel finanzieren, dennoch ist sie maßgeblich um die Wohn- und Lebensqualität in der Innenstadt zu stärken. Hierfür sollten ggf. anderwärtige Fördermöglichkeiten herangezogen werden.</p>	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	N.N.

Maßnahme 42	Schule am Ostertor
	

Maßnahmenbeschreibung	
<p>Im Sinne der Sicherung des Schul- und Bildungsstandorts Tönning ist vorgesehen, die Schule am Ostertor zu modernisieren und Instand zu setzen. Diese Maßnahme lässt sich aktuell nicht über Städtebaufördermittel finanzieren, dennoch ist sie maßgeblich um die Wohn- und Lebensqualität in der Innenstadt zu stärken. Hierfür sollten ggf. anderwärtige Fördermöglichkeiten herangezogen werden.</p>	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	N.N.

<b>Maßnahme 43</b>	<b>Informations- und Orientierungssystem</b>
Maßnahmenbeschreibung	
<p>Im Sinne der besseren stadträumlichen Orientierung und Information von Bewohnern und Besuchern ist vorgesehen, ein Informations- und Orientierungssystem, bspw. in Form von Beschilderungen, interaktiven Tafeln, ergänzenden Apps etc. einzurichten. Diese Maßnahme lässt sich aktuell nicht über Städtebaufördermittel finanzieren, dennoch ist sie maßgeblich, vor allem um die touristische Attraktivität zu erhöhen. Hierfür sollten ggf. anderwärtige Fördermöglichkeiten herangezogen werden.</p>	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	40 T-EUR

<b>Maßnahme 44</b>	<b>W-Lan, Hotspots</b>
Maßnahmenbeschreibung	
<p>Als zukunftsfähige Kommunikations- und Informationsgrundlage für Bewohner und Besucher ist die Einrichtung öffentlicher W-Lan-Zugänge und Hotspots beabsichtigt. Diese Maßnahme lässt sich aktuell nicht über Städtebaufördermittel finanzieren, dennoch ist sie maßgeblich, vor allem um die touristische Attraktivität zu erhöhen. Hierfür sollten ggf. anderwärtige Fördermöglichkeiten herangezogen werden.</p>	
Zuständigkeit	Stadt Tönning
Kosten (geschätzt)	10 T-EUR

### 5.3.5. Kosten- und Finanzierungsübersicht

#### Kostenübersicht

		Maßnahmen- nummer	Kosten insgesamt (brutto)	Annahme Fördersatz StBauFR SH 2015	Annahme Städtebau- fördermittel (brutto)	StBauFM Bund und Land	StBauFM Eigenanteil der Kommune	(weitere) Eigenanteile der Kommune	Sonstige Mittel	➔ Trägerschaft dieser Mittel
<b>B 1</b>	<b>Maßnahmen der Vorbereitung</b>									
B 1.1	Maßnahmen nach §140 BauGB									
	Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept	1	69.000	100%	69.000	46.000	23.000			
	Anpassung bestehender Bebauungsplan	2	10.000	100%	10.000	6.667	3.333			
	Neuaufstellung Bebauungsplan	3	15.000	100%	15.000	10.000	5.000			
	Aktualisierung Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	4	15.000	100%	15.000	10.000	5.000			
	Einzelhandelskonzept	5	20.000	100%	20.000	13.333	6.667			
	Verkehrskonzept	6	60.000	100%	60.000	40.000	20.000			
	Wohnraumversorgungskonzept	7	30.000	100%	30.000	20.000	10.000			
	Machbarkeitsstudie Hafenkante, Eiderufer und Packhaus	8	35.000	100%	35.000	23.333	11.667			
	Gestaltungshandbuch Innenstadt	9	20.000	100%	20.000	13.333	6.667			
	<b>Zwischensumme</b>		<b>274.000</b>		<b>274.000</b>	<b>182.667</b>	<b>91.333</b>			
<b>B 2</b>	<b>Maßnahmen der Durchführung</b>									
<b>B 2.1</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>									
B 2.1.1.	Erwerb von Grundstücken									
	Grunderwerb Grundstück einschl. Gebäude ehem. EDEKA (Am Markt 8)	12.1	117.000	100%	117.000	78.000	39.000			
	Grunderwerb Flächen einschl. Gebäude Beachclub (Am Hafen 41)	16.1	34.650	100%	34.650	23.100	11.550			
	Grunderwerb Grundstück einschl. Gebäude Bahnhof (Am Bahnhof 2)	19.1	71.400	100%	71.400	47.600	23.800			
	Grunderwerb Flächen zwischen Am Bahnhof und Am Eiderdeich	19.2	75.000	100%	75.000	50.000	25.000			
	Grunderwerb Grundstücke für Wegeverbindung Am Markt - RGZ	13.1	40.000	100%	40.000	26.667	13.333			
B 2.1.2.	Sonstige Maßnahmen der Bodenordnung									
	Investorenauswahlverfahren ehem. EDEKA (Am Markt 8)	12.2	20.000	100%	20.000	13.333	6.667			
B 2.1.4.	Freilegung von Grundstücken									
	Freilegung Flächen ehem. EDEKA (Am Markt 8)	12.3	60.000	100%	60.000	40.000	20.000			
	Freilegung Flächen Bahnhof (Am Bahnhof 2)	19.3	30.000	100%	30.000	20.000	10.000			
	Freilegung Flächen Wegeverbindung Am Bahnhof - Am Eiderdeich	19.4	20.000	100%	20.000	13.333	6.667			
	Freilegung Flächen Wegeverbindung Am Markt - RGZ	12.2	30.000	100%	30.000	20.000	10.000			
	Freilegung Flächen Beachclub (Am Hafen 41)	16.2	20.000	100%	20.000	13.333	6.667			
B 2.1.6	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen									
	Kanal Norderbootfahrt	11.1	634.500	100%	634.500	423.000	211.500			
	An der Bootfahrt	11.2	645.920	100%	645.920	430.613	215.307			
	Am Hafen	15.1	4.468.860	100%	4.468.860	2.979.240	1.489.620			
	Schleusenstraße, (TB Hafepromenade)	15.2	1.760.000	100%	1.760.000	1.173.333	586.667			
	Am Eiderdeich (TB Hafepromenade)	15.3	1.013.550	100%	1.013.550	675.700	337.850			
	Brücke über Hafenbecken (Am Hafen - Schleusenstr.)	15.4	1.000.000	100%	1.000.000	666.667	333.333			
	Deichstraße	27	265.140	100%	265.140	176.760	88.380			
	Bahnhofstraße	28	306.000	100%	306.000	204.000	102.000			
	Marktplatz (Am Markt) (incl. Wettbewerbskosten)	10	1.211.760	100%	1.211.760	807.840	403.920			
	Schlosspark (incl. Wettbewerbskosten)	14	1.590.400	100%	1.590.400	1.060.267	530.133			
	Am Bahnhof (incl. Verlängerung in Richtung Am Eiderdeich)	19.5	1.080.000	100%	1.080.000	720.000	360.000			
	Westerstraße	19.6	115.000	100%	115.000	76.667	38.333			
	Selckstraße (Abschnitt zw. Am Bahnhof u. Westerstr.)	19.7	96.840	100%	96.840	64.560	32.280			
	Umfeld Bahnhof	19.8	250.000	100%	250.000	166.667	83.333			
	Twiete	33	120.240	100%	120.240	80.160	40.080			
	Rademacherstraße	30	114.660	100%	114.660	76.440	38.220			
	Neustraße	29	195.660	100%	195.660	130.440	65.220			

	Maßnahmen- nummer	Kosten insgesamt (brutto)	Annahme Fördersatz StBauFR SH 2015	Annahme Städtebau- fördermittel (brutto)	StBauFM Bund und Land	StBauFM Eigenanteil der Kommune	(weitere) Eigenanteile der Kommune	Sonstige Mittel	➔ Trägerschaft dieser Mittel
	Fischerstraße	501.120	100%	501.120	334.080	167.040			
	Eiderstedterstraße	358.200	100%	358.200	238.800	119.400			
	Dankwerthstraße	252.180	100%	252.180	168.120	84.060			
	Brarenstraße	512.460	100%	512.460	341.640	170.820			
	Friesenstraße	270.000	100%	270.000	180.000	90.000			
	Toftingerstraße	288.000	100%	288.000	192.000	96.000			
	Toftinger Straße	180.000	100%	180.000	120.000	60.000			
	Dreiecksfläche Kaspar-Hoyer-Straße	122.040	100%	122.040	81.360	40.680			
	Tönninger Urwald	193.920	100%	193.920	129.280	64.640			
	Spielplatz Badallee	360.000	100%	360.000	240.000	120.000			
	Neue Wegeverbindung zw. RGZ und Marktplatz	120.000	100%	120.000	80.000	40.000			
	Hafeneck	150.000	100%	150.000	100.000	50.000			
	Fuß- und Radweg Am Eiderdeich	364.350	100%	364.350	242.900	121.450			
	Schleusenstraße (TB Fähranleger + Flächen südlich Packhaus)	2.550.000	100%	2.550.000	1.700.000	850.000			
	<b>Zwischensumme</b>	<b>21.608.850</b>		<b>21.608.850</b>	<b>14.405.900</b>	<b>7.202.950</b>			
<b>B 2.2</b>	<b>Baumaßnahmen</b>								
B 2.2.1	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter (159 mittlerer, 29 schlechter Zustand)	1.300.000	100%	1.300.000	866.667	433.333			
B 2.2.2	Modernisierung und Instandsetzung Packhaus (Am Eiderdeich 18)	1.500.000	75%	1.125.000	750.000	375.000	375.000		
B 2.2.5	Begegnungsstätte Am Markt (Am Markt 8)	1.500.000	n.n.	750.000	500.000	250.000	750.000		Investitionspakt
B 2.2.3	Bahnhof Ankunftsbereich	1.450.000		450.000	300.000	150.000	250.000	750.000	NAH SH, GVFG
B 2.2.6	Potenzialfläche Fellhandel	n.n.	100%						
B 2.2.6	Potenzialfläche Kieshandel	n.n.	100%						
<b>B 2.3</b>	<b>Sonstige Maßnahmen der Durchführung</b>								
B 2.3.4	Verfügungsfonds	450.000	50%	225.000	150.000	75.000		225.000	Dritte (bspw. Immobilien-Standortgemeinschaften)
	<b>Zwischensumme</b>	<b>6.200.000</b>		<b>3.850.000</b>	<b>2.566.667</b>	<b>1.283.333</b>	<b>1.375.000</b>	<b>975.000</b>	
<b>B 3</b>	<b>Maßnahmen der Abwicklung</b>								
B 3.1	Sanierungsträger	1.500.000	50%	750.000	500.000	250.000	750.000		
B 3.2	Zentrumsmanagement	250.000	50%	125.000	83.333	41.667	125.000		
B 3.5	Öffentlichkeitsarbeit & Beteiligung	50.000	50%	25.000	16.667	8.333	25.000		
	<b>Zwischensumme</b>	<b>1.800.000</b>		<b>900.000</b>	<b>600.000</b>	<b>300.000</b>	<b>900.000</b>	<b>0</b>	
	<b>Gesamtkosten gefördert durch StBauFR</b>	<b>29.882.850</b>		<b>26.632.850</b>	<b>17.755.233</b>	<b>8.877.617</b>	<b>2.275.000</b>	<b>975.000</b>	

<b>Sonstige Maßnahmen des IEKs</b>									
	Sportanlage und Sportlerheim Friedrichstädter Straße	n.n.					n.n.		
	Schule Am Ostertor	n.n.					n.n.		
	Informations- und Orientierungssystem	40.000					40.000		
	Wlan, Hotspots öffentlich	10.000					10.000		

## Finanzierungsübersicht

Konten gem. RL S-H 2015	Einnahmeart	Einnahmen	Summe
<b>maßnahmenbedingte Einnahmen und Mittel Dritter</b>			<b>2.175.000 €</b>
A 6.2.5	Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB (Schätzwert)*	1.200.000 €	
	Miet- und Pachteinahmen (N.N.)	0 €	
	Erlöse aus Veräußerung von Grundstücken	n.n	
	Einnahmen aus KAG-Beiträgen*	0 €	
	GVFG-Mittel (Bahnhof)	750.000 €	
	Mittel Verfügungsfonds**	225.000 €	
<b>zusätzliche Eigenanteile der Gemeinde</b>			<b>2.150.000 €</b>
A 7.3	Eigenanteile Sanierungsträger	750.000 €	
	Eigenanteile Öffentlichkeitsarbeit	25.000 €	
	zusätzliche Mittel/ Eigenanteile aus B2	1.375.000 €	
<b>Städtebaufördermittel</b>			<b>25.557.850 €</b>
A 6.1	Städtebauförderung: Zuwendung des Bundes und des Landes	17.038.567 €	
A 6.2	Städtebauförderung Komplementärmittel der Gemeinde	8.519.283 €	
<b>Gesamt</b>			<b>29.882.850 €</b>
<p>*Angenommene Wertsteigerung der Grundstücke im Sanierungsgebiet rund 5%; Es sind keine Straßenbaumaßnahmen mit KAG-Erhebung geplant</p> <p>** dient nur der vollständigen Darstellung der Finanzierungsübersicht der Gesamtkosten. Mittel werden nicht auf das Treuhandkonto gezahlt.</p>			

## 5.4. Monitoring

Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurden für das Untersuchungsgebiet Tönning „Innenstadt“ Entwicklungsziele und abgeleitet Maßnahmen aufgestellt. Mit dem Monitoring soll überprüft werden, ob die Maßnahmen dazu geeignet sind, die Entwicklungsziele zu erreichen und damit die städtebaulichen Missstände und Mängel zu beseitigen.

Das Monitoring besitzt laut Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR SH 2015, A 5.6.4 (1)) neben der oben beschriebenen Controlling Funktion, die hier als Zwischenevaluation bezeichnet wird, auch eine Steuerungsfunktion. Durch die regelmäßige Auswertung der gewonnenen Daten und die Abgleichung mit den Sollwerten bzw. zu erwartenden Tendenzen kann bei Bedarf rechtzeitig die städtebauliche Planung im Rahmen eines Controllings angepasst werden.

Die im Zuge des Monitoring Prozesses zu erhebenden Daten müssen als durchgehende Zeitreihe auf kleinräumiger Ebene fortgeschrieben und ausgewertet werden. Dazu werden zu einem festen Stichtag jeden Jahres eine Erhebung nach gleicher Methodik und gleichen räumlichen Zuschnitten durchgeführt und die Ergebnisse inhaltlich interpretiert. Die Auswahl der dafür notwendigen Indikatoren erfolgt nach den Maßstäben der Reliabilität, Validität und Objektivität. Das heißt, dass die zu erhebenden Indikatoren möglichst zuverlässig reproduzierbare und nicht zufällige Ergebnisse liefern (Reliabilität), die in diesem Fall inhaltlich dazu geeignet sind, eine Erreichung der Entwicklungsziele und Programmfortschritte zu messen (Validität) und im weitesten Sinne unabhängig von den Personen sind, welche die Werte erheben und interpretieren (Objektivität).

Eine Liste mit den Indikatoren des Monitorings befindet sich im Anhang (Anlage 1).

## 6. Verfahrensrechtliche Abwägung

### 6.1. Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB

Die Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit erfolgt anhand der in § 136 BauGB aufgeführten Kriterien des „Städtebaulichen Missstands“. Im Rahmen der Bestandserhebung (Kapitel 3 und 4) wurden im Untersuchungsgebiet sowohl Substanzmängel nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB als auch Funktionsschwächen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB festgestellt.

Die Substanzmängel offenbarten sich maßgeblich durch die teilweise schlechte bauliche Beschaffenheit der Gebäude und Grundstücke sowie den Zustand der Erschließungsflächen. Im Tönninger Zentrum sind über zwei Drittel der Gebäude modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig und weisen bauliche Missstände im Sinne der §§ 136 Abs. 3 Nr. 1b und 1e BauGB auf, wie beispielsweise das denkmalgeschützte Packhaus. Ein Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet entspricht vermutlich ebenfalls nicht den aktuellen Anforderungen an die energetische Gebäudebeschaffenheit (§ 136 Abs. 3 Nr. 1h). Einige Flächen weisen außerdem eine für die Lage in der Innenstadt zu geringe Intensität der baulichen Nutzung in Form von brachliegenden Flächen und leerstehenden Gebäuden auf (§ 136 Abs. 3 Nr. 1e BauGB), beispielsweise das ehemalige Edeka Grundstück oder die Konservendosenfabrik. Auch Auswirkungen der vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten (siehe Kiesbetrieb und Fellhandel) gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1d und 1f beeinträchtigen die städtebauliche Situation. Die Substanzmängel in der vorhandenen Erschließung gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1g BauGB ergeben sich anhand von erheblichen Instandsetzungsbedarfen beispielsweise in Bezug auf die Oberflächenbeschaffenheit. Die Funktionsüberlastungen der Verkehrsflächen im Untersuchungsgebiet hinsichtlich des fließenden und ruhenden Verkehr sowie die daraus resultierenden Nutzungskonflikte für Besucher und Bewohner belegen weitere Missstände (§ 136 Abs. 3 Nr. 2a). Die Verkehrsanlagen sind durch die in weiten Bereichen einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr für Fußgänger und Radfahrer nur mit Einschränkungen nutzbar. Eine barrierefreie Umgestaltung hat bisher nicht stattgefunden.

Die Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarfe der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie der zentralen Grün- und Freiflächen (Marktplatz, Schlosspark und Hafenpromenade) (§ 136 Abs. 3 Nr. 2c) sind ein weiterer zentraler Beleg für funktionale und substanzuelle Mängel wesentlicher Stadträume der Innenstadt.

Dieser Punkt verstärkt sich durch das eingeschränkte Angebot sozialer und kulturbezogener Infrastruktur (§ 136 Abs. 3 Nr. 2d) beispielsweise in Form eines fehlenden Begegnungszentrums als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung. Darüberhinaus über die reduzierte Funktionsfähigkeit der vorhandenen Spiel- und Sportstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1e, 2c).

### 6.2. Sanierungsrechtliche Bedingungen bei der Wahl des geeigneten Sanierungsverfahrens

Das besondere Städtebaurecht der §§ 136 bis 191 BauGB kennt verschiedene Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Sie unterscheiden sich maßgeblich in der Möglichkeit der Gemeinde, auf die Entwicklung der Bodenpreise und den Grundstücksverkehr Einfluss zu nehmen sowie auf die Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen nach § 152 ff. BauGB.

Die Entscheidung für das vereinfachte Sanierungsverfahren ist vom Gesetzgeber als Ausnahme vorgesehen.<sup>1</sup> Die Gemeinde hat bei der Wahl des Sanierungsverfahrens keinen Ermessensspielraum, sondern muss das für

die Durchführung der Sanierung erforderliche Verfahren wählen, bzw. das Verfahren ausschließen, dass zu einer voraussichtlichen Erschwerung der Sanierungsdurchführung führen würde (§ 142 Abs. 4 BauGB). Der Gemeinde steht aber ein weiter Beurteilungsspielraum zu.<sup>1</sup>

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „umfassenden Verfahren“ folgende sanierungsrechtliche Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 27a Abs. 1, Satz 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers,
- § 87 Abs. 3, Satz 3 über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- § 89 über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, wobei zu beachten ist, dass im „vereinfachten“ Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ganz oder teilweise, je nach Erfordernis für die Durchführung der Sanierung auszuschließen ist,
- §§ 164 a und 164 b über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

#### **Das klassische „umfassende“ Sanierungsverfahren**

Das umfassende Verfahren ist i.d.R. bei Sanierungsmaßnahmen erforderlich, bei denen sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, welche die Durchführung der Sanierung erschweren können. Bei der Einschätzung, ob es zu Bodenwertsteigerungen kommen wird und ob diese die Sanierung erschweren werden, handelt es sich um eine prognostische Entscheidung vor Beginn der Sanierung. Bodenwertsteigerungen können dabei bereits durch die Bekanntmachung der Sanierungsabsicht durch die Gemeinde ausgelöst werden. Eine Erschwerung der Sanierung durch Bodenwertsteigerungen tritt insbesondere dann ein, wenn ein Erwerb von Grundstücken zur Erreichung der Sanierungsziele behindert wird und wenn private Investitionen im Sinne der Sanierungsziele durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen verhindert werden.

Im umfassenden Verfahren gelten die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB. Nach § 154 f. sind die Eigentümerinnen und Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke verpflichtet, sich in Form eines Ausgleichsbetrags an den Kosten der Sanierung zu beteiligen. Der Ausgleichsbetrag entspricht in seiner Höhe der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts und wird zum Abschluss der Sanierung gutachterlich für jedes Grundstück individuell ermittelt. Im Gegenzug sind Eigentümerinnen und Eigentümer dafür von Beiträgen befreit, die ansonsten bei der Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen erhoben werden (bspw. Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG)).

---

<sup>1</sup> OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 16.10.2006 - 7 D 69/05.NE

Um im „umfassenden“ Verfahren eine Preisberuhigung auch im privaten Bodenverkehr sowie eine Absicherung der Ausgleichsbetragsregelung zu gewährleisten, bedarf nach § 144 Abs. 2 BauGB die Veräußerung eines Grundstücks im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde (sog. Verfügungssperre). Sofern der Kaufpreis nach Maßgabe des § 153 BauGB mehr als nur geringfügig den Verkehrswert übersteigt, der sich ohne die Sanierungsmaßnahme ergeben würde, ist eine Genehmigung zu versagen, da hierin nach § 153 Abs. 2 BauGB eine wesentliche Erschwerung der Sanierung zu sehen ist.

### **Das „vereinfachte“ Sanierungsverfahren**

Sofern durch den Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB die Sanierung nicht be- oder verhindert wird, also i.d.R. keine, die Sanierung erschwerenden Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, sind diese Vorschriften auszuschließen und somit das „vereinfachte“ Verfahren zu wählen. In diesem Fall werden nach Abschluss der Sanierung keine Ausgleichsbeträge von der Eigentümer-schaft erhoben, jedoch besteht die reguläre Beitragspflicht, wenn im Zuge der Sanierung Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt, erweitert oder verbessert werden.

Neben einem obligatorischen Verzicht auf die Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen, kann im vereinfachten Verfahren die Anwendung des § 144 BauGB in Gänze oder zu Teilen ausgeschlossen werden, was im umfassenden Verfahren nicht möglich ist. Somit kann nicht nur die oben genannte Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2, sondern auch die Veränderungssperre nach § 144 Abs. 1 BauGB ausgeschlossen werden.

Bei der Veränderungssperre nach § 144 Abs. 1 BauGB (vgl. auch § 14 Abs. 1 BauGB) bedürfen Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB, beispielsweise die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, aber auch die Beseitigung baulicher Anlagen oder die Vornahme wesentlicher wertsteigernder Änderungen von Grundstücken der Genehmigung der Gemeinde. Diese sanierungsrechtliche Genehmigung ist zusätzlich zu der Baugenehmigung vor der Baufreigabe einzuholen. Ebenfalls der Genehmigung bedürfen nach § 144 Abs. 1 BauGB Vertragsverhältnisse (bspw. Mietverträge), die befristet auf mehr als ein Jahr eingegangen werden. Ein Verzicht auf den § 144 Abs. 1 BauGB ist in der Regel im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme nur vertretbar, wenn bspw. durch eine Erhaltungssatzung oder einen Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung gelenkt werden kann.

## **6.3. Abwägung der Verfahren, Instrumente sowie privater und öffentlicher Belange**

### **6.3.1. Abwägung zwischen umfassendem oder vereinfachtem Verfahren**

Zur Behebung der Funktions- und Substanzschwächen und zur Erreichung der Ziele der Sanierung „Innenstadt Tönning“ sind sowohl Ordnungs- als auch Baumaßnahmen notwendig. Durch die geplanten Maßnahmen ist von einer Erhöhung der Bodenwerte auszugehen. Insbesondere durch die umfangreiche Aufwertung des öffentlichen Raums im Ortszentrum, die Stärkung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Verbesserung der Erschließungssituation sowie die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs und weiterer öffentlicher Räume, ist von einer Wertsteigerung der angrenzenden Grundstücke auszugehen.

Unkontrollierte Wertsteigerungen würden die Sanierung voraussichtlich wesentlich erschweren oder sogar unmöglich machen, da für die Umsetzung der Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet unter anderem gemeindlicher Grunderwerb notwendig ist. Gleichzeitig wäre davon auszugehen, dass durch die Sanierung bedingte Wertsteigerungen private Investitionen bei der Wiedernutzbarmachung derzeit untergenutzter Grundstücke erschweren würden.

Um im Sinne der hoheitlichen Steuerung als Gemeinde handlungsfähig zu sein, ist es zur Sicherung der Sanierungsziele wesentlich, sich der Instrumente des besonderen Städtebaurechts in Bezug auf Rechtsvorgänge und Genehmigung bedienen zu können (§§ 144 und 145 BauGB).

Aus diesem Grund werden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156 a BauGB für die Durchführung der Gesamtmaßnahme „Innenstadt Tönning“ als erforderlich angesehen. Ein Ausschluss dieser Vorschriften würde die Durchführung der Sanierung zumindest wesentlich erschweren.

### 6.3.2. Abwägung anderer Instrumente

Andere Instrumente des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts, die weniger stark in die Eigentumsrechte der betroffenen Eigentümer eingreifen, sind im Ergebnis nicht geeignet, die Umsetzung der geplanten Maßnahmen quantitativ und qualitativ sicherzustellen. Es gibt kein städtebaurechtliches Instrument in Bestandskulissen, welches eine vergleichbare Steuerungs- und Konzentrationswirkung entfalten kann wie die Sanierungsmaßnahme. Eine Kombination anderer Instrumente bleibt stets lückenhaft und zu wenig umsetzungsorientiert.

- Die städtebauliche Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB kann als rein restriktives Instrument nicht aktivierend eingesetzt werden. Sie stellt auch keine Rechtsgrundlage für Ordnungsmaßnahmen und die steuerlichen Absetzungsmöglichkeiten nach § 7h EstG dar.
- Das gilt sinngemäß für die Gestaltungssatzung nach § 84 LBO, die Anforderungen nur bei ohnehin beabsichtigten Änderungen stellt.
- Das Rechtsinstrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§ 165 BauGB) ist einerseits noch eingriffsintensiver als die Sanierungsmaßnahme, andererseits bereits aufgrund der Gebietstypik hier ungeeignet. Sie zielt auf den weiträumigen Durchgangserwerb von Brach- und Konversionsflächen ab.
- Die Rechtsinstrumente des Stadtumbaugebiets (§ 171 b BauGB) und der Stadtumbausatzung (§ 171 d BauGB) eignen sich insbesondere für Gebiete, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten durch ein Überangebot an baulichen Anlagen insbesondere für Wohnzwecke geprägt sind. Dies liegt im Tönninger Zentrum nicht vor, und andererseits bietet das Instrument des Stadtumbaugebiets nicht die erforderlichen Rechtsgrundlagen für die Sicherung der Ordnungsmaßnahmen.
- Die Festlegung eines Maßnahmengebiets der „Sozialen Stadt“ nach § 171 e BauGB ist lediglich im Rahmen einer Aufnahme in das gleichnamige Städtebauförderprogramm als sinnvoll zu erachten.

### 6.3.3. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Für das vorgeschlagene Sanierungsgebiet kann davon ausgegangen werden, dass die von der Sanierung ausgelösten nachteiligen Auswirkungen für die betroffene Bewohner- und Eigentümerschaft und im Gebiet arbeitende Menschen gering ausfallen werden. Auf Grundlage der im Vergleich zu anderen Städten und Regionen geringen Mietpreise (Stand Juli 2019 6,00 € / m<sup>2</sup>) ist davon auszugehen, dass auch nach der Durchführung von Modernisierungs- und anderen wertsteigernden Maßnahmen, die aufgerufenen Mietpreise tragbar sein werden. Nur in Ausnahmefällen wird die Umsiedlung von Mieterinnen und Mietern oder Gewerbebetrieben notwendig sein. Eine flächenhafte Veränderung der existierenden Gebäudestrukturen ist nicht in nennenswertem Umfang vorgesehen. Die wesentlichen Ziele der Sanierungsmaßnahme liegen in der Erneuerung und Aufwer-

tung des öffentlichen Raums und der kulturellen und sozialen Infrastruktur sowie grundsätzlich in der Sicherung der auf die Sanierungsziele hin ausgerichteten Steuerungshoheit und Handlungsfähigkeit der Gemeinde. Aus diesem Grund wird auch zum jetzigen Zeitpunkt die Aufstellung eines Sozialplans als nicht erforderlich angesehen.

Den geringen nachteiligen Auswirkungen auf die Betroffenen steht ein erhebliches öffentliches Interesse entgegen, das Untersuchungsgebiet entsprechend der vorgeschlagenen Planung zu entwickeln. Insbesondere die Aufwertung des Marktplatzes, Schlossparks, die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs, die Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und die Stärkung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind von großem öffentlichen Interesse.

Die Intensivierung nach Art und Maß der baulichen Nutzung auf bisher untergenutzten und brachliegenden Grundstücken ist auch im Sinne einer Innenverdichtung und den damit einhergehenden positiven Einflüssen auf die Reduktion der Flächenversiegelung und einer nachhaltigen Auslastung bestehender Infrastrukturen von öffentlichem Interesse. Die Modernisierung und Instandsetzung der städtebaulich erhaltenswerten baulichen Anlagen hat eine Bewahrung des baulichen Erbes und eine imagefördernde Wirkung zur Folge. Die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs kommt der Bewohnerschaft des Gebiets, aber auch dem umliegenden Nahbereich zugute und sichert hier angesiedelte Arbeitsplätze.

Zusammenfassend ist die städtebauliche Sanierungsmaßnahme von großem öffentlichen Interesse, da sie der Sicherung und Weiterentwicklung des Ortszentrums dient und somit für die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität der gesamten Gemeinde von Bedeutung ist. Den öffentlichen Belangen kommt somit ein deutliches Übergewicht gegenüber den entgegenstehenden privaten Belangen zu.

## 6.4. Vorschlag zur Gebietsabgrenzung

Das Sanierungsgebiet wird kleiner gefasst als das Untersuchungsgebiet. Dies erfolgt im Wesentlichen aus zwei Erwägungen:

- Das Gebiet soll auf die Bereiche begrenzt werden, in denen die Anwendung des besonderen Städtebaurechts erforderlich ist.
- Das Sanierungsgebiet soll als zusammenhängendes Gebiet zugeschnitten werden, um räumlich nicht miteinander verbundene Teilgebiete zu vermeiden.

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet „Innenstadt“ verläuft in vielen Bereichen entlang der Grenze des Untersuchungsgebiets. Der Bereich westlich RGZ, nordwestlich Selckstraße im Übergang zur südlichen Herzog-Philipp-Allee sowie die hier westlich angrenzenden Gebiete Hauptfriedhof und Nissen wurden nicht einbezogen, da hier keine dringlichen Maßnahmen unter Anwendung des besonderen Städtebaurechts vorgesehen sind. Gleiches gilt für den Teilbereich nördlich Eiderstedter Straße, nordöstlich Yurian-Ovens-Straße, südlich Nordmarkstraße und östlich des Sportplatzes entlang der Friedrichstatter Chaussee. Die vorgesehenen Maßnahmen sind räumlich im gesamten Gebiet verteilt. Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen bis in die Randbereiche des vorgeschlagenen Sanierungsgebiets sind nicht auszuschließen.

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von 72 ha., die Sanierungsgebietsgrenze ist im Plan 15 „Abgrenzung Sanierungsgebiet“ eingezeichnet.

## 6.5. Rechtliche Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

„Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.“  
(§142 Abs. 1 S. 2 BauGB)

Bei der Größe des Sanierungsgebiets ist auf das Gebot der zügigen Durchführung genauso wie auf die i.d.R. beschränkten finanziellen und personellen Kapazitäten der Kommune sowie der Fördermittelgeber zu achten. Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets liegt im Ermessen der Gemeinde. Im Sinne einer zweckmäßigen Durchführung wurden dabei die in den vorbereitenden Untersuchungen bzw. dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept abgeleiteten Ziele der Sanierung und die geplanten Maßnahmen berücksichtigt.

Bei der Einbeziehung von Grundstücken in das Sanierungsgebiet ist es dabei im Wesentlichen nicht ausschlaggebend, ob auf ihnen städtebauliche Missstände bestehen und bauliche Veränderungen erforderlich sind. Insbesondere bei einer Sanierung von Funktionsschwächen im umfassenden Sanierungsverfahren ist vielmehr der räumliche Bezug zum Sanierungsgebiet für eine Aufnahme des Grundstücks relevant. Somit können auch Grundstücke von der Sanierung betroffen sein, die keine städtebaulichen Missstände aufweisen, aber sanierungsbedingt von Bodenwertsteigerungen profitieren. Um eine Gleichbehandlung aller Eigentümerinnen und Eigentümer zu gewährleisten, sind auch diese Grundstücke in das Sanierungsgebiet einzubeziehen und die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen durch Ausgleichsbeträge abzuschöpfen.

## 6.6. Durchführbarkeit

### Allgemeine Durchführbarkeit

Die Selbstverwaltung der Stadt Tönning hat am 27.02.2018 einstimmig beschlossen, für das Untersuchungsgebiet vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Die Gemeinde kann sich nach § 157 BauGB eines Sanierungsträgers bedienen und so weitere Aufgaben übertragen, um eine zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme zu gewährleisten.

In Hinblick auf die politische Durchsetzbarkeit bestehen keine Bedenken. Die Stadt Tönning hat sich in den vergangenen Jahren und während der Erstellung von VU und IEK intensiv mit der Weiterentwicklung des Tönninger Zentrums auseinandergesetzt. Dabei hat sich eine intensive Beteiligungskultur zwischen Bewohnern, Eigentümern, Gewerbetreibenden, sozialen Institutionen, Vereinen und der Politik entwickelt.

### Finanzielle Durchführbarkeit

Die Durchführbarkeit der geplanten Sanierungsmaßnahme in finanzieller Hinsicht konnte im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen festgestellt werden. Die voraussichtlichen Kosten sind in Kapitel 5.3 dargestellt. Wie ebenfalls in Kapitel 5.3 dargestellt, ist die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln in erheblichem Umfang erforderlich (§ 164 a BauGB in Verbindung mit den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein – StBauFR SH 2015).

Die Aufnahme der Maßnahme „Innenstadt“ der Stadt Tönning in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ durch das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration erfolgte 2017. Damit ist ein wichtiger Finanzierungsbaustein für den geplanten Sanierungszeitraum grundsätzlich gesichert. Auf die generellen förderrechtlichen Finanzierungsvorbehalte des Landes Schleswig-Holstein wird hingewiesen.

Wie in der Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt, werden darüber hinaus Mittel aus anderen Förderprogrammen für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme benötigt. Die Bereitstellung der Eigenmittel der Stadt Tönning ist im Rahmen ihrer mittelfristigen Finanzplanung abzusichern.

## 6.7. Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen

Zur Sicherstellung der Mitwirkungsbereitschaft wurden bereits frühzeitig die Öffentlichkeit und die von der Sanierung Betroffenen in das Verfahren einbezogen. Während der Durchführung der vorbereiteten Untersuchungen fanden drei öffentliche Informations- und Beteiligungsveranstaltungen statt.

Die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer, Bewohnerinnen und Bewohner und sonstige von der Sanierung im Gebiet Betroffene wurden so durch die Informations- und Beteiligungsveranstaltungen an der Aufstellung des integrierten Entwicklungskonzepts beteiligt. Im Laufe des Verfahrens sollen sie auch weiterhin durch die Beratung bei der Modernisierungs- und Instandsetzung der eigenen Immobilien sowie durch eine aktive Beteiligungs- und Öffentlichkeitsarbeit in das Sanierungsverfahren einbezogen werden.

Zusätzlich wurde eine Vielzahl an Einzelgesprächen mit der Eigentümerschaft sowie Personen, die wichtige Vereine, Institutionen und Interessensverbände repräsentieren, geführt. Insgesamt konnte auf allen Seiten eine positive Grundeinstellung gegenüber der geplanten Sanierungsmaßnahme festgestellt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Eigentümerschaft, im Rahmen der ihnen zur Verfügung stehenden finanziellen Möglichkeiten, durch die Investition in den eigenen Gebäudebestand an der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme beteiligen wird.

## 6.8. Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die öffentlichen Aufgabenträger und Träger öffentlicher Belange wurden und werden im Rahmen der Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen sowohl über die vorläufigen als auch über die abschließenden Sanierungsziele sowie die Abgrenzung des Sanierungsgebiets informiert und an der Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts beteiligt. Abwägungsrelevante Belange wurden an den entsprechenden Stellen in den Untersuchungen berücksichtigt. Eine tabellarische Darstellung der Ergebnisse der Beteiligungen befindet sich im Anhang.

## 6.9. Gesamtabwägung

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist geboten, weil sie

- zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände und Problemlagen erforderlich, geeignet und
- durchführbar ist und
- ein überwiegendes öffentliches Interesse daran besteht.

## 6.10. Vorschlag zur zeitlichen Begrenzung

Der sachliche Umfang der geplanten Gesamtmaßnahme lässt eine lediglich kurzfristige Umsetzung der im IEK enthaltenen Maßnahmen nicht zu. Angesichts des Gesamtmaßnahmenumfangs und der zu leistenden öffentlichen und privaten Aufwendungen wird daher ein Zeitrahmen für die Durchführung der Gesamtmaßnahmen von zunächst 15 Jahren als realistisch eingeschätzt.

Den Anforderungen an eine zügige Durchführung gem. § 142 (3) BauGB wird damit Rechnung getragen.

## 6.11. Empfehlung

Es wird vorgeschlagen, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 ff. BauGB innerhalb des in Plan 15 „Abgrenzung Sanierungsgebiet“ dargestellten Gebiets im umfassenden Verfahren durchzuführen. Dieses Gebiet ist als Sanierungsgebiet durch Satzung gemäß § 142 Abs. 3 BauGB förmlich festzulegen. Als Durchführungsfrist wird ein Zeitraum von zunächst 15 Jahren vorgeschlagen.

## Planverzeichnis

1. Bestandsstruktur und Gebietsabgrenzung
2. Verkehrsinfrastruktur
3. Eigentümerstruktur
4. Baujahr
5. Gebäudetypologie
6. Gebäudenutzungsstruktur
7. Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe
8. Soziale, freizeit-, kultur-, bildungsbezogene Infrastruktur
9. Grün- und Freiflächen
10. Denkmalschutz
11. Stärken, Chancen und Potenziale
12. Mängel, Missstände und Konflikte
12. Rahmenentwicklungsplan
14. Maßnahmenplan
15. Abgrenzung Sanierungsgebiet

## Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Unterlagen zum Monitoring
- Anlage 2: Dokumentation der Infoveranstaltungen
- Anlage 3: Dokumentation der Lenkungsgruppensitzungen
- Anlage 4: Übersicht Stellungnahmen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Anlage 5: Dokumentation der Eigentümerbefragung



Legende

-  Grenze Untersuchungsgebiet
-  Gebäude





Legende

-  Landesstraße
-  Kreisstraße
-  Gemeindestraße
-  Gemeindestraße, Anlieger
-  Fußläufige Wegeverbindung
-  Radwege
-  Bushaltestelle
-  Buslinie
-  Bahntrasse
-  Parkplatz (P), Kundenparkplatz (KP)
-  Bahnhof (Vorplatz, Bahnsteig)
-  Grünflächen
-  Wasserflächen

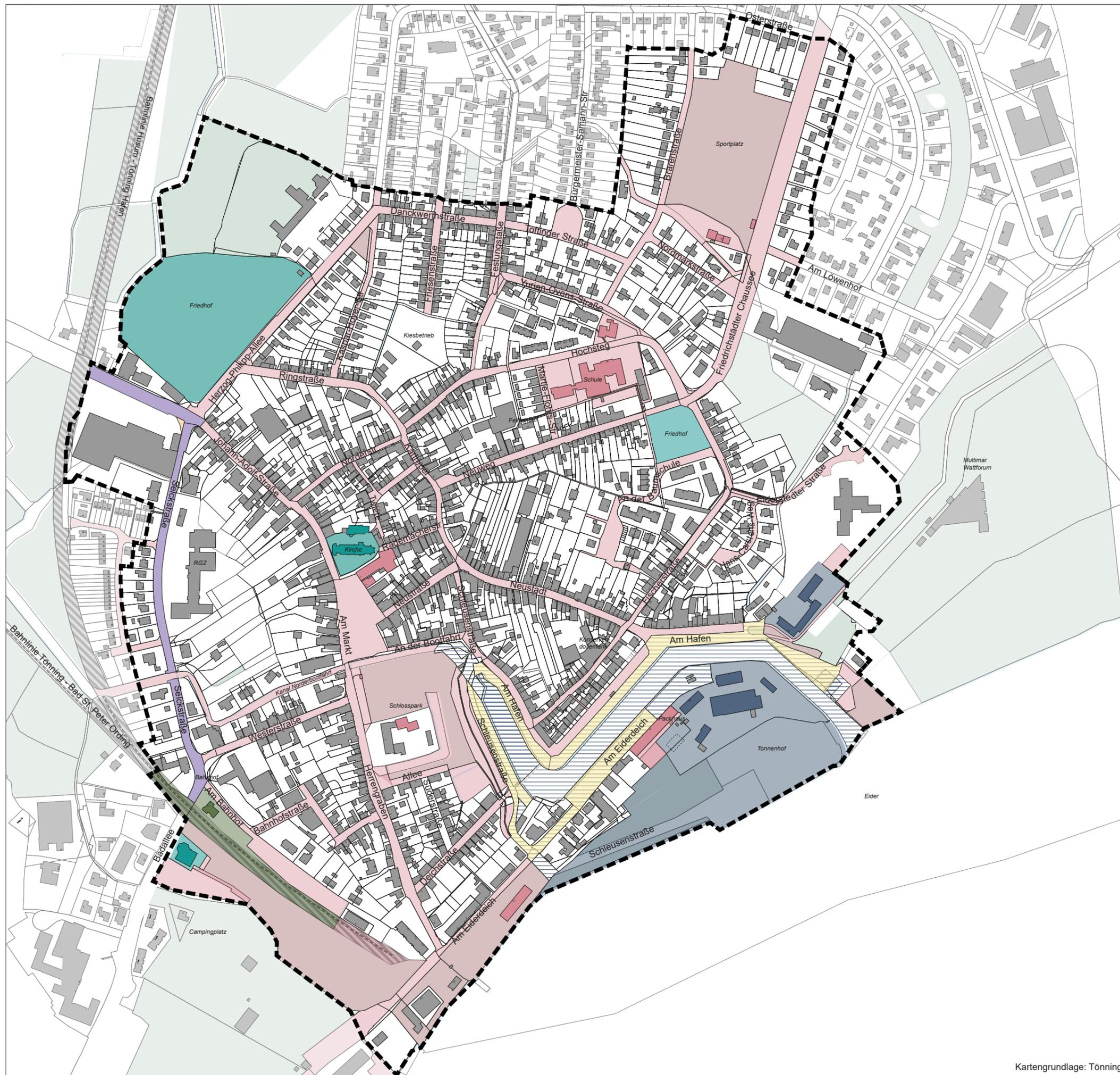




Plan 03  
**Eigentümerstruktur**

Legende

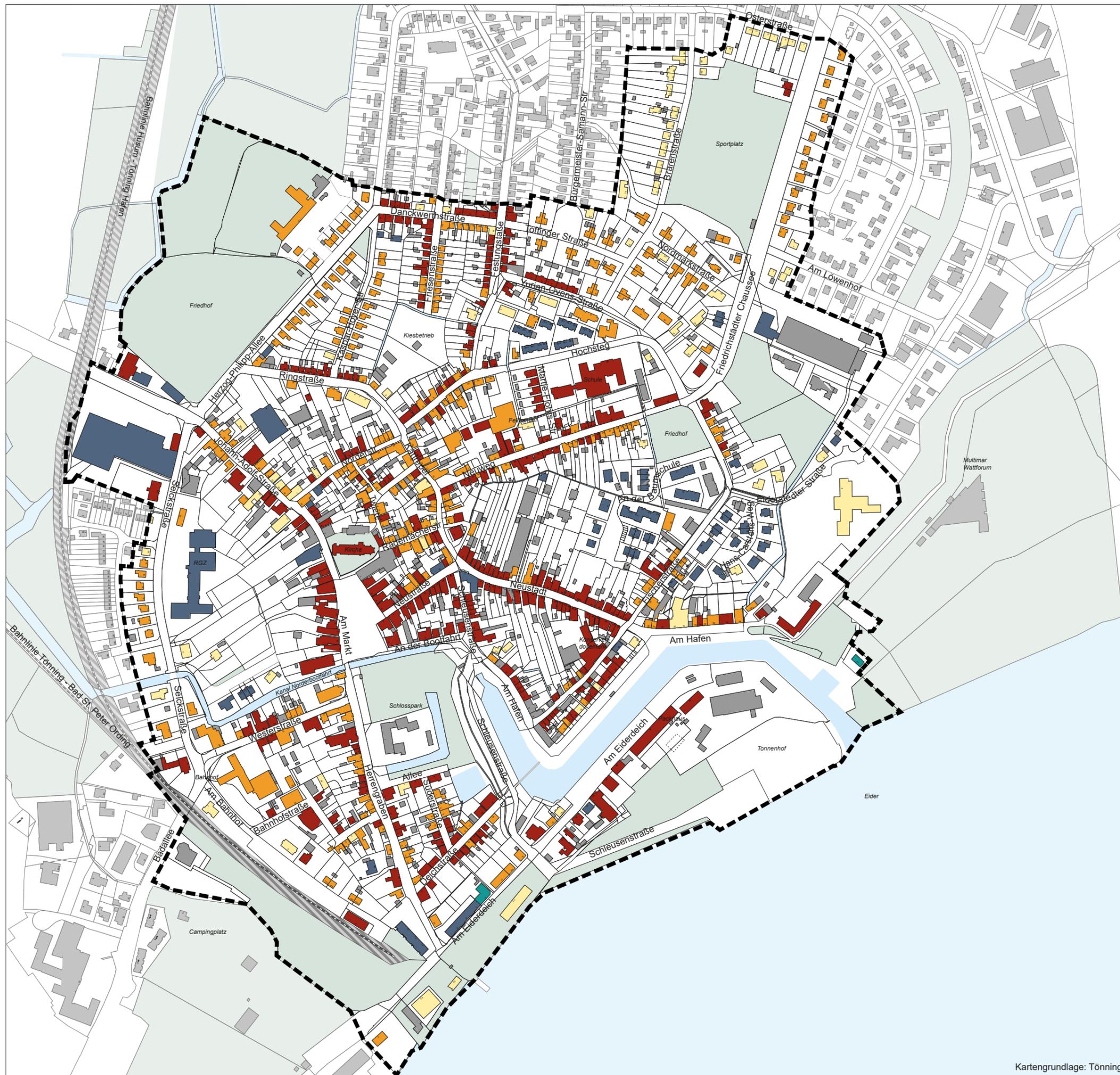
-  Private Flächen und Gebäude
-  Kommunale Flächen und Gebäude
-  Kircheneigentum
-  Bundeseigentum
-  Eigentum der Deutschen Bahn
-  Verkehrsfläche im Kreiseigentum
-  Verkehrsfläche im Landeseigentum
-  Nutzungsvereinbarung zw. Kommune und Land
-  Schienen





Legende

- vor 1918
- 1918 - 1957
- 1958 - 1987
- 1988 - 2009
- nach 2009
- Grünflächen
- Wasserflächen

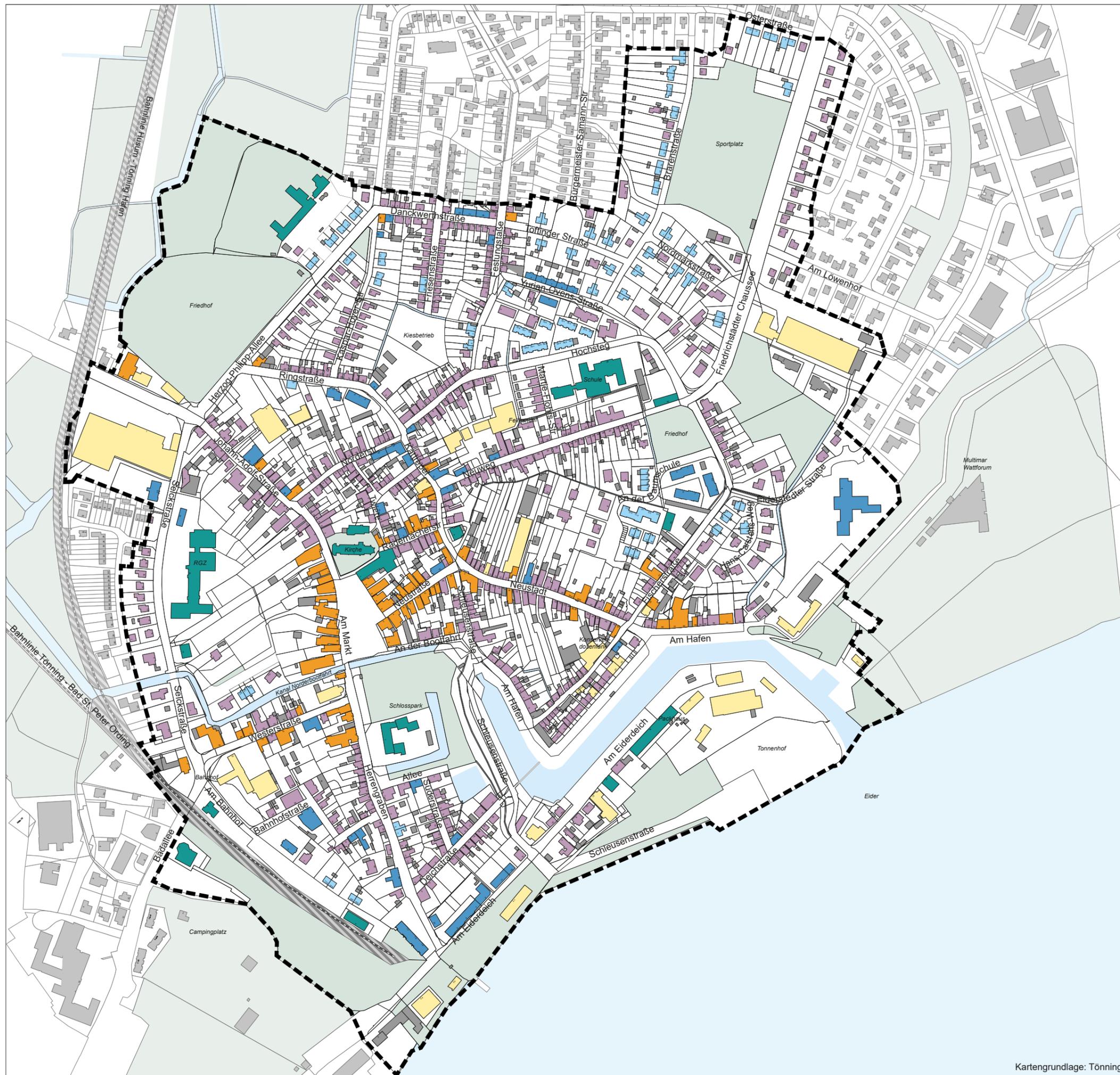




Plan 05  
**Gebäudetypologie**

Legende

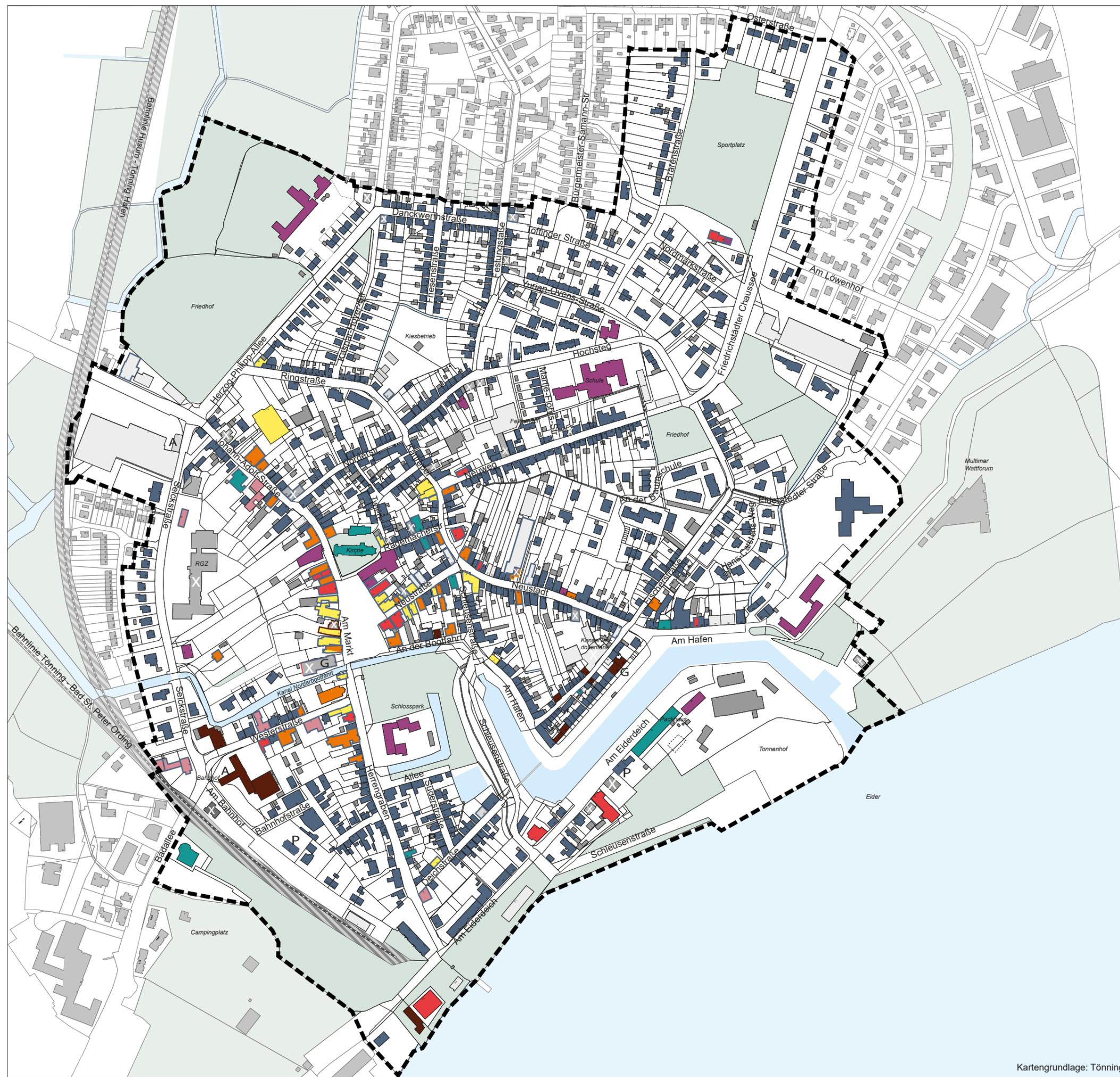
- Wohn- und Geschäftshaus
- Gewerbeimmobilie
- Mehrfamilienhaus
- Reihenhause / Doppelhaus
- Ein- / Zweifamilienhaus
- Sonstige Gebäudetypen
- Grünflächen
- Wasserflächen





Legende

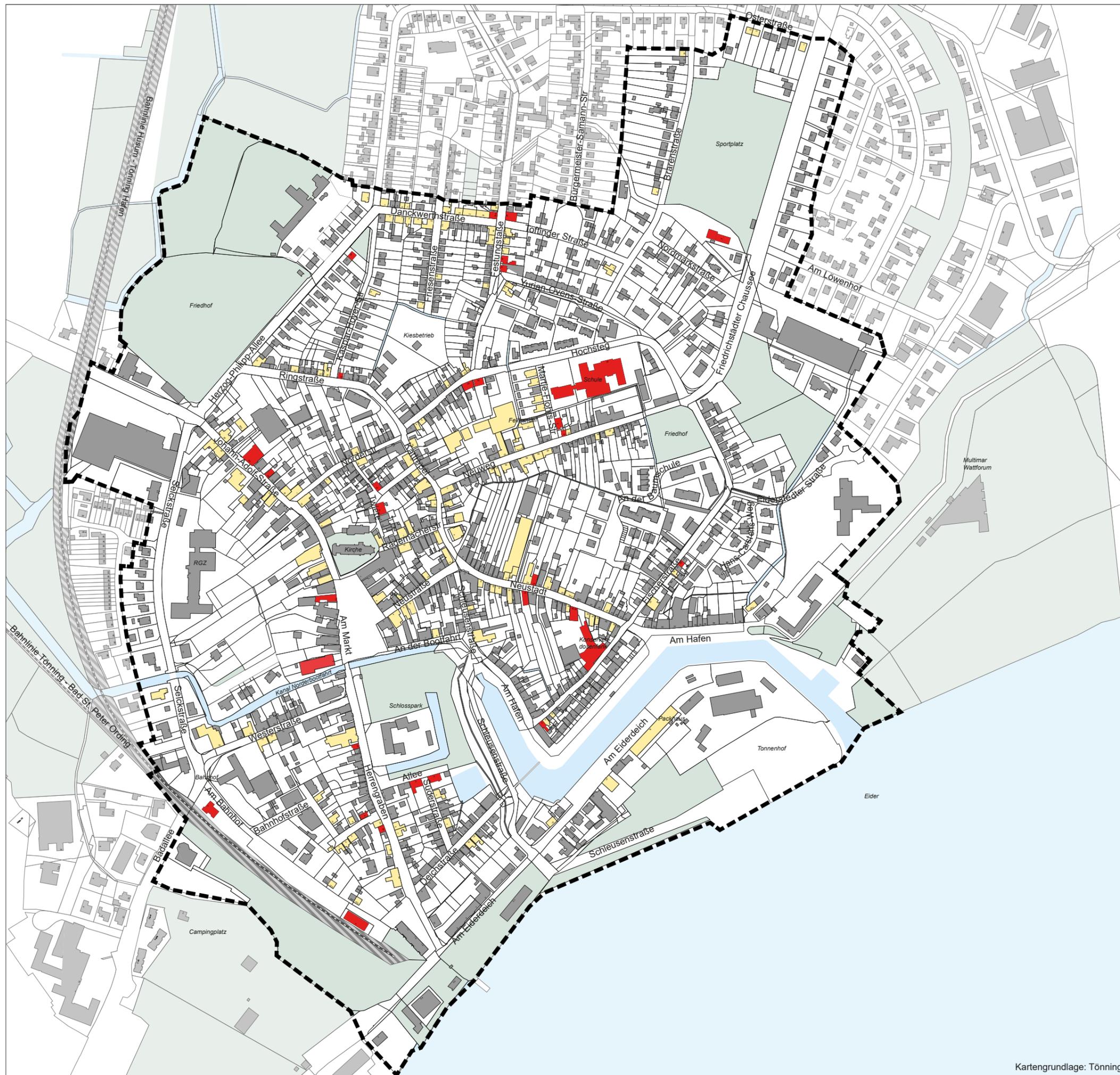
- Wohnen
- Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Gastronomie
- Gastgewerbe/Pension
- Medizinische Infrastruktur
- Soziale, Bildungs-, öffentl. Einrichtungen
- Freizeit und Kultur
- Gewerbe
- Leerstand
- Wohnen im OG
- Gastgewerbe im OG
- Einzelhandel / Gastronomie
- Einzelhandel / Dienstleistungen
- A** Arztpraxis
- G** Gastronomie
- P** Pension
- Grünflächen
- Wasserflächen





Legende

- mittlerer Bedarf
- hoher Bedarf
- Grünflächen
- Wasserflächen

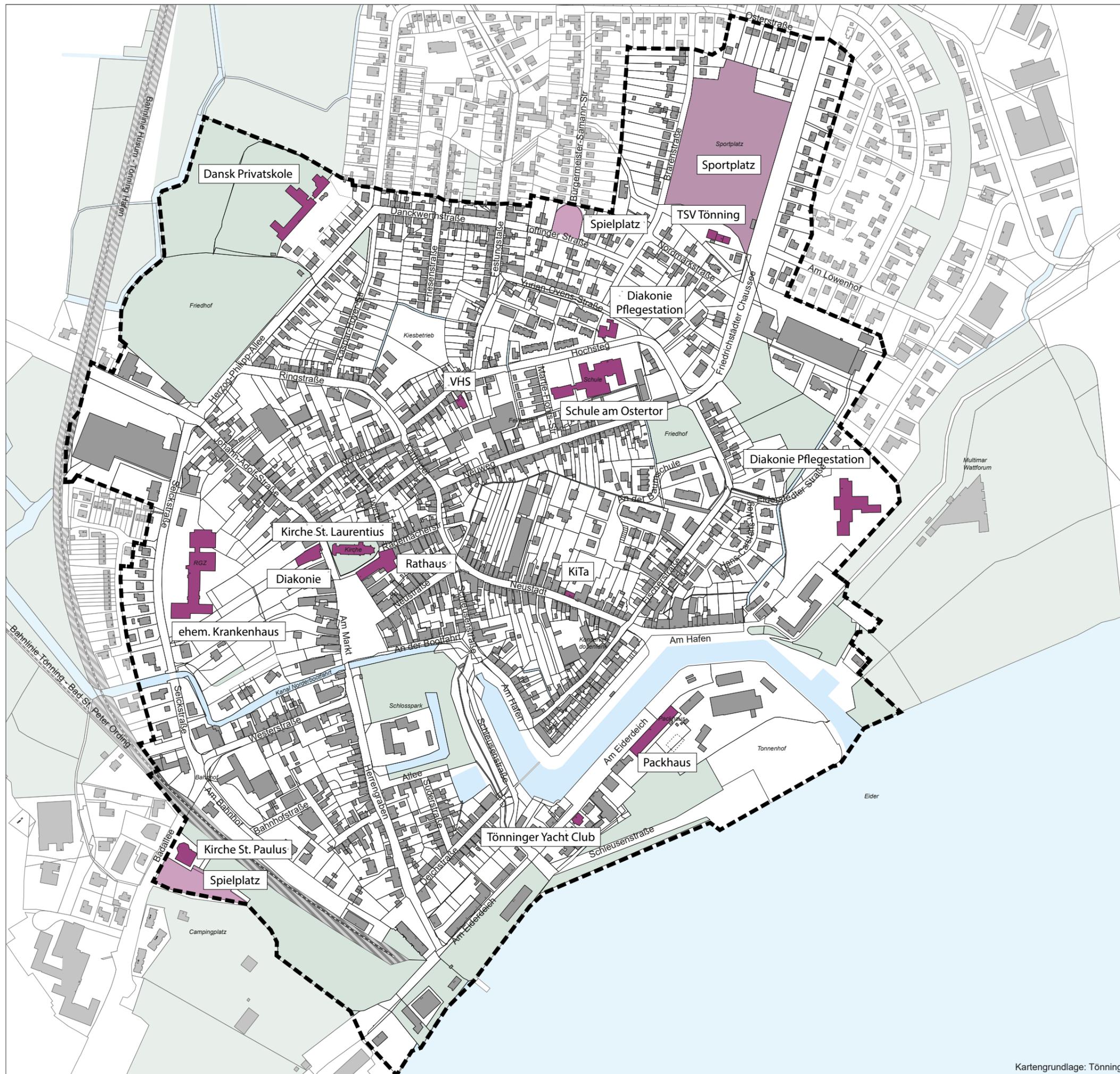




Plan 08  
**soziale, freizeit-, kultur-, bildungsbezogene  
 Infrastruktur**

Legende

-  soziale, freizeit-, kultur-,  
bildungsbezogene Infrastruktur
-  Grünflächen
-  Wasserflächen





Legende

-  öffentliche Grünfläche
-  Öffentliche Freifläche überwiegend versiegelt, Parkplätze
-  Öffentlicher Parkplatz
-  Kundenparkplatz
-  Bahntrasse / Bahndamm
-  Brachflächen und Baulücken
-  Wald
-  Sportplatz
-  Schulhof
-  Friedhof
-  Deichlinie

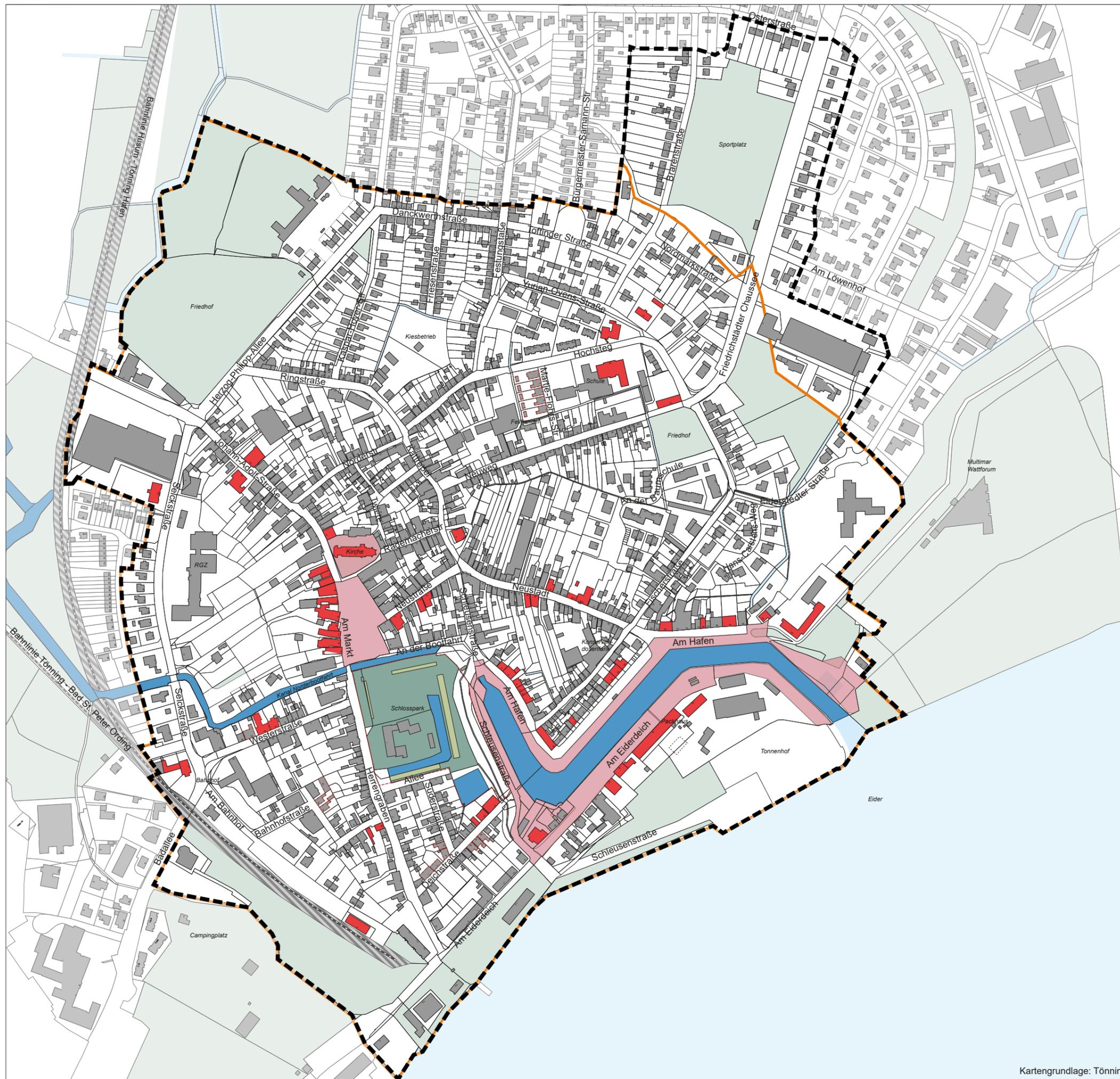




Plan 10  
**Denkmalschutz**

Legende

- Baudenkmale
- Kulturdenkmale
- Baudenkmale Flächen
- Gewässerdenkmale
- Gartendenkmale Flächen
- Gartendenkmale Elemente
- Sonstige Grünflächen
- Sonstige Wasserflächen
- Archäologisches Interessengebiet





Plan 11  
**Stärken, Chancen und Potenziale**

Legende

-  Bedeutendes Gebäude / Baudenkmal
-  wichtige touristische Sehenswürdigkeit
-  Orte mit besonderem Entwicklungspotenzial
-  Stadtstrukturprägender Bereich
-  Potenzial Handelsstadt am Wasser stärken
-  Potenzialfläche für Neuentwicklung und Neuordnung
-  Gründenkmaile
-  Gewässerdenkmale
-  Neugestaltung Straßen zugunsten von Fuß- und Radverkehr, Platzgestaltung
-  Spielplatz mit Erneuerungsbedarf
-  Sonstige Grünflächen
-  Sonstige Wasserflächen





Plan 12  
**Mängel, Missstände und Konflikte**

Legende

**Gebäude**

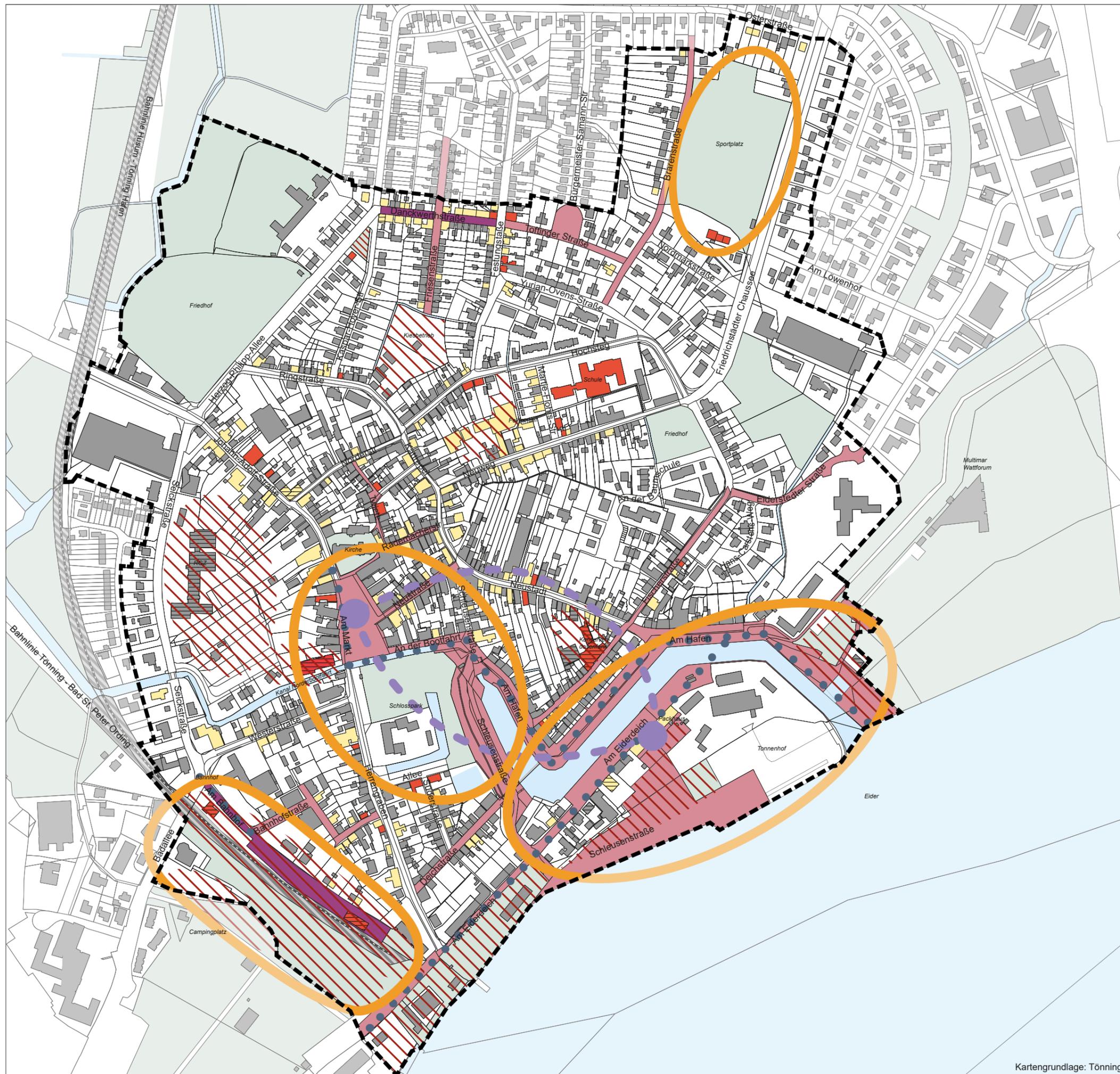
- mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
- hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

**Straßen**

- mittlerer Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarf
- hoher Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarf

**Weitere Missstände**

- ungeordnete / untergenutzte Flächen
- Gestaltungs-, Funktions- u. Nutzungsdefizite
- mangelnde Stadtraumvernetzung
- mangelnde Infrastruktur für Radfahrer- und Fußgänger
- Leerstände





**Legende**

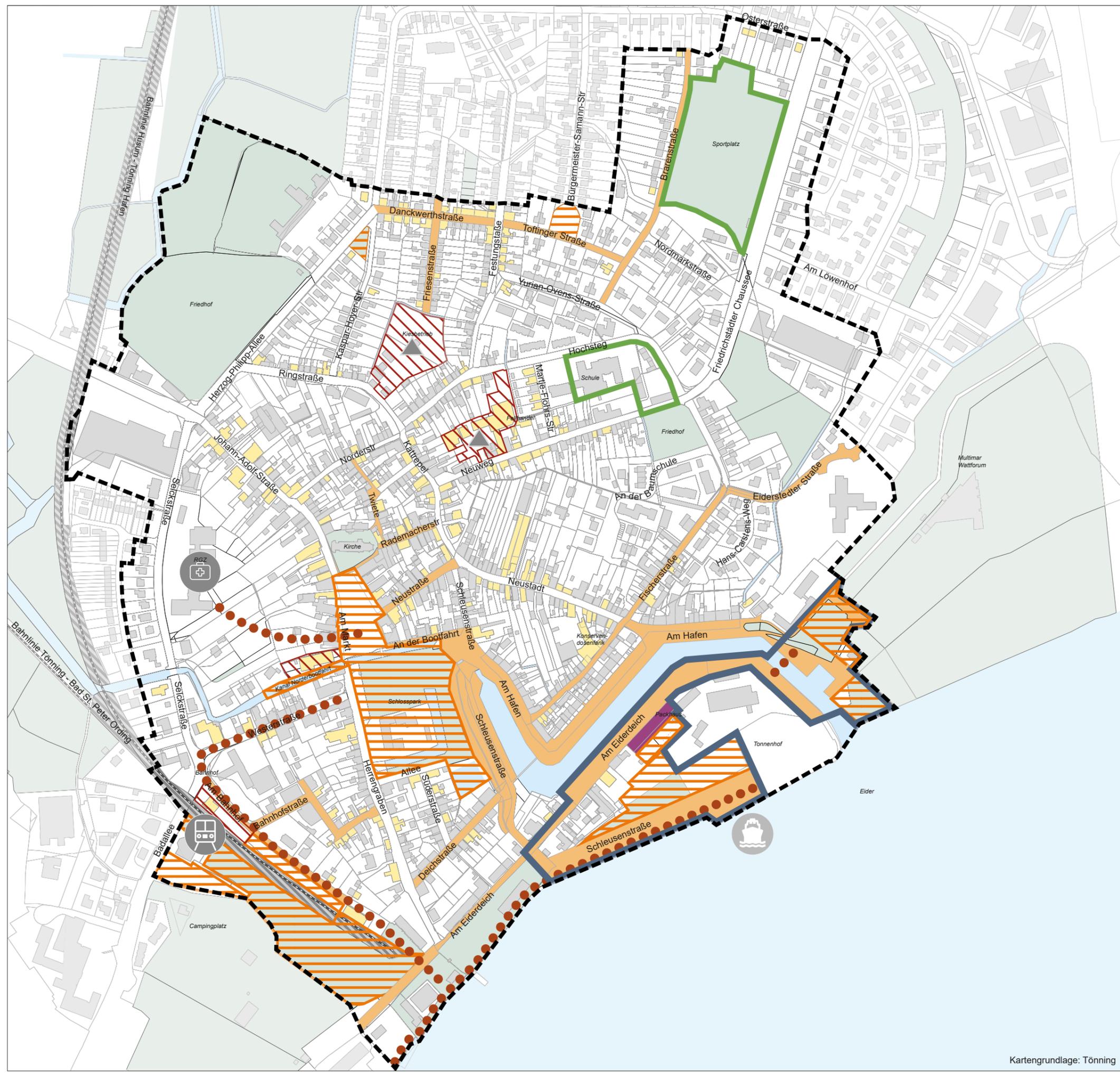
-  Grenze Untersuchungsgebiet
-  räumliche Handlungsschwerpunkte
-  1 Marktplatz & Schlosspark
-  2 Hafenkante & Packhaus
-  3 Bahnhof & Umfeld
-  Verzahnung räumlicher Handlungsschwerpunkte
-  Wohnraumpotentialfläche
-  Verbesserung der Erlebarkeit des Wassers
-  Ausbau, Qualifizierung sozialer, kultureller und freizeitbezogener Infrastruktur
-  Stärkung als zentraler Versorgungsbereich
-  Schiffsanleger
-  Regionales Gesundheitszentrum
-  Bahnhof
-  Grünflächen
-  Wasserflächen





Legende

- Untersuchungsgebiet
- Erneuerung u. Umgestaltung:  
Straßen u. Wege
- Erneuerung u. Umgestaltung:  
Stadt- u. Spielplätze, Freiflächen
- Änderung / Herstellung Wegeverbindung
- Modernisierung u. Instandsetzung  
baulicher Anlagen Dritter
- Modernisierung u. Instandsetzung  
baulicher Anlagen der Gemeinde
- Neuordnung / Qualifizierung Hafenkante
- Sicherung Potenzialflächen
- Sonstige Maßnahmen
- Verlagerung u. Änderung von Betrieben
- Schiffsanleger
- Regionales Gesundheitszentrum
- Bahnhof





Plan 15  
**Abgrenzung Sanierungsgebiet**

Legende

-  Grenze Untersuchungsgebiet
-  Sanierungsgebiet
-  Gebäude



## Anlage 1: Unterlagen zum Monitoring

Entwicklungsziele	Indikator	Datenquelle	Interpretationshinweis	Bewertung des Status
Das Stadtzentrum Tönning wiederbeleben	• Einzelhandelsumsatz	Befragung des Einzelhandels	Die Daten beschreiben die Einzelhandelsentwicklung anhand von regelmäßig erfragten Daten / Einschätzungen.	(+) Anstieg des Umsatzes (o) Stagnation (-) Rückgang des Umsatzes
	• Arbeitslosenquote	Gemeinde / Statistikamt Nord / Jobcenter	Die Arbeitslosenquote spiegelt den Trend des Arbeitsmarktes und die Arbeitsmöglichkeiten in wieder. Die Ansiedlung von Unternehmen macht die Gemeinde als Arbeitsstandort attraktiv, woraus eine niedrige Arbeitslosenquote resultieren.	(+) Rückgang der Arbeitslosenquote (o) Stagnation (-) Anstieg der Arbeitslosenquote
	• Leerstandquote der Gastronomie, Dienstleistungen, Einzelhandel, Gewerbe	Erhebung / Sanierungsträger / Gemeinde	Die Verringerung des Leerstands ist ein zentraler Aspekt im Bestreben das Ortszentrum zu stärken. Leerstände wirken sich negativ auf das Gemeindebild aus.	(+) Rückgang der Leerstände (o) Stagnation (-) Anstieg der Leerstände
	• Wie viel qm Brachflächen / ungenutzte Fläche wurden für eine neue Nutzung qualifiziert?	Erhebung / Sanierungsträger / Gemeinde	Die Schließung von Baulücken, die Nutzung von Brachflächen sowie von ungenutzten Flächen werten das Ortsbild auf. Die Entrichtung der Flächen führen zu positiven Bewertungen.	(+) Schließung / Nutzung von Baulücken und Brachflächen (o) Stagnation in der Anzahl (-) Entstehung neuer Brachflächen und Baulücken
	• An- und Abmeldung der Gastronomie und Dienstleistungsunternehmen, der Einzelhändler und der Gewerbebetriebe	Gemeinde	Eine niedrige Fluktuation sowie ein positiver Saldo der An- und Abmeldungen sprechen für eine positive Entwicklung und Stabilität des Standorts.	(+) Anstieg der Zahl der Unternehmen, geringe Fluktuation (o) Stagnation (-) Rückgang der Zahl der Unternehmen, hohe Fluktuation
Soziale Infrastrukturen und Bildung stärken	• Wartelisten Plätze der Kitas	Kitas / Gemeinde	Die Nachfrage nach Plätzen lässt Rückschlüsse auf die Bevölkerungsentwicklung und die Attraktivität der Gemeinde für junge Familien schließen. Die Bedarfe in den Kitas müssen der Nachfrage angepasst werden. Ein Indiz für die Bedarfe ist die Länge der Wartelisten.	(+) Anstieg der Nachfrage (o) Stagnation (-) Rückgang der Nachfrage
	• Anzahl der Schulkinder pro Schulklasse	Schulen / Gemeinde	Die Schülerzahl lässt Rückschlüsse auf die Nachfrage nach den jeweiligen Schularten und damit einhergehende Ausstattungsbedarfe zu. Die Anzahl der Schulkinder pro Schulklasse erlaubt Rückschlüsse auf den Betreuungsschlüssel.	(+) Anpassung des Schulstandorts an die Bedarfe (o) Stagnation (-) Verschlechterung der Situation (Raum- bzw. Lehrkräftemangel)
	• Saldo der Zu- und Abwanderung nach Altersgruppen	Gemeinde / Einwohnermeldeamt / Statistikamt Nord	Bei der Fluktuation kann herausgefiltert werden, welche Bevölkerungsgruppe hinzuzieht und welche abwandert. Dies kann wichtige Indizien für die angebotenen Wohnraumangebote bieten. Beispielsweise kann ein starker Wegzug von älteren Menschen bedeuten, dass es zu wenig seniorengerechten Wohnraum gibt.	(+) Zuwanderung (o) Stagnation (-) Abwanderung
	• Medizinische Versorgungsquote (Fachärzte / Allgemeinmediziner) pro Einwohner	Gemeinde	Die Erhaltung von Ärzten und der Ärzteviefalt in der Gemeinde wirkt sich positiv auf die medizinische Versorgung eine Einwohner und Einwohnerinnen aus. Eine Ärzteviefalt erhöht die Wohnortsqualitäten für Familien und Senioren. Dabei spielt auch eine gute Erreichbarkeit und Lagegunst im Ort eine wichtige Rolle.	(+) Verbesserung der medizinischen Versorgungsquote (o) Stagnation (-) Verschlechterung der Quote
Attraktive Treffpunkte und Orte der Erholung schaffen	• Wie viele qm des öffentlichen Raums wurden barrierearm oder barrierefrei ausgestattet?	Gemeinde, Sanierungsträger	Der barrierearme oder-freie Ausgestaltung des öffentlichen Raumes ermöglicht eine sichere Nutzung für schwächere oder in der Mobilität eingeschränkte Menschen.	(+) Erhöhung der barrierearmen oder -freien Flächen (o) Keine Maßnahmendurchführung (-) Verschlechterung des Zustands der öffentlichen Räume
	• Nutzungsintensität des öffentlichen Raumes insb. Marktplatz, Schlossgarten und Hafepromenade	Einschätzung der Gemeinde Eigene Erhebung nach festzulegenden Erhebungskriterien (bspw. Nutzungsintensität bestimmter zentraler Plätze)	Die Nutzung von öffentlichen Räumen steht in direktem Zusammenhang mit der Anziehungskraft des Ortszentrums. Durch Feste, Märkte, Veranstaltungen und andere Nutzungen werden sowohl Bürger / innen als auch Reisende angezogen. Ob eine durchgeführte Aufwertung zielführend ist, lässt sich an der Anzahl der durchgeführten Veranstaltungen ablesen, als auch durch die Intensität der Nutzung bzw. dem Erfolg. Führt die Aufwertung zu keiner höheren Nutzung, so sind auch weitere Rahmenbedingungen mit einzubeziehen, um die Aufwertungsmaßnahmen beurteilen zu können.	(+) Der öffentliche Raum wurde durch verschiedene Maßnahmen aufgewertet und / oder intensiv genutzt (o) Der öffentliche Raum wurde durch verschiedene Maßnahmen aufgewertet, wird jedoch weiterhin kaum genutzt (-) Der öffentliche Raum wurde nicht aufgewertet, wird nur gering genutzt
Neue Nutzungen auf alten Flächen etablieren	• Leerstandquote gesamt	Erhebung / Sanierungsträger / Gemeinde	Die Verringerung des Leerstands ist ein zentraler Aspekt im Bestreben das Ortszentrum zu stärken. Leerstände wirken sich negativ auf das Gemeindebild aus.	(+) Rückgang der Leerstände (o) Stagnation (-) Anstieg der Leerstände
	• Anzahl der instandgesetzten und modernisierten denkmalgeschützter / stadtbildprägender Gebäude	Gemeinde / Sanierungsträger	Die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude führt zu einer positiven Bewertung des Ortszentrums. Die Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden schafft gesunde Wohnverhältnisse, wertet das Ortsbild auf und leistet einen Beitrag zum Klimaschutz. Verbesserte Gebäudetechnik und Dämmung reduzieren den Treibhausgasausstoß. Räumliche Verortung der Gebäude im Gemeindegebiet.	(+) Erhöhung der modernisierten, instandgesetzten und energetisch qualifizierten Gebäude (o) Keine Maßnahmendurchführung (-) Verschlechterung der Zustände der Gebäude
	• Wie viel qm Brachflächen / ungenutzte Fläche wurden für eine neue Nutzung qualifiziert?	Erhebung / Sanierungsträger / Gemeinde	Die Schließung von Baulücken, die Nutzung von Brachflächen sowie von ungenutzten Flächen werten das Ortsbild auf. Die Entrichtung der Flächen führen zu positiven Bewertungen.	(+) Schließung / Nutzung von Baulücken und Brachflächen (o) Stagnation in der Anzahl (-) Entstehung neuer Brachflächen und Baulücken

Entwicklungsziele	Indikator	Datenquelle	Interpretationshinweis	Bewertung des Status
Mobilität und Barrierefreiheit sicherstellen	• Anzahl neu geschaffener oder erneuerter Bushaltestellen, Fahrradstellplätze, des Bahnhofs oder neuer / alternativer Verkehrsangebote	Gemeinde / Sanierungsträger	Die Schaffung oder Erneuerung von Bushaltestellen, Fahrradstellplätzen, des Bahnhofs oder neuer / alternativer Verkehrsangebote stärkt den nicht motorisierten Individualverkehr, die Nutzung des ÖPNVs und / oder unterstützt eine klimagerechte Verkehrswende. Zu den alternativen Verkehrsangeboten zählt bspw. eine Mitfahrbank oder Carsharing-Projekte.	(+) Anstieg der Angebote oder Erneuerungen (o) Stagnation (-) Abbau und Zerfall der Angebote
	• Wie viele qm des öffentlichen Raums wurden barrierearm oder barrierefrei ausgestattet?	Gemeinde / Sanierungsträger	Der barrierearme oder-freie Ausgestaltung des öffentlichen Raumes ermöglicht eine sichere Nutzung für schwächere oder in der Mobilität eingeschränkte Menschen.	(+) Erhöhung der barrierearmen oder -freien Flächen (o) Keine Maßnahmendurchführung (-) Verschlechterung des Zustands der öffentlichen Räume
	• Wie viele qm Straßen, Fuß- und Radwege wurden erneuert?	Gemeinde, Sanierungsträger	Die Erneuerung der Straßen ist für eine der Verkehrsmenge angepasste Änderung der Fahrbahnflächen und die Unterstützung einer klimagerechten Verkehrswende notwendig. Die Erneuerung der Fuß- und Radwegen stärkt den Fuß- und Radverkehr, trägt zu einer Aufwertung des öffentlichen Raumes bei und ermöglicht eine sichere Nutzung für schwächere oder in der Mobilität eingeschränkte Menschen. Dafür ist auch auf eine barrierefreie Ausgestaltung der Straßen und Wege zu achten.	(+) Erhöhung der erneuerten Flächen (o) Keine Maßnahmendurchführung (-) Verschlechterung des Zustands der Straßen, Fuß- und Radwege
Funktionale und städtebauliche Bezüge stärken	• Wie viele qm Straßen, Fuß- und Radwege wurden erneuert?	Gemeinde, Sanierungsträger	Die Erneuerung der Straßen ist für eine der Verkehrsmenge angepasste Änderung der Fahrbahnflächen und die Unterstützung einer klimagerechten Verkehrswende notwendig. Die Erneuerung der Fuß- und Radwegen stärkt den Fuß- und Radverkehr, trägt zu einer Aufwertung des öffentlichen Raumes bei und ermöglicht eine sichere Nutzung für schwächere oder in der Mobilität eingeschränkte Menschen. Dafür ist auch auf eine barrierefreie Ausgestaltung der Straßen und Wege zu achten.	(+) Erhöhung der erneuerten Flächen (o) Keine Maßnahmendurchführung (-) Verschlechterung des Zustands der Straßen, Fuß- und Radwege
	• einheitliche Beschilderung im öffentlichen Raum	Gemeinde, Sanierungsträger	Die einheitliche und übersichtliche Beschilderung in einem Ort ist maßgeblich für eine gute Orientierung von Touristen, Gästen und Besuchern. Funktionale Bezüge innerhalb eines Ortes werden so gestärkt.	(+) Einheitliches Beschilderungssystem (o) Keine Maßnahmendurchführung
	• Wie viele qm des öffentlichen Raums wurden barrierearm oder barrierefrei ausgestattet?	Gemeinde, Sanierungsträger	Der barrierearme oder-freie Ausgestaltung des öffentlichen Raumes ermöglicht eine sichere Nutzung für schwächere oder in der Mobilität eingeschränkte Menschen.	(+) Erhöhung der barrierearmen oder -freien Flächen (o) Keine Maßnahmendurchführung (-) Verschlechterung des Zustands der öffentlichen Räume
Zeitgemäßen Wohnraum schaffen	• Neugeschaffene Wohneinheiten	Gemeinde	Die Schaffung von Wohnraum trägt zu einer besseren Wohnraumversorgung bei und stärkt die Einwohnerzahlen der Gemeinde.	(+) Anstieg der Wohneinheiten (o) Stagnation (-) Rückgang der Wohneinheiten
	• Anzahl der instandgesetzten und modernisierten Wohn- / Geschäftsgebäude	Gemeinde / Sanierungsträger	Die Modernisierung und Instandhaltung der Wohn- und Geschäftsgebäude führt zu einer Stärkung der Geschäfte, Belebung des Ortes und verbesserten Wohnqualität. Die Gebäude sollen im Gemeindegebiet verortet werden.	(+) Erhöhung der modernisierten, instandgesetzten und energetisch qualifizierten Gebäude (o) Keine Maßnahmendurchführung (-) Verschlechterung des Zustands der Gebäude
	• Anzahl der modernisierten, instandgesetzten und energetisch qualifizierten Wohngebäude	Gemeinde / Sanierungsträger	Die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude führt zu einer positiven Bewertung des Ortszentrums. Die Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden schafft gesunde Wohnverhältnisse, wertet das Ortsbild auf und leistet einen Beitrag zum Klimaschutz. Verbesserte Gebäudetechnik und Dämmung reduzieren den Treibhausgasausstoß. Räumliche Verortung der Gebäude im Gemeindegebiet.	(+) Erhöhung der modernisierten, instandgesetzten und energetisch qualifizierten Gebäude (o) Keine Maßnahmendurchführung (-) Verschlechterung der Zustände der Gebäude
Kultur, Kunst und Tourismus stärken	• Anzahl Touristen pro Jahr	Gemeinde / Tourist- und Freizeitbetriebe Tönning	Tourismus und Tourismuswachstum wirkt sich positiv auf die Ortsentwicklung aus. Für Tönning ist der Tourismus ein wichtiger Wirtschaftssektor und führt zur zusätzlichen Belebung des Ortes.	(+) Anstieg der Touristen (o) Stagnation (-) Rückgang der Touristen
	• Kunst- und Kulturveranstaltungen pro Jahr und Anzahl der Teilnehmenden	Gemeinde / Sanierungsträger / Tourist- und Freizeitbetriebe Tönning	Kunst- und Kulturveranstaltungen wirken sich positiv auf den Tourismus aus sowie auf den Freizeitwert der Bewohnerschaft.	(+) Anstieg der Veranstaltungen (o) Stagnation (-) Rückgang der Veranstaltungen
Klimaschutz und Umwelt fördern	• Anzahl neugeschaffener oder instandgesetzter Grünflächen	Gemeinde / Sanierungsträger	Die Instandsetzung und weitere Ausweisung von Grünflächen ist für eine klimafreundliche und nachhaltige Stadtentwicklung wichtig.	(+) Flächen wurden instandgesetzt oder neugeschaffen (o) Stagnation (-) Flächen wurden versiegelt
	• Anzahl neu geschaffener oder erneuerter Bushaltestellen, Fahrradstellplätze, des Bahnhofs oder neuer / alternativer Verkehrsangebote	Gemeinde / Sanierungsträger	Die Schaffung oder Erneuerung von Bushaltestellen, Fahrradstellplätzen, des Bahnhofs oder neuer / alternativer Verkehrsangebote stärkt den nicht motorisierten Individualverkehr, die Nutzung des ÖPNVs und/oder unterstützt eine klimagerechte Verkehrswende. Zu den alternativen Verkehrsangeboten zählt bspw. eine Mitfahrbank oder Carsharing-Projekte.	(+) Anstieg der Angebote oder Erneuerungen (o) Stagnation (-) Abbau und Zerfall der Angebote
	• Energetische Instandsetzung von öffentlichen Gebäuden	Gemeinde / Sanierungsträger	Zu einer klimafreundlichen und nachhaltigen Stadtentwicklung zählt die energetische Instandsetzung von öffentlichen Gebäuden.	(+) Gebäude wurden energetisch instandgesetzt (o) keine energetische Instandsetzung

## Anlage 2: Dokumentation der Infoveranstaltungen

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren  
Stadt Tönning „Innenstadt“

**Dokumentation zur 1. Informations- und  
Beteiligungsveranstaltung im Rahmen der  
vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem  
Entwicklungskonzept**

am 13. Dezember 2018  
in der Stadthalle Tönning

Anlage:  
Präsentation Andreas Kiefer, BIG

## Veranstaltungsprogramm

- Ab 19.00 Uhr**      *Stationenrundgang - Station 1: Die Teilnehmenden werden begrüßt und aufgefordert, an der ersten Station des interaktiven Stationenrundgangs ihren Wohnort auf einer Karte von Tönning zu markieren.*  
*Station 2: Auf zwei Plakaten sind Statements zu Themen wie z.B. Verkehr, Parkplätze, Einzelhandel und Barrierefreiheit beschrieben. Diese sollen von den Teilnehmenden bewertet werden.*  
*Station 3: Die Teilnehmenden sind aufgefordert, an weiteren Stellwänden mit entsprechenden Plakaten die von ihnen wahrgenommenen Stärken und Schwächen zu verorten.*  
*Station 4: Auf einem Plan mit dem Untersuchungsgebiet konnten die Teilnehmenden verorten, in welche Bereiche von Tönning sie investieren würden.*  
*Station 5: Diese Station wurde von dem Einzelhandelsgutachter Lademann und Partner betreut. Hier wurde die Frage gestellt: „Was ist notwendig, damit der Einzelhandelsstandort Tönning noch besser funktioniert?“*
- 19.30 Uhr**      *Begrüßung: Bürgermeisterin Dorothe Klömmer begrüßt die Teilnehmenden und führt thematisch in die Veranstaltung ein.*
- 19.40 Uhr**      *Präsentation: Andreas Kiefer (BIG) informiert über das Städtebauförderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren und über die vorbereitenden Untersuchungen mit IEK. Die Teilnehmenden erhalten die Möglichkeit im Anschluss Fragen zum Prozess und zur Städtebauförderung zu stellen.*
- 20.30 Uhr**      *Gelegenheit zum weiteren Stationenrundgang und Austausch außerhalb des Podiums im persönlichen Gespräch.*
- 21.15 Uhr**      *Veranstaltungsende*



Die Veranstaltung war öffentlich und fand am 13.12.2018 in der Stadthalle Tönning statt. Sie richtete sich an die Einwohnerschaft, Personen mit einer Eigentumspartie, Vermietende sowie die Anwohnenden, die Vertretung der Politik, die Gemeindeverwaltung und alle weiteren Interessierten. Die Einladung erfolgte über Plakate, die an zentralen Orten in Tönning aushingen sowie Presseinformationen in der lokalen Presse. Die Personengruppe mit einer Eigentumspartie wurde über persönliche Anschreiben zu der Veranstaltung eingeladen.

## Stationenrundgang

Zu Beginn der Veranstaltung wurden die Anwesenden um Teilnahme am Stationenrundgang gebeten. In diesem hatten sie die Möglichkeit, sich zu folgenden Fragen zu äußern:

- Station 1: Wo wohnen Sie und welche Beziehung haben Sie zum Untersuchungsgebiet?
- Station 2: Was ist wichtig für eine attraktive Innenstadt Tönning's?
- Station 3: Was gefällt Ihnen bzw. gefällt Ihnen nicht in Tönning?
- Station 4: In welchen Teilbereichen des Zentrums würden Sie schwerpunktmäßig investieren?
- Station 5: Was ist notwendig, damit der Einzelhandelsstandort Tönning noch besser funktioniert?

Jede Station bestand aus einer oder mehreren Stellwänden, die teils mit Karten des Untersuchungsgebietes, zu bewertenden Aussagen über das Ortszentrum oder Platz für Anmerkungen und Ideen versehen waren. Mittels Metaplankarten, Strichen und Klebepunkten konnten die Teilnehmenden ihre Meinungen und Ideen abgeben.



Die Ergebnisse der Beteiligung werden im Folgenden dargestellt.

### Station 1: Bezug der Teilnehmenden zum Untersuchungsgebiet

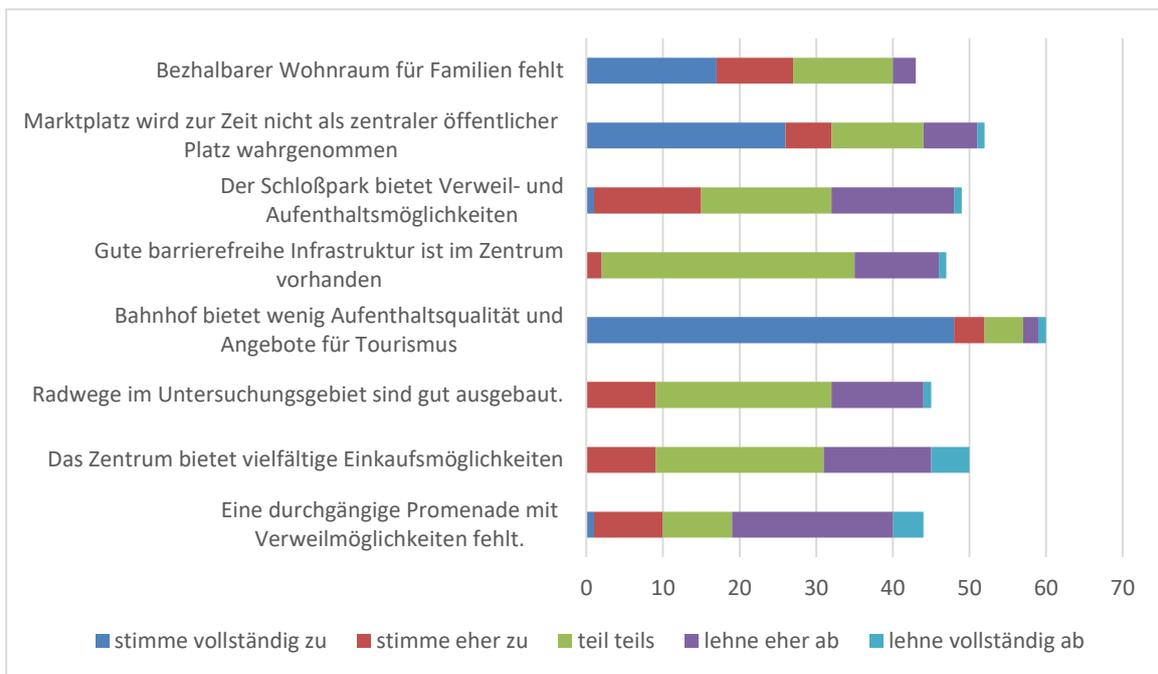
Um einschätzen zu können, welche Personengruppen sich beteiligen, wurden die Teilnehmenden zu Beginn gebeten, ihren Wohnort und Bezug zum Untersuchungsgebiet (Personen mit Eigentum, Mietende und / oder Gewerbetreibende) anzugeben (via Klebepunkt auf einem Plan und Strichliste).

An der Veranstaltung haben rund 70 Personen teilgenommen, was von einem großen Interesse an dem Prozess zeugt. Die meisten Teilnehmenden kommen aus dem Untersuchungsgebiet, nur fünf Personen gaben an, außerhalb des Untersuchungsgebietes bzw. außerhalb Tönnings zu leben. Die deutliche Mehrheit der Teilnehmenden zählt zu der Eigentümerschaft. Nur drei Teilnehmende gaben an zur Miete zu wohnen sowie eine Person gab an, ein Gewerbe im Untersuchungsgebiet zu betreiben.



## Station 2: Was ist wichtig für eine attraktive Innenstadt Tönning's?

Die Teilnehmenden sollten acht Aussagen anhand der Bewertungsskala von „stimme vollständig zu“ bis „lehne vollständig ab“ bewerten. Die Aussagen wurden wie folgt bewertet:



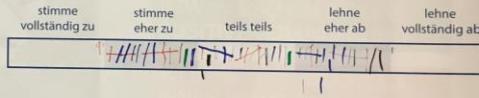
**STIMMT DAS SO?  
IHRE MEINUNG IST GEFRAGT!**

**2**

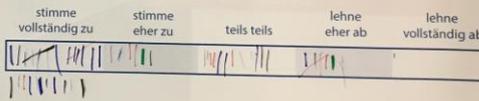
**5** Im Zentrum von Tönning gibt es eine gute **barrierefreie Infrastruktur** für Kinderwagen, Rollator und Co.



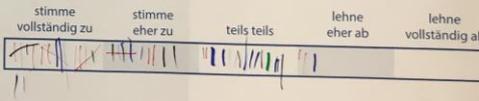
**6** Der **Schloßpark** ist das grüne Herz Tönning. Er bietet attraktive Verweil- und Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Generationen.



**7** Der **historische Marktplatz** von Tönning wird nicht als zentraler Platz Tönning wahrgenommen, da er größtenteils als Parkplatz für Pkws genutzt wird.



**8** Es fehlt in Tönning an **bezahlbarem Wohnraum** für Familien.



**STIMMT DAS SO?  
IHRE MEINUNG IST GEFRAGT!**

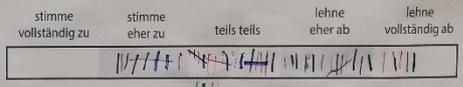
**2**

**1** Es fehlt an einer durchgängigen **Promenade** mit Verweilmöglichkeiten entlang des Hafens bis zur Hafenecke (Eidermündung).



**2** Ich komme gern ins Tönninger Zentrum zum Einkaufen und für Besorgungen. Es gibt **vielfältige Einkaufsmöglichkeiten**.

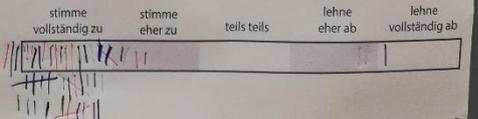
*Achtung Frage 2 oft falsch verstanden  
→ lehne ab überstanden als lehne ab im Kaufmann Besorgungen werden  
er = vollst. ab*



**3** Die **Radwege** im Untersuchungsgebiet sind gut ausgebaut und ausgestattet. Touristen und Bewohner/innen nutzen diese viel.



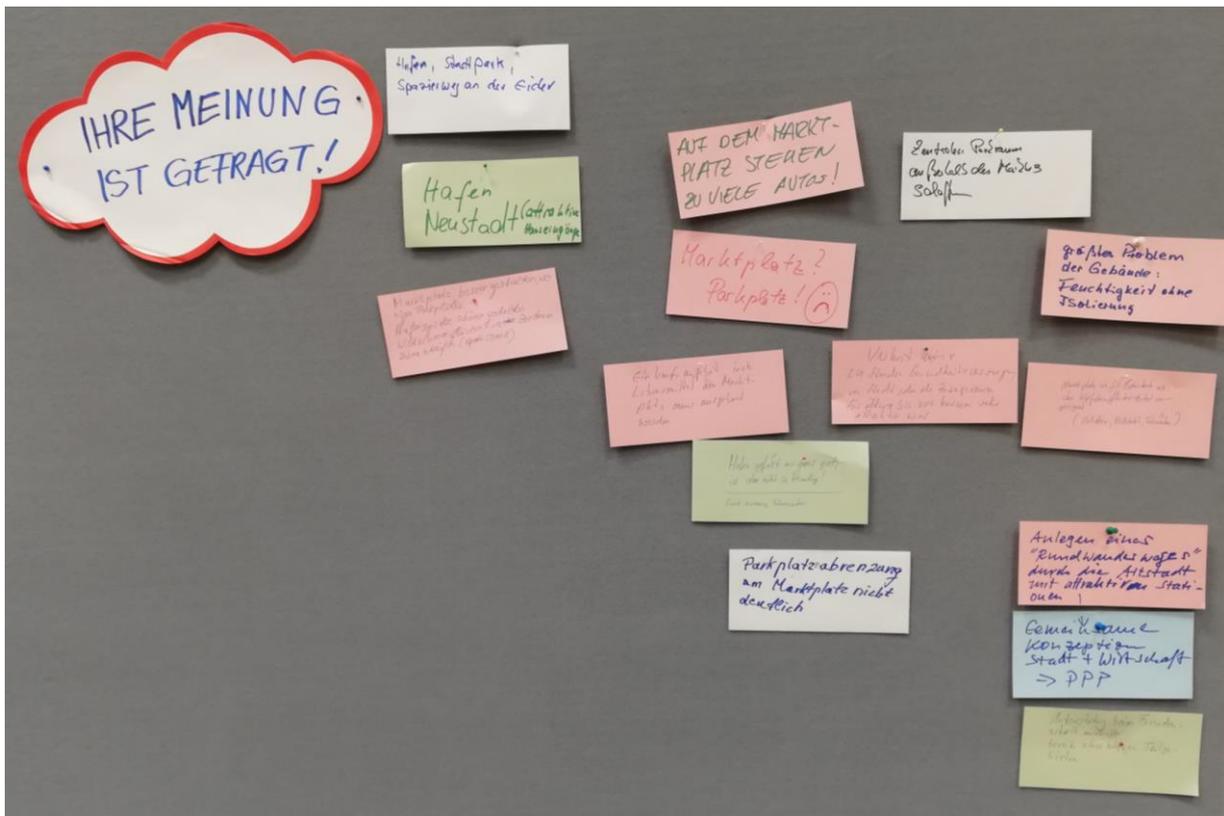
**4** Der **Bahnhof** von Tönning ist zentral gelegen, bietet aber nur wenig Aufenthaltsqualität und Angebote für Reisende und Tourismus.



### Station 3: Mängel und Potentiale

An der zweiten Station wurden Anmerkungen der Teilnehmenden zu Mängeln und Potenzialen im Untersuchungsgebiet aufgenommen. Die Anmerkungen konnten auf einem Plan mittels roten (Mängel) und grünen (Potentiale) Klebepunkten verortet und nebenan auf Karten verschriftlicht werden. Die Ergebnisse fließen in die Konzepterstellung der vorbereitenden Untersuchungen ein.





Folgende Anmerkungen wurden zur Station drei von den Teilnehmenden verschriftlicht:

#### Positive Bewertung

- Spaziergänge an Eider, Hafen und im Schloßpark
- Attraktive Hauseingänge im Bereich Hafen und Neustadt
- Hafen

#### Negative Bewertung

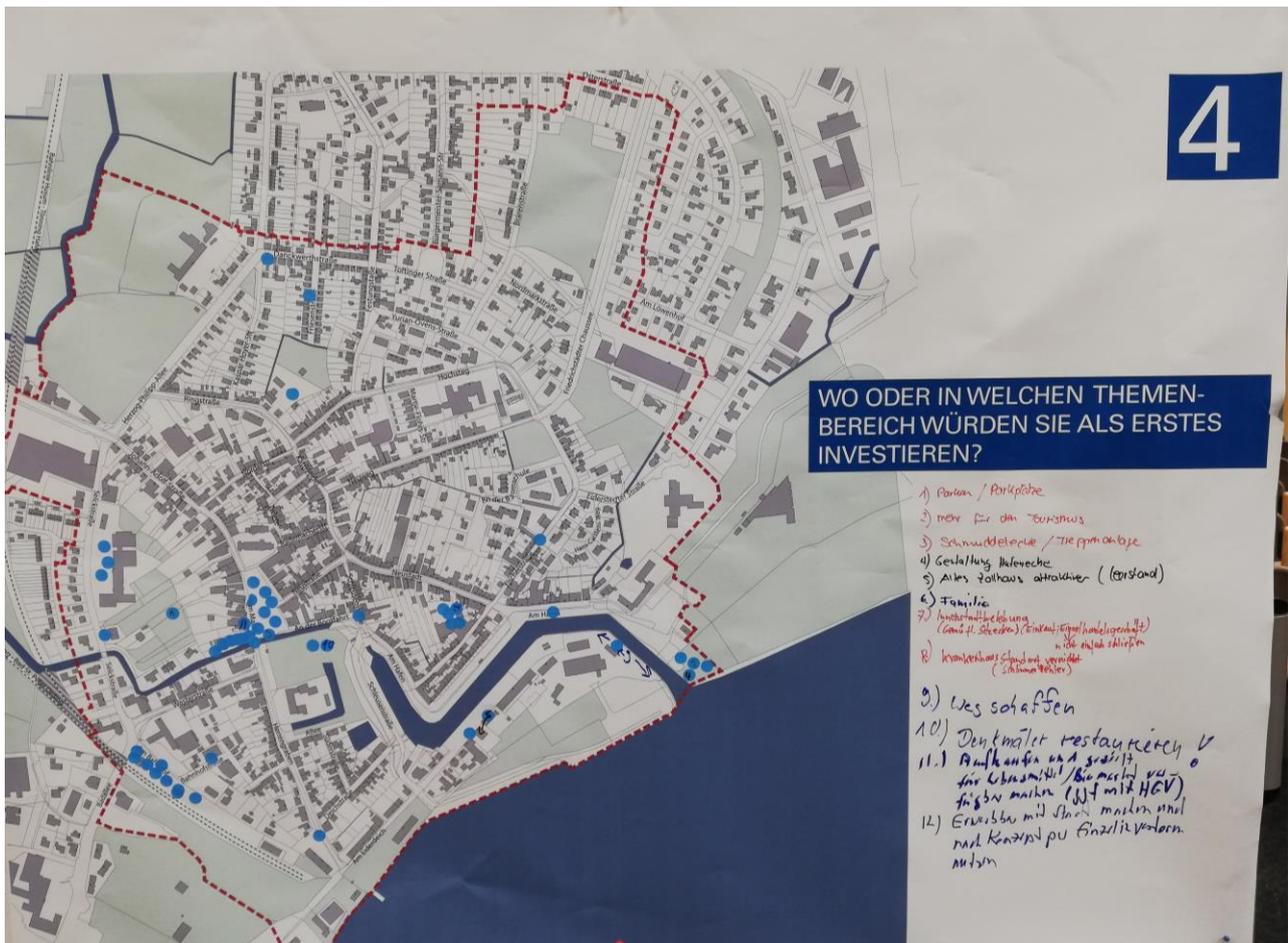
- Auf dem Marktplatz stehen zu viele Autos
- Marktplatz besser gestalten, weniger Parkplätze
- Hafenspitze schöner gestalten
- Zu viele Parkplatz, zu wenig Marktplatz
- Keine Einkaufsmöglichkeiten am Marktplatz
- Verlust der Gesundheitsversorgung
- Kopfsteinpflaster am Markt ist nicht barrierefrei
- Parkplatzabgrenzung am Marktplatz nicht deutlich
- Historische Gebäude haben Feuchtigkeitsschäden im Fundament durch fehlende Isolierung

#### Weitere Anregungen/Ideen

- Wildblumenflächen im Zentrum
- Zebrastrifen zwischen Bank und Apotheke
- Zentralen Parkraum außerhalb des Marktes schaffen
- Rundwanderweg durch die Altstadt mit attraktiven Stationen. Gemeinsame Konzeption des Weges durch Stadtverwaltung und Wirtschaft

#### Station 4: Investitionsschwerpunkte / Prioritäten

An der dritten Station hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, Investitionsschwerpunkte festzulegen. Dabei stand die Frage im Vordergrund: „Wo oder in welchen Themenbereich würden Sie als erstes investieren?“. Auf einem Plan des Untersuchungsgebietes „Innenstadt“ konnten Klebpunkte vergeben und verortet werden sowie Anmerkungen vermerkt werden.

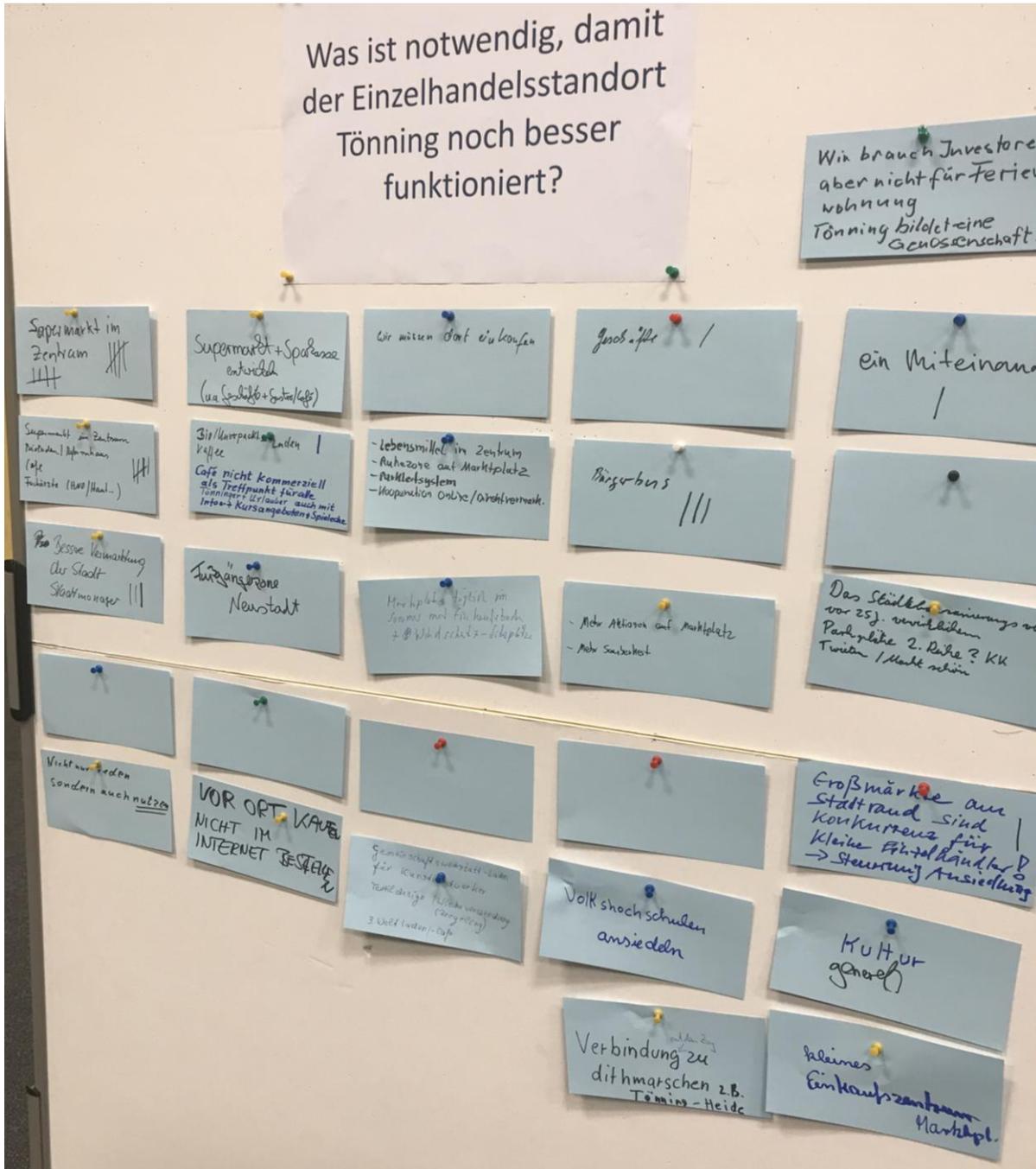


#### Anmerkungen:

- Parkplätze auf Grünflächen hinter dem ehem. Krankenhaus
- An der Hafenspitze Nutzungen für den Tourismus ansiedeln
- Hafenspitze gestalten
- Treppenanlage Fischersstraße erneuern
- Gebäude des Alten Zollhauses sanieren und beleben
- Innenstadtbelebung durch gemütliche Sitzecken und Einkaufsmöglichkeiten
- Ehemaliges Krankenhaus wieder als Krankenhaus nutzen
- Im Bereich des Tonnenlagers eine öffentliche Nutzung etablieren
- Denkmäler restaurieren (Schloßpark)
- Ehemaliges Gebäude EDEKA ankaufen und wieder ein Lebensmittelgeschäft am Markt ansiedeln (ggf. mit HGV)

## Station 5: Einzelhandelskonzept

Die fünfte Station wurde von dem Einzelhandelsgutachter Lademann und Partner betreut. Zu der Frage: „Was ist notwendig, damit der Einzelhandelsstandort Tönning noch besser funktioniert?“ konnten die Teilnehmenden Anmerkungen und Anregungen auf Kärtchen schreiben.



Die Teilnehmenden der Veranstaltung merkten folgendes an:

- Superparkt im Zentrum
- Ein nicht-kommerzielles Café als Treffpunkt für Tönninger aber auch Touristen
- Ruhezeiten am Marktplatz
- Parkleitsystem
- Bürgerbus
- Investoren für die Innenstadt
- Mehr Sauberkeit auf dem Marktplatz
- Mehr Aktionen auf dem Marktplatz
- Einkaufsbuden auf dem Marktplatz
- Fußgängerzone in der Neustadt
- Bessere Vermarktung der Stadt durch z.B. Stadtmanager
- Gemeinschaftswerkstatt für Kunsthandwerk etc.
- Volkshochschulen ansiedeln
- Stärkere Steuerung von Ansiedlungen des Einzelhandels (Großmärkte am Stadtrand sind Konkurrenz für kleinere Geschäfte)

## Begrüßung

Um 19.30 Uhr begrüßte Bürgermeisterin Dorothe Klömmer die Teilnehmenden der ersten Informations- und Beteiligungsveranstaltung für die vorbereitenden Untersuchungen in Tönning. Frau Klömmer erläuterte die hohe Bedeutung der Städtebauförderung für die Entwicklung der Stadt Tönning und, dass diese Veranstaltung dazu diene, die Vorgehensweise vorzustellen sowie ein Meinungsbild der Teilnehmenden abzufragen.

## Präsentation

Herr Andreas Kiefer stellte anhand einer PowerPoint-Präsentation das Städtebauförderungsprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASO), das Ziel der vorbereitenden Untersuchungen und die Vorgehensweise vor. Herr Kiefer erläuterte kurz das Einzelhandelskonzept, welches in der Programmkulisse ASO durch einen weiteren Gutachter zu erstellen ist. In Tönning erarbeitet das Büro Lademann und Partner das Einzelhandelskonzept.

Herr Kiefer verdeutlichte, dass VU und IEK als informelles Planungsinstrument unterschiedliche thematische Schwerpunkte umfassen und vorhandene Missstände im Untersuchungsgebiet aufzeigen werden. In diesem Zusammenhang wurde auch der Hintergrund und die Bedeutung des Fragebogens für die Eigentümerschaft sowie des Stationenrundgangs im Rahmen dieser Veranstaltung erläutert. Der abschließende Bericht zur VU und IEK bildet die Grundlage für den späteren Einsatz von Städtebauförderungsmitteln.

Er gab zudem einen Ausblick über das weitere Verfahren: Die Ergebnisse des Stationenrundgangs werden in die Bewertung einfließen. Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und -analyse wird das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept erstellt. Dieses wird voraussichtlich Ende 2019 fertig. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts werden der Öffentlichkeit in einer zweiten Informationsveranstaltung präsentiert. Der Termin für die Veranstaltung wird rechtzeitig über die Presse und das Internet bekannt gegeben.

Die Präsentation ist der Dokumentation als Anlage beigefügt.



## Fragen

Im Anschluss der Präsentation hatten die Teilnehmenden Gelegenheit, im Plenum Verständnisfragen zu stellen. Die Teilnehmenden hatten viele Verständnisfragen sowie Anregungen für den weiteren Prozess.

**Frage:** Werden für den Prozess und die baulichen Maßnahmen die vorhandenen Ressourcen, bestehende aus engagierten Personen und Vereinen sowie Bauunternehmen aus Tönning miteinbezogen und genutzt werden?

**Anmerkung:** Die vorhandenen Ressourcen der Stadt Tönning werden schon jetzt und auch im weiteren Verlauf des Prozesses genutzt. Als Beispiel merkte Herr Kiefer die Lenkungsgruppe an, welche für den Prozess initiiert wird und diesen begleiten wird. Die Lenkungsgruppe wird aus Vertretungen aus der Politik, Verwaltung und weiteren Personen bestehen, welche die Interessen der Stadtbevölkerung vertreten, wie den Seniorenbeirat, die Gewerbetreibenden etc. Des Weiteren werden Gespräche mit Schlüsselakteuren, wie den großen Institutionen Vor-Ort geführt.

Die Lenkungsgruppe ist kein Entscheidungs- sondern ein Empfehlungsgremium. Das Entscheidungsgremium im gesamten Prozess ist die Selbstverwaltung der Stadt Tönning.

**Frage:** Wie kann die Belebung der Innenstadt langfristig, also während dem Förderzeitraum von bis zu 15 Jahren, sichergestellt werden?

**Anmerkung:** Die geplanten Maßnahmen werden priorisiert. Es wird Projekte geben welche kurzfristig umgesetzt werden müssen, manche mittelfristig und dann wird es Projekte geben mit einem langfristigen Horizont. Diese Priorisierung der Maßnahmen ist zentral und wird am Anfang der Sanierung vorgenommen. Änderungen und Umplanungen sind aber dennoch möglich.

**Frage:** Ein besonderes Thema, nicht nur in Tönning, ist der demographische Wandel und die Alterung der Gesellschaft. Wird der Seniorenbeirat in den Prozess miteinbezogen?

**Anmerkung:** Vertreter des Seniorenbeirats werden Mitglieder Lenkungsgruppe sein. Insgesamt wird das Thema demographischer Wandel und insbesondere die Barrierfreiheit im öffentlichen Raum bei Neuplanungen mit Städtebauförderungsmitteln immer mitgedacht.

**Frage:** Wie hoch ist die Summe der Städtebauförderungsmittel für Tönning?

**Anmerkung:** Das wird abhängig von den geplanten Maßnahmen und den finanziellen Mitteln der Stadt Tönning und kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden.

**Frage:** Wie passt das Einzelhandelskonzept mit in das Gesamtkonzept der vorbereitenden Untersuchungen?

**Anmerkung:** Die Erfassung der aktuellen Einzelhandelssituation und Empfehlung der Fachplaner ist von besonderer Bedeutung für die Innenstadtentwicklung. Die BIG als VU-Gutachter arbeitet eng mit dem für das Einzelhandelskonzept beauftragten Büro Lademann und Partner zusammen sodass die Ergebnisse direkt in das Gesamtkonzept einfließen.

**Frage:** Wie wahrscheinlich ist es, dass private Personen mit Eigentum Städtebauförderungsmittel erhalten? Und wer entscheidet, ob sie Fördermittel erhalten?

**Anmerkung:** Die Förderung von privaten Immobilien durch Mittel der Städtebauförderung hat in letzten Jahren stark abgenommen. Personen mit Eigentum im späteren Fördergebiet können grundsätzlich unter bestimmten Voraussetzungen und in Abstimmung mit dem Fördermittelgeber eine Förderung für private Maßnahmen, wie z.B. umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen oder die energetische Ertüchtigung von Gebäuden, erhalten. Ob und wie hoch eine Förderung sein kann, wird im Laufe des Verfahrens und anhand der Bedarfe ermittelt. Primär werden die Städtebaufördermittel für öffentliche Maßnahmen, wie z.B. Verkehrs- und Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen) oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen eingesetzt.

**Zusätzliche Information:** Der Fokus der Städtebauförderung liegt nicht auf der Förderung von Privaten, sondern der Weiterentwicklung der Innenstadt Tönning mit seinen öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen und (Frei-)Räumen zu einem lebenswerten Gemeindemittelpunkt.

**Frage:** Was passiert mit der ehemaligen Konservenfabrik?

**Anmerkung:** Laut Frau Klömmel liegen zurzeit keine Anfragen von Investoren vor.

**Zusätzliche Information:** Alle Brachflächen und untergenutzte Flächen im Untersuchungsgebiet werden in das integrierte Entwicklungskonzept einfließen und Nutzungsoptionen aufgestellt.

**Frage:** Welche Beteiligungsprozesse gibt es während der vorbereitenden Untersuchungen? Wird es auch während der Sanierung Beteiligungsprozesse geben?

**Anmerkung:** Die Beteiligungsprozesse während der vorbereitenden Untersuchung sowie während des Baugesetzbuch vorgegeben und können bei Bedarf erweitert werden. Während der vorbereitenden Untersuchungen werden folgende Interessensgruppen beteiligt: Behörden und Träger öffentlicher Belange, die Bürgerschaft, Eigentümerschaft, für den weiteren Prozess wichtige Vereine, Institutionen und Gewerbetreibende. Die Beteiligungsprozesse, welche im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen der Stadt Tönning geplant sind, gehen über das vorgeschriebene Maß des Baugesetzbuches hinaus. Es sind insgesamt zwei Informations- und Beteiligungsveranstaltungen mit der allgemeinen Öffentlichkeit geplant.

**Frage:** Können Gewerbetreibende, Einzelhändler oder andere Personen einen Teil des kommunalen Anteils der Städtebauförderung mitfinanzieren?

**Anmerkung:** Nein. Die kommunalen Anteile an der Städtebauförderung können nur durch die Kommune erbracht werden.

**Frage:** Wie heißt das verantwortliche Ministerium auf Landesebene?

**Anmerkung:** Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration

Anlage: Präsentation Andreas Kiefer, BIG

## Tönning - Auf dem Weg in die Städtebauförderung

Infoveranstaltung zu den vorbereitenden Untersuchungen (VU)  
und Integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (IEK)  
für das Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ Tönning



### Agenda

- 1. Einführung: Städtebauförderung**
- 2. VU und IEK? auf dem Weg in die Umsetzung mit der Städtebauförderung**
- 3. Prozessablauf und Ausblick**

## Einführung Städtebauförderung

BIG Städtebau |

## Einführung Städtebauförderung

### Städtebauförderung des Bundes und der Länder

- Finanzhilfen für Städte und Gemeinden um die kommunalen Aufgaben und Herausforderungen besser bewältigen zu können
- aufgeteilt in thematische Förderschwerpunkte
- ...den sogenannten Förderprogrammen
  - Soziale Stadt
  - Stadtumbau Ost/Stadtumbau West
  - **Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**
  - Städtebaulicher Denkmalschutz
  - Kleinere Städte und Gemeinden
  - Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
  - Investitionspakt



BIG Städtebau |

## Ziele des Förderprogramms sind:

- Stärkung von Innenstädten und Ortszentren in ihrer städtebaulichen Funktion
- Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen und Behebung sozialer Missstände.



## Fördermittel mit Eigenanteil

- Mittel des Bundes werden durch Mittel der Länder und der Kommunen ergänzt. Die sogenannte 3/3-Förderung.



## Mögliche Maßnahmen im „Zentrenprogramm“:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze)
- Instandsetzung und Modernisierung von (stadtbildprägenden) Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung)
- Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen
- Quartiers- beziehungsweise Citymanagement
- Gestaltung von Grün- und Freiräumen
- Maßnahmen der Barrierearmut beziehungsweise –freiheit
- Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern
- Vorbereitende Maßnahmen: VU+IEK, Einzelhandels-/ Verkehrskonzepte, Bauleitplanverfahren, etc.

## VU und IEK? der Weg in die Umsetzung mit Mitteln der Städtebauförderung

BIG Städtebau |

### Städtebauförderung in Tönning

#### Voraussetzungen:

- 1. Aufnahmeantrag gemäß StBauFR SH 2015**
  - Erfolgt in 2017 für die Programmkulisse „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“



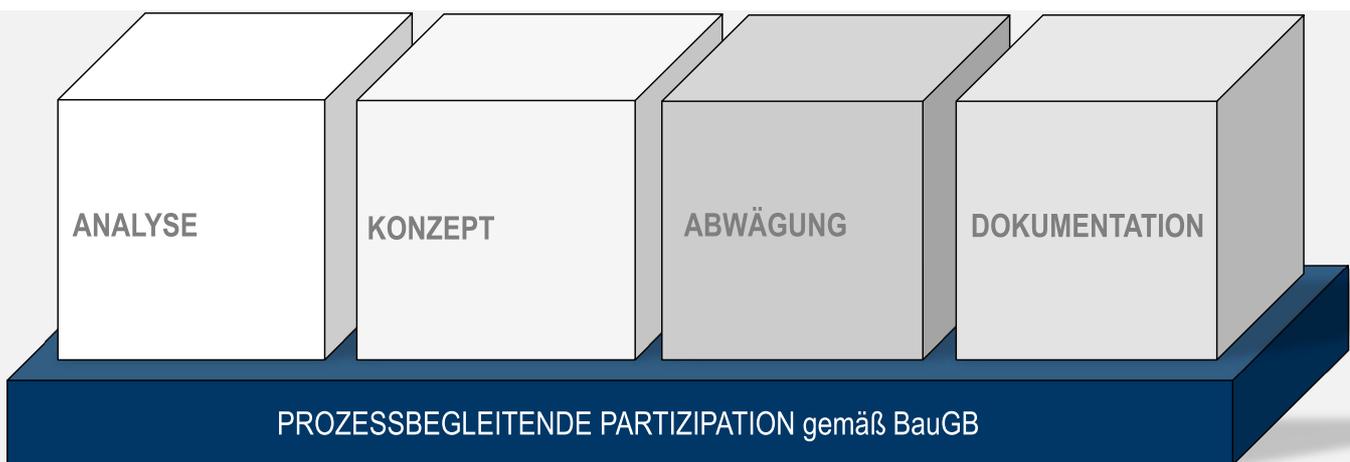
BIG Städtebau |

## Voraussetzungen:

- 1. Aufnahmeantrag gemäß StBauFR SH 2015**
  - › Erfolgt in 2017 für die Programmkulisse „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
- 2. Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß §141 BauGB**
  - › Analyse der Ist-Situation und Identifikation von städtebaulichen Missständen
  - › Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK) inklusive Definition von Entwicklungszielen und Maßnahmen zur Zielerreichung
  - › Abwägung der Notwendigkeit eines Sanierungsverfahrens
  - › Darstellung der Durchführbarkeit (Planungshorizont 12-15 Jahre)



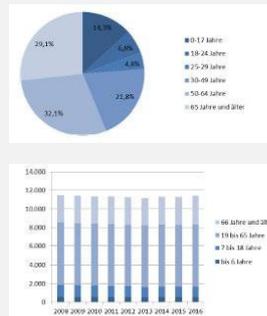
# Verfahrensbausteine VU und IEK



- Untersuchungsfelder:**
- Bebauungsstruktur und Gebäudezustand
  - Bevölkerungsstruktur
  - Freiräume, Wohnumfeld und Umwelt
  - Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur
  - Nutzungsstruktur und Freizeitangebote
  - Soziale und technische Infrastruktur
  - Verkehr und Erschließung

## Untersuchungsmethoden:

- Vor-Ort Begehungen und Kartierung
- Datensammlung über Abfragen und Recherchen
- Einbeziehung bestehender Gutachten
- Stellungnahmen der Behörden und TöB



# Bestandserhebung Vor-Ort Begehungen



Grundstücks- und Gebäudedaten für die Vor-Ort-Aufnahme	
Straße	Ander Hauer Haus Nr. 6
Sonstiges:	
Fotonummern	78300641
Nutzung Erdgeschoss	
<input checked="" type="checkbox"/> Wohn	<input type="checkbox"/> EH <input type="checkbox"/> Dienstl. <input type="checkbox"/> Gastro. <input type="checkbox"/> Gewerbe <input type="checkbox"/> Medizin. <input type="checkbox"/> Öff. <input type="checkbox"/> Kultur
Nutzung Obergeschoss	
<input checked="" type="checkbox"/> Wohn	<input type="checkbox"/> EH <input type="checkbox"/> Dienstl. <input type="checkbox"/> Gastro. <input type="checkbox"/> Gewerbe <input type="checkbox"/> Medizin. <input type="checkbox"/> Öff. <input type="checkbox"/> Kultur
Anzahl der Geschosse	2 + SD
Leerstand	
<input type="checkbox"/> Kein Leerstand	<input type="checkbox"/> Teilweiser Leerstand <input checked="" type="checkbox"/> Komplett leerstehend
Leerstand Einheiten	mind. 3
Sanierungsbedarf	
<input type="checkbox"/> Kein/Gering	<input type="checkbox"/> Mittel <input checked="" type="checkbox"/> Hoch
Energetischer Sanierungsbedarf	
<input type="checkbox"/> Kein/Gering	<input type="checkbox"/> Mittel <input checked="" type="checkbox"/> Hoch
Barrierefreier Zugang	ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Sonstiges, z.B.: Fenster zerbrochen; skakalegerie	
Baujahr	
<small>EH: Einzelhandel Dienstl.: Dienstleistung Gastro.: Gastronomie Medizin.: medizinische Versorgung (Arzt, Apotheke...) Öff.: Öffentliche Dienste/Einrichtungen</small>	



## Bestandsanalyse: Fragebogen an Eigentümer

### FLEISCHHAUERSTRASSE Nördliche Straßenseite (ungerade Hausnummern)

**Angaben zum Eigentum (Gebäude/Gebäudeinheit)**

1. Bitte geben Sie die Adresse Ihres Gebäudes an:  
Straße \_\_\_\_\_ Hausnr. \_\_\_\_\_

2. In welchem Jahr wurde das Gebäude errichtet?

<input type="checkbox"/> Vor 1918	<input type="checkbox"/> 1918-1948	<input type="checkbox"/> 1949-1957
<input type="checkbox"/> 1958-1968	<input type="checkbox"/> 1969-1978	<input type="checkbox"/> 1979-1987
<input type="checkbox"/> 1988-1993	<input type="checkbox"/> 1994-2001	<input type="checkbox"/> 2002-2009
<input type="checkbox"/> Nach 2009	<input type="checkbox"/> Keine Angabe	

3. Bitte geben Sie den Gebäudetyp an:

Mehrfamilienhaus  Einfamilienhaus  Gewerbeimmobilie   
 sonstiges / Gebäude gemischt genutzt

4. Nutzen Sie das Gebäude selbst oder vermieten Sie es?

Selbstgenutztes Eigentum  Selbstgenutztes Eigentum und Vermietung  Ausschließlich Vermietung

5. Wie wird Ihr Gebäude genutzt? (Mehrfachnennung möglich)

Wohnen  Leerstand (komplett)   
 Handel/Dienstleistung  Leerstand (teilweise)   
 Büro   
 Gewerbe   
 Sonstiges \_\_\_\_\_

6. Geben Sie hier die Anzahl der Wohnungen/Gewerbeeinheiten in Abhängigkeit von der Größe an:

Unter 40 m <sup>2</sup>	Anzahl Wohnungen _____	Anzahl Gewerbeeinheiten _____
40 - 59 m <sup>2</sup>	_____	_____
60 - 79 m <sup>2</sup>	_____	_____
80 - 99 m <sup>2</sup>	_____	_____
Über 100 m <sup>2</sup>	_____	_____

1 von 4

**Eigentümerbefragung Tönning**

Schritt 2 von 6 - Angaben zum Gebäude

Angaben zum Eigentum (Gebäude oder Gebäudeinheit)

1. Bitte geben Sie die Adresse Ihres Gebäudes bzw. Ihrer Gebäudeinheit an:

Straße \_\_\_\_\_ Hausnummer \_\_\_\_\_

2. In welchem Jahr wurde das Gebäude errichtet?

Keine Angabe

3. Bitte geben Sie den Gebäudetyp an:

Mehrfamilienhaus  
 Einfamilienhaus (auch Reihenhäuser und Doppelhäuser)  
 Gewerbeimmobilie  
 Sonstiges/Gebäude gemischt genutzt

4. Nutzen Sie Ihr Eigentum selbst oder vermieten Sie es?

Selbstgenutztes Eigentum  
 Selbstgenutztes Eigentum und Vermietung  
 Ausschließlich Vermietung

5. Wie wird Ihr Eigentum genutzt? (Mehrfachnennung möglich)

Wohnen  Handel/Dienstleistung  Büro

## Untersuchungsmethoden:

- Vor-Ort Begehungen und Kartierung
- Datensammlung über Abfragen und Recherchen
- Einbeziehung bestehender Gutachten
- Stellungnahmen der Behörden und TöB
- Interviews mit Fachexperten und Schlüsselakteuren
- Stimmungsbilder und Meinungen aus Bürgerbeteiligung
- Workshops mit den politischen Vertretern und der Verwaltung

## Analyse und Bewertung

## Identifikation von Mängeln/Konflikten und Chancen/Potenzialen





- ▶ Abwägung und Begründung der Sanierungsnotwendigkeit gemäß BauGB
- ▶ Abgrenzung des Fördergebiets
- ▶ Wahl des benötigten Verfahrens zur Durchführung der Sanierung



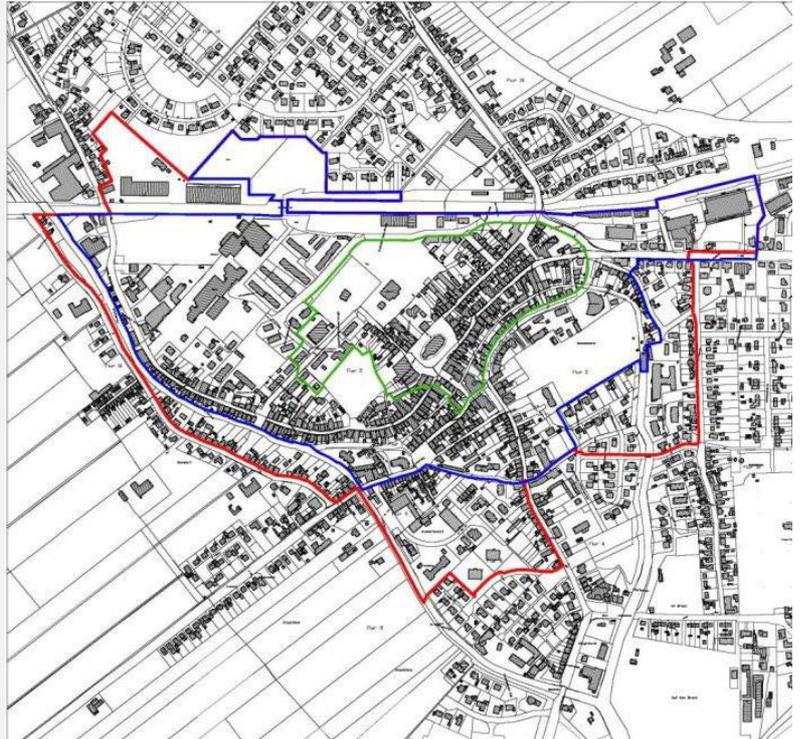
### Wahl des Sanierungsverfahrens

- ▶ Kein Ermessensentscheid der Kommune
- ▶ Bedingt durch vorgesehene Maßnahmen
- ▶ Geregelt in §142 BauGB



## Arten Gebietsfestlegungen nach § 142 ff BauGB:

- ▶ „**umfassende Verfahren**“  
Anwendung bei größerer Gebietsumgestaltung (Ankäufen und Neuordnungen einschließlich umfassender Erneuerung von Erschließungsanlagen)
- ▶ „**vereinfachte Verfahren**“  
Anwendung, sofern lediglich Erhaltung und Verbesserung des Bestandes vorgesehen ist.



## Prozessbegleitende Partizipation und Ausblick?



Aktive Stadt- und Ortsteilzentren  
Stadt Tönning „Innenstadt“

**Dokumentation zur 2. Informations- und  
Beteiligungsveranstaltung im Rahmen der  
vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem  
Entwicklungskonzept**

am 21. Mai 2019  
in der Stadthalle Tönning

Anlage:  
Präsentation Andreas Kiefer, BIG

## Veranstaltungsprogramm

- Ab 19.00 Uhr**      *Begrüßung: Bürgermeisterin Dorothe Klömmer begrüßt die Teilnehmenden.*
- Ca. 19.10 Uhr**      *Präsentation: Andreas Kiefer (BIG) informiert über das Städtebauförderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren und über die vorbereitenden Untersuchungen mit IEK. Des Weiteren werden die Entwicklungsziele und ersten Maßnahmenideen vorgestellt. Die Teilnehmenden erhalten die Möglichkeit im Anschluss Fragen zum Prozess und zur Städtebauförderung zu stellen.*
- Ca. 19.45 Uhr**      *Workshop zur Qualifizierung der Maßnahmen*
- Ca. 20.30 Uhr**      *Präsentation der Ergebnisse*
- Ab 20.55 Uhr**      *Zeit für individuelle Fragen außerhalb des Podiums*
- 21.00 Uhr**          *Veranstaltungsende*



Die öffentliche Veranstaltung fand am 21.05.2019 in der Stadthalle Tönning statt. Sie richtete sich an die Bewohnerschaft, die Eigentümerschaft, die Gemeindeverwaltung, die politischen Vertretungen, an Multiplikatoren aus Tourismus, Wirtschaft, Einzelhandel und Gewerbe sowie an die Vereine und sozialen Einrichtungen. Die Einladung erfolgte über Plakate, die an zentralen Orten in Tönning aushingen, Presseinformationen in der lokalen Presse sowie durch Postwurfsendungen an alle Haushalte.

## Begrüßung

Um 19.00 Uhr wurden die Teilnehmenden durch die Bürgermeisterin Dorothe Klömmer zur zweiten Informations- und Beteiligungsveranstaltung für die vorbereitenden Untersuchungen in Tönning begrüßt. Frau Klömmer führte kurz in die Thematik der Veranstaltung ein und verdeutlichte, dass es um eine weitere Qualifizierung der Maßnahmenideen geht. An der Veranstaltung haben rund 50 Personen teilgenommen, was von einem großen Interesse an dem Prozess zeugt.

## Präsentation

Herr Andreas Kiefer stellte anhand einer Präsentation (Anlage dieser Dokumentation) die Städtebauförderung und die laufenden vorbereitenden Untersuchungen vor. Nach einer kurzen Vorstellung der bisherigen Ergebnisse wurde der Fokus auf die Entwicklungsziele und die Maßnahmenideen für die Innenstadt Tönning gelegt. Des Weiteren stellte Herr Kiefer die drei identifizierten Handlungsschwerpunkte vor.



## Workshop

Für die Teilnahme am Workshop wurden die Anwesenden gebeten, sich einer von drei möglichen Gruppen zuzuordnen. Jede Gruppe widmete sich einem Handlungsschwerpunkt und diskutierte die Nutzungen, Qualitäten und Funktionen für die Räume. Die drei Handlungsschwerpunkte sind:

1. Marktplatz und Schloßpark
2. Hafenpromenade und Hafenecke
3. Bahnhof und Umfeld

Für die jeweiligen Handlungsschwerpunkte waren Stellwände mit Plänen, Luftbild und die Entwicklungsziele vorbereitet. Die drei Gruppen hatten 45 Minuten Zeit an den Stellwänden über den Handlungsschwerpunkt bezüglich Nutzungen, Funktionen und Qualitäten zu diskutieren.



Die Ergebnisse der Beteiligung werden im Folgenden dargestellt.

# Handlungsschwerpunkt Marktplatz und Schloßpark

### Handlungsschwerpunkt Marktplatz und Schloßpark



**Entwurf**

- Neue Zonierung des Platzes
- Barrierearmut herstellen
- Neue Gestaltung als öffentl., histor. Raum
- Wegeverbindung zu umliegenden Arealen herstellen
- Zeitgemäße Ausstattung / Mobiliar
- Neue Nutzung für ehemaliges Edeka-Grundstück
- Kanal Norderboofahrt erlebbar gestalten

**Marktplatz**

- Neue Zonierung der Grünfläche
- Denkmalgerechte Gestaltung
- Einbindung der Wasserflächen
- Wegeverbindung zu umliegenden Arealen herstellen
- Übergang zum Hafbereich (Schleusenstraße) ansprechend, offen gestalten
- Gestaltung als Bindeglied zwischen Markt und Hafen



### Welche Funktion soll der Raum erfüllen?

NEUES SCHLOSS (S)

WENIGER PARKPLATZ (M)

ALLEINERLEBUNGSMERKMALE HERAUSHEBELLEN (BEIHEIM SOLLT'S WESEN)

ZENTRALE BUS- UND ANLAGESTELLE

GESAMTER SICHERER ÜBERGANG MARKTPLATZ-SCHLOSSPARK

MULTIFUNKTION

AVENTURPLATZ QUALITÄT HERSTELLEN (M+S)

KNOTENPUNKT (M)

ATRAKTIV. FÜR JUNGERE PUBLIKUM STRÄKEN KIRCHEN GELÄNDE MIT IN NEUGESTALTUNG EINBEZIEHEN

ANWENDUNGEN MITDENKEN MARKTNUTZUNG ZU KIRCHEN/VORRAT VERLEHEN

MARKT = KERNSTÜCK ZENTRAL = EINGANG

"HIER REICHT MUSS WEG"

STICHBOHRT "BILDSTEDT" MARKTPLATZ REGIONALE PRODUKT

ZUKUNFTS-SPANNUNG HANDEL ERLEBEN

KULTURELLES ZENTRUM (M)

ABENDLICHE GASTRONOMIE (M)

HISTORISIERUNG GESTALTUNG MIT BAROCKE - ZIER MODERNE WENDEN FÜR EDEKA

"REPAIR - CAFE" (SPREKUNG WISSENSCHAFT)

EDOKA: BEDENKUNG MIT DURCHFÜHRUNG (ÜBERBLICKUNG SCHWELPUNKT)

SCHLOSS ALS "PAVILLON" WIEDERHERSTELLEN

ALLE KEINE KRÄFTEN

### Wer soll den Raum nutzen?

### Was soll hier nicht passieren?

NICHT ASPIRIEREN

KEINE LANGSTRÄHE

NICHT ZUGEPARKT WERDEN

NICHT MEHR LEBENDIG & VERFALL

"EDEKA" ZUMER DEN STADT ENTWICKELUNG NICHT ENTZIEHEN WERDEN

VOOR-VERBODEN (STOPPEN!)

KEINE KOMPLET - SPERRUNG FÜR PUNKT/LKW

NICHT MEHR LEBENDIG IN KONTAKT

## Welche Funktion soll der Raum erfüllen?

## Was soll hier nicht passieren?

## Wer soll den Raum nutzen?

### Marktplatz

- Alleinstellungsmerkmale herausstellen (Zentrum soll dies fördern)
- Attraktiver Wohnraum für junge Menschen im Zentrum
- Kulturelle Orte in Verbindung mit „sehen und erlebbar“ machen
- Weniger Parkplätze
- Vielfalt in Einzelhandel fördern und stärken
- Attraktivität für „jüngeres“ Publikum stärken
- Knotenpunkt
- Steine/Kopfsteinpflaster in Glas/Hartwachs eingießen (Hitze-/Frostbeständig)
- Kirchengelände mit in Neugestaltung einbeziehen
- Parken für Einheimische (20 min)
- Geschichtsträchtige Gebäude erhalten
- Kopfsteinpflaster erhalten
- Kirchentüren mit Weihnachtsbeleuchtung
- Marktnutzung zu Kirche / Vorplatz verlegen
- Nahversorgung innerorts sicherstellen
- Multifunktionalität
- Markt: wirtschaftliches Zentrum; Schloß: Erholung
- Edeka: Bebauung mit Durchgang (gewerblicher Schwerpunkt)
- „Repair-Cafe“ (Stärkung Kleingewerbe)
- Kulturelles Zentrum
- Vorkaufsrecht der Stadt auf „Edeka-Immobilie“ ausüben
- Historisierende Gestaltung mit barrierefreier Modernisierung verbinden
- Abendliche Gastronomie
- Stichwort „Eiderstedter Marktplatz“ (Regionale Produkte fest installiert)
- Zukunftsfähigen Handel etablieren
- Wegebeziehungen aufzeigen/herstellen
- Edeka darf der städtischen Entwicklung nicht entzogen werden
- Platz nicht asphaltieren
- Keine „Angsträume“
- Nicht mehr Umnutzungen in Wohnraum
- Leerstand und Verfall aufhalten
- Keine Komplettsperre für PKW/LKW
- Marktplatz nicht mehr zuparken
- Ein Marktplatz für Alle
- Rad-Schnellwegenetz
- Jugendherberge wichtiger Finanzpart (mit einbeziehen)

### Schloßpark

- Schloßpark: Bühne, Spielgelegenheit, Brunnen
- Historisches Leitsystem (Historische Handelsstadt)
- „Der Deich muss weg“
- Aufenthaltsqualität herstellen
- Zäune an der Bootsfahrt
- Krähen-Problem (Vogelvermehrung stoppen) lösen / in die Planung einbeziehen
- Klettergarten für den Schloßpark
- Neues Schloß
- Schloß als Pavillon wiederherstellen

### Verbindungen schaffen

- Sichtbeziehungen + Wege zwischen Markt- und Schloßpark – Hafen herstellen
- Gestalterische Lösung für Übergang Marktplatz und Schloßpark

# Handlungsschwerpunkt Hafepromenade und Hafenecke

**Handlungsschwerpunkt  
Hafen und Hafenecke**





**Ziele des Handlungsschwerpunkts**

**Hafen**

- Promenade beidseitig herstellen und aufwerten
- Wegebeziehung Am Eiderdeich erneuern und attraktivieren
- Weitere Querungsmöglichkeit des Hafenbeckens
- Gebäude Packhaus zur Promenade und zur Eider öffnen
- Nutzungskonzept Packhaus
- Flächen zwischen Packhaus und Eider qualifizieren

**Hafenecke**

- Hafenecke einer Nutzung zuführen
- Wegebeziehung zum Multimar Wattforum stärken
- Aufenthaltsqualitäten schaffen

**Welche Funktion soll der Raum erfüllen?**

TINY HOUSES  
Hautbohle

Quersungsmöglichkeit  
Nahe Hafenspitze

Mobilcar  
mit Wind-Weberschere

Konzeption  
Hafenkanal  
von Packhaus

aktive/sportliches  
Nutzungskonzept  
Hafenecke

Konzept für  
nischen Vorkant

SCHILDER  
für Fußgänger  
→ Innenstadt

Hafenecke  
ausgezeichnetes  
Mobilcar

Sitzstühle  
Öffnung  
Promenade

**Wer soll den Raum nutzen?**

**Was soll hier nicht passieren?**



**Welche Funktion soll der Raum erfüllen?**

**Was soll hier nicht passieren?**

**Wer soll den Raum nutzen?**

- Konzept für ruhenden Verkehr
- Tiny houses + Hausboote
- Querungsmöglichkeit Nähe Hafenecke zur Verbindung beider Promenaden  
Mögliche Verbindung zwischen Hafenecke und Packhaus
- Hafenecke – ansprechendes Mobiliar
- Mobiliar mit Wind- und Wetterschutz
- Aktives / sportliches Nutzungsangebot Hafenecke
- Schilder für Fußgänger / Radfahrer (Richtung Innenstadt)
- Steinstufenöffnung an der Promenade

# Handlungsschwerpunkt Bahnhof und Umfeld

### Handlungsschwerpunkt Bahnhof und Umfeld



**Entwurf**

- Öffentlicher Verkehrsraum
- Öffentliche Grünflächen
- Öffentliche Plätze
- Öffentliche Gebäude
- Öffentliche Infrastruktur
- Öffentliche Dienstleistungen
- Öffentliche Einrichtungen
- Öffentliche Anlagen
- Öffentliche Objekte
- Öffentliche Strukturen
- Öffentliche Elemente
- Öffentliche Details
- Öffentliche Aspekte
- Öffentliche Qualitäten
- Öffentliche Werte
- Öffentliche Bedeutungen
- Öffentliche Funktionen
- Öffentliche Rollen
- Öffentliche Identitäten
- Öffentliche Charaktere
- Öffentliche Geistes
- Öffentliche Seelen
- Öffentliche Körper
- Öffentliche Geister
- Öffentliche Wesen
- Öffentliche Lebewesen
- Öffentliche Pflanzen
- Öffentliche Tiere
- Öffentliche Menschen
- Öffentliche Götter
- Öffentliche Dämonen
- Öffentliche Geisterwesen
- Öffentliche Wesenheiten
- Öffentliche Substanzen
- Öffentliche Qualitäten
- Öffentliche Werte
- Öffentliche Bedeutungen
- Öffentliche Funktionen
- Öffentliche Rollen
- Öffentliche Identitäten
- Öffentliche Charaktere
- Öffentliche Geistes
- Öffentliche Seelen
- Öffentliche Körper
- Öffentliche Geister
- Öffentliche Wesen
- Öffentliche Lebewesen
- Öffentliche Pflanzen
- Öffentliche Tiere
- Öffentliche Menschen
- Öffentliche Götter
- Öffentliche Dämonen
- Öffentliche Geisterwesen
- Öffentliche Wesenheiten
- Öffentliche Substanzen



**Ziele des Handlungsschwerpunkts**

**Bahnhof**

- Bahnhof als Ort des Angekommens gestalten
- Zeitgemäße Infrastrukturen für Radfahrende bereitstellen
- Vorhandene Pkw-Stellplätze ausbauen
- Wegeverbindung Richtung Am Eiderdeich/Hafen herstellen
- Wegeverbindung Richtung Marktplatz ausbauen

**Umfeld**

- Fläche einer Nutzung zuführen
- Wegeverbindung Richtung Eider herstellen
- Spielplatz modernisieren

**Welche Funktion soll der Raum erfüllen?**

**BUSBAHNHOF** → **FAHRRÄDER + INFRASTRUKTUR** → Parkhaus

**PARK & RIDE** → auch für Marktplatz

**MIET-DRINK**

**E-STATIONEN**

**GEBÄUDE GÜTERBAHNHOF ERHALTUNG**

**BAHNHOF** → Kiosk, Kaffee, etc.

**ERHPTANG** → Kultur / Konzerte

**Wandeweg**

**Historie Darstellung**

**SCHLUSSTÄCKER**

**WEGELEIT-SYSTEM**

**AUFENTHALTS-FLÄCHEN**

**NTL. WC**

**Wer soll den Raum nutzen?**

**Angebot für Jugendliche**

**Modernisierung Spielplatz**

**Anlage für Skate + Rollschuhfahren**

**Welche Funktion soll der Raum erfüllen?**

**Was soll hier nicht passieren?**

**Wer soll den Raum nutzen?**

**Bahnhof**

- E-Stationen
- Verleihsystem für Fahrräder
- Wegeleitsystem Richtung Innenstadt und Hafen
- Park & Ride
- Infrastruktur für Fahrräder
- Parkhaus für Räder
- Busbahnhof mitdenken / Bushaltestelle sowie Wendemöglichkeit
- Nutzungen für das Bahnhofsgebäude z.B. Kiosk
- Bahnhof als Empfang gestalten
- Schließfächer
- Öffentliche WC
- Wegeverbindung Richtung Eider/Hafen/Meerwasserschwimmbad/Strand

**Alter Güterbahnhof**

- Kultur/Konzerte im Alten Güterbahnhofsgebäude
- Güterbahnhof sanieren + Außenveranstaltungen anbieten
- Gebäude Güterbahnhof erhalten
- Aufenthaltsflächen
- Historie darstellen

**Areal „Tönninger Urwald“**

- Wanderweg

**Spielplatz**

- Mögliche Erweiterung
- Modernisierung Spielplatz
- Angebot für Jugendliche
- Anlage für Skater + BMX / Pumptrack

## Vorstellung der Ergebnisse im Plenum

*Im Anschluss an die Workshop-Phase wurden im Plenum die diskutierten Anregungen und Ideen zusammenfassend vorgestellt.*



## Zeit für individuelle Fragen außerhalb des Podiums

*Gegen Ende der Veranstaltung hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit Fragen zu den Ergebnissen des Workshoppes zu stellen oder zu sonstigen Anliegen das Gespräch mit den Mitarbeitern der BIG zu suchen. Dies wurde von einigen Teilnehmenden genutzt.*

## Anlage: Präsentation Andreas Kiefer, BIG Städtebau

## Tönning - Auf dem Weg in die Städtebauförderung

Infoveranstaltung zu den vorbereitenden Untersuchungen (VU)  
und Integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (IEK)



### Bürgerforum

Vorstellung der Ziele  
und Maßnahmenideen

am 21. Mai 2019 um 19 Uhr  
in der Stadthalle Tönning

## Agenda

1. Einführung Städtebauförderung
2. Ergebnisse der Bestandsanalyse?
3. Vorstellung erarbeitete Entwicklungsziele
4. Handlungsschwerpunkte für die Innenstadt Tönning
5. Workshop Phase
6. Präsentation der Ergebnisse
7. Ausblick

## Einführung Städtebauförderung

BIG Städtebau |

## Einführung Städtebauförderung

### Städtebauförderung des Bundes und der Länder

- Finanzhilfen für Städte und Gemeinden um die kommunalen Aufgaben und Herausforderungen besser bewältigen zu können
- aufgeteilt in thematische Förderschwerpunkte
- ...den sogenannten Förderprogrammen
  - Soziale Stadt
  - Stadtumbau Ost/Stadtumbau West
  - **Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**
  - Städtebaulicher Denkmalschutz
  - Kleinere Städte und Gemeinden
  - Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
  - Investitionspakt



BIG Städtebau |

## Ziele des Förderprogramms sind:

- Stärkung von Innenstädten und Ortszentren in ihrer städtebaulichen Funktion
- Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen und Behebung sozialer Missstände.



## Fördermittel mit Eigenanteil

- Mittel des Bundes werden durch Mittel der Länder und der Kommunen ergänzt. Die sogenannte 3/3-Förderung.



# Das Beispiel Hansestadt Hamburg

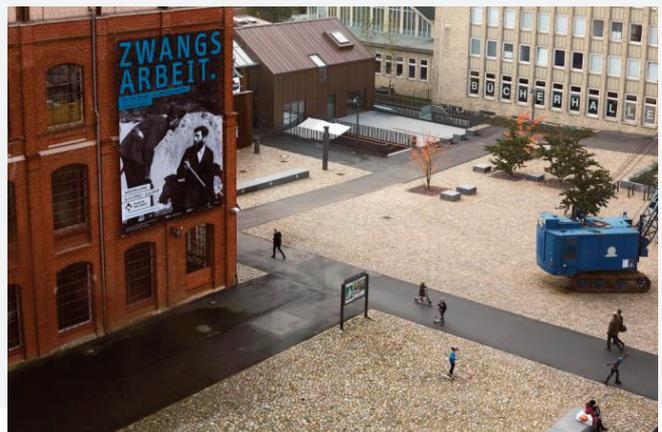
Barmbek-Nord  
Herstellung und Änderung von  
Erschließungsanlagen



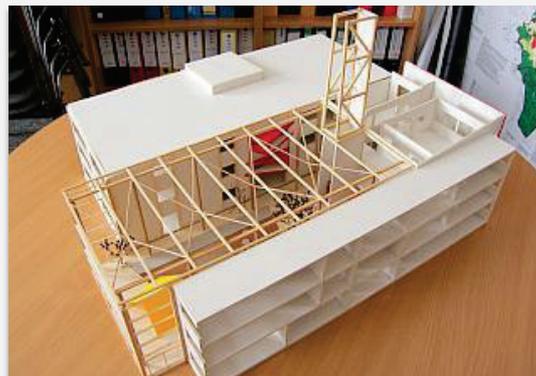
BIG Städtebau |

# Das Beispiel Hansestadt Hamburg

Barmbek-Nord  
Herstellung und Änderung von  
Erschließungsanlagen



**Das Beispiel  
Hansestadt Hamburg**  
Barmbek-Nord  
Gemeinbedarf und Folgeeinrichtung  
Kulturzentrum Zinnschmelze



**Das Beispiel  
Luckenwalde**  
Energetische Sanierung  
der Kita Burg

**Das Beispiel  
Nortorf**  
Modernisierung und  
Instandsetzung  
Vorher und Nachher



**Das Beispiel  
Güstrow**  
Modernisierung und  
Instandsetzung  
Vorher und Nachher



**VU und IEK?**  
der Weg in die Umsetzung mit Mitteln der Städtebauförderung

## Voraussetzungen:

### 1. Aufnahmeantrag gemäß StBauFR SH 2015

- › Erfolgt in 2017 für die Programmkulisse „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“



## Voraussetzungen:

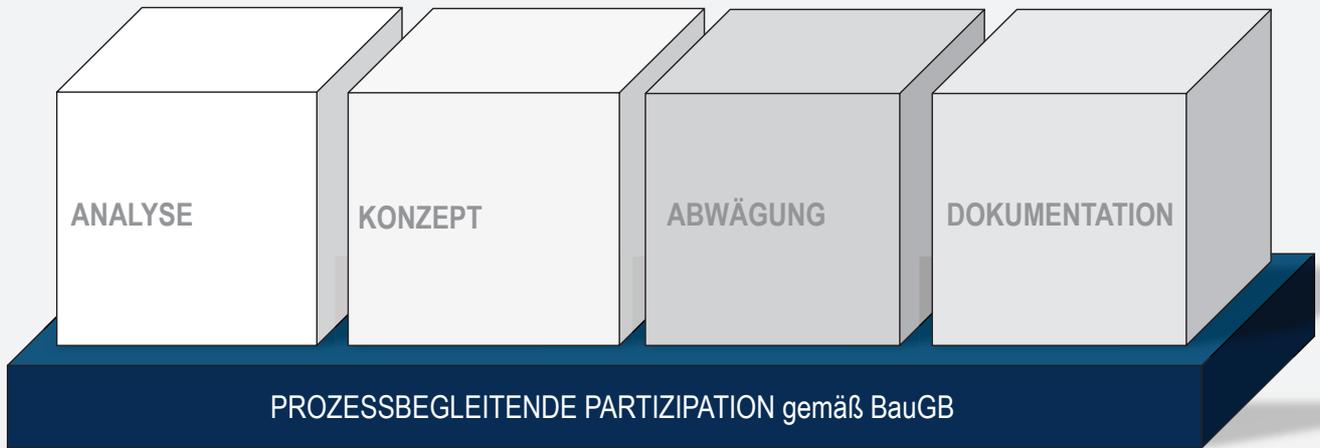
### 1. Aufnahmeantrag gemäß StBauFR SH 2015

- › Erfolgt in 2017 für die Programmkulisse „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

### 2. Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß §141 BauGB

- › Analyse der Ist-Situation und Identifikation von städtebaulichen Missständen
- › Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK) inklusive Definition von Entwicklungszielen und Maßnahmen zur Zielerreichung
- › Abwägung der Notwendigkeit eines Sanierungsverfahrens
- › Darstellung der Durchführbarkeit (Planungshorizont 12-15 Jahre)





## Untersuchungsmethoden:

- Vor-Ort Begehungen und Kartierung
- Datensammlung über Abfragen und Recherchen
- Einbeziehung bestehender Gutachten
- Stellungnahmen der Behörden und TöB
- Interviews mit Fachexperten und Schlüsselakteuren
- Stimmungsbilder und Meinungen aus Bürgerbeteiligung
- Workshops mit den Vertretern aus Politik, Verwaltung und Stadtgesellschaft





**Untersuchungsmethoden:**

- Vor-Ort Begehungen und Kartierung
- Datensammlung über Abfragen und Recherchen
- Einbeziehung bestehender Gutachten
- Stellungnahmen der Behörden und TöB
- Interviews mit Fachexperten und Schlüsselakteuren
- Stimmungsbilder und Meinungen aus Bürgerbeteiligung
- Workshops mit den politischen Vertretern und der Verwaltung

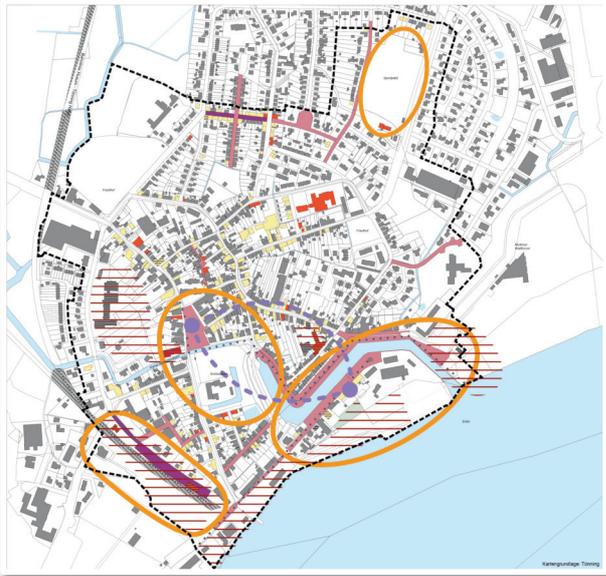
**Analyse und Bewertung**

**Identifikation von Mängeln/Konflikten und Chancen/Potenzialen**

The collage includes a poster for a 'Bürgerforum' on December 13, 2018, with the text 'Innenstadt Tönning. Ihre Meinung ist gefragt!'. It also shows a photo of a large meeting room with a screen, and another photo of people gathered around a table with a whiteboard. A second poster at the bottom right is an 'Einladung' (invitation) for a public event on May 21, 2019, with the text 'Wie geht es weiter mit der Städtebauförderung in der Innenstadt?' and 'zur Vorstellung der Ziele und Maßnahmenideen des Entwicklungskonzepts Tönninger Innenstadt'.

Mängel und Konflikte

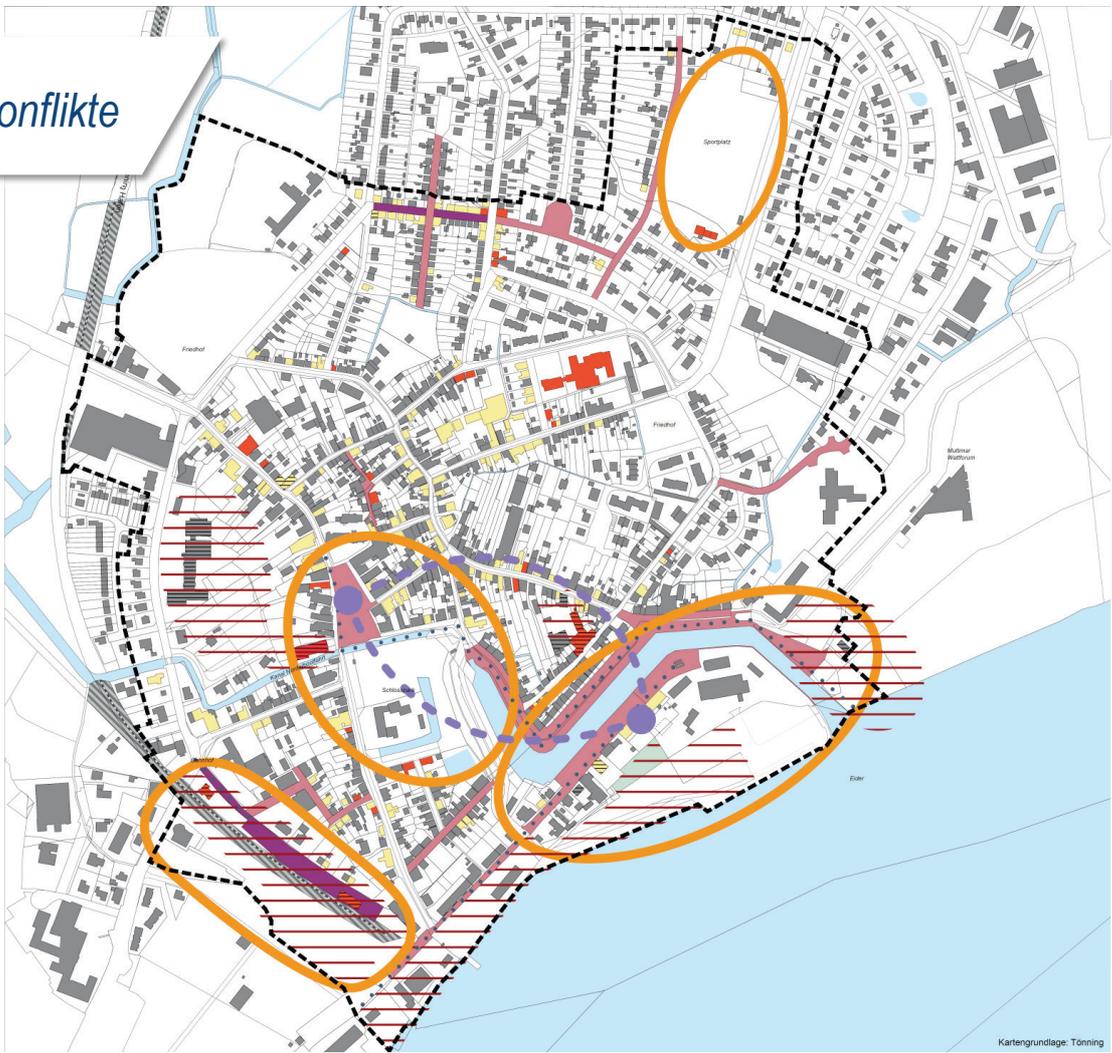
Chancen und Potenziale



IEK  
Integriertes (Städtebauliches) Entwicklungskonzept

BIG Städtebau |

Mängel und Konflikte



BIG Städtebau |

Mobilität und  
Barrierefreiheit  
sicherstellen

Klimaschutz  
und Umwelt  
fördern

Funktionale und  
städtebauliche  
Bezüge stärken

Neue Nutzungen  
auf alten Flächen  
etablieren

Soziale  
Infrastrukturen und  
Bildung stärken

Kultur, Kunst  
und Tourismus  
stärken

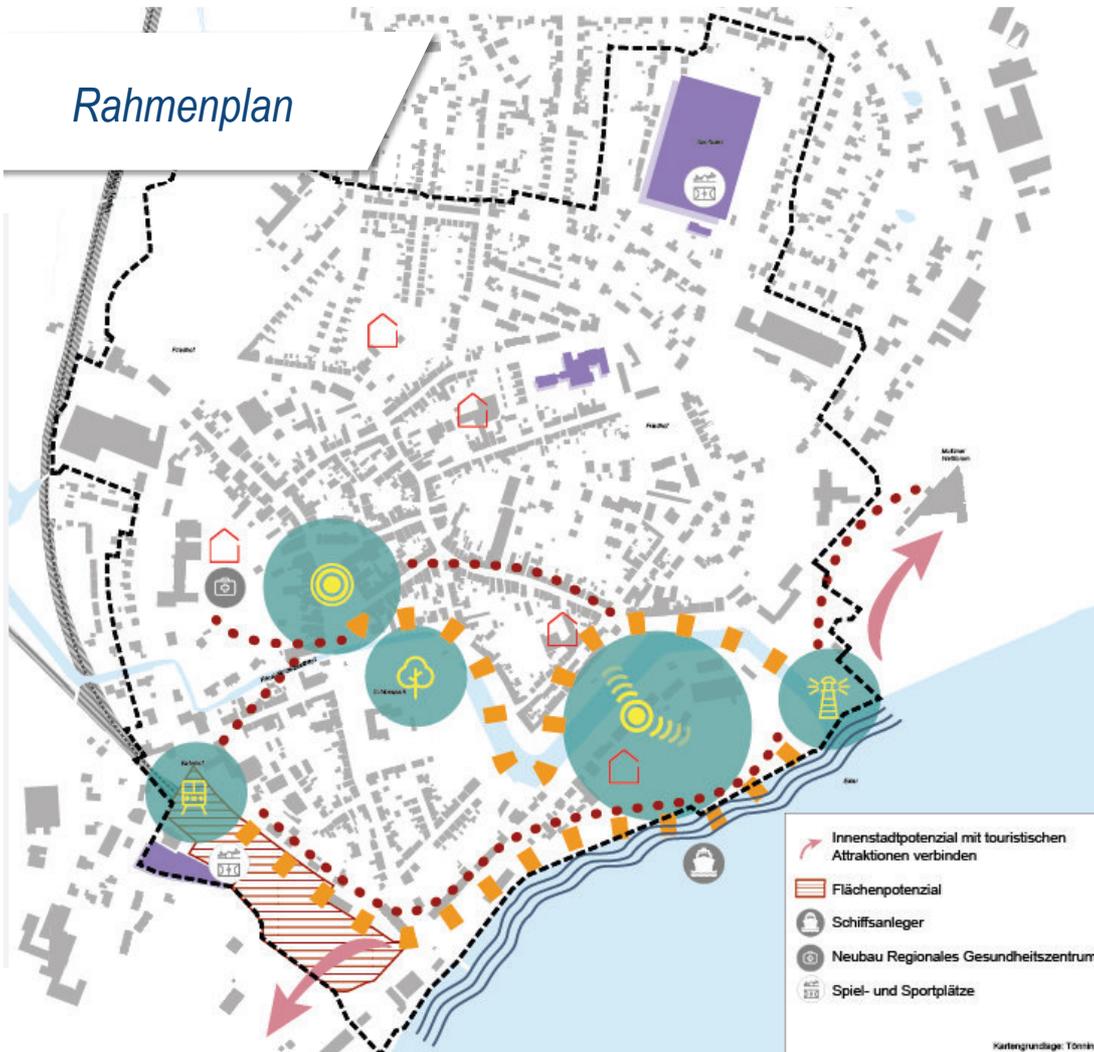
Zeitgemäßen  
Wohnraum  
schaffen

Das Stadtzentrum  
Tönning  
wiederbeleben

Attraktive  
Treffpunkte und  
Orte der Erholung  
schaffen

## Räumliche Handlungsschwerpunkte

# Rahmenplan



- Legende
- Grenze Untersuchungsgebiet
  - Gebäude
  - räumliche Handlungsschwerpunkte
  - Stärkung der Mitte  
Aufwertung des Handelsangebot, Verbesserung Aufenthaltsqualität
  - Zentrale Grünfläche Schlosspark  
Zeitgemäße Gestaltung und Aufenthaltsqualität
  - Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof  
Ort des Ankommens
  - Kristallisationspunkt Packhaus  
Richtung Haten und Eider
  - Weitsicht am Hafeneck  
Scharnier zwischen Haten und Muttlar
  - Verzahnung räumlicher Handlungsschwerpunkte
  - Wohnraumpotential
  - ~ Verbesserung der Erlebbarkeit des Wassers
  - ... Herstellung / Attraktivierung Fuß- und Radverbindungen
  - Ausbau, Qualifizierung sozialer Infrastruktur



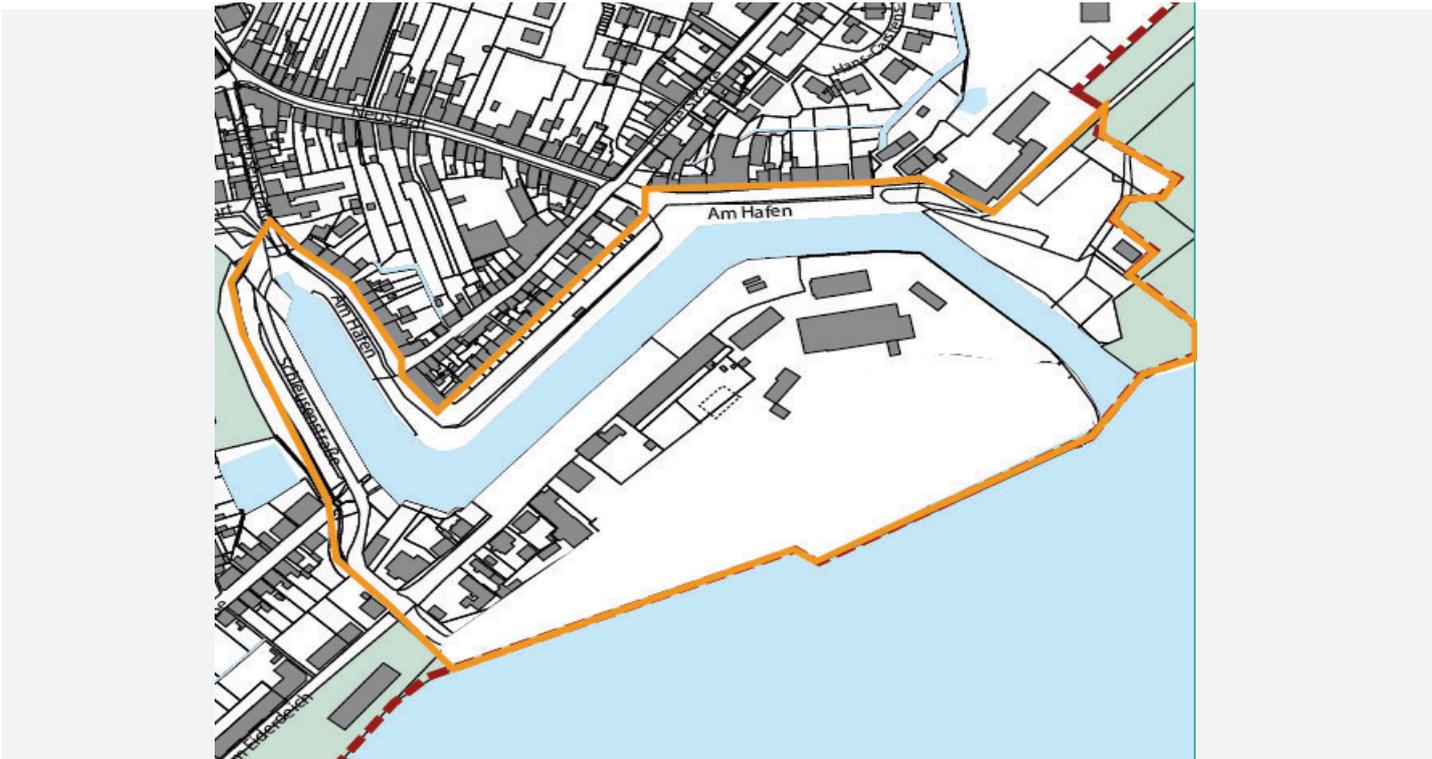
Stand: 11.09.2018

# Marktplatz und Schloßpark





BIG Städtebau |



BIG Städtebau |

## **WORKSHOP- PHASE ca.45 Min**

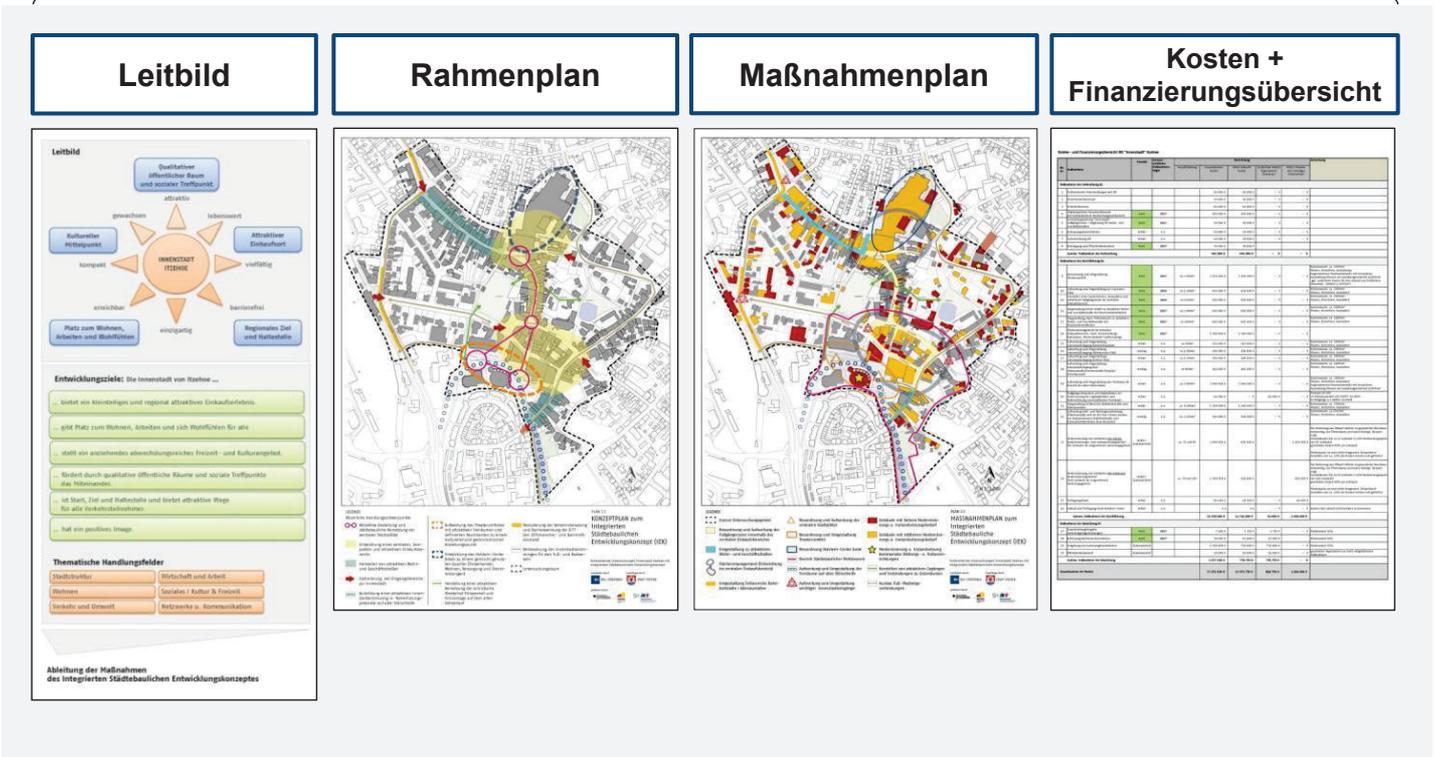
- Gruppenbildung
- Diskussion an den Stationen

## **Ergebnispräsentation**



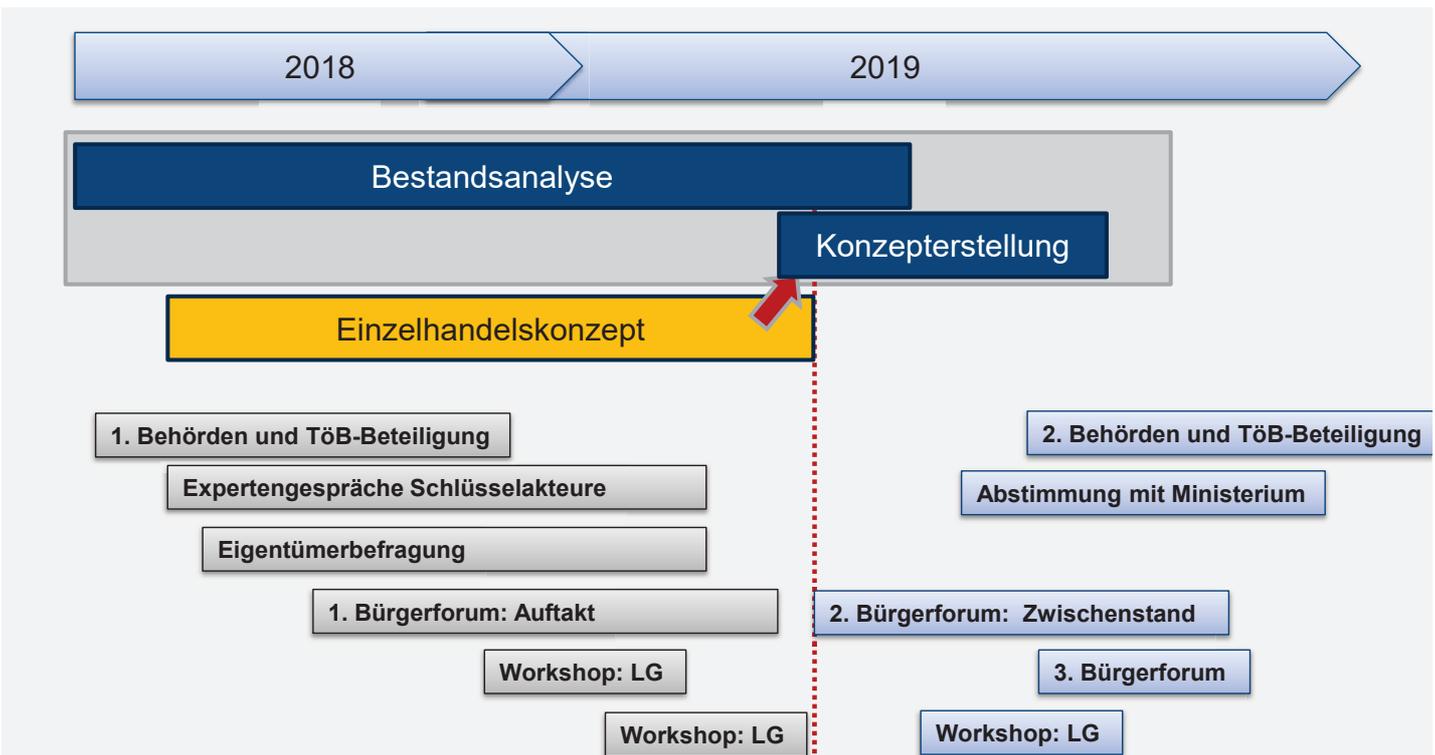


## Ausblick



BIG Städtebau |

## Prozess und Partizipation



BIG Städtebau |



Aktive Stadt- und Ortsteilzentren  
Stadt Tönning „Innenstadt“

**Dokumentation zur 3. Informations- und  
Beteiligungsveranstaltung im Rahmen der  
vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem  
Entwicklungskonzept**

am 16. Januar 2020  
in der Stadthalle Tönning

Anlage:  
Präsentation Andreas Kiefer, BIG

## Veranstaltungsprogramm

- Ab 19.00 Uhr** *Begrüßung: Bürgermeisterin Dorothe Klömmer begrüßt die Teilnehmenden.*
- Ca. 19.10 Uhr** *Präsentation: Andreas Kiefer und Bele Anders-Brockmöller (BIG) informieren über das Städtebauförderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren und über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen. Das Konzept sowie Auszüge der vorgesehenen Maßnahmen werden erläutert. Darüber hinaus werden den Teilnehmern die Besonderheiten und Vorteile des Sanierungsrechts erklärt. Die Teilnehmenden erhalten die Möglichkeit, im Anschluss Fragen zum Prozess, zum Konzept und zum Sanierungsrecht zu stellen.*
- Ab 20.15 Uhr** *Zeit für Fragen im Plenum*
- Ab 20.55 Uhr** *Zeit für individuelle Fragen*
- 21.30 Uhr** *Veranstaltungsende*

## Hintergrund

Die öffentliche Veranstaltung fand am 16.01.2020 in der Stadthalle Tönning statt. Sie richtete sich an die Einwohnerschaft, die Eigentümerschaft, die Gemeindeverwaltung, die politischen Vertretungen, an Multiplikatoren aus Tourismus, Wirtschaft, Einzelhandel und Gewerbe sowie an die Vereine und sozialen Einrichtungen. Die Einladung erfolgte über Plakate, die an zentralen Orten in Tönning aushingen, Presseinformationen in der lokalen Presse sowie durch individuelle Einladung per Post an die Eigentümerschaft. An der Veranstaltung nahmen rund 160 Personen teil, was von einem großen Interesse an dem Prozess zeugt.

## Begrüßung

Um 19.00 Uhr wurden die Teilnehmenden durch die Bürgermeisterin Dorothe Klömmer zur dritten Informations- und Beteiligungsveranstaltung für die vorbereitenden Untersuchungen in Tönning begrüßt. Frau Klömmer führte kurz in die Thematik der Veranstaltung ein.

Entwicklung Innenstadt -  
Wir haben einen Plan!

**Bürgerforum**  
Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen  
und Vorstellung des integrierten Entwicklungskonzepts  
im Rahmen der Städtebauförderung  
**am Donnerstag, den 16. Januar 2020**  
**ab 19:00 Uhr in der Stadthalle**  
**Badallee 14, 25832 Tönning**

Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat

SH  
Schleswig-Holstein  
Landesamt für  
Kommunikation  
und Medien

SI

## Präsentation

Herr Andreas Kiefer stellte anhand einer Präsentation (Anlage dieser Dokumentation) die Städtebauförderung, die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und Auszüge aus dem Integrierten Entwicklungskonzept sowie darin abgeleitete Maßnahmen vor. Darüber hinaus wurden die Besonderheiten und Vorteile des Sanierungsrechts erläutert.

## Fragestellungen im Plenum und im Nachgang der Veranstaltung

Gegen Ende der Veranstaltung hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, Fragen zu stellen oder zu sonstigen Anliegen das Gespräch mit den Mitarbeitern der BIG Städtebau GmbH und der Stadt Tönning zu suchen. Dieses Angebot wurde von einigen Teilnehmenden genutzt.

1. **Frage zum Rahmenentwicklungsplan:** Warum ist beim RGZ ein Häuschen?

*Auf Teilen der Fläche des ehemaligen Krankenhausareals wird ein neues regionales Gesundheitszentrum (RGZ) errichtet werden. Für die restliche Fläche ist vorgesehen nach Abriss des Klinikums die Flächenpotenziale zur Innenentwicklung zu nutzen und innerstädtisches Wohnen zu entwickeln.*

2. **Frage zu Maßnahmen:** Wer legt die Umsetzungsprioritäten fest und welche sind für Tönning die vorrangigen Maßnahmen?

- *Die Priorisierung obliegt grundsätzlich der Stadt in Abstimmung mit den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln.*
- *Das IEK stellt eine Entwicklungsstrategie zur Behebung der städtebaulichen Missstände dar. Auf dieser Basis lassen sich Empfehlungen für eine zielführende Abfolge der Maßnahmenumsetzung ableiten. Grundsätzlich bedarf jede Einzelmaßnahme eines gesonderten politischen Beschlusses und der Einstellung der entsprechenden Haushaltsmittel.*
- *Um den Sanierungsprozess zu beginnen, stehen folgende Maßnahmen für 2020 auf der Agenda:*
  - *Auslobung und Durchführung eines Verkehrsgutachtens als Grundlage für die Umsetzung von Einzelmaßnahmen,*
  - *Auslobung und Einsatz eines Sanierungsträgers als Projektsteuerung der Umsetzung einzelner Maßnahmen,*
  - *Auslobung und Durchführung eines freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Erneuerung und Umgestaltung von Marktplatz und Schloßpark*

3. **Frage zu Maßnahmen:** Welche Maßnahmen sind im einzelnen geplant?

*Es sind insgesamt 44 Maßnahmen der Vorbereitung, Durchführung, Abwicklung und sonstige Maßnahmen geplant. Die ersten drei Kategorien entsprechen der Nomenklatur der Städtebauförderung und können durch diese teilw. bis zu 100% gefördert werden. Die sog. sonstigen Maßnahmen sind für die Gesamtentwicklung und das IEK wesentlich, lassen sich aber nicht über die Städtebauförderung finanzieren.*

- Zu den Maßnahmen der Vorbereitung zählen bspw. die derzeit stattfindenden Voruntersuchungen, das bereits fertiggestellte Einzelhandelsgutachten und das zeitnah auszulobende Verkehrsgutachten.
  - Auslobung und Durchführung eines Verkehrsgutachtens als Grundlage für die Umsetzung von Einzelmaßnahmen
- Zu den vorrangig geplanten Maßnahmen der Durchführung und Abwicklung zählen die Umgestaltung des Marktplatzes, die Neuordnung der Hafensperrmauer und Maßnahmen der besseren Verkehrsanbindung von RGZ (fußläufig) und Neuordnung des Bahnhofs samt Umfeld.
  - Sanierungsträgerschaft als Projektsteuerung der Umsetzung
  - Ausbau Wegeverbindungen Marktplatz - RGZ oder Bahnhof – Am Eiderdeich
  - Auslobung und Durchführung eines freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Erneuerung und Umgestaltung Marktplatz
  - Modernisierung und Umgestaltung (Aufwertung) Hafensperrmauer
  - Sanierung und Instandsetzung Packhaus
  - Neuordnung und Umgestaltung Bahnhof und Umfeld als Ort des Ankommens und Mobilitätsstation

4. **Frage zu Maßnahmen:** Warum wurden Flächen überplant, die nicht im kommunalen Zugriff stehen?

Das IEK stellt einen strategischen Gesamtrahmen zur perspektivischen Innenstadtentwicklung Tönning dar. Dabei werden auch Flächen mit Entwicklungszielen und Maßnahmen belegt, welche ggf. nicht im Eigentum der Stadt liegen, aber dennoch wichtig für die Innenstadtentwicklung sind. Entweder der Stadt gelingt es, die privaten Eigentümer zu überzeugen, dass diese eigenständig die Ziele der Sanierung verwirklichen oder sie kann ggf. die Flächen erwerben oder Nutzungsvereinbarungen schließen, um die Maßnahmen selber zu realisieren..

5. **Frage zu Maßnahmen:** Wie stellt man die Belegung der Innenstadt über die Aufwertung der Freiflächen hinaus sicher?

Die Kommune hat in erster Linie Zugriff auf eigene Grundstücke und kann damit Einfluss auf die Gestaltung und Aufwertung im öffentlichen Raum nehmen. Dabei hofft sie bestmögliche Rahmenbedingungen zu schaffen, sodass auch private Eigentümer in ihre Immobilien und Flächen investieren. Studien des Bundes belegen, dass beispielsweise der Einsatz von 1 Euro Städtebaufördermittel das 7-fache an privaten Investitionen erzeugt.

Über eine gezielte Ansiedlungspolitik für den Einzelhandel die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich gestärkt werden. Aussagen dazu sind im Einzelhandelsgutachten erläutert. Über eine direkte Verbindung mit dem RGZ und einer attraktiveren verkehrlichen Anbindung an die umliegenden Stadträume sollen höhere Frequenzen und eine Belegung der Innenstadt erreicht werden.

Darüber hinaus ist die Einrichtung eines Zentrenmanagements über Städtebaufördermittel geplant. Hierbei handelt es sich um Mittel für einen Zentrenmanager/In als „Kümmerer/In“, der/die alle relevanten Akteursgruppen der Innenstadt vernetzt und gemeinsame Projekte anstößt. Ziel ist dabei die Sicherstellung einer Funktions- und Nutzungsvielfalt im Sinne eines ausgewogenen

*Branchenmix, die Reduzierung von Leerstand und damit die Stärkung der lokalen Ökonomie sowie die Belebung und Steigerung der Anziehungskraft der Innenstadt.*

6. **Frage zu Maßnahmen:** Sieht das integrierte Entwicklungskonzept auch Maßnahmen vor, die junge Familien mit weniger Einkommen in die Innenstadt ziehen?

*Ja, z.B. soll eine Wohnraumbedarfsanalyse die Bedarfe der Zielgruppen ermitteln. Die Ergebnisse sollen dann bei der Ausweisung von Wohnbauflächen auf identifizierten bspw. untergenutzten Flächen oder Brachflächen berücksichtigt werden.*

7. **Frage zu Maßnahmen:** Worauf beruht die Kostenschätzung als Grundlage für die Berechnung der Einzel- und Gesamtmaßnahmen?

*Die dem IEK und Maßnahmenplan zugrunde gelegte Kosten- und Finanzierungsplanung basiert sowohl auch auf Erfahrungswerten der Kommune (Bauamt), gängigen Regelwerken wie dem Baukostenindex, als auch den Erfahrungswerten des Gutachters im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen als Sanierungsträger. Den Maßnahmen werden Ausbauqualitäten zugeordnet (einfach, mittel, gehoben) und zur Schätzung der vorzuhaltenden Haushalts- und Fördermittel eingesetzt. Die Summe aller Kosten stellt einen groben Orientierungswert dar. Zum Zeitpunkt der Planung und Durchführung werden die jeweiligen Einzelmaßnahmen aktualisiert und präzisiert.*

8. **Frage zu Maßnahmen:** Wie sollen Maßnahmen durch den städtischen Haushalt mitfinanziert werden? (Gesamtvolumen liegt bei geplanten 30 Mio. davon. 10 Mio. Eigenanteil)

*Frau Klömmel: Wenn tatsächlich alle Maßnahmen durchgeführt werden, wären das Ausgaben von ca. 10. Mio. € über 10-15 Jahre verteilt. Das entspräche pro Jahr ca. 800.000 €. Dieser Eigenanteil wäre in den jährlichen Haushaltsplanungen einzustellen und entspricht einem für Tönning nicht ganz unüblichen Volumen für Baumaßnahmen im öffentlichen Bereich. Dennoch wird davon ausgegangen, dass nicht alle Maßnahmen umgesetzt werden und sich das Gesamtvolumen reduziert.*

9. **Frage zu Bestands- und Bewertungsplänen:** Warum ist mein Gebäude gelb markiert? Wer bewertet und auf welcher Grundlage werden die Gebäude bewertet?

*Um die bauliche Situation der Bestandsgebäude im Untersuchungsgebiet zu erfassen, werden im Rahmen der VU gemäß Baugesetzbuch (BauGB §141) alle Gebäude (öffentlich und privat) durch äußerer Inaugenscheinnahme durch den VU Gutachter (BIG Städtebau) erfasst und hinsichtlich ihrer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe eingeschätzt und nach definierten Kriterien bewertet. Sofern eine Immobilie im Maßnahmenplan eine gelbe Kennzeichnung aufweist bedeutet dies, dass seitens der Begutachtung mittlere bis hohe Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe an dem Gebäude festgestellt wurden. Auf dieser Grundlage lässt sich abschätzen wie hoch der allgemeine Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf im Untersuchungsgebiet ist.*

10. **Frage zum Sanierungsrecht:** Sanierungsvermerk: Wer zahlt die Gebühren?

*Die Eigentümerschaft hat hier keine Kosten. Die Kommune übernimmt diese Kosten bzw. handelt es sich um einen amtsinternen Vorgang, für den keine Gebühren anfallen.*

11. **Frage zum Sanierungsrecht:** Wird der Sanierungsvermerk im Grundbuch einen möglichen Verkauf meiner Immobilie/meines Grundstücks erschweren oder entsteht dadurch sogar eine Wertminderung?

*Der Sanierungsvermerk im Grundbuch dient als Information. Eine Wertminderung einer Immobilie / eines Grundstücks ist nicht zu erwarten. Insgesamt sind die Maßnahmen der Sanierung darauf ausgelegt, positive Auswirkungen auf die Grundstücke im Sanierungsgebiet zu haben.*

*Ein Bürger erläutert in diesem Zusammenhang, dass er durch die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten von Modernisierungs- und Instandsetzungskosten eher positive Erfahrungen mit dem Besitz einer Immobilie in einem Sanierungsgebiet gemacht hat und dass es dadurch sogar eine größere Nachfrage von Kaufinteressenten gibt, die an den damit verbundenen Fördermöglichkeiten interessiert sind.*

12. **Frage zum Sanierungsrecht:** Sanierungsbedingte Wertsteigerung – Wann werden die Ausgleichsbeträge erhoben? Wie hoch werden die Ausgleichsbeträge für die Eigentümer ausfallen?

*Nach Abschluss der Sanierung, ggf. in 10-15 Jahren, wird die Sanierungssatzung aufgehoben. Sofern dann durch die umgesetzten Maßnahmen Grundstücke im Sanierungsgebiet einen Lagewertvorteil (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung) erfahren haben, ist die Kommune verpflichtet, Ausgleichsbeträge von den Eigentümern zu erheben (§§ 152 bis 156 BauGB):*

*Seriöse Aussagen über die Höhe der Beiträge können zu diesem Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Dies hängt ganz wesentlich von den bis zum Abschluss der Sanierung durchgeführten Maßnahmen ab.*

13. **Frage zum Sanierungsrecht:** Welche Summen werden bei der Ausgleichsbetragsberechnung herangezogen - Gesamtmaßnahmenvolumen oder Eigenanteil der Kommune?

*Die Ausgleichsbetragsberechnung erfolgt nicht kostenorientiert und ist unabhängig von den Gesamtaufwendungen für die Sanierung. Der unabhängige Gutachterausschuss ermittelt nach Abschluss der Innenstadtsanierung, ob Immobilien neben der allgemeinen Wertsteigerung durch die umgesetzten Maßnahmen einen Lagewertvorteil erhalten haben. Es wird somit nur gutachterlich geschätzt, wie viel mehr Wert ein Grundstück hat – die Kosten der Einzelmaßnahmen sind nicht relevant.*

*Hierbei wird jedes Grundstück einzeln betrachtet und die mögliche Abschöpfung betrifft nur den Bodenwert. Unter Umständen fallen keine Ausgleichsbeträge an. Darüber hinaus kann die Kommune von der Erhebung absehen, sofern dieser Aufwand der Erhebung unverhältnismäßig ist.*

14. **Frage zu steuerlichen Vorteilen:** Erhalten nur diejenigen Eigentümer steuerliche Vorteile, welche einen nachgewiesenen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf haben.

**Nein.** *Alle Eigentümer im Sanierungsgebiet können einen Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung nach § 7h, 10f, 11a EStG (erhöhte steuerliche Abschreibung) stellen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist dazu der Abschluss einer Vereinbarung mit der Kommune erforderlich, damit sie nach Fertigstellung der privaten Sanierungsmaßnahmen und Nachweis der Kosten die Bescheinigung von der Stadt Tönning zur Vorlage beim Finanzamt erhalten können.*

Anlage: Präsentation Andreas Kiefer, BIG Städtebau

# Vorbereitende Untersuchungen Tönning

Gebiet „Innenstadt“ – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren



## Programm

- 19:00 Begrüßung Dorothe Klömmer (BGM)
- 19:10 Infovortrag BIG Städtebau  
Andreas Kiefer  
Bele Anders-Brockmöller
- 20:00 Zeit für Fragen im Plenum
- 20:30 Zeit für individuelle Fragen  
an Infostationen

[www.big-staedtebau.de](http://www.big-staedtebau.de)

## AGENDA

2

1. Hintergrund und Verfahrensstand
2. Kurzvorstellung integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK)
3. Gebietsabgrenzung und Wahl des Sanierungsverfahrens
4. Auswirkungen und Vorteile des Sanierungsrechts
5. Ausblick / nächste Schritte
6. Zeit für Fragen (im Plenum und individuell an Infostationen)

Lieber Besucher,

auf dieser Veranstaltung werden auch Foto- und Videoaufnahmen gefertigt, auf denen Besucher zu erkennen sind. Wir verwenden diese Aufnahmen nur im Rahmen unserer berechtigten Interessen im Sinne der Datenschutzgrundverordnung und einer Berichterstattung über unsere Veranstaltung, z. B. zur Veröffentlichung auf unserer Website und/oder sozialen Netzwerken, wie z. B. Facebook. Weitere Informationen zu unserem Umgang mit personenbezogenen Daten und Ihren Rechten, insbesondere Ihrem Widerspruchsrecht, finden Sie auf <https://dsk-gmbh.de/datenschutzerklaerung/>.

## 1. Hintergrund und Verfahrensstand

## Städtebauförderung des Bundes und der Länder

- Finanzhilfen für Städte und Gemeinden um die kommunalen Aufgaben und Herausforderungen besser bewältigen zu können
- aufgeteilt in thematische Förderschwerpunkte
- ...den sogenannten Förderprogrammen
  - Soziale Stadt
  - Stadtumbau Ost/Stadtumbau West
  - **Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**
  - Städtebaulicher Denkmalschutz
  - Kleinere Städte und Gemeinden
  - Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
  - Investitionspakt



## Ziele des Förderprogramms sind:

- Stärkung von Innenstädten und Ortszentren in ihrer städtebaulichen Funktion
- Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen und Behebung sozialer Missstände.



## Fördermittel mit Eigenanteil

- Mittel des Bundes werden durch Mittel der Länder und der Kommunen ergänzt. Die sogenannte 3/3-Förderung.



## Voraussetzungen:

### 1. Aufnahmeantrag gemäß StBauFR SH 2015

- › Erfolgt in 2017 für die Programmkulisse „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“



## Voraussetzungen:

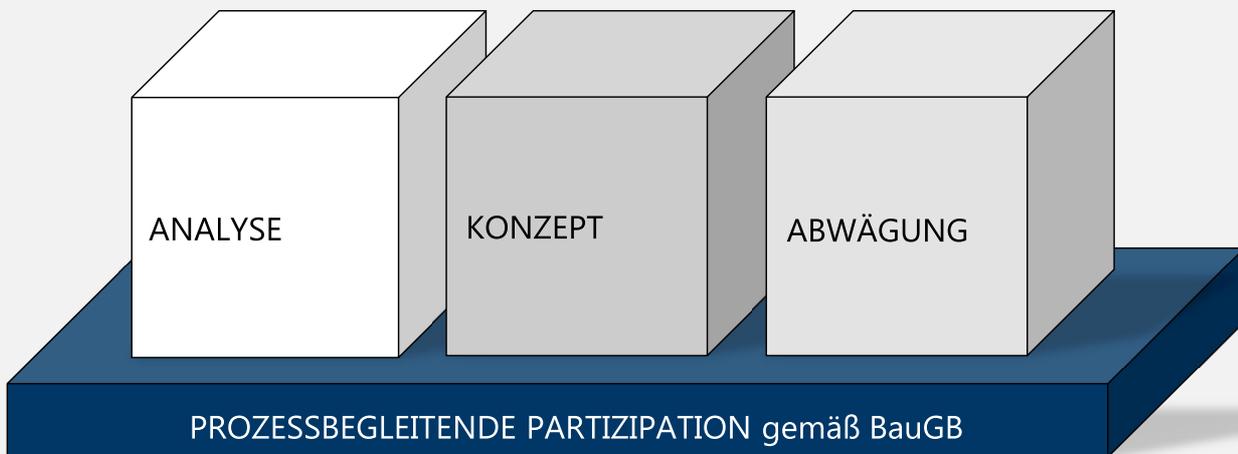
### 1. Aufnahmeantrag gemäß StBauFR SH 2015

- › Erfolgt in 2017 für die Programmkulisse „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

### 2. Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß §141 BauGB

- › Analyse der Ist-Situation und Identifikation von städtebaulichen Missständen
- › Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK) inklusive Definition von Entwicklungszielen und Maßnahmen zur Zielerreichung
- › Abwägung der Notwendigkeit eines Sanierungsverfahrens
- › Darstellung der Durchführbarkeit (Planungshorizont 12-15 Jahre)





**Untersuchungsmethoden:**

- Vor-Ort Begehungen und Kartierung
- Datensammlung über Abfragen und Recherchen
- Einbeziehung bestehender und parallel beauftragter Gutachten

**Beteiligung:**

- Interviews mit Schlüsselakteuren
- Beteiligung und Information der Eigentümer mittels Fragebögen
- Ergebnisse der Diskussionen aus 3 Lenkungsgruppensitzungen
- Stimmungsbilder und Meinungen aus 2 öffentlichen Infoveranstaltungen
- Stellungnahmen aus Behörden und TöB-Beteiligungen

Analyse und Bewertung

Identifikation von Mängeln/Konflikten und Chancen/Potenzialen





## 2. Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (IEK)

### *Leitlinien und Entwicklungsziele*

Mobilität und  
Barrierefreiheit  
sicherstellen

Klimaschutz  
und Umwelt  
fördern

Funktionale und  
städtebauliche  
Bezüge stärken

Neue Nutzungen  
auf alten Flächen  
etablieren

Soziale  
Infrastrukturen und  
Bildung stärken

Kultur, Kunst  
und Tourismus  
stärken

Zeitgemäßen  
Wohnraum  
schaffen

Das Stadtzentrum  
Tönning  
wiederbeleben

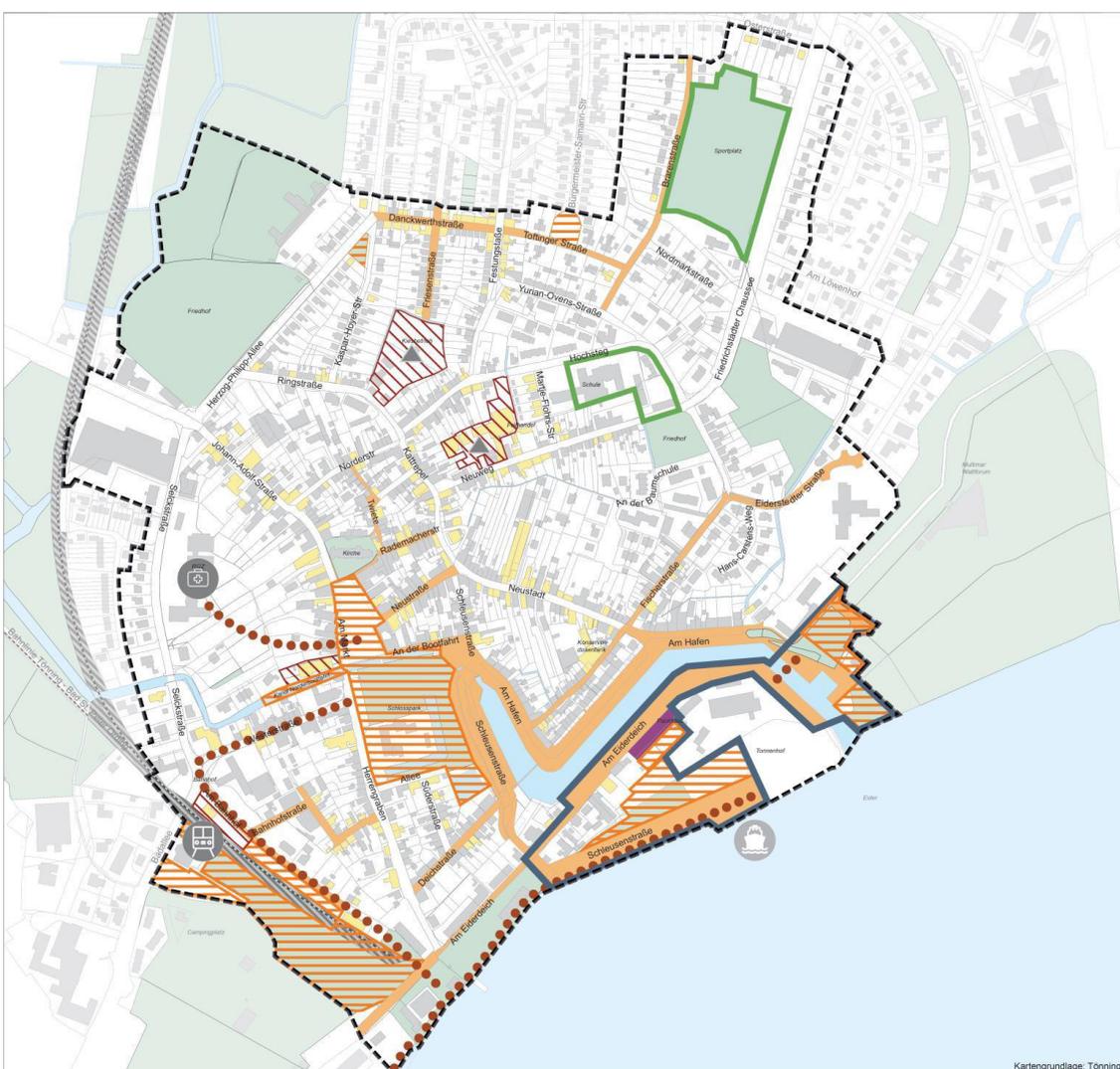
Attraktive  
Treffpunkte und  
Orte der Erholung  
schaffen



# Entwurf

Legende

- Grenze Untersuchungsgebiet
- 1 räumliche Handlungsschwerpunkte
- 2
- 3
- Verzahnung räumlicher Handlungsschwerpunkte
- Wohnraumpotentialfläche
- Verbesserung der Erlebbarkeit des Wassers
- Ausbau, Qualifizierung sozialer, kultureller und freizeitbezogener Infrastruktur
- Stärkung als zentraler Versorgungsbereich
- Schiffsanleger
- Regionales Gesundheitszentrum
- Bahnhof
- Grünflächen
- Wasserflächen



# Entwurf

Legende

- Untersuchungsgebiet
- Erneuerung u. Umgestaltung: Straßen u. Wege
- Erneuerung u. Umgestaltung: Stadt- u. Spielplätze, Freiflächen
- Änderung / Herstellung Wegeverbindung
- Modernisierung u. Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter
- Modernisierung u. Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde
- Neuordnung / Qualifizierung Hafenkante
- Sicherung Potenzialflächen
- Sonstige Maßnahmen
- Verlagerung u. Änderung von Betrieben
- Schiffsanleger
- Regionales Gesundheitszentrum
- Bahnhof



## Kosten/Investition

Vorbereitung	274.000 Euro
Durchführung	27.808.850 Euro
Abwicklung	1.800.000 Euro
<b>Gesamtkosten</b>	<b>29.882.850 Euro</b>

## Finanzierungsübersicht

Mittel Dritter / zweckgeb. Einnahmen	2.175.000 Euro
StBauF-Mittel Land + Bund	17.038.567 Euro
StbauF-Mittel Komplementäranteil Kommune	8.519.283 Euro
Zusätzliche Eigenanteile Kommune	2.150.000 Euro
<b>Summe Finanzmittel</b>	<b>29.882.850 Euro</b>

## 3. Gebietsabgrenzung und Wahl des Sanierungsverfahrens

### Wahl des Sanierungsverfahrens

- ▶ Kein Ermessensentscheid der Kommune
- ▶ Bedingt durch vorgesehene Maßnahmen
- ▶ Geregelt in §142 BauGB



### Arten Gebietsfestlegungen nach § 142 ff BauGB:

- ▶ Sanierungsgebiet im „**umfassenden Verfahren**“  
Anwendung bei größerer Gebietsumgestaltung (Ankäufen und Neuordnungen einschließlich umfassender Erneuerung von Erschließungsanlagen)
- ▶ Sanierungsgebiet im „**vereinfachten Verfahren**“  
Anwendung, sofern lediglich Erhaltung und Verbesserung des Bestandes vorgesehen ist



### Ergebnis Verfahrensrechtliche Abwägung:

Ein Sanierungsgebiet im „umfassenden Verfahren“

→ da größere Gebietsumgestaltungen vorgesehen sind (umfangreiche Neuordnungsmaßnahmen und Flächenankäufe)



## 4. Auswirkungen und Vorteile der Sanierung



### In „umfassend“ festgelegten Sanierungsgebieten gelten folgende Besonderheiten

- Eintragung eines **Sanierungsvermerkes** im Grundbuch (§ 143 BauGB)
- Erfordernis einer sanierungsrechtlichen **Genehmigung** (§ 144 BauGB)
  - Nutzungsänderungen
  - baulichen Veränderungen, sowie Abrissen
  - befristeten Mietverträgen (über 1 Jahr Laufzeit)
  - Kaufverträgen
  - Grundstücksbelastungen



### In „umfassend“ festgelegten Sanierungsgebieten gelten folgende Besonderheiten

- Eintragung eines **Sanierungsvermerkes** im Grundbuch (§ 143 BauGB)
- Erfordernis einer sanierungsrechtlichen **Genehmigung** (§ 144 BauGB)
  - Nutzungsänderungen
  - baulichen Veränderungen, sowie Abrissen
  - befristeten Mietverträgen (über 1 Jahr Laufzeit)
  - Kaufverträgen
  - Grundstücksbelastungen
- Ein Antrag darf nur versagt werden, wenn er den Zielen und Zwecken der Sanierung widerspricht
- Die **besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften** nach §§ 152 bis 156 BauGB finden Anwendung

### Was regeln die „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ nach §§ 152 bis 156 BauGB

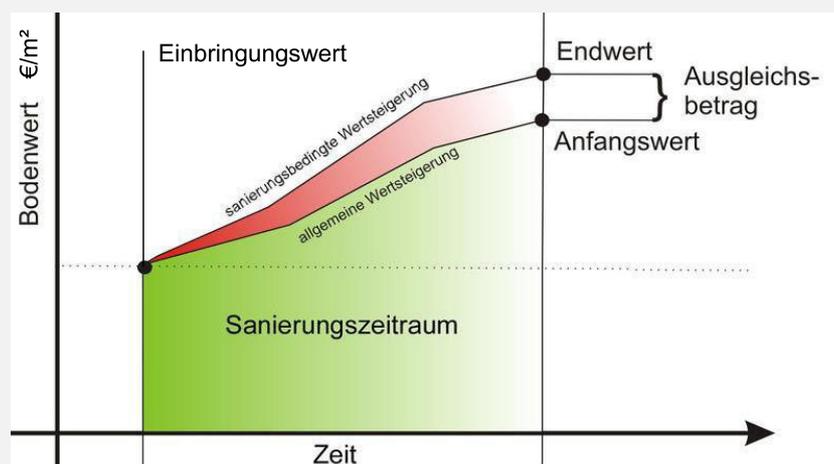
- ▶ Eigentümer müssen für Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen **keine Gebühren nach Kommunalabgabengesetz (KAG)** zahlen.
- ▶ Sofern ein Grundstück durch die städtebauliche Sanierung eine Bodenwertsteigerung erfahren hat, ist die Kommune verpflichtet die Eigentümer **mit einem sogenannten Ausgleichsbetrag** an der Sanierung zu beteiligen.

### Wann kommt es zur Ausgleichsbetragserhebung?

- ▶ nach Aufhebung der Sanierungssatzung. (ggf. in ca 15 Jahren)
- ▶ und NUR sofern eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung vorliegt.

### Wer ermittelt den Ausgleichsbetrag?

- ▶ Die Bodenwertgutachten vom unabhängigen Gutachterausschuss des Kreises erstellt



### In umfassend festgelegten Sanierungsgebieten gelten folgende Besonderheiten

- Für private Eigentümer ergeben sich bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an Gebäuden erhöhte **steuerliche Abschreibungen nach §§ 7 h, 10 f Einkommensteuergesetz (EStG)**
  - Anrechenbar bis zu 100% der Kosten auf 12 Jahre verteilt



### In umfassend festgelegten Sanierungsgebieten gelten folgende Besonderheiten

- **Modernisierungszuschuss (KEB) aus Städtebaufördermitteln** für die private Sanierung und Modernisierung von Gebäuden
  - Nur bei Gesamtmodernisierungen und
  - nur Förderung des nicht rentierlichen Anteils
  - Voraussetzung: Sanierungsvereinbarung mit der Kommune

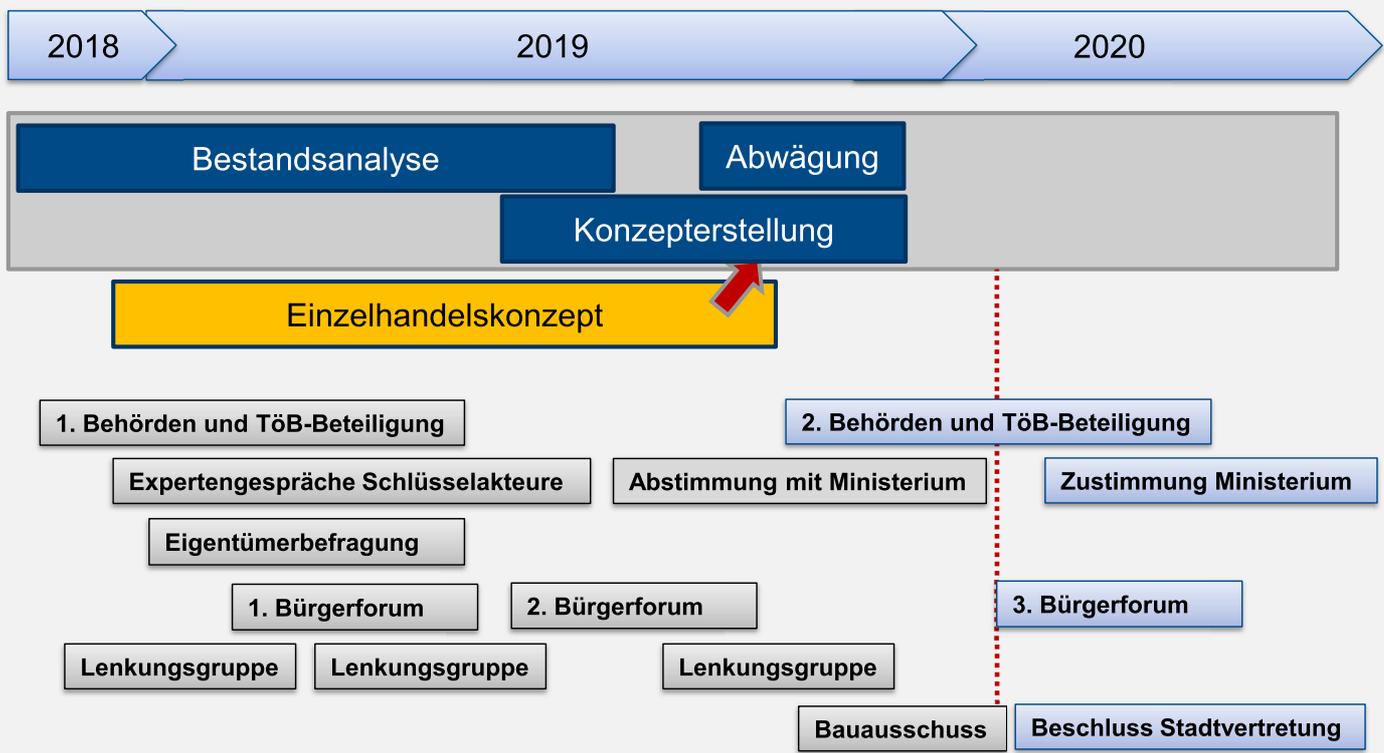


## In umfassend festgelegten Sanierungsgebieten gelten folgende Besonderheiten

- **Sanierungsvermerkes (§143 BauGB)**
- **Genehmigung (§ 144 BauGB)**
- **besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156 BauGB)**
- **steuerliche Abschreibungen nach §§ 7 h, 10 f (EStG)**
- **Modernisierungszuschuss (KEB) aus Städtebaufördermitteln**



## 5. Nächste Schritte



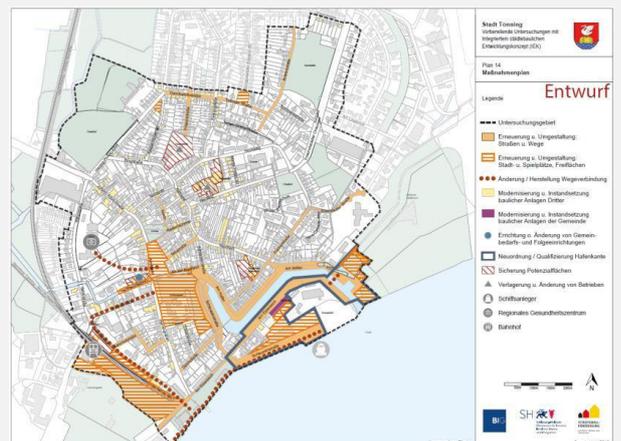
BIG Städtebau | Tönning „Innenstadt“, Ergebnispräsentation VU + IEK 16.01.2020

- Beschlussempfehlung VU und IEK (erfolgt 12/2019)
- zweite Behörden und TöB-Beteiligung (im Prozess)
- dritte Infoveranstaltung (heute)

## Nächste Schritte

1. Einarbeitung letzter Anmerkungen aus TöB
2. Beschluss der Stadtvertretung (vrsl. 04/2020)
3. Finale Zustimmung MILI (vrsl. 05/2020)
4. Beschluss der Sanierungssatzung (vrsl. 06/2020)

  
Einsatz der Städtebaufördermittel





BIG Städtebau | Tönning „Innenstadt“, Ergebnispräsentation VU + IEK 16.01.2020

Die Dokumentation der heutigen Veranstaltung finden sie unter

[www.Toenning-Rathaus.de](http://www.Toenning-Rathaus.de)

## Anlage 3: Dokumentation der Lenkungsgruppensitzungen

**BIG Städtebau GmbH**  
**Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem städtebaulichen**  
**Entwicklungskonzept „Innenstadt Tönning“**  
**Protokoll**

**1. Sitzung der Lenkungsgruppe**

Datum: 24.01.2018

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 21:00 Uhr

Ort: Feuerwehrwache Tönning,  
Seminarraum

**Teilnehmende:**

Frau Klömmer (BGM Tönning)

Herr Hasse (Büroleitender Beamter)

Herr Gülck (Politik AWT)

Frau Ebsen (Politik AWT)

Herr Teegen (Politik CDU)

Herr Clausen (HGV)

Herr Radtke (Leiter Jugendzentrum)

Frau Kokot (HGV und Stadtarchiv)

Frau Zink (Kümmererin der Stadt Tönning)

Herr Skutecki (Seniorenbeirat)

Frau Anders-Brockmüller (BIG Städtebau)

Frau Ebert (BIG Städtebau)

Herr Kamin (Lademann & Partner)

TOP	Inhalt/Festlegungen
1.	<p><b>Begrüßung (Dorothe Klömmer, Bürgermeisterin Stadt Tönning)</b></p> <p>Frau Dorothe Klömmer begrüßt die Teilnehmer/innen zur ersten Sitzung der Lenkungsgruppe für die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept (IEK) und stellt die diese vor.</p> <p>Anmerkung: einige Einladungen haben die Teilnehmer/innen nicht erreicht – in Abstimmung mit Frau Klömmer/Herrn Hasse sollen die Emailadressen überprüft und sichergestellt werden, dass die betroffenen zukünftig informiert werden können.</p>
2.	<p><b>Kurzeinführung zu Sitzungsablauf sowie zur Erstellung einer VU / IEK und der Rolle der Lenkungsgruppe (Kirsten Ebert, BIG Städtebau GmbH)</b></p> <p>Frau Ebert (BIG Städtebau GmbH) stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation den geplanten Ablauf der Veranstaltung, die Vorgehensweise bei der Erstellung von VU und IEK sowie die Rolle der Lenkungsgruppe vor. Die Präsentation ist dem Protokoll als Anlage beigefügt (Anlage 1). Der Ablauf der Veranstaltung wird kurzfristig angepasst. Frau Ebert geht nach der Einführung über in die Vorstellung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Beteiligung.</p>
3.	<p><b>Vorstellung der Ergebnisse der Bestandsanalyse und Bewertung</b></p> <p>Frau Ebert führt aus, dass sich die Bestandsaufnahme und Bewertung im Wesentlichen auf die Identifizierung von Missständen konzentriert, da die Behebung dieser Gegenstand der Städtebauförderung ist. Anhand sowohl einer Auflistung von Stärken, Chancen und Potenziale, wie auch der Auflistung von Mängeln und Missständen (zusätzlich verortet in einem Plan) werden entsprechende Ergebnisse erläutert. Die Teilnehmer/innen werden eingeladen Ergänzungen einzubringen.</p> <p>Ergänzungen zu bereits identifizierten Missständen (in Plan und Präsentation):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Öffentlicher Raum: fehlende Begegnungsräume für Bürger/-innen und Bürger/-innen &amp; Touristen</li> <li>• Lokale Ökonomie: nach Schließung Edeka fehlende Nahversorgung in der Innenstadt – derzeitige Nahversorgung größtenteils nur „vor der Stadt“</li> <li>• Verkehr &amp; Umwelt: überörtliche öffentliche Verkehrsanbindung schwach bzw. ungenügend (Bsp. Anbindung nach Husum/HH/St. Peter-Ording stündlich), max. Schülerverkehr ist abgedeckt</li> </ul>

TOP	Inhalt/Festlegungen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehr &amp; Umwelt: der „Neuweg“ gilt als Rennstrecke, hier müsste die Verkehrsführung verändert werden, im Sinne einer Entschleunigung</li> <li>• Verkehr &amp; Umwelt: fehlender Unterstand/Aufenthaltsbereich am BHF, bspw. für Bushaldebereich</li> <li>• Stadtgestalt &amp; Baustruktur: Gebäude entlang der Bundesstr. 202 (Teile Gardinger Chaussee) erzeugen schlechtes Image</li> <li>• Stadtgestalt &amp; Baustruktur: auffällige Gebäude am Eingang Tönning erzeugen schlechtes Image</li> <li>• Stadtgestalt &amp; Baukultur: viele historische Gebäude sind teilweise durch energetische Sanierung „verschandelt“ – vor allem am Marktplatz</li> <li>• Straße „Neustadt“ weist auch hohe Missstände auf</li> </ul> <p>Auf die Nachfrage von Frau Kokot nach Erkenntnissen betreffend die lokale Ökonomie trägt Herr Kamin Inhalte aus dem Einzelhandelsgutachten vor.</p>
4.	<p><b>Vorstellung der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens</b></p> <p>Herr Kamin (Lademann &amp; Partner) erläutert die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens. Die Präsentation ist dem Protokoll beigelegt (Anlage 2). Kernaussage ist, dass zukünftige Einzelhandelsansiedlungen in neudefinierten zentralem Einkaufsbereich angesiedelt werden sollte. Dieser Bereich umfasst den Marktplatz und Teile der angrenzenden Straßen.</p> <p>Mit der Nachfrage warum die Bevölkerungsprognose auf Basis von Statistik und nicht nach Wohngebietsausweisung gemacht wird, entsteht eine Diskussion zu aktuellen Bedarfen in Tönning und weiteren Themen, die in die geplante Diskussion zu Leitbild und Entwicklungszielen übergeht.</p>
5.	<p><b>Diskussion und Erarbeitung von Entwicklungszielen</b></p> <p>Inhalte und Beiträge der Diskussion werden wie folgt zusammengefasst und ergänzen die in der Präsentation vorgeschlagenen Entwicklungsziele bzw. Maßnahmenideen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stichwort „Markt“ – Kleinteiligkeit von Verkaufs- und Gewerbeflächen wird kritisch gesehen. (Ein Vorschlag resultierend aus dem Einzelhandelsgutachten ist die Flächenzusammenlegungen und Vernetzung von Privateigentümern).</li> <li>• Brachflächen sollen zur Wohnraumförderung genutzt werden</li> <li>• Tönning braucht ein Alleinstellungsmerkmal – es bedarf einer Marke „Tönning“</li> <li>• Tourismus als Vorgabe zur Stärkung des Einzelhandels nutzen: Touristen sollen aus verschiedenen Gründen nach Tönning kommen – viele unterschiedliche Aspekte stärken das Zentrum und die kleinteilige Struktur. Damit kann Einzelhandel befördert werden.</li> <li>• Verweis auf die bereits erarbeiteten Ziele und Maßnahmen im Leitbild Tönning 2030. (Frau Kokot äußert den Wunsch, dass das Leitbild 2030 deutlich und merkbar einbezogen wird, Frau Ebert verweist darauf, dass dies bereits geschehen ist und im Verlauf der Konkretisierung von Maßnahmen deutlicher zu erkennen sein wird)</li> <li>• Bürger „mitnehmen“ und Einzelhandel unterstützen – Tönninger sollen animiert werden mehr bei sich in der Stadt einzukaufen.</li> <li>• Vgl. Friedrichstadt – Bewohner ziehen mit und alle gestalten bzw. tragen das Orts- und Erscheinungsbild mit.</li> <li>• Den Tonnenhof in den Blick holen</li> <li>• Das Angebot in Tönning besser bewerben, bspw. über Internetplattform bzw. - Marktplatz, Angebote durch Online-Handel ergänzen, Informationsstammtisch zu Online-Handel anstoßen</li> <li>• Kommunikationspunkte und Begegnungsorte schaffen, für Jugend &amp; mehr</li> <li>• Verkehrsplanung ganzheitlich denken</li> </ul>

TOP	Inhalt/Festlegungen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtgeschichte und historische Bausubstanz stärken, als Potenziale nutzen</li> <li>• Historische Handelsstadt als „Marke“ nutzen</li> <li>• Ver- und Anbindung zwischen Krankenhausgelände und Marktplatz wichtig</li> <li>• Verlagerung von PKWs weg vom Markt mitdenken</li> <li>• „Stadt der kurzen Wege“ (vor allem) um Marktplatz etablieren – Fußläufigkeit (auch Nahversorgung) im Sinne des demographischen Wandels bewahren und nach Möglichkeit ausbauen</li> <li>• Bedarf nach verschiedenen Wohnformen bedienen: familienfreundlich, seniorengerecht, auch single- und paartauglich, unterschiedliche Preissegmente etc.</li> <li>• Sichtachsen und Verbindung von Stadträumen befördern</li> <li>• Modernes mit Historischem verbinden</li> <li>• Orientierung/Wegeführung von Hafen und Innenstadt besser ausbauen</li> <li>• Verknüpfung von Stadtgeschichte mit Einzelhandel</li> <li>• Beteiligung von Jugendbeirat im Entwicklungsprozess erwünscht (Frau Ebert verweist auf einen optimaleren Zeitpunkt, wenn konkretere Konzeptideen vorliegen)</li> <li>• Stadtmarketing zur Förderung des Alleinstellungsmerkmals einsetzen</li> <li>• Wohnraumbedarfs- und -entwicklungskonzept erstellen</li> <li>• Verkehrskonzept erstellen</li> <li>• Mehrgenerationenhaus als „Win-Win für Alt und Jung“ mitdenken</li> <li>• Mehr Aufenthaltsqualitäten schaffen, u.a. durch Modernisierung von Stadtmobiliar</li> </ul>
7.	<p><b>Sonstiges</b></p> <p>Aus der aktiven Diskussion ergeben sich folgende Fragen zu Sonderthemen, die von BIG Städtebau zur Klärung mitgenommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gibt es Steuerungsmöglichkeiten von Zweitwohnsitzen und Ferienhausnutzungen im bestehenden Innenstadtbereich?</li> <li>• Inwiefern ist die Modernisierung des Vereinsheims förderfähig? Im Haushalt sind bereits Gelder eingestellt, um Dach zu sanieren.</li> <li>• Wann ist eine Wohnraumbedarfsanalyse förderfähig?</li> </ul> <p>Herr Skutecki (Seniorenbeirat) übergibt ein A4 Blatt als „Positionspapier“ der Senioren in Tönning (siehe Anlage 3).</p>
8.	<p><b>Ausblick und Zeitplan</b></p> <p>Die zweite Lenkungsgruppensitzung wird am 28.03.2019 im Sitzungssaal des Tönninger Rathauses stattfinden. Ziel ist es, die Maßnahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts vorzustellen und zu diskutieren.</p>

i.A. Kirsten Ebert, Bele Anders-Brockmüller

Hamburg, den 04.02.2019

**BIG Städtebau GmbH**  
**Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem städtebaulichen**  
**Entwicklungskonzept „Innenstadt Tönning“**  
**Protokoll**

**2. Sitzung der Lenkungsgruppe**

Datum: 28.03.2019

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 21:00 Uhr

Ort: Sitzungssaal, Rathaus Tönning

**Teilnehmende:**

Frau Klömmer (BGM Tönning)

Herr Hasse (Büroleitender Beamter)

Herr Gülck (Politik AWT)

Frau Ebsen (Politik AWT)

Herr Teegen (Politik CDU)

Herr Runge (SPD)

Herr Radtke (Leiter Jugendzentrum)

Frau Kokot (HGV und Stadtarchiv)

Herr Westensee (Vertreter HGV)

Herr Kreß (Tourismusdirektor)

Frau Mester-Römmer (Pastorin)

Frau Zink (Kümmererin der Stadt Tönning)

Herr Skutecki (Seniorenbeirat)

Herr Kiefer (BIG Städtebau)

Frau Ebert (BIG Städtebau)

<b>TOP</b>	<b>Inhalt/Festlegungen</b>
<b>1.</b>	<p><b>Begrüßung (Dorothe Klömmer, Bürgermeisterin Stadt Tönning)</b>            Kurze Begrüßung durch Frau Klömmer.</p> <p><b>Begrüßung durch Herrn Kiefer, BIG Städtebau</b>            Herr Kiefer stellt anhand einer Präsentation den Ablauf und die Inhalte der Sitzung vor. Ziel der Sitzung sind Vorstellung und Diskussion der möglichen Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung.</p>
<b>2.</b>	<p><b>Rückblick: Ergebnisse der 1. Lenkungsgruppensitzung</b>            Frau Ebert gibt einen kurzen Überblick über die Ergebnisse der ersten Lenkungsgruppensitzung. Hier wurden die Entwicklungsziele abgestimmt, welche zur Behebung oder Minderung der bestehenden städtebaulichen Missstände vorgeschlagen wurden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Stadtzentrum Tönning wiederbeleben</li> <li>- Neue Nutzungen auf alten Flächen etablieren</li> <li>- Funktionale und städtebauliche Bezüge stärken</li> <li>- Attraktive Treffpunkte und Orte der Erholung schaffen</li> <li>- Mobilität und Barrierefreiheit sicherstellen</li> <li>- Soziale Infrastrukturen und Bildung stärken</li> <li>- Zeitgemäßen Wohnraum schaffen</li> <li>- Kultur, Kunst und Tourismus stärken</li> <li>- Klimaschutz und Umwelt fördern</li> </ul>
<b>3.</b>	<p><b>Diskussion der möglichen Maßnahmen</b>            Der Maßnahmenplan wird von Herrn Kiefer vorgestellt und kurz erläutert. Danach werden die Maßnahmen in den räumlichen Handlungsschwerpunkten vertiefend diskutiert.</p>

TOP	Inhalt/Festlegungen
	<p>Der Maßnahmenplan beschreibt die einzelnen Maßnahmen, welche mit Hilfe der Städtebauförderung in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren umgesetzt werden sollen. Die Maßnahmen wurden aus den erhobenen städtebaulichen Missständen und aus den abgestimmten Entwicklungszielen abgeleitet.</p> <p>Diskussionspunkte der einzelnen Schwerpunkträume:</p> <p>Marktplatz und Schlosspark</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Wegeverbindung vom Marktplatz zum Areal des ehem. Krankenhaus soll hergestellt werden, Diese Verbindung muss nicht zwingend über das Edeka-Grundstück verlaufen. Es sollte zur gegebenen Zeit geprüft werden, ob sich möglicherweise auch andere Grundstücke anbieten.</li> </ul> <p>Bahnhof</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Herstellung der Fläche zwischen Bahnanlagen und Spielplatz soll als Maßnahme aufgenommen werden. Zurzeit ist die Fläche ohne eine bestimmte Nutzung. Ein Teil der Fläche ist als Wald gewidmet. Denkbar wäre hier eine Erweiterung des Spielplatzes sowie eine Skaterbahnanlage unterzubringen. Eine Wohnnutzung müsste aufgrund der Nähe zum Bahnhof geprüft werden.</li> </ul> <p>Hafen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die als Qualifizierung und Neuordnung eingezeichnete Fläche des WSA mit Tonnenhof wurde diskutiert. Die Lenkungsgruppe entschied sich, nur den Teil des WSA-Geländes im Plan zu kennzeichnen, welcher sich direkt hinter dem Packhaus befindet. Zurzeit bietet diese Fläche keine Aufenthaltsmöglichkeiten. Die Promenade entlang der Eider sollte hier weitergeführt werden. Entscheidend dabei ist, dass das WSA mit Tonnenhof unangetastet am Standort bleibt und durch die Umgestaltung keine Beeinträchtigung des Betriebs stattfindet.</li> </ul> <p>Weitere Maßnahmen (hierzu zählen die „nicht baulichen“ Maßnahmen)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überarbeitung der Gestaltungssatzung</li> <li>- Erstellen eines Verkehrsgutachtens</li> <li>- Neue Räumlichkeiten für Stadtarchiv und Dauerausstellung zur Stadtgeschichte in publikumsbezogener Lage, gerne Nähe Rathaus, Marktplatz</li> </ul>
4.	<p><b>Ausblick</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung ist geplant, um interessierten Tönningern die Maßnahmen vorzustellen. Via Postwurfsendung werden alle Tönninger zur Veranstaltung am <b>Dienstag, 21. Mai 2019</b> (voraussichtlich in der Turnhalle/Stadthalle) eingeladen.</li> <li>- Anfang Juni wird sich die Lenkungsgruppe ein weiteres Mal treffen. Geplant ist dies für <b>Dienstag, 04. Juni 2019</b>, 18:30 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses.</li> </ul>

i.A. Andreas Kiefer, Kirsten Ebert

Hamburg, den 04.04.2019

**BIG Städtebau GmbH**  
**Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem städtebaulichen**  
**Entwicklungskonzept „Innenstadt Tönning“**  
**Protokoll**

**3. Sitzung der Lenkungsgruppe**

Datum: 04.06.2019

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 20:30 Uhr

Ort: Sitzungssaal, Rathaus Tönning

**Teilnehmende:**

Frau Klömmer (BGM Tönning)

Herr Gülck (Politik AWT)

Frau Ebsen (Politik AWT)

Herr Teegen (Politik CDU)

Herr Radtke (Leiter Jugendzentrum)

Herr Westensee (Vertreter HGV)

Herr Kreß (Tourismusdirektor)

Frau Mester-Römmer (Pastorin)

Frau Zink (Kümmererin der Stadt Tönning)

Herr Skutecki (Seniorenbeirat)

Herr Kiefer (BIG Städtebau)

Frau Ebert (BIG Städtebau)

<b>TOP</b>	<b>Inhalt/Festlegungen</b>
<b>1.</b>	<p><b>Begrüßung (Dorothe Klömmer, Bürgermeisterin Stadt Tönning)</b></p> <p>Kurze Begrüßung durch Frau Klömmer und Rückblick auf die zweite öffentliche Veranstaltung „Bürgerforum“ am 21.05.2019 in der Stadthalle Tönning.</p> <p><b>Begrüßung durch Herrn Kiefer, BIG Städtebau</b></p> <p>Herr Kiefer stellt anhand einer Präsentation den Ablauf und die Inhalte der Sitzung vor. Ziel der Sitzung ist die Abstimmung der Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung sowie Erläuterung der Kosten- und Finanzierungsübersicht.</p>
<b>2.</b>	<p><b>Rückblick: Ergebnisse der 2. Lenkungsgruppensitzung</b></p> <p>Erste Maßnahmenideen wurden anhand eines Plans der Lenkungsgruppe vorgestellt und diskutiert.</p> <p>Des Weiteren wurden räumliche Handlungsschwerpunkt vorgeschlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Marktplatz und Schlosspark</li> <li>- Bahnhof und Umfeld</li> <li>- Hafen und Hafeneck</li> </ul>
<b>3.</b>	<p><b>Vorstellung Maßnahmenplan</b></p> <p>Der überarbeitete Maßnahmenplan (Anmerkungen der Lenkungsgruppe sowie der Öffentlichkeit sind eingeflossen) wurde der Lenkungsgruppe vorgestellt.</p> <p>Hierzu gab es keine Änderungswünsche.</p> <p>Es wurde vereinbart, dass der Maßnahmenplan in einem informellen Gespräch dem Ministerium vorgestellt werden kann.</p> <p>Da nicht alle politischen Parteien bei der Lenkungsgruppensitzung anwesend sein konnten, soll der Maßnahmenplan in einem Ausschuss allen Parteien kurz vorgestellt werden.</p>

TOP	Inhalt/Festlegungen
4.	<p><b>Vorstellung Kosten- und Finanzierungsübersicht</b></p> <p>Herr Kiefer stellt anhand einer Excel-Tabelle die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) vor. Die KoFi ist ein Arbeitsdokument für die anstehende Sanierung und dient zum jetzigen Zeitpunkt als grobe Kostenschätzung.</p> <p>Neben den Baumaßnahmen werden weitere Maßnahmen seitens der BIG empfohlen. Hierzu zählen ein Verkehrskonzept, Wohnungsmarktkonzept sowie die Dienstleistung Citymanagement.</p> <p>Herr Kiefer erläutert, dass neben der Städtebauförderung auch weitere Förderprogramme des Landes Schleswig-Holstein und des Bundes während der Sanierung genutzt werden können.</p> <p>Der Bericht der vorbereitenden Untersuchungen und IEK mit KoFi und allen Plänen werden rechtzeitig den politischen Fraktionen zur Verfügung gestellt.</p>
5.	<p><b>Weitere Fragen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sind Personen mit Eigentum im Fördergebiet während der Sanierung von KAG-Beiträgen befreit?</li> </ul> <p>Ja, wenn in einem Sanierungsgebiet eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung festgestellt wird, werden die Eigentümer Ausgleichsbeiträge zahlen. Zu dieser Thematik wird die Eigentümerschaft in einer kommenden Veranstaltung informiert.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kann das IEK genutzt werden, um GFK-Fördermittel einzuwerben?</li> </ul> <p>Die BIG Städtebau befindet sich hierzu im Austausch mit den entsprechenden Ministerien.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wie sind Wohnungsmarktkonzepte und Verkehrskonzepte methodisch aufgebaut?</li> </ul> <p>Hierzu wird die BIG Städtebau Frau Klömmmer zeitnah informieren.</p>
6.	<p><b>Ausblick</b></p> <p>Bericht der vorbereitenden Untersuchungen mit IEK sowie die KoFi werden, in enger Abstimmung mit der Verwaltung und Politik, fertiggestellt. Ein erster Entwurf wird mit dem Ministerium (MILI) zeitnah abgestimmt.</p> <p>Nach der Sommerpause werden alle Personen mit Eigentum im Untersuchungsgebiet zu einer Informationsveranstaltung zum Thema Ausgleichbeiträge eingeladen.</p>

i.A. Andreas Kiefer, Kirsten Ebert

Hamburg, den 05.06.2019

## Anlage 4: Übersicht Stellungnahmen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

## Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beteiligung vom 25.09.2018 - 19.11.2018 und 17.12.2019 - 10.02.2020

TöB	Abteilung	Schreiben, FAX bzw. E- Mail vom:	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
Abfallwirtschafts- gesellschaft Nordfriesland GmbH AG-29				
Archäologisches Landesamt Schleswig Holstein		01.10.2018	<p>Teile der überplanten Fläche befinden sich in archäologischen Interessensgebieten. Bei diesen Bereichen der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.</p> <p>Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Wir stimmen der vorliegenden Planung zu. Das Archäologische Landesamt ist jedoch frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.</p> <p>Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.</p> <p>Verweis auf § 15 DSchG Hinweis auf Anhang: Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme</p>	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen
		18.12.2019	unsere Stellungnahme vom 01.10.2018 zu den vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (IEK) der Stadt Tönning für das Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ ist weiterhin gültig.	
Autokraft GmbH				
Breitband- Zweckverband Südliches Nordfriesland	Amt Eiderstedt	10.10.2018	<p>anbei eine Auflistung der Straßen, die nicht vom BZSNF mit Breitband versorgt werden. Die sog. schwarzen Flecken wurden im Rahmen einer Markterkundung im August 2016 definiert. Mir liegt zum jetzigen Zeitpunkt nur die Adressliste der schwarzen Flecken vor, dort, wo der BZSNF nicht mit Glasfaser ausbauen wird. Logisch geschlussfolgert werden alle nicht erwähnten Straßen bzw. die Häuser mit Breitband (FTTB) in den kommenden 2-3 Jahren versorgt. Einige wenige liegen auch in Ihrem Untersuchungsgebiet. Ein Planer für dieses Bauvorhaben wird z.Zt. noch gesucht und kann Anfang 2019 genannt werden. Falls Sie Fragen zu einzelnen Straßen haben oder Detailkarten benötigen, wenden Sie sich bitte an unsere zuständige techn. Beraterin Frau Arnemann von QFP Fibernet GmbH.</p> <p>Aktuelles zur Bauentwicklung auch unter <a href="http://www.bzsnf.de">www.bzsnf.de</a> oder direkt bei mir gefragt.</p> <p>Hinweis auf Anhang: Excel Auflistung Straßen (s.o.)</p>	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen

TöB	Abteilung	Schreiben, FAX bzw. E-Mail vom:	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V.	Landesverband Schleswig-Holstein			
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Referat Infra I 3	04.10.2018	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr ist nicht weiter notwendig.	/
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Direktion Rostock - Sparte Facility Management	20.01.2020	Im Rahmen der o. g. TÖB-Beteiligung sind die Belange der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben nicht betroffen. Insofern habe ich keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen. Vielen Dank für Ihre Beteiligung.	/
DB Netz AG	Regionalbereich Nord			
DB Regio AG Regionalbahn Schleswig-Holstein				
Deich- und Hauptsielverband	Eiderstedt	30.10.2018	das Untersuchungsgebiet befindet sich im Sielverbandsgebiet Norderwasserlösung welcher über den Tönninger Hafen in die Tideeider entwässert.  Es sind zum jetzigen Zeitpunkt vom Sielverband Norderwasserlösung keine Maßnahmen geplant. Wir haben zum Verständnis einen Auszug aus dem Anlagenverzeichnis beigefügt, da durch das Stadtgebiet der Hauptentwässerungsstrang „Norderbootfahrt“ verläuft.  Weiter befindet sich durch das Stadtgebiet verlaufend die zweite Deichlinie mit den jeweiligen Stöpenbauwerken. Diese ist ebenfalls aus der Karte ersichtlich  Es sind aus unserer Sicht keine wesentlichen Probleme vorhanden. Eine evtl. durchzuführende Gewässerunterhaltung im Stadtbereich ist durchaus schwierig und kostenintensiv. Langfristig gesehen, ist die bauliche Unterhaltung der eingespundeten „Norderbootfahrt“ ein großes Problem für die Stadt Tönning, da die bauliche Unterhaltungspflicht bei der Stadt Tönning liegt.  Abschließend erwähnt ist eine Wasserlösung durch ein „Stadtgebiet“ natürlich nicht optimal.  Hinweis auf Anhang: Auszug Anlagenverzeichnis - Karte Verortung Hauptentwässerungsstrang, Deichlinie, Stöpenbauwerke	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen
Deutsche Bahn AG	DB Immobilien Region Nord	15.11.2018	Gegen das geplante Vorhaben -Städtebauförderung/-Sanierung- haben wir folgende Bedingungen / Auflagen und Hinweise: Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes OB Gelände nicht überplant wird.	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen

TöB	Abteilung	Schreiben, FAX bzw. E-Mail vom:	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>Die Abstände gemäß Landesbauordnung sind einzuhalten.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren und um Zusendung des Abwägungsergebnisses.</p>	
Deutsche Post AG				
Deutsche Telekom Technik GmbH	PTI 11, Planungsanzeigen	14.11.2018	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, wir bitten aber folgenden Hinweis zu beachten: Sämtliche Änderungen an Anlagen der Telekom Deutschland GmbH, die aufgrund von Baumaßnahmen in einem förmlich festgelegten Entwicklungs-/Sanierungsgebiet durch damit zusammenhängende Arbeiten erforderlich werden, werden kostenpflichtig und somit dem Veranlasser in Rechnung gestellt.</p> <p>Falls aufgrund von Sanierungsarbeiten Änderungen an Anlagen der Telekom erforderlich werden sollten, bitten wir um zeitgerechte Information, damit unsere Arbeiten ebenfalls zeitgerecht durchgeführt werden können.</p> <p>Eigene Maßnahmen seitens der Telekom sind in Zukunft die Versorgung mit FTTH.</p>	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen
		31.01.2020	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir verweisen auf Punkt 4.7.1 Kommunikationseinrichtungen Absatz 3 ihres Dokumentes mit Stand 17.12.2019.</p> <p>Über ggf. notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.</p> <p>Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Entwicklungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 169 Abs. 1 i.V.m. § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.</p> <p>Bitte informieren Sie uns frühzeitig über unsere Kontaktdaten über den weiteren Ablauf. Wir werden dann zeitnah die Zuweisung zu einem Bearbeiter veranlassen.</p>	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen
Eisenbahn-Bundesamt		01.10.2018	<p>(Verweis auf § 3 Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEWVG)</p> <p>Innerhalb der Grenzen des Untersuchungsgebietes befindet sich die Eisenbahnstrecke Husum - Tönning, Strecken-Nr. 1204. Eisenbahninfrastrukturbetreiberin ist die DB Netz AG als eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde über die Eisenbahnen des Bundes und Trägerin der Fachplanungshoheit über eisenbahnrechtlich zweckbestimmte Flächen sind insoweit berührt.</p>	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen

TöB	Abteilung	Schreiben, FAX bzw. E-Mail vom:	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>Es ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>1. Das nach beigefügtem Plan abgegrenzte Untersuchungsgebiet erstreckt sich im Süden über Flächen, die Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes sind und auf denen sich Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes befinden. Es handelt sich dabei vornehmlich um den Personen-/bzw. Güterbahnhofsbereich am Streckenende. Diese Flächen stehen unter einem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§ 38 BauGB i. V. m. § 18 All gemeines Eisenbahngesetz (AEG)). Das Privileg gilt unabhängig von der aktuellen Nutzung, vom Zustand und vom Eigentum.</p> <p>Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes wird nicht beanstandet, dass die zweckbestimmten Flächen z.B. in Bezug auf Funktionsschwächen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung betrachtet werden müssen. Die privilegierten Flächen sind städtebaulichen Aussagen/ Maßnahmen ohnehin nur soweit zugänglich, wie sie in keinem Widerspruch zur besonderen eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung der Flächen stehen. Eine planerische Befugnis über Eisenbahnfachplanungen kommt der Kommune bekanntlich nicht zu.</p> <p>2. Es wird mitgeteilt, dass beim Eisenbahn-Bundesamt derzeit keine Planrechtsverfahren, die Auswirkungen auf die Umgebung zur Strecke haben könnten, anhängig sind. Es liegt eben falls kein Antrag auf Entlassung von Flächen aus ihrer eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung vor.</p> <p>3. Die evtl. Durchführung von Sanierungsmaßnahmen auf den Bahnflächen wird in jedem Fall der Beteiligung/Zustimmung des privilegierten Fachplanungsträgers (DB AG) und ggf. des Eisenbahn-Bundesamtes bedürfen. Sanierungsmaßnahmen können ggf. das Erfordernis eines eisenbahnrechtlichen Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahrens begründen, was zu beachten gilt.</p> <p>4. Bitte beachten Sie, dass kein Anspruch gegenüber dem Eisenbahn-Fachplanungsträger besteht, an ihren Anlagen Maßnahmen umzusetzen, die städtebaulichen Zielen dienen.</p> <p>5. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen oder der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen (koordinierende Stelle: DB Immobilien Region Nord, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg) empfohlen, soweit sie nicht bereits stattfinden.</p> <p>6. Hinweis: Diese Stellungnahme wurde aufgrund der Fachplanungshoheit über die eisenbahnrechtlich zweckbestimmten Flächen abgegeben. Das Eisenbahn-Bundesamt ist nicht Eigentümerin der Flächen. Liegenschafts- und Anlagenbestände werden hier nicht geführt. Diese Stellungnahme berührt oder ersetzt nicht die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG.</p>	
		15.01.2020	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahn des Bundes. Es prüft als Träger öff. Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz) berührt.</p> <p>Innerhalb der Grenzen des Untersuchungsgebiets befindet sich eine Eisenbahnstrecke Husum-Tönning, Streckennummer 1204. Eisenbahninfrastrukturbetreiberin ist die DB Netz AG als eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde über die Eisenbahne des Bundes und Trägerin der Fachplanungshoheit über eisenbahnrechtlich zweckbestimmte Flächen sind soweit berührt.</p>	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen

TöB	Abteilung	Schreiben, FAX bzw. E-Mail vom:	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>Es ergeht folgende Stellungnahme:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das nach Unterlagen abgegrenzte Untersuchungsgebiet erstreckt sich im Süden über Flächen, die Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes sind und auf denen sich Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes befinden. Es handelt sich dabei vornehmlich um den Personen-/bzw. Güterbahnhofsbereich am Streckenende. Diese Flächen stehen unter einem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg /§ 38 BauGB i.V.m § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz). Das Privileg gilt unabhängig von der aktuellen Nutzung, vom Zustand und vom Eigentum. Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes wird nicht beanstanden, dass die zweckbestimmten Flächen, z.B. in Bezug auf Funktionsschwächen betrachtet werden müssen. Die privilegierten Flächen sind städtebaulichen Aussagen / Maßnahmen ohnehin nur soweit zugänglich, wie sie in keinem Widerspruch zur besonderen eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung der Flächen stehen. Eine planerische Befugnis über Eisenbahnfachplanungen kommt der Kommune bekanntlich nicht zu. Bestehender Eisenbahnrechtlicher Fachplanungsvorbehalt (Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes über eisenbahnrechtlich zweckbestimmte Flächen) und planrechtliche Erfordernisse nach dem allgemeinen Eisenbahngesetz bei Änderung von Bahnanlagen sind besonders bzgl. Der aus der Analyse entwickelten Maßnahme 19 zu beachten. Dies gilt auch zu beachten, soweit die Maßnahme M19 der Verbesserung der Mobilität und des Zu- und Abgangs der Bahnreisenden dient und darum nach Einschätzung des Eisenbahn-Bundesamtes grundsätzlich bahnverträglich ist.</li> <li>2. Es wird mitgeteilt, dass beim Eisenbahn-Bundesamt derzeit keine Planrechtsverfahren, die Auswirkungen auf die Umgebung zur Strecke haben könnten, anhängig sind. Es liegt ebenfalls kein Antrag auf Entlassung von Flächen aus ihrer eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung vor.</li> <li>3. Die evtl. Durchführung von Sanierungsmaßnahmen auf den Bahnflächen wird in jedem Fall der Beteiligung/Zustimmung des privilegierten Fachplanungsträgers (DB AG) bedürfen. Bitte beachten Sie, dass kein Anspruch gegenüber dem Eisenbahn-Fachplanungsträger besteht, an ihren Anlagen Maßnahmen umzusetzen, die städtebaulichen Zielen dienen.</li> <li>4. Bitte beachten Sie des Weiteren, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen oder der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, soweit sie nicht bereits stattfinden.</li> <li>5. Hinweis: Diese Stellungnahme wurde aufgrund der Fachplanungshoheit über die eisenbahnrechtlich zweckbestimmten Flächen abgegeben. Das Eisenbahn-Bundesamt ist nicht Eigentümerin der Flächen. Liegenschafts- und Anlagenbestände werden hier nicht geführt. Diese Stellungnahme berührt oder ersetzt nicht die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG</li> </ol>	
Erzbistum Hamburg	Generalvikariat – Abteilung Kirchengemeinden			

TöB	Abteilung	Schreiben, FAX bzw. E-Mail vom:	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
Ev.-Luth. Kirchengemeinde Tönning-Kating-Kotzenbüll (St. Laurentius-Kirche)				
Gebäudemanagement Schleswig-Holstein		10.10.2018	die mir zugesandten Planunterlagen habe ich auf Belange des Landes Schleswig - Holstein hin überprüft und erhebe hierzu kein Einwände. Da unsere Liegenschaften Polizeistation Tönning Schloßgarten 1, der Hafen Tönning und die LKN-SH Flurstücke An der Eider/ Am Hafen in betroffenen Bereichen liegen, bitte ich hiermit um weitere Beteiligung in künftigen Verfahren.	/
		27.01.2020	Die mir zugesandten Planunterlagen habe ich auf Belange des Landes SH hin überprüft. Wie bereits in der Stellungnahme vom 10. Oktober 2018 bitte ich um weitere Beteiligung in künftigen Verfahren, da nachstehende Landesliegenschaften in dem betroffenen Bereich liegen: - Polizeistation Tönning, Schloßgarten 1 - Hafen Tönning - LKN-SH Flurstücke An der Eider / Am Hafen	/
		04.02.2020	Wie bereits in der Stellungnahme mitgeteilt liegen nachstehende Landesliegenschaften in dem betroffenen Bereich: - Polizeistation Tönning, Schloßgarten 1 - Hafen Tönning - LKN-SH Flurstücke An der Eider / Am Hafen Zu den Liegenschaften am hafen Tönning und zu den Flurstücken des LKN-SH An der Eider / Am Hafen fügen wir diesem Schreiben eine Übersicht der betroffenen Flurstücke bei. Bitte wenden Sie sich für weitere Absprachen direkt an den Landesbetrieb für Küstenschutz (Adresse etc. siehe Schreiben)  Hinweis auf Anhang: Übersichtsplan Liegenschaften	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen
Gemeinde Karolinenkoog	über Amt Kirchpielslandgemeinden Eider	05.11.2018	namens und im Auftrage der Gemeinde Karolinenkoog teile ich Ihnen mit, dass seitens der Gemeinde keine Anregungen vorgetragen werden.	/
		07.02.2020	die Gemeinden Karolinenkoog und Tönning sind mit der E-Mail vom 18.12.2019 an dem o. a. Verfahren beteiligt worden. Seitens der beteiligten Gemeinden werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.	/
Gemeinde Katharinenheerd	über Amt Eiderstedt	23.10.2018	Als eine Planung, die sich auf das Untersuchungsgebiet auswirkenden kann, ist seitens der Gemeinde Katharinenheerd das mittelfristige Vorhaben eines kleinen Baugebiets mit bis zu 5 Baugrundstücken zu nennen. Ein Zeitplan für das Bauvorhaben kann derzeit noch nicht genannt werden.	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen
Gemeinde Kotzenbüll	über Amt Eiderstedt	11.10.2018	Die Stadt Tönning dient den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Kotzenbüll primär als Versorgungszentrum. Insofern ist es für die Gemeinde Kotzenbüll und dessen Bewohner von besonderem Interesse, dass die Einzelhandelsstruktur in der Tönninger Innenstadt erhalten bleibt und bestenfalls gestärkt wird. Als eine Planung, die sich auf das Untersuchungsgebiet auswirkenden kann, ist seitens der Gemeinde Kotzenbüll das kurz- bis mittelfristige Vorhaben eines kleinen Baugebiets mit bis zu vier Baugrundstücken zu nennen. Ein Zeitplan für das Bauvorhaben kann derzeit noch nicht genannt werden.	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen
		02.01.2020	Keine Bedenken im Beteiligungsverfahren zu der VU Tönning	/

TöB	Abteilung	Schreiben, FAX bzw. E-Mail vom:	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
Gemeinde Lunden	über Amt Kirchpielslandsgemeinden Eider	17.10.2018	namens und im Auftrage der Gemeinde Lunden teile ich Ihnen mit, dass seitens der Gemeinde keine Anregungen vorgetragen werden.	/
Gemeinde Oldenswort	über Amt Eiderstedt	11.10.2018	In der Gemeinde Oldenswort sind keine Maßnahmen und Planungen beabsichtigt, die sich auf das Untersuchungsgebiet der Tönninger Innenstadt auswirken.	/
Gemeinde Vollerwiek	über Amt Eiderstedt	11.10.2018	Für die Gemeinde Vollerwiek erkläre ich, dass keine Maßnahmen und Planungen vorliegen, die sich auf das Untersuchungsgebiet der Innenstadt Tönning auswirken.	/
Gemeinde Welt	über Amt Eiderstedt			
Gemeinde Wesselburenerkoog	über Amt Büsum-Wesselburen			
Stadt Garding	über Amt Eiderstedt	10.02.2020	Keine Bedenken zu den VU Tönning. Geplante Maßnahmen der Stadt Garding werden sich nicht auf das Untersuchungsgebiet auswirken.	/
Handwerkskammer Flensburg	Schleswig-Holstein			
HanseWerk AG	Zentrale			
Industrie- und Handelskammer	zu Flensburg	19.11.2018	Wir haben die Unterlagen geprüft und nehmen wie folgt Stellung:  In Folge unseres Beteiligungsprozesses der ansässigen Unternehmen hat sich die Adolf Nissen Elektrobau GmbH + Co. KG zu der geplanten VU geäußert und Ihnen am 22. Oktober 2018 eine Stellungnahme zugeschickt. Wir bitten Sie, die in dieser Stellungnahme aufgeführten Positionen mit einer hohen Priorität in den weiteren Planungsprozess einzubeziehen. Der Fortbestand sowie mögliche Entwicklungspotenziale der ansässigen Unternehmen dürfen nicht negativ beeinflusst werden.  In Anbetracht der parallelen Bearbeitung eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Tönning empfehlen wir, die beiden Prozesse eng miteinander zu verschneiden, um von Anfang an mögliche Synergieeffekte zu nutzen. Dies könnte die Datenerhebung betreffen, aber auch schlussendlich zu definierende Handlungsfelder.  Gerne stehen wir für weitere Gespräche zur Verfügung. Für die prozessbegleitende Partizipation bietet sich aus unserer Perspektive eine separate Veranstaltung für Unternehmerinnen und Unternehmer an.	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen  Das Einzelhandelskonzept wird eng in den Prozess der vorbereitenden Untersuchungen und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes eingebunden.
		10.02.2020	Eine für uns besonders wichtige Leitlinie ist „Funktionale und städtebauliche Bezüge stärken“, insbesondere in einer besseren Verbindung zwischen dem Hafen und der Innenstadt-lage sehen wir ein erhebliches Potenzial in Bezug auf die Standortattraktivität. Eine Neuansiedlung eines Nahversorgers am Marktplatz, so wie in der VU umrissen, erachten wir als wichtiges Element und gehen davon aus, dass von einer Umsetzung dieses Vorhabens positive Effekte auf die gesamte Innenstadt ausgehen würden.  Der Hafen ist in der VU als wichtiger Standort für die Attraktivität der Stadt Tönning herausgearbeitet worden. Im Zuge unserer Ansprache der örtlichen Unternehmen haben wir von dem Unternehmen KFT Krabben & Fischhandel Tönning oHG die Anregung erhalten, dass der Flächenzugriff für etwaige bauliche Veränderungen des Firmensitzes problematisch ist. In der Vergangenheit hatte das Unternehmen eine Erweiterung der Firmengebäude angestrebt, allerdings scheiterte das Vorhaben an der Tatsache, dass sich die Flächen im Zugriff des Wasser- und Schiffsamtes befinden und dieses nur im Modus der	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen

TöB	Abteilung	Schreiben, FAX bzw. E-Mail vom:	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>Erbpacht Flächen abgeben wollte. Wir möchten diese Anregung gerne in dieses Beteiligungsverfahren einbringen, sodass die Stadt bei der weiteren Betrachtung der Entwicklungspotenziale des Hafen-areals (bspw. bei Leitlinie „Uferkante Eider“) auch diese spezielle und ggf. auch weiterhin hemmende Situation als mögliche Problematik bedenken kann.</p> <p>Weiterhin stehen wir selbstverständlich gerne für den Austausch zur Verfügung, insbesondere für die Ausgestaltung der Maßnahme „Zentrumsmanagement“ bieten wir unsere fachliche Expertise bzw. Erfahrungen aus anderen Kommunen an.</p> <p>Ergänzend möchten wir auch auf die Inhalte unserer Stellungnahme vom 19. November 2018 hinweisen, die in Bezug auf die Ausführungen des Unternehmens Adolf Nissen Elektrobau GmbH + Co. KG selbstverständlich weiterhin Bestand haben.</p>	
Adolf Nissen Elektrobau, GmbH + Co. KG		23.10.2018	<p>von der IHK in Flensburg wurden wir informiert, dass die Stadt Tönning Sie beauftragt hat, eine entsprechende Untersuchung zur Belegung der Innenstadt durchzuführen. Wir, die Firma Nissen, sind in Tönning einer der größten Arbeitgeber und größter Gewerbesteuerzahler und haben drei Werke vor Ort, von denen zwei im von Ihnen zu untersuchenden Innenstadtbereich liegen.</p> <p>Grundsätzlich begrüßen wir jede Maßnahme, die die Attraktivität von Tönning steigert und vor allen Dingen zur Belegung des Innenstadtbereiches beiträgt. Diese Maßnahmen dürfen allerdings auf keinen Fall die Entwicklung unserer Werke beeinträchtigen. Wir sind ein Industriebetrieb mit mehr als 250 Beschäftigten und können es uns nicht erlauben, Behinderungen durch eventuell geplante Maßnahmen hinzunehmen. Es muss zum Beispiel weiterhin zu jeder Zeit LKW-Verkehr gestattet sein, sowie unter anderem ein 24-stündiger Schichtbetrieb und eine weitere Entwicklung auf unseren Grundstücken nach der bisherigen Bauleitplanung.</p> <p>Zur Kenntnis haben wir unsere beiden Grundstücke, die innerhalb der von Ihnen eingezeichneten Grenzen zur innerstädtischen Planung liegen, rot markiert.</p> <p>Wir hoffen, wir werden durch Sie oder von einer anderen offiziellen Seite vor einer eventuell geplanten Umsetzung über das Ergebnis informiert.</p> <p>Hinweis auf Anhang: Verortung der Grundstücke im Plangebiet</p>	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen
Kath. Pfarrei St. Knud				
Katholische Kirche St. Paulus				
Kreis Nordfriesland	Der Landrat	10.02.2020	<p>Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wird hinsichtlich der oben genannten Planung folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>Die Eider liegt in der europäischen Schutzgebietskategorie NATURA 2000 als FFH- und Vogelschutzgebiet. Eine Reaktivierung der Ufer erfordert insofern eine vorherige Auseinandersetzung mit den Erhaltungszielen der o. g. Gebiete. Es muss im Zuge dieser Teilplanung deutlich werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Gebiete ausstrahlen.</p> <p>Hinsichtlich der Neugestaltung der Außenbereichsflächen weise ich darauf hin, dass ab Frühjahr dieses Jahres nur noch zertifiziert heimische Pflanzen verwendet werden dürfen. Grundsätzlich sollte eine Umgestaltung naturnah erfolgen und kein Schwerpunkt auf Baulichkeiten gelegt werden.</p> <p>Hinsichtlich eines Beleuchtungskonzeptes verweise ich auf den jüngst erschienenen Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung. Dieser wurde insbesondere für Kommunen entwickelt.</p>	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen

TöB	Abteilung	Schreiben, FAX bzw. E-Mail vom:	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>Vom FB Arbeit und Soziales wurde folgende Stellungnahme abgegeben:  Aus Sicht des Fachbereiches Arbeit und Soziales sollte im Hinblick auf die Teilhabe der Menschen mit Behinderung sowie auch auf den Demografischen Wandel auf die Barrierefreiheit geachtet werden. Diese schließt sowohl die Pflasterung sowie abgesenkte Bordsteine genauso mit ein wie Fußüberwege, gekennzeichnet durch Zebrastreifen und/oder als Ampelübergänge. Ebenso Aufzüge, die groß genug sowohl für Elektrorollstühle als auch Kinderwagen sind und öffentlich zugängliche, barrierefreie Toiletten müssen berücksichtigt werden. Über Parkplätze sage ich an dieser Stelle nichts.  Um nicht alles aufzählen zu müssen, die Liste wäre sehr lang, sollte bei Ausschreibungen berücksichtigt werden, dass Erfahrungen in der barrierefreien Stadtplanung nachzuweisen sind.  Von den anderen beteiligten Abteilungen meines Hauses wurden keine Anregungen gemacht.</p>	
Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein	Sartori & Berger-Speicher	19.11.2018	<p>seitens des Landesamtes für Denkmalpflege wird die Aufnahme der Stadt Tönning in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und die damit verbundene Zielsetzung, das Zentrum als Standort für Wirtschaft, Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben zu erhalten und weiterzuentwickeln, begrüßt.</p> <p>Innerhalb der festgelegten Gebietskulisse für die vorbereitenden Untersuchungen befinden sich zahlreiche Kulturdenkmale. Insbesondere sei hiermit auf das Areal des Landeshafens Tönning, den Schlossgarten, den Marktplatz mit Kirche St. Laurentius sowie die angrenzenden historischen Bauten verwiesen. Denkmalpflegerische Belange werden daher unmittelbar und umfassend berührt.</p> <p>Noch heute ist anhand des Grundrisses von Tönning die bedeutsame und wechselhafte Geschichte der Hafenstadt ablesbar. Der Hafen in seiner heute überkommenen Form, unmittelbar neben dem Schlossareal befindlich, wurde ursprünglich 1613 durch Johann Adolf von Schleswig-Holstein-Gottorf angelegt. Dieser ließ bereits 1581-83 das Schloss errichten, welches 1735 abgebrochen worden ist. Das Schloss war zum Marktplatz hin ausgerichtet und stand in direkter Sichtbeziehung mit der Kirche St. Laurentius. Der räumliche Zusammenhang dieser drei, die Stadt Tönning prägenden Bereiche ist bereits auf Grundrissdarstellungen des 17. Jh. erkennbar. Trotz Veränderungen infolge kriegerischer Auseinandersetzungen, baulicher Veränderungen ab dem Beginn des 20. Jh. und nicht zuletzt des Verlustes des Schlosses ist dieses städtebauliche Gebilde noch heute von äußerster Ortsbildprägnanz und identitätsstiftender Relevanz.</p> <p>Mit diesem Schreiben geht Ihnen ein Auszugsentwurf der aktuellen Denkmalkartierung für den Geltungsbereich zu. Sollten Sie die Denkmale als GIS-Dateien zur Erstellung eines Layers o. Ä. benötigen, wenden Sie sich bitte an den in unserem Hause zuständigen Kollegen für GIS-Angelegenheiten, Herrn Imhof (Lars.Imhof@d.landsh.de).</p> <p>Weiterhin wird hiermit vorsorglich auf die Genehmigungspflichten von Maßnahmen gemäß § 12 (1) Satz 1 und Satz 3 DSchG SH hingewiesen, die sowohl Veränderungen an den Kulturdenkmalen selbst als auch jene in ihrer Umgebung (Umgebungsschutz) betreffen und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen sind.</p> <p>Hinweis auf Anhang: Auszugsentwurf aktuelle Denkmalkartierung</p>	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen
		10.02.2020	<p>seitens des Landesamtes für Denkmalpflege werden die entwickelten Leitlinien und Ziele, hier insbesondere „Das Stadtzentrum Tönning wiederbeleben“ und „Funktionale und städtebauliche Bezüge stärken“, sehr begrüßt. Gleiches gilt für die gewählten räumlichen Schwerpunkte des Rahmenkonzeptes (Marktplatz, Schlosspark, Hafen und Packhaus) sowie für die thematischen Schwerpunkte „Stadtgestalt und Baukultur“ und „Öffentlicher Raum und Freiflächen“.</p>	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen

TöB	Abteilung	Schreiben, FAX bzw. E-Mail vom:	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>Aufgrund der stadtgeschichtlichen Bedeutung und dem damit verbundenen umfassenden Denkmalbestand des Marktplatzes und seiner Randbebauung erscheint es erforderlich, dass ein/e Vertreter/in der Denkmalschutzbehörden, bspw. in der Funktion als Fachsachverständige/r, beim geplanten freiraumplanerischen Wettbewerb (Maßnahme 10) mitwirkt. Durch die fachliche Unterstützung können denkmalpflegerische Belange entsprechend rechtzeitig Berücksichtigung finden.</p> <p>Ähnlich verhält es sich mit dem angedachten Wettbewerb (Maßnahme 14), der die Erstellung eines Grünflächen- und Nutzungskonzeptes für den Schlosspark zur Zielsetzung hat. In diesem Fall sollte die zuständige Dezernentin für Gartendenkmalpflege, Fr. Dr. Meyer, rechtzeitig (bereits bei der mit der Wettbewerbsauslobung verbundenen Formulierung der Aufgabenstellung und Zielsetzung) miteinbezogen werden, damit die denkmalpflegerischen Belange und die damit verbundenen Vorgaben demgemäß einpflegt werden können. Darüber hinaus ist die frühzeitige Abstimmung und Miteinbeziehung der Denkmalschutzbehörden u.a. bei den Maßnahmen 4, 9, 11.1, 15.4, 17 und 21 aufgrund der betroffenen Genehmigungstatbestände gemäß § 12 Abs. 1 DSchG SH sinnvoll.</p> <p>Innerhalb der festgelegten Gebietskulisse befinden sich zahlreiche Kulturdenkmale. Folgende sind noch auf dem Plan 10 Denkmalschutz zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Mehrheit baulicher Anlagen: Wohnhausgruppe Bahnhofstraße 14-18 (Wohnhaus Bahnhofstraße 14, 16, 18)</li> <li>☐ Mehrheit baulicher Anlagen: Wohnhausgruppe Deichstraße und Süderstraße (Deichstraße 1, 3, 5, Süderstraße 14)</li> <li>☐ Mehrheit baulicher Anlagen: Wohnhäuser Deichstraße 16-20 (Deichstraße 16, 18, 20)</li> <li>☐ Mehrheit baulicher Anlagen: Wohnhausgruppe Martje-Flohrs-Straße (Martje-Flohrs-Straße 3, 5, 7, 9, 11 – alle einschließlich Nebengebäude)</li> <li>☐ Sachgesamtheit: Bürgerhaus Neustadt 37-39 (Neustadt 37, 39)</li> <li>☐ Baudenkmal: ehem. Schifferhaus ("Skipperhuset") (Am Hafen 30)</li> <li>☐ Baudenkmal: Bürgerhaus mit Anbau (Neustadt 37, 39)</li> <li>☐ Baudenkmal: ehem. Hitler-Jugend-Heim mit Vorgarten (Yurian-Ovens-Straße 10)</li> <li>☐ Baudenkmal: ehem. Knabenschule (Hochsteg 26)</li> <li>☐ Baudenkmal: ehem. Gasthaus (Johann-Adolf-Straße 30)</li> </ul> <p>Zusätzlich dazu folgende Ergänzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☐ Mehrheit baulicher Anlagen: Baugruppe Westerstraße 14-18 Westerstraße 18 ist ebenfalls Bestandteil der Mehrheit baulicher Anlagen</li> <li>☐ Baudenkmal: ehem. Dänische Schule ohne das dahinterliegende Nebengebäude</li> <li>☐ Gartendenkmal: ehem. Schlossgarten (Schlossplatz)</li> </ul> <p>denkmalgeschützte Fläche bis zum angrenzenden Hafenbecken erweitern</p>	

TöB	Abteilung	Schreiben, FAX bzw. E-Mail vom:	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			Mit diesem Schreiben geht Ihnen zur besseren Übersicht ebenfalls ein Auszugsentwurf der aktuellen Denkmalkartierung für den Geltungsbereich zu.  Hinweis auf Anhang: Kartenauszug Denkmäler	
		12.02.2020	Im Zusammenhang mit dem denkmalgeschützten Schloss- und Marktplatz haben wir von Seiten der Denkmalpflege bereits Untersuchungen durchgeführt, die ich gerne in den Prozess mit einführen möchte. Anbei unser denkmalpflegerisches Gutachten zum Schlossgarten z.w.V.. Zur Beratung in Fragen des Kulturlandschaftsschutzes, der Gartendenkmalpflege und für alle Freianlagen stehe ich jederzeit zu Ihrer Verfügung.  Hinweis auf Anhang: denkmalpflegerisches Gutachten zum Schlossgarten	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume	Technischer Umweltschutz Nebenstelle Flensburg			
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume	Untere Forstbehörde Nebenstelle Flensburg	10.10.2018	in der beiliegenden Anlage habe ich die im relevanten Bereich vorkommenden Waldflächen (gern. LWaldG) schwarz schraffiert gekennzeichnet. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass Bauvorhaben gem. §24 LWaldG zu Waldflächen einen Waldabstand von 30m einhalten müssen.  Hinweis auf Anhang: Karte Untersuchungsgebiet mit schraffierten Waldflächen	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen
		18.12.2019	Verweis auf Stellungnahme	
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume	Abteilung 1 - Allgemeine Abteilung			
Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein	Nationalparkverwaltung	23.10.2018	Flächen im eigentlichen NP-Gebiet sind nicht betroffen. Lediglich die Gebäude der NP-Verwaltung befinden sich im Zielgebiet. Zuständig für Fragen der baulichen Entwicklung ist die GM.SH. Uns sind allerdings keine Planungen bekannt, die Auswirkungen auf die Entwicklung der Innenstadt haben könnten.	
		09.01.2020	Keine Anmerkungen	
Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein				
Landesbetrieb Straßenbau u. Verkehr Schleswig-Holstein	Niederlassung Flensburg	23.12.2019	Zum derzeitigem Verfahrensstand sind Belange, die der LBV.SH zu vertreten hat, nicht betroffen. Sofern im weiteren Planungsverlauf konkrete Maßnahmen entwickelt werden, die Auswirkungen auf das klassifizierte Straßennetz (Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen) haben, bitte ich um Abstimmung dieser Maßnahmen mit dem LBV.SH in Flensburg.	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen

TöB	Abteilung	Schreiben, FAX bzw. E-Mail vom:	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
		23.12.19	Zum derzeitigen Verfahrensstand sind Belange, die der LBV.SH zu vertreten hat, nicht betroffen. Sofern im weiteren Planungsverlauf konkrete Maßnahmen entwickelt werden, die Auswirkungen auf das klassifizierte Straßennetz (Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen) haben, bitte ich um Abstimmung dieser Maßnahmen mit dem LBV.SH in Flensburg.	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen
Landeskirchenamt				
Landeskriminalamt - Kampfmittelräumdienst		29.10.2018	hiermit teile ich Ihnen mit, dass für das Gebiet keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H erfolgt. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.  Die Gemeinde/Stadt Tönning liegt in keinen uns bekanntem Bombenabwurfgebiet.  Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.  Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden. Hinweis auf Anhang: Merkblatt	/
		16.01.2020	hiermit teile ich Ihnen mit, dass für das Gebiet keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H erfolgt. Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.  Die Gemeinde/Stadt Tönning liegt in keinen uns bekanntem Bombenabwurfgebiet.  Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.  Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden. Hinweis auf Anhang: Merkblatt	/
Landwirtschaftskammer	Schleswig-Holstein	25.09.2018	Zu der o.a. Planung bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Anregungen.	/
Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein	Abteilung IV 6 Landesplanung und Ländliche Räume	27.12.2019	Aus landes- und regionalplanerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die mit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ verfolgten Ziele sowie die im Rahmenentwicklungsplan dargestellten Maßnahmen. Insbesondere stehen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme Ziele der Raumordnung erkennbar nicht entgegen.  Ich weise darauf hin, dass sich die für die Stadt Tönning maßgeblichen raumordnerischen Festlegungen insbesondere aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010, der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 sowie dem Regionalplan für den Planungsraum V ergeben. In Ziffer 3.2 des Berichts (auf Seite 12 der 2. Boller) sollte daher nicht der Regionalplan für den Planungsraum II sondern der Regionalplan für den Planungsraum V – Schleswig-Holstein Nord, 2002 angeführt werden. Auf Seite 13 Mitte wäre die Überschrift entsprechend zu korrigieren. Außerdem müsste auf Seite 14 oben der Kartenausschnitt aus dem Regionalplan vor die Überschrift „Landschaftsrahmenplan ...“ gestellt werden.	Abgegebene Hinweise sind zu Berücksichtigen

TöB	Abteilung	Schreiben, FAX bzw. E-Mail vom:	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			Ich bitte, mich über den Fortgang des Prozesses zu informieren.	
Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein	Abt. IV 52 Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht			
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein	Abt. Verkehr und Straßenbau - VII 4-	19.11.2018	<p>Gegen die vorbereitenden Untersuchungen „Innenstadt“ der Stadt Tönning bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die in dem beigefügten Planausschnitt in rot dargestellte Ortsdurchfahrtsgrenze ist in den Planausschnitt zu übernehmen.</li> <li>2. Alle baulichen Veränderungen an der Landesstraße 241 sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Niederlassung Flensburg abzustimmen.</li> </ol> <p>Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der Landesstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Landesstraße 241 berücksichtigt wird und die Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist. Immissionsschutz kann vom Baulastträger der Landesstraße nicht gefordert werden.</li> </ol> <p>Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.</p> <p>Das Referat Häfen, Schifffahrt meines Hauses nimmt wie folgt Stellung: Betrieb und Planungen des Landeshafens sind zu berücksichtigen.</p> <p>Für die geplante zweite Beteiligungsrunde bitte ich, die Unterlagen unbedingt als ausgedruckte Version zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Hinweis auf Anhang: Ortsdurchfahrtsgrenze rot dargestellt</p>	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen
		19.02.2020	<p>Wegen krankheitsbedingter Abwesenheit konnte unsere nachfolgende Stellungnahme nicht termingerecht erfolgen. Ich bitte dies zu entschuldigen.</p> <p>Gegen die vorbereitenden Untersuchungen „Innenstadt“ der Stadt Tönning bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn unsere Stellungnahme Az.: VII 414-553.71-54-138 vom 19.11.2018 vollinhaltlich berücksichtigt wird.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.</p> <p>Das Referat ÖPNV, Eisenbahnen meines Hauses nimmt wie folgt Stellung: Gegen das o. g. Entwicklungskonzept bestehen keine Bedenken. Dabei wird davon ausgegangen, dass das betroffene Eisenbahninfrastrukturunternehmen (DB Netz AG) direkt beteiligt wurde.</p>	DB Netz AG wurde ebenfalls direkt beteiligt
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und	Abt. Technologie, Tourismus und			

TöB	Abteilung	Schreiben, FAX bzw. E-Mail vom:	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
Tourismus des Landes Schleswig-Holstein	Verbraucherschutz - VII 3 -			
Nahverkehrsverbund Schleswig-Holstein GmbH		09.10.2018	<p>Im dargestellten Bereich ist mittelfristig der barrierefreie Ausbau des Bahnhofs Tönning vorgesehen. Bauherr ist die DB Station&amp;Service AG (eine durch uns erstellte Skizze des Vorhabens ist beigelegt); Für das unmittelbare Bahnhofsumfeld gibt es bereits eine fertig gestellte Planung für eine Fahrradabstellanlage, die durch NAH.SH gefördert wurde. Eine Umsetzung scheitert derzeit noch an Verzögerungen beim Flächenverkauf durch die DB AG. Hier müsste die Stadt Tönning, die auch Bauherr für die Fahrradabstellanlage wäre, die Verkaufsverhandlungen mit der DB AG forcieren. Langfristig wird die DB Netz AG den Bahnhof fernsteuern. Dann wird das Bahnhofsgebäude aus Sicht der DB AG überflüssig und damit bestünde die Gefahr, dass ein Leerstand schnell für ein unansehnliches Entrée zu Bahn und Stadt führen könnten. Hier gilt es entsprechend vorbereitet zu sein und das Gebäude entweder neuen Nutzungen zuzuführen oder abzureißen. Seitens der DB AG ist hier wenig zu erwarten, sondern dies wäre ein Prozeß, den die Stadt in die Hand nehmen müsste. Die NAH.SH könnte mit GVFG-Fördermitteln unterstützend tätig werden.</p> <p>Hinweis auf Anhang: Darstellung zum barrierefreien Ausbau am Bahnhof</p>	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen
Naturschutzbund Deutschland e. V.	Landesverband Schleswig-Holstein			
SH Netz AG	Netzcenter Friedrichstadt	12.11.2018	Im Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes befinden sich in verschiedenen Bereichen Versorgungsleitungen und Anlagen der Schleswig-Holstein Netz (z.B. 0,4 kV und 20 kV-Kabel, sowie Gasrohrleitungen).	/
		03.02.2020	<p>In der Gebietsabgrenzung Ihres Untersuchungsgebietes „Innenstadt Tönning“ befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der Schleswig-Holstein Netz (z.B. 20 kV- und 0,4 kV-kabel, sowie Gasrohrleitungen).</p> <p>In dem eingegrenzten Gebiet haben wir momentan keine Planungen laufen. Falls Ihrerseits Planungen für die Erneuerung einzelner Straßen und Gehwege vorliegen, wären wir über eine rechtzeitige Information dankbar, da vereinzelt noch ältere Kabel vergraben sind, welche man dann ertüchtigen könnte.</p>	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen
Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Verteilnetzplanung Hamburg	19.11.2018	<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone</li> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</li> </ul>	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen
		30.01.2020	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen

TöB	Abteilung	Schreiben, FAX bzw. E-Mail vom:	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
			<p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRB-N.Hamburg@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Wir teilen Ihnen ebenfalls mit, dass sich Ihr angefragtes Gebiet auf Anlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Für eine Stellungnahme der Vodafone GmbH Anlagen wenden Sie sich bitte direkt an die Deutsche Bahn AG.</p> <p>Anlagen: Lageplan(-pläne) Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone</li> <li>• Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone</li> <li>• Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</li> </ul>	
Wasserbeschaffungsverband Eiderstedt		28.09.2018	<p>In dem genannten Bereich befinden sich Versorgungsleitungen für die Bereitstellung von Trink- und Löschwasser (Planwerk s. Anlage). Derzeit sind keine größeren Maßnahmen an unseren Leitungsanlagen im Innenstadtbereich von Tönning geplant.</p> <p>Hinweis auf Anhang: Plan Versorgungsleitungen</p>	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen
		23.12.2019	<p>Wir haben uns wider bisheriger Äußerungen dazu entschlossen, im dritten und vierten Quartal 2020 eine Rohrleitungsbaumaßnahme im Bereich der Stadt Tönning durchzuführen. Diese betrifft einen Bereich von der Kreuzung Westerstr./Am Markt bis zur Kreuzung Johann-Adolf-Str./Kreisverkehr Herzog-Philipp-Allee. Insofern wäre die Ziff. 4.7.2 Abs. 4 Ihres Berichtes zu ergänzen.</p>	Abgegebene Hinweise sind zu berücksichtigen
Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordfriesland GmbH				

## Anlage 5: Dokumentation der Eigentümerbefragung

## **Ergebnisse der Befragung der Eigentümerschaft im Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ Tönning**

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen der Stadt Tönning im Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ hat die BIG Städtebau GmbH die Eigentümerschaft der im Untersuchungsgebiet befindlichen Liegenschaften angeschrieben und gem. § 138 Absatz 1 Baugesetzbuch um eine Selbstauskunft gebeten. Hierzu hat die BIG Städtebau einen Fragebogen mit 20 Fragen entwickelt. Der Fragebogen konnte online unter der Adresse [www.befragung-toenning.de](http://www.befragung-toenning.de) ausgefüllt werden oder in Papierform per Post, im Rahmen der Infoveranstaltung in Tönning am 13.12.2018 oder als Scan via E-Mail abgegeben werden.

Insgesamt wurden 930 Fragebögen verschickt. Vereinzelt Personen, die mehrere Immobilien im Gebiet besitzen, erhielten entsprechend viele Schreiben, da für jedes Objekt ein eigener Fragebogen versandt wurde. Die Befragung lief vom 26.11.2018 bis 31.12.2018. Der Rücklauf betrug insgesamt 252 Fragebögen, von denen 73 online ausgefüllt, 144 per Post oder E-Mail zurückgeschickt und 35 auf der Informationsveranstaltung abgegeben wurden. Die Rücklaufquote beträgt somit 27 %.

Die erhobenen Daten der Selbstauskunft unterliegen dem Datenschutz. Sie werden in allgemeiner Form und anonymisiert ausgewertet und gem. § 138 Absatz 2 Baugesetzbuch nur im Zusammenhang mit den vorbereitenden Untersuchungen verwendet.

Der Fragebogen lässt sich in mehrere thematische Teile untergliedern. Der erste Teil fragt Daten und Nutzungen des Gebäudes ab. Der darauffolgende Teil beschäftigt sich mit Fragen zu den Themen Sanierung und Energiesparen. Die Einschätzung der Eigentümerschaft über die Lebens- und Wohnqualität im Untersuchungsgebiet wird im dritten Teil abgefragt. Im letzten Teil konnten weitere Anmerkungen gemacht werden.

# 1. Allgemeine Fragen zum Eigentum und zur Nutzung der Gebäude

Im ersten Teil des Fragebogens werden allgemeine Daten zum Gebäude und dessen Nutzung abgefragt.

## Baujahr des Gebäudes

Die meisten Gebäude wurden vor 1918 erbaut. Über die Jahre wurden kontinuierlich neue Gebäude errichtet, jedoch nur wenige pro Jahr. Der Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet ist somit insgesamt sehr alt.

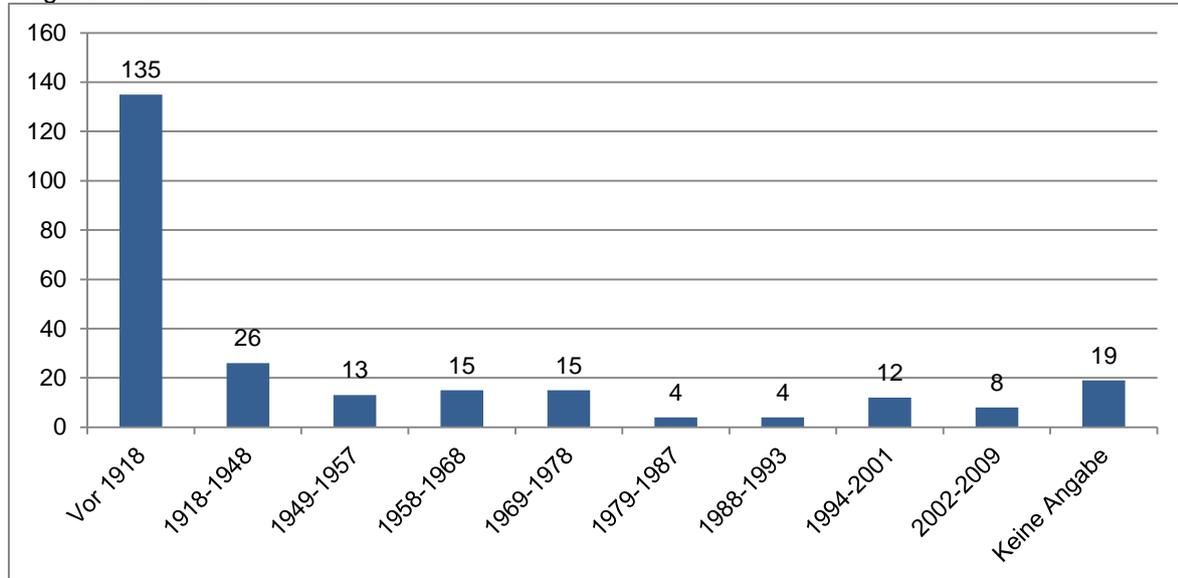
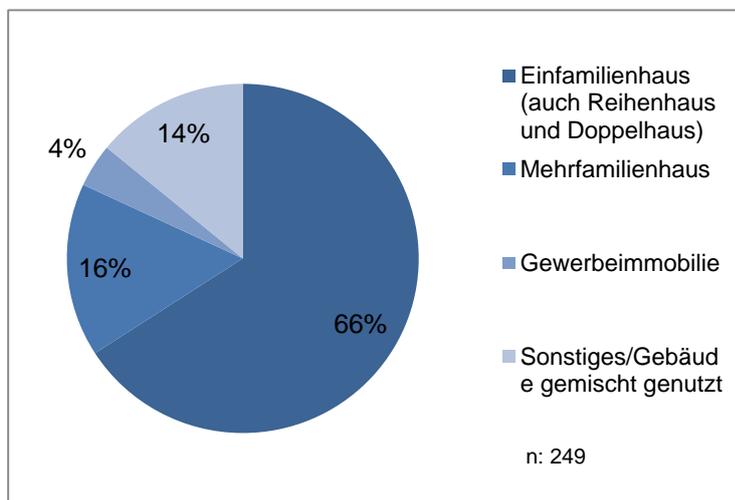


Abbildung 1: Baujahr der Gebäude

## Gebäudetyp



Die Gebäude der Befragten, die diese Frage beantwortet haben, sind zu 66 % Einfamilienhäuser, darunter zählen auch Reihen- und Doppelhäuser. In Mehrfamilienhäusern besitzen 16 % der Befragten eine oder mehrere Wohnungen. Gewerbeimmobilien sind zu 4 % vertreten. Zu den 14 % gemischt genutzten Gebäuden wurden als sonstige Gebäudetypen Bundesdienstliegenschaft, Galerie, Atelier, Ferienhaus/-wohnung, Lager, Personalaufenthaltsraum, Druckerei und Praxen genannt.

Abbildung 2: Gebäudetyp

Zudem wurde erfragt, ob das Gebäude selbst genutzt, vermietet oder mischgenutzt wird. Die Gebäude nutzen 56 % der Befragten selbst. 31 % vermieten ihre Gebäude ausschließlich. Die vermieteten Objekte sind zu 31 % Mehrfamilienhäuser und zu knapp 50 % Einfamilienhäuser. In den restlichen 13 % der Gebäude findet eine Mischnutzung von selbstgenutztem Eigentum und Vermietung statt.

Überwiegend werden die Gebäude zum Wohnen genutzt (71 %). Zu 8 % werden die Gebäude für Gewerbe verwendet. Je 6 % sind Handels-/Dienstleistungs-, Sonstige- und Leerstandsflächen. Die restlichen Prozente 3 % fallen auf Büroflächen.

### Anzahl und Größe der Wohnungen

Die meisten Wohnungen haben eine Größe von über 100 m<sup>2</sup> (= 24 %). Die anderen Wohnungsgrößen sind mit Prozentzahlen von 19 - 21 % nur geringfügig weniger und zudem relativ gleichmäßig verteilt. Die geringste Anzahl haben die Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup> mit 16 %.

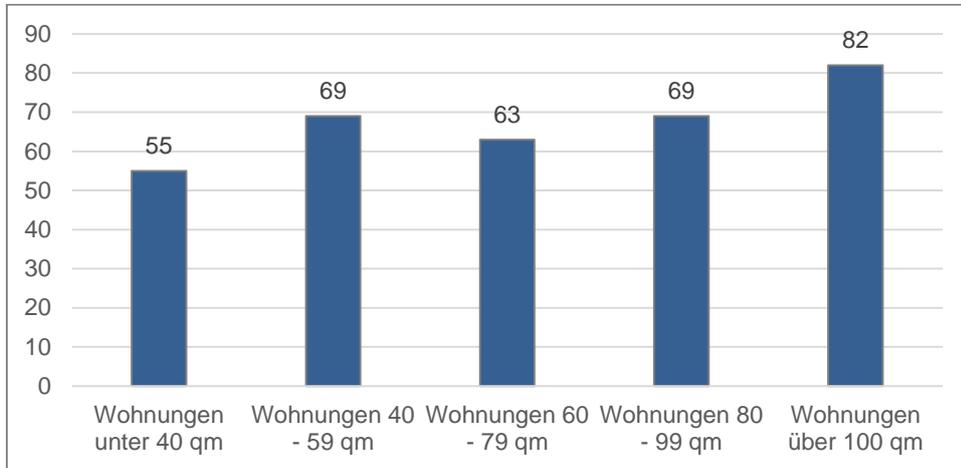


Abbildung 3: Anzahl und Größe der Wohnungen

### Zimmeranzahl in den Wohnungen

Ein bis zwei Zimmer haben 132 Wohnungen (= 38 %). 44 % der Wohnungen (= 150 Wohnungen) haben drei bis vier Zimmer. Mit 18 % (= 63 Wohnungen) sind am wenigsten Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern im Untersuchungsgebiet vorhanden.

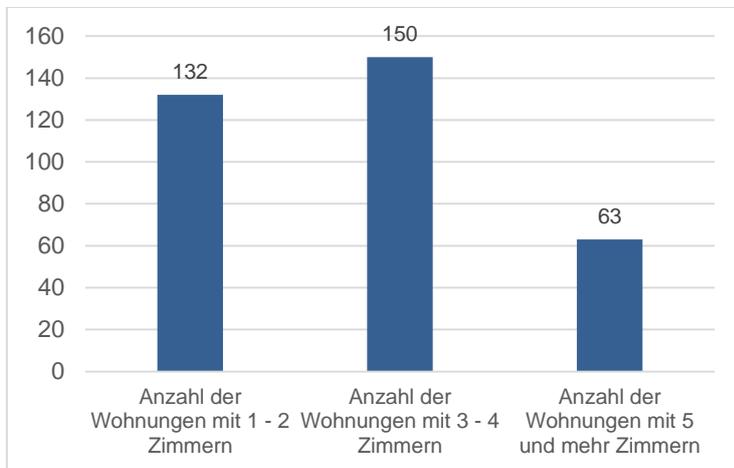


Abbildung 4: Zimmeranzahl in den Wohnungen

### Anzahl und Größe der Gewerbeeinheiten

Von den Gebäuden im Untersuchungsgebiet, für die eine Rückmeldung per Fragebogen vorliegt, sind lediglich 4 % Gewerbeimmobilien. In

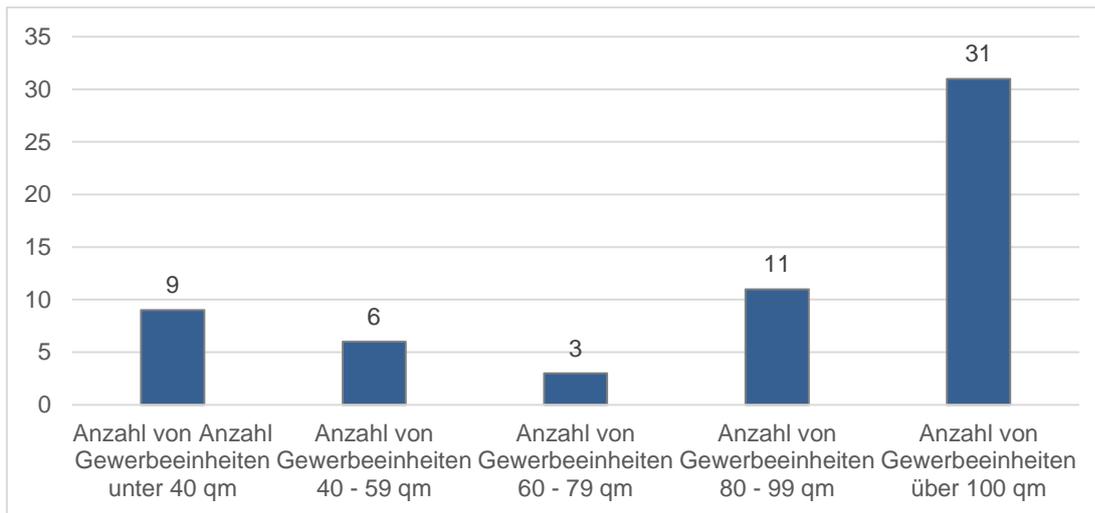


Abbildung 5 ist die Anzahl je Größe der Einheit dargestellt. Die Gewerbeimmobilien sind überwiegend recht groß (52 % über 100 m<sup>2</sup>). Die anderen Größen sind in etwa gleich stark vertreten. Die Größe 60-79 m<sup>2</sup> fällt durch die geringe Anzahl (5 %) auf.

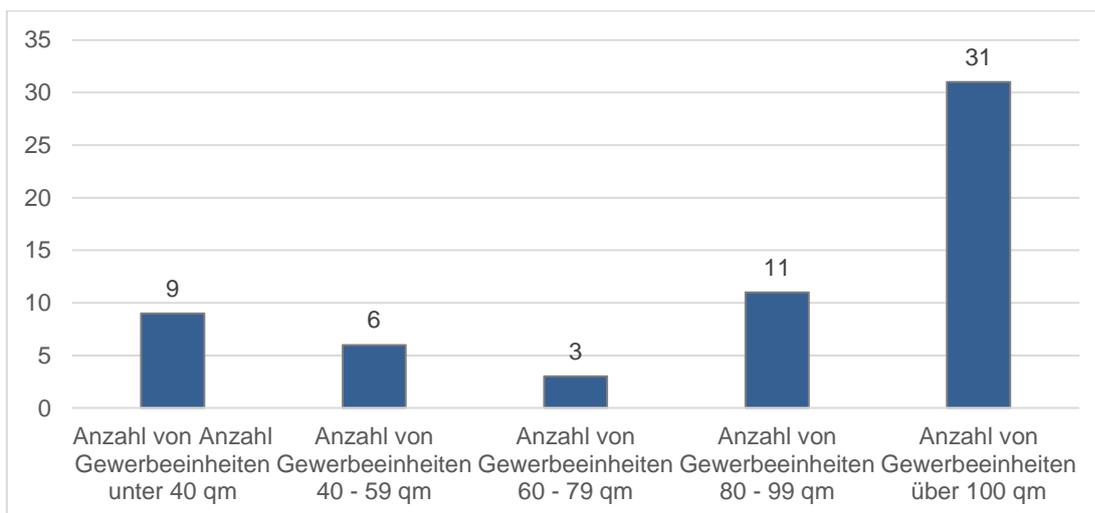


Abbildung 5: Größe und Anzahl der Gewerbeimmobilien

### Barrierefreiheit der Gebäude

Ebenfalls abgefragt wurde die Barrierefreiheit in den Gebäuden. In 73 % der Gebäude sind Barrieren vorhanden. Hingegen sind nur 11 % der Gebäude barrierefrei gestaltet.

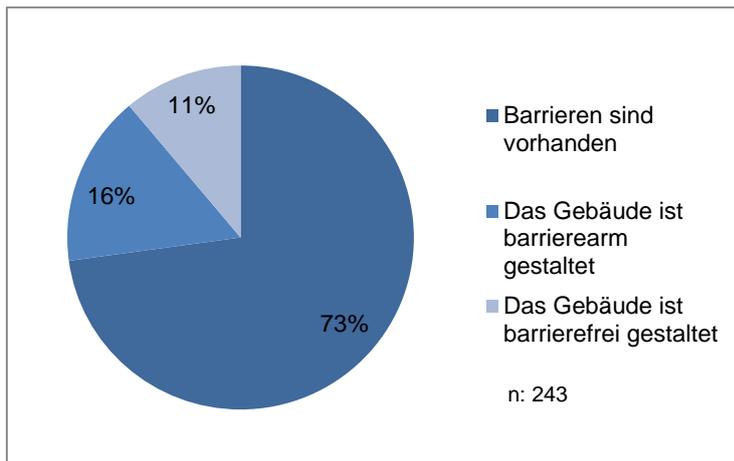


Abbildung 6: Barrierefreiheit der Gebäude

### Verkaufsplanung der Immobilie

Der Großteil der Befragten (80 %) plant nicht ihre Immobilie zu verkaufen. Über einen mittel- bis langfristigen Verkauf denken 15 % der Befragten nach. Lediglich 5 % möchten ihre Immobilie kurzfristig verkaufen.

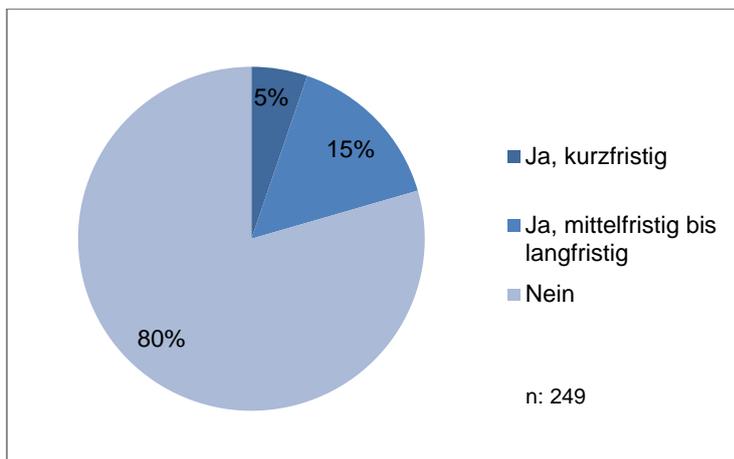


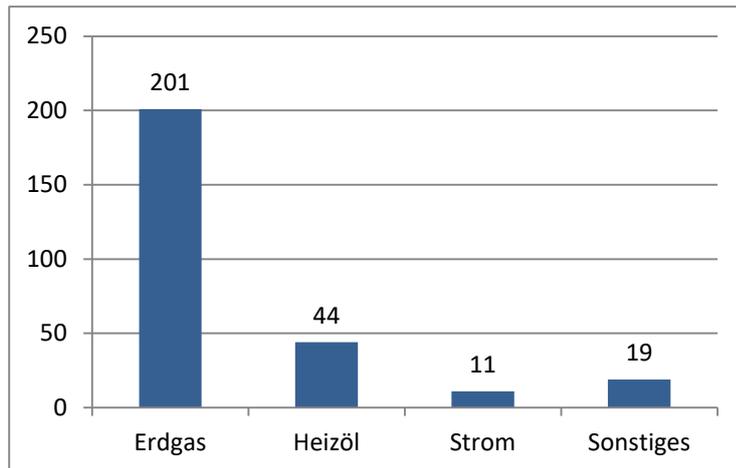
Abbildung 7: Zeitlicher Verkaufswunsch

## 2. Fragen zum Thema Sanierung und Energiesparen

Im zweiten Teil des Fragebogens wurden die Einschätzungen der Eigentümerschaft über den Zustand ihres Gebäudes und sanierungsbedingte Maßnahmen abgefragt. Zudem wurde das Beratungsinteresse erfragt.

### Energieträger

Der Energieträger Erdgas wird von knapp drei Viertel der Befragten im Untersuchungsgebiet verwendet. Mit deutlichem Abstand wird der Energieträger Heizöl am zweit häufigsten genutzt. Zu den sonstigen Energieträgern zählen Fernwärme, Holzpellets, Flüssiggas, Wärmepumpen sowie Holz.

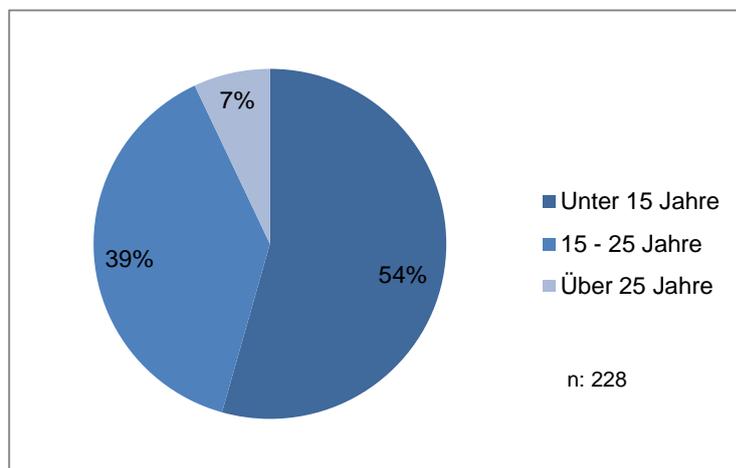


Eine Umstellung von Heizöl auf einen anderen Energieträger kann deutliche Einsparungen des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes bewirken. Ebenfalls wirkt sich die Umstellung von Erdgas auf einen nichtfossilen Energieträger positiv aus.

Abbildung 8: Energieträger

### Alter des Heizkessels

Laut §10 Energieeinsparverordnung gilt für alte Heizkessel über 30 Jahre i.d.R. eine Austauschpflicht. Dies betrifft die Heizkessel für flüssigen und gasförmigen Brennstoff.



Aufgrund dieser Austauschpflicht müssen 7 % der Heizkessel zeitnah erneuert werden. Ein Austausch wird zwischen 15-20 Jahren empfohlen, daher können weitere 39 % potenziell erneuert werden. Die Erneuerung vom Heizkessel führt zu weniger CO<sub>2</sub>- Ausstoß und geringeren Kosten aufgrund des verbesserten Wirkungsgrades neuerer Anlagen. Gut die Hälfte der Heizkessel ist relativ neu (bis 15 Jahre), daher besteht hier kein Austauschbedarf.

Abbildung 9: Alter des Heizkessels

### Zustand des Gebäudes

Der Zustand des Gebäudes / der Gebäudeeinheit ist eine subjektive Einschätzung der jeweiligen Personen. 34 % der Befragten sehen keinen Bedarf einer Sanierung ihres Gebäudes. Die Hälfte sieht kleinere Maßnahmen an ihrem Gebäude als notwendig an. „Eine Sanierung ist dringend notwendig“ geben 14 % der Befragten an. Am häufigsten werden energetische Sanierungen als Maßnahmen

benannt. In etwa 59 % der dringenden Sanierungen sind kleine oder umfassende Maßnahmen geplant. Weitere 34 % haben bereits kleinere Maßnahmen durchgeführt. Rund die Hälfte gibt an, dass die Finanzmittel nicht für eine umfassende Sanierung reichen oder sich diese nicht rentiert.

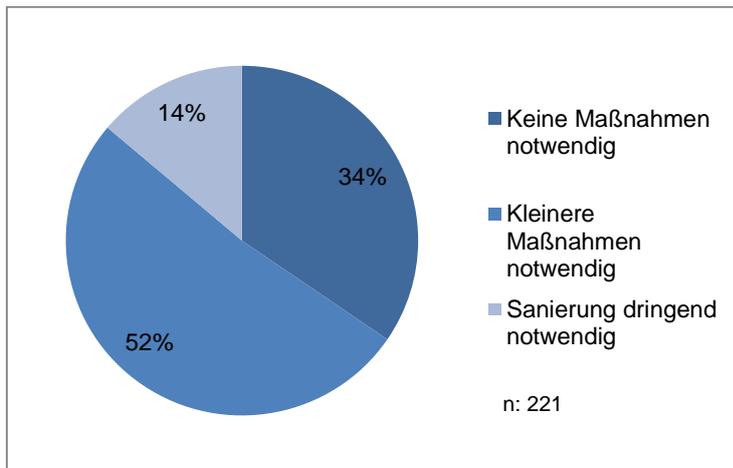


Abbildung 10: Zustand der Gebäude

### Was sind aus Ihrer Sicht sinnvolle Maßnahmen für Ihr Gebäude?

Bei dieser Frage waren Mehrfachnennungen möglich. Überwiegend wurden energetische Sanierungen als sinnvolle Maßnahmen benannt. Dazu zählen die Verbesserung der Wärmedämmung, die Erneuerung der Fenster, der Fassade, der Heizungsanlage sowie des Daches. Neben den energetischen Sanierungen wurden häufig die Erneuerung der Sanitäranlagen und Elektroinstallationen benannt. Unter sonstige Maßnahmen wurden altersgerechtes Umbauen, Erweiterung von Gewerbeflächen, Beseitigung von feuchten Wänden, Schimmelsanierung, Bedachung der Eingangstür, Erneuerung von Türen, Terrassen, Fußböden und Küchen sowie Garagensanierung angegeben.

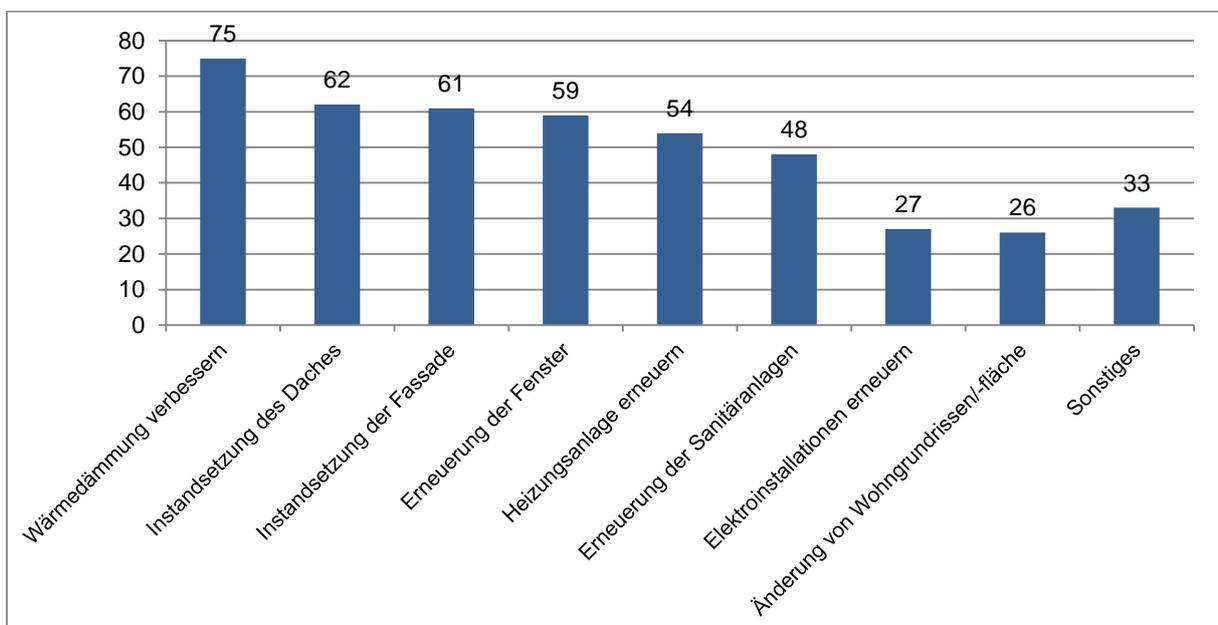


Abbildung 11: Sinnvolle Maßnahmen am Gebäude

### Haben Sie an Ihrem Gebäude bereits Maßnahmen durchgeführt oder planen Sie welche?

Bei dieser Frage haben einige Befragte zwei Antwortmöglichkeiten angekreuzt. Viele Personen haben schon einiges an ihren Gebäuden gemacht. 126 Befragte (38 %) gaben an, bereits umfassende Maßnahmen durchgeführt zu haben. Weitere 68 Befragte (21 %) haben kleinere Maßnahmen

durchgeführt. Umfassende bzw. kleinere Maßnahmen planen 87 Personen (26 %) an ihren Gebäuden. Nur knapp ein Siebtel (50; 15 %) planen keinerlei Maßnahmen. Darunter sehen zwei Drittel keine Notwendigkeit der Sanierung.

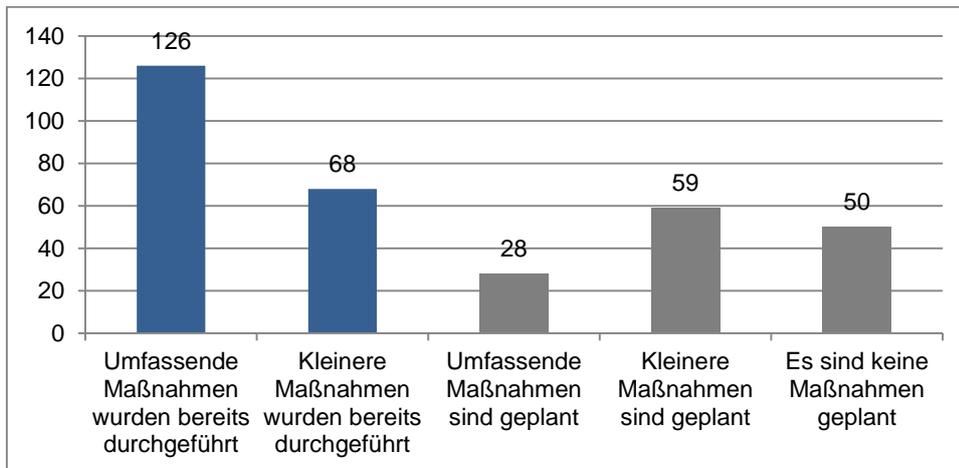


Abbildung 12: Maßnahmenplanung

### Haben Sie bisher Förderprogramme in Anspruch genommen?

Es wurde erfragt, ob Fördermittel für die Sanierung/Umbau in Anspruch genommen wurden und wenn ja welche. Abgefragt wurden die Programme KfW-Förderung „Energieeffizient Sanieren“ (430), KfW-Förderung „Altersgerechtes Umbauen“ und BAFA (Heizen mit erneuerbarer Energie oder Zuschuss Blockheizkraftwerk). 88 % der Befragten sanierten ohne eine Förderung. Mit 8 % wurde am häufigsten die Förderung „Energieeffizient Sanieren (430)“ in Anspruch genommen. Die KfW-Förderung BAFA wurde von 2 % der Befragten genutzt. 2 % nutzen andere Förderprogramme. Keiner nutzte die KfW-Förderung „Altersgerechtes Umbauen“.

Die Inanspruchnahme von Fördermitteln ist damit als gering einzuschätzen.

### Interesse an Beratungsangeboten

Aus der Abbildung 13 lässt sich ablesen, dass kaum Interesse an Beratungen für Förderangebote besteht. Mittelfristig wünschen sich einige wenige ein Beratungsangebot.

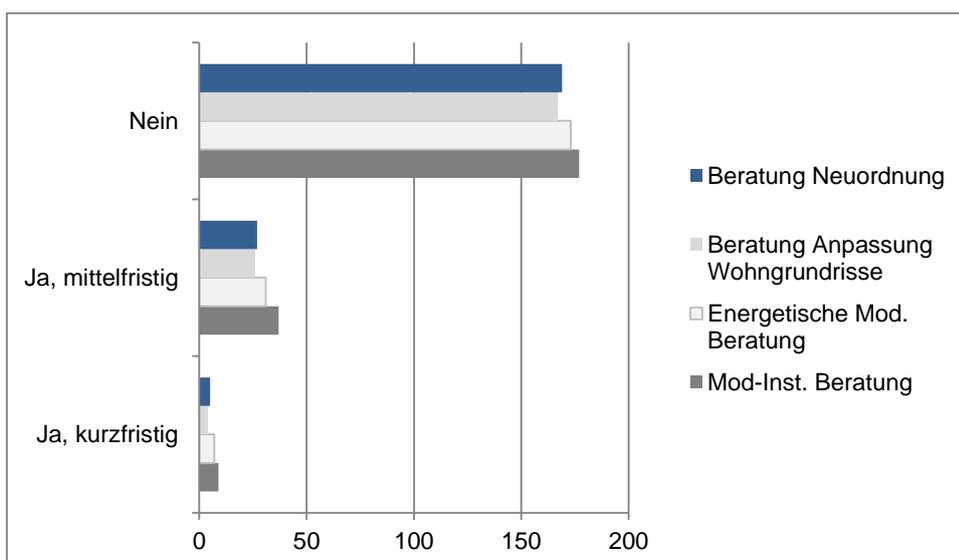


Abbildung 13: Interesse an Beratungsangeboten

### 3. Einschätzung der Lebensqualität im Untersuchungsgebiet

Im dritten Teil des Fragebogens wurde die Eigentümerschaft nach ihren Einschätzungen bezüglich der Lebens- und Wohnqualität in ihrer Nachbarschaft befragt.

#### Wie wichtig finden Sie eine Erhöhung der Lebensqualität in Ihrer Nachbarschaft?

Insgesamt wird die Lebensqualität im Untersuchungsgebiet als verbesserungswürdig eingeschätzt. Eine sehr positive Meinung haben 11 % der Befragten, eine sehr negative Meinung gut 7 %. Ein Viertel der befragten Personen (61; 25 %) schätzt die Lebensqualität als gut ein, es muss nur wenig in ihrer Nachbarschaft verändert werden. Dass einiges im Untersuchungsgebiet verändert werden muss, um die Lebensqualität zu erhöhen, sagt gut ein Drittel der Befragten (88, 36 %). 21 % äußerten sich nicht zu dieser Frage.

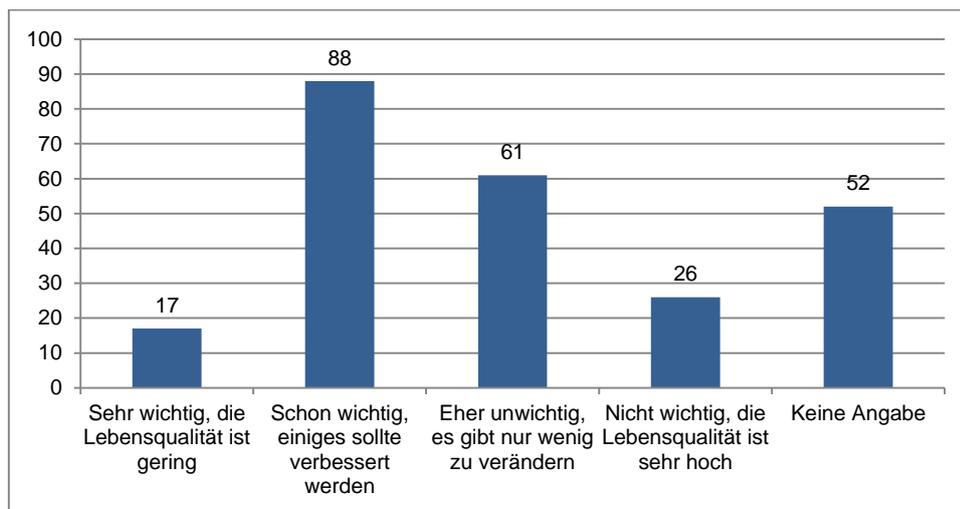


Abbildung 14: Einschätzung der Lebensqualität in der Nachbarschaft

#### Stimmen Sie den folgenden Aussagen zur Wohnqualität im Umfeld Ihres Gebäudes zu?

Bei dieser Frage wurden Aussagen formuliert, die die Befragten bestätigen oder ablehnen sollten. Dunkelblau bedeutet eine Zustimmung der Aussage, hellblau hingegen eine Ablehnung der Aussage.

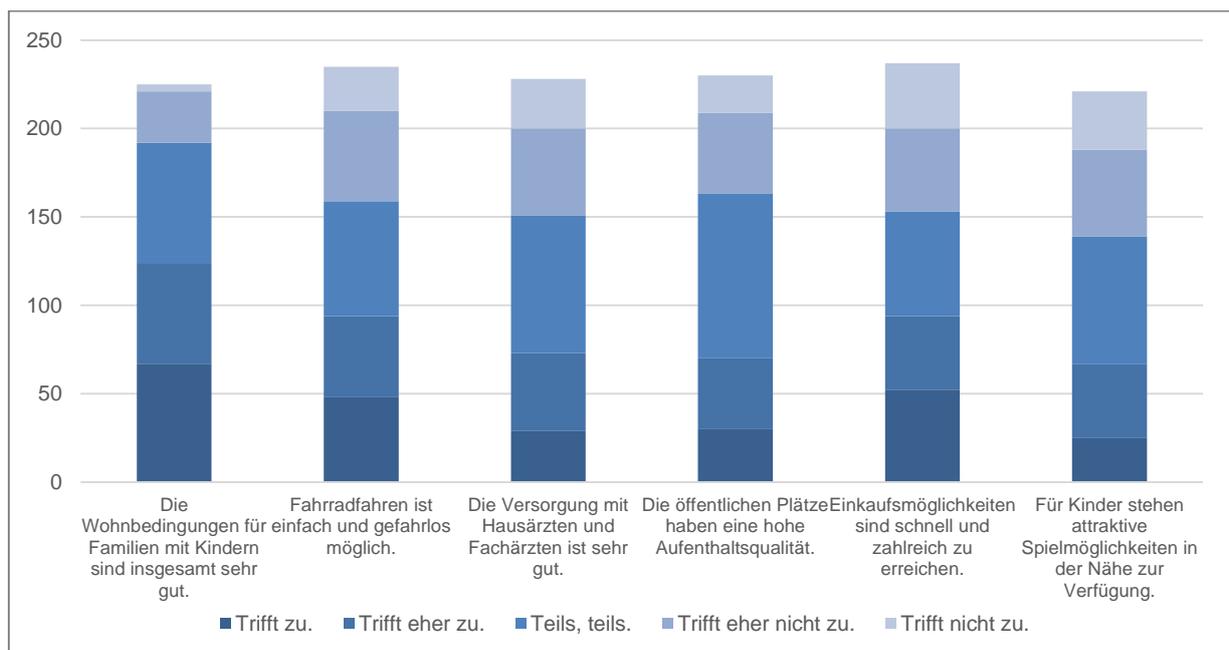


Abbildung 15: Wohnqualität – positiv formulierte Aussagen

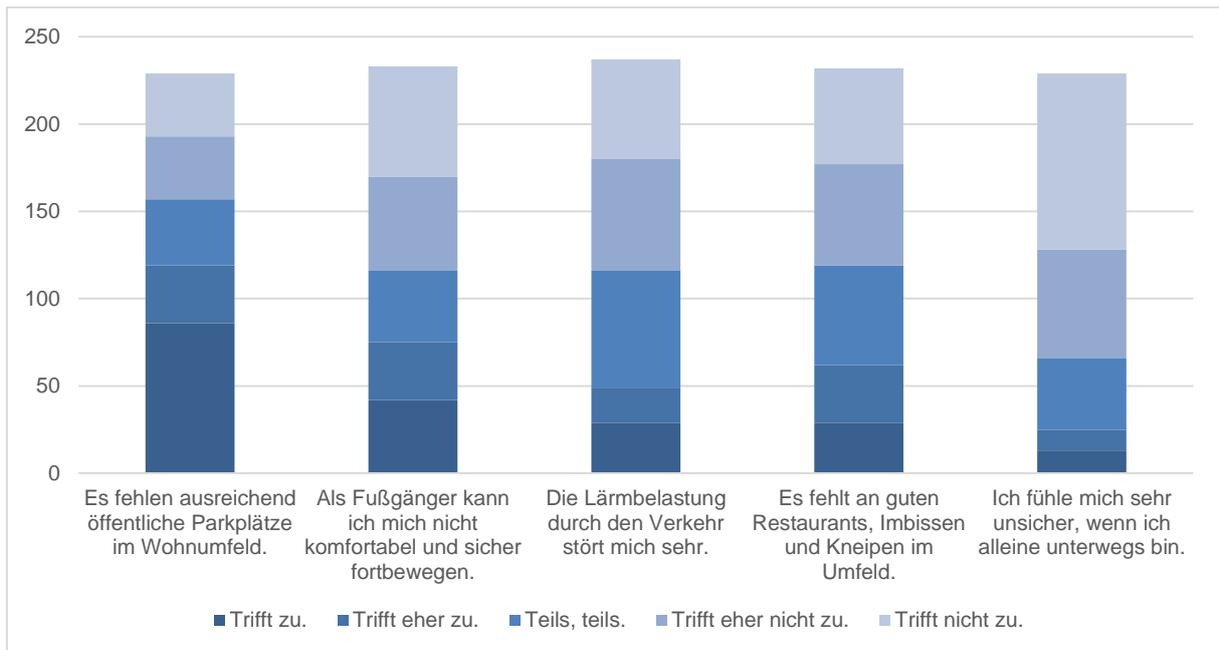


Abbildung 16: Wohnqualität – negativ formulierte Aussagen

Da die Fragen teilweise positiv und teilweise negativ formuliert sind, erfolgt eine inhaltliche Bewertung der dahinterstehenden Aussage in der folgenden Tabelle in den Kategorien:

++	Sehr gute Bewertung, sehr positiv für die Stadt
+	Gute Bewertung, positiv für die Stadt
+ -	Neutrale Bewertung, keine eindeutige Aussage
-	Schlechte Bewertung, negativ für die Stadt
--	Sehr schlechte Bewertung, sehr negativ für die Stadt

Bewertung	Antwort
++	Wohnbedingungen für Familien mit Kindern
+ -	Fahrradfahren im Wohnumfeld
+ -	Die Versorgung mit Hausärzten und Fachärzten
+ -	Aufenthaltsqualität an öffentlichen Plätzen
+ -	Einkaufsmöglichkeiten
+ -	Spielmöglichkeiten für Kinder
-	Öffentliche Parkplätze im Wohnumfeld
+	Fortbewegung als Fußgänger
+	Lärmbelastung durch den Verkehr
+	Restaurants, Imbisse und Kneipen
++	Sicherheit

#### 4. Platz für Anregungen, Kritiken und Wünsche

Im letzten Teil des Fragebogens konnten die Befragten weitere Wünsche, Kritiken und Anregungen abgeben. Die folgende Liste gibt die Anmerkungen nach Themenbereichen sortiert wieder.

<b>Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrsfluss ist zu hoch</li> <li>- Durchgangsverkehr reduzieren</li> <li>- Mehr geschwindigkeitsreduzierte Straßen mit der entsprechenden Überwachung</li> <li>- Bessere Kontrollen / Eindämmung der sehr lauten Raser in der Innenstadt</li> <li>- Geschwindigkeitskontrollen in der Neustadt + Fischerstraße. Die gestrichelte Fläche beim Tierarzt entfernen, da kaum ein LKW in die Reeperbahn reinfährt.</li> <li>- Straße am Eiderdeich und Herrengaben wird zu schnell gefahren, Es fährt keiner 30 km/h</li> <li>- Tempo 30 Fischerstraße besonders in den Morgen- und Abendstunden (es wird gerast!)</li> <li>- Geschwindigkeitsbeschränkung 30 in der J.-A.-Str. einrichten (wie in früheren Jahren, Beschränkung wurde aus unerfindlichen Gründen aufgehoben)</li> <li>- Obere Hälfte des Marktplatzes (bis zum Brunnen) muss Autofrei sein. Tempo 30 in der gesamten Stadt.</li> <li>- Der Marktplatz müsste verkehrsfrei werden</li> <li>- Tempo 30 für den gesamten Stadtverkehr. Der obere Teil des Marktplatzes muss in der Urlaubssaison frei bleiben (Nutzung der Gastronomie möglich).</li> <li>- Die Tempo-30-Zonen sind im gesamten Ort nicht ausreichend gekennzeichnet! Es fehlen Erinnerungsmerkmale wie Schweller, Schilder und Kontrollen bzw. ständige Geschwindigkeitsanzeigen. Insbesondere in der Fischer- und Eiderstedtstraße, da hier Hauptzufahrt zum Hafen und zum Einkaufszentrum stattfindet und in diesen Straßen teilweise extrem schnell gefahren wird. Und dies obwohl dort eine Grundschule und ein Seniorenheim Anlieger sind.</li> <li>- Angebracht wäre ein Durchfahrtsverbot für Lastkraftwagen und Reisebusse im Bereich des Paul-Gerhard-Hauses (Altenheim), zur Minderung des Verkehrslärms und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für ältere Menschen, die teilweise mit Rollstühlen und Rollatoren unterwegs sind.</li> <li>- Die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone halten wir für dringend erforderlich. Die Sicherheit für Fußgänger ist nicht mehr gewährleistet. Die Fassaden der Häuser wurden durch Spritzwasser geschädigt.</li> <li>- Das Verkehrsaufkommen durch die Danckwerth Straße ist unerträglich. Die Hauswände vibrieren ständig, vom Lärm gar nicht zu sprechen. Die Verkehrsführung ist nicht o.k. und für Touristen auch nicht attraktiv - nur hässliche Fassaden und unbewohnte baufällige Häuser.</li> <li>- Erneuerung der Straßenbelege, da unser Haus Risse im Mauerwerk bekommt und wir sie auf unsere Kosten beseitigen mussten, da in der Straße sehr viele Schulbusse und LKW's lang brättern!</li> <li>- Hohes Verkehrsaufkommen. Verkehrsverhalten der ETS-Schüler, dringlicher Aufklärungsbedarf durch die Schule/Polizei/Ordnungsamt</li> <li>- Selckstraße: Überproportionale Verkehrsdichte mit häufigen Tempoüberschreitungen. Schüler fahren im hohen Tempo verbotenerweise auf beiden Fußwegen in beide Richtungen. Verkehrsproblematik durch die Bushaltestellen. Anregung: Verkehrskontrollen</li> <li>- Umgehung von der Gardinger Chaussee zur Katinger Landstr.</li> <li>- Die Fahrzeuge von Kurt Janz sollten nicht mehr in die Stadt können! (ist nicht mehr zeitgemäß)</li> </ul> <p><b>ÖPNV</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bessere ÖPNV Anbindung</li> <li>- kleine Busverbindung im Ort zu den Einkaufszentren (Aldi, Rewe, Lidl).</li> <li>- Buslinie Tönning-Kating-Olversum-Groß Olversum</li> <li>- Einen innerstädtischen Busshuttle-Service, der den Bereich wie in ihrer Skizze + das Einkaufszentrum Dithmarscher Str. und den Bereich Am Badestrand mit einbezieht. Die Taktfrequenz müsste ausgelotet werden.</li> <li>- weniger Busverkehr im Sommer (navigesteuert)</li> </ul> <p><b>Parken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einem Vermieter/Eigentümer einer Immobilie in der Innenstadt müsste es erlaubt sein einen Stellplatz für einen PKW vor dem Haus anzupachten. (Parken</li> </ul>
----------------	---

	<p>nur für Anwohner). Dadurch könnte ein Leerstand der Objekte vermieden werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauseigentümer sollten die Möglichkeit haben, einen Parkplatz vor ihrer Immobilie langfristig zu mieten. So würde sich der Wert der Häuser erhöhen und es wäre gleichzeitig attraktiver, in der Stadt zu wohnen. Dies ist sicherlich nicht überall möglich - es sollte jedoch dort, wo es geht, realisiert werden.</li> <li>- Anwohnerparken</li> <li>- Anwohner der umliegenden Straßen, wie die Rademacherstraße, sollten die Möglichkeit zum Erwerb einer Jahres-Park-Karte für den Marktplatz haben. Die Mitarbeiter der Stadt haben die Möglichkeit, sparen sich aber lieber das Geld und parken in den Nebenstraßen. Eine Mutter mit Kindern muss sonst wo parken und Einkäufe mit Kindern über weite Entfernungen schleppen. Der Ruhende Verkehr ist grundsätzlich als problematisch anzusehen. Es sollen immer mehr Touristen nach Tönning kommen, aber Parkflächen für das damit verbundene höhere Verkehrsaufkommen werden nicht geschaffen. Die Stadt sollte das alte Penny-Gebäude übernehmen und hinter dem Gebäude Parkplätze schaffen. Die hiermit generierten Einkünfte refinanzieren die Maßnahme von selbst.</li> <li>- Die Nutzung des Marktes als Parkplatz ist suboptimal! Es fehlen in den engen Straßen der Stadt z. T. Verkehrsspiegel (z. B. Ecke Neustadt/ Fischerstraße).</li> <li>- Kostenfrei Parken auf dem Marktplatz.</li> <li>- Keine Parkmöglichkeiten für Anwohner im Hafengebiete nicht einmal fürs Kurzzeitparken. Man bekommt sofort einen Bußgeldbescheid.</li> <li>- Seitdem die große Anzahl der Parkplätze am Hafen gebührenpflichtig wurden, weichen viele Besucher mit ihren PKWs auf die angrenzenden kostenlosen Parkplätze aus. M.E. wäre es daher sinnvoll diese Straßen nur für Anlieger, ggf. für eine Jahresgebühr, zum Parken freizugeben.</li> <li>- Im Hochsteg stehen die parkenden Autos Stoßstange an Stoßstange obwohl die Straße keine Einbahnstraße ist. Es ist kein Durchkommen von der Festungsstraße zum Kattreppel</li> <li>- Längerfristig muss der gesamte ruhende Verkehr aus der Stadt verbannt werden. Einfahrmöglichkeiten in die Stadt müssten nur in Ausnahmefällen erlaubt sein, wie beispielsweise in Städten in Italien wie Luca, Pisa, Florenz.</li> </ul> <p>Nichtmotorisiert</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neustraße zur Fußgänger Zone einrichten.</li> <li>- Die Gehwege in der Fischerstraße und auf dem Deich beim Multimar sind für ältere Menschen mit und ohne Rollator eine Katastrophe. Zu eng und teilweise sehr abgesackt besteht Stolpergefahr. Dort besteht dringend Handlungsbedarf.</li> <li>- Barrierefreie Gehwege mit Übergängen für Rollstühle und Rollatoren.</li> <li>- Gehwege sind kaum geeignet für Rollstuhlfahrer. Marktplatz: Kopfsteinpflaster ist ja ganz hübsch für Touristen, aber für ältere Menschen ist die Sturzgefahr sehr hoch.</li> <li>- Das Pflaster auf dem Markt ist zwar historisch, aber unterirdisch, vor allem bei Glätte!</li> <li>- Bei Planungen muss der Fahrradverkehr erste Priorität haben.</li> <li>- Fahrradfahren muss Priorität vor Autofahren haben.</li> <li>- Erneuerung der Radwege</li> <li>- Eine Verbesserung der Verkehrswege zugunsten von Fahrradfahrern und Fußgängern sollte in Angriff genommen werden.</li> <li>- Mehr Straßenlaternen in näherer Umgebung</li> <li>- Straßenbeleuchtung in der Toftinger Straße fehlt</li> <li>- Die sehr grellweiße Straßenbeleuchtung durch wärmeres Licht ersetzen.</li> </ul>
<b>Wohnen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Stadt benötigt Mietwohnungen. Einige meiner Arbeitskollegen haben über Monate versucht in Tönning eine Wohnung zu finden und nichts bekommen. Bei der Wobau muss man sich bereits wie in Hamburg mit einer Großzahl an Bewerbern eine Wohnung gleichzeitig ansehen/bewerben. Die Kollegen haben es mittlerweile aufgegeben und sind nach Garding oder St. Peter gezogen. Wie kann es sein, dass Tönning als Schlafgemeinde für die Zentren der Umgebung keinen Wohnraum für diese Arbeitnehmer anbieten kann?</li> <li>- Es wäre schön, wenn in der Innenstadt Wohnraum zur Miete oder zum Kauf angeboten wird! Irgendwann brauchen "wir alle" eine kleine Wohnung!</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungsleerstand beseitigen</li> <li>- Viel Leerstand im Zentrum. Hier fehlt ein Marketingkonzept.</li> <li>- Meine Anregung wäre, die Stadtkernhaltung zu lockern, oder gar aufzuheben, damit es für die Eigentümer einfacher ist, sind Grund und Boden ordentlich zu halten ohne dabei sich finanziell zu übernehmen, bzw. überhaupt finanziell sich das leisten zu können.</li> <li>- Das ehemalige Nohme Gebäude sieht so schrecklich aus: Eigentümer auffordern zum Sanieren</li> <li>- Grundlegende Fassadensanierung vieler Gebäude in unmittelbarer Nähe notwendig.</li> <li>- Die Wohnqualität würde sich entscheidend verbessern, wenn die J.-A.-Str. wieder Einbahnstraße würde wie früher. Aber nicht, wenn es mehr Parkplätze gäbe</li> </ul>
<b>Nahversorgung</b>	<p>Einzelhandel</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Da ich am Marktplatz arbeite fällt mir auf, dass es ruhiger geworden ist, da der einzige Lebensmittelladen geschlossen hat. Ein neuer Laden und ein gutes Café würden der Innenstadt guttun.</li> <li>- Kein Einzelhändler mehr in der Nähe! Früher Bäcker, Schlachter und kleines Einzelhandelsgeschäft. Hat sich sehr verschlechtert.</li> <li>- Lebensmittelgeschäft am Markt fehlt</li> <li>- Lebensmittelmarkt in der Innenstadt</li> <li>- Es fehlen diverse Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt.</li> <li>- Mehr Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum (Markt) Supermarkt! Einzelhandel im Zentrum anwerben</li> <li>- Es ist ziemlich viel Leerstand (ehem. Geschäfte) in der Innenstadt</li> <li>- Es sollte eine Einkaufsmöglichkeit für alltägliche Dinge am Marktplatz geben (Edeka-Thema)</li> <li>- Durch Wegfall des Edeka Marktes keine Einkaufsmöglichkeit mehr im Zentrum.</li> <li>- Besonders fehlt ein kleines Lebensmittelgeschäft für Anwohner ohne PKW</li> <li>- Es fehlt ein nettes Café sowie eine neue Einkaufsmöglichkeit am Markt. Seit Schließung des Edeka-Marktes gibt es eine Versorgungslücke (hauptsächlich auch für ältere Mitbürger/innen).</li> <li>- Es müssen unbedingt Einkaufsmöglichkeiten Am Markt geschaffen werden! Die Schließung des EDEKA Markts ist völlig unverständlich!</li> <li>- Auf dem Marktplatz fehlt der EDEKA-Markt sehr!</li> <li>- Ein Ersatz für den Supermarkt am Markt wäre äußerst sinnvoll. Das Gebäude an sich ist auch nicht sehr repräsentativ.</li> <li>- Rund um den Marktplatz fehlen attraktive Geschäfte (größere Auswahl) z.B. Lebensmittelgeschäft (Edeka hat 2018 geschlossen), ein gemütliches Café, Handarbeits- / Kurzwarenladen, Heimtextilien, Wäsche, Reformhaus, Drogerie, Änderungsschneiderei usw.</li> <li>- Weitere attraktive Geschäfte müssen dringend Am Markt / Neustraße angesiedelt werden.</li> <li>- Einkaufsmöglichkeiten müssten erweitert werden: z.B. Biomarkt, Baumarkt</li> <li>- Baumarkt, Tierbedarfsladen</li> <li>- Es fehlt ein Supermarkt mit Fleischtheke in der Innenstadt</li> <li>- Lebensmittelmarkt in der Innenstadt mit Fleischerei!</li> <li>- Ansonsten wünsche ich einen gut sortierten Bioladen.</li> <li>- Es fehlt ein Bio Supermarkt!</li> <li>- Ein Bioladen fehlt</li> <li>- Lebensmittelladen/Reformhaus/Bioladen</li> <li>- In der Innenstadt sollte ein BIO-Laden eröffnen. Das würde m.E. auch besonders von Urlaubern genutzt werden. Personen aus dem Umland würden dann ggf. doch vermehrt wieder die Innenstadt besuchen. Viele achten heutzutage auf BIO. Darüber hinaus würde der Innenstadt ein gemütliches Café guttun.</li> <li>- Es fehlt aus meiner Sicht ein Angebot regionaler Produkte in Tönning. Das umfasst sowohl Nahrungsmittel als auch andere Produkte (z.B. Schafsfell-Artikel, Kosmetikserien, etc).</li> <li>- Auch fehlen in der Neustraße Geschäfte, wie Drogerie und Reformhaus!</li> <li>- Wir hätten gerne einen Bio-Laden, ein Café und eine Drogerie in der Innenstadt</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einkaufsmöglichkeit (Lebensmittel) sehr wichtig, Kl. Reparaturgeschäft (Schuhe, Taschen, Gürtel), Drogerie</li> <li>- Es fehlen kleinere, attraktive Geschäfte (keine Ketten!).</li> <li>- Im Innenstadtbereich sollten mehr kleine Geschäfte sein/entstehen</li> <li>- Wünschenswert ist eine Belebung der Innenstadt durch Geschäfte und ein Café. Es wäre sinnvoll, wenn das Stadtmarketing verbessert würde und sich jemand um mögliche Verbesserungen im Einzelhandelsangebot kümmert.</li> <li>- Förderung des örtlichen Einzelhandels zur Vermeidung von Leerstand. Es sollte ein Anreiz für Ansiedlung kleinerer Geschäfte geben, um gerade auch Besucher zum Verweilen in der Stadt zu bewegen. Damit würde dann auch der Stadtkern wiederbelebt werden.</li> <li>- Die Schließung div. Geschäfte in der Innenstadt ist schade, aber langfristig nicht zu verhindern.</li> </ul> <p>Ärzte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die ärztliche Versorgung sollte verbessert werden, es fehlt an Fachärzten.</li> <li>- Es fehlen Fachärzte, z.B. HNO-, Hautarzt</li> <li>- Krankenhaus/med. Versorgung vor Ort</li> <li>- Die ärztliche Versorgung (bis auf einige wenige Praxen) ist schlecht. Die Schließung des Krankenhauses hätte nicht sein dürfen.</li> <li>- Wenn schon das Krankenhaus schließen musste, sollte eine 24/7 Notfallversorgung durch das MVZ sichergestellt werden! Die Arztversorgung ist im Augenblick gut, jedoch sind 2 der Hausärzte bereits über 60 Jahre! Die Fahrerei zu Magen- und Darmspiegelungen nach Husum oder Heide ist für ältere Mitbürger/innen sicherlich auch beschwerlich, zumal auch Fahrtkosten durch die Krankenkassen nicht so ohne weiteres übernommen werden! Vielleicht findet ja mal ein Internist den Weg in das MVZ!</li> </ul>
<p><b>Öffentlicher Raum</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attraktivitätssteigerung der Innenstadt, auch über die Urlaubssaison hinaus. Aufhören mit gewerblichen Ansiedlungen am Stadtrand!!!</li> <li>- Das Brachgelände der Konservenfabrik bietet bei Umbau tolle Möglichkeiten den Aufenthalt für Touristen auch bei schlechterem Wetter zu verschönern und noch mehr lokale Geschäfte, Kaffees, Restaurants, Kunst und Souvenirgeschäfte anzusiedeln.</li> <li>- Es fehlt an Atmosphäre in der Stadt. Positives Beispiel: einige Häuser der Neustadt. Zuviel leerstehende Geschäfte, deshalb unattraktive Infrastruktur.</li> <li>- Die leerstehenden Gebäude laden nicht zum Verweilen ein.</li> <li>- Ferner macht mir der Leerstand der Geschäfte in der Innenstadt Sorgen; es wird dort immer unattraktiver.</li> <li>- Ein Café am Marktplatz wäre wünschenswert.</li> <li>- Nettes Café im Zentrum</li> <li>- Es fehlt ein Café am Markt</li> <li>- Kleinere Geschäfte wie Bäcker, Schlachter, Café etc. ansiedeln</li> <li>- Ein Marktplatz ist wichtig. Gerade ältere Einwohner als auch Familien vermissen die Einkaufsmöglichkeit. Edeka im Zentrum. Kontakte und Austausch untereinander wurde dadurch möglich und gefördert.</li> <li>- Mehr öffentliche Mülleimer / Zigarettenkippen vermeiden</li> <li>- Mülleimer in der Neustadt.</li> <li>- Die Wasserfront ist unattraktiv.</li> <li>- Den Schlossgarten nutzungsfähig machen (Krähenplage)</li> <li>- Die Bekämpfung der Krähenplage im Schlossgarten, damit der Schlossgarten wieder ohne Fäkalien von oben begehbar ist.</li> </ul> <p>Freizeit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Innenstadt und Einkaufszentren mit freiem WLAN versorgen</li> <li>- Glasfasernetz</li> <li>- Ich wünsche mir ein nicht kommerzielles Treffpunkt-Café für alle Einwohner + Urlauber mit Kursangeboten, Spielecke usw., d.h. wenn man eintritt, muss man nicht gleich etwas konsumieren.</li> <li>- Belebung der Innenstadt, Stärkung des Vereinslebens, damit die Lebensqualität der Einheimischen erhalten bleibt</li> <li>- Aktivierung Stadtpark. mehr Versorgungsangebote in der Innenstadt. Bessere Angebote (z.B. Fußwege, Versorgung, soziale Infrastruktur usw.) für Senioren und junge Familien.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Schwimmbad sollte unbedingt erhalten bleiben! Ich wünsche mir die Innenstadt von Tönning etwas bunter und lebendiger, damit sind nicht unbedingt Restaurants und Kneipen gemeint, sondern interessante Geschäfte und vielleicht auch Handwerksbetriebe (z. B. Schuster - wer hat denn ewig Lust, mit schiefgelaufenen Hacken nach Husum zu Mr. Minit zu fahren?).</li> <li>- Altersgerechte Kinderspielplätze in näherer Umgebung. Attraktive Gestaltung am Schlosspark.</li> <li>- Spielplatz im Schlosspark</li> <li>- Treffpunkt: ständig für Alt und Jung gibt es überhaupt nicht ständig im Angebot.</li> <li>- Schönere Spielplätze. Angebote für kleine Kinder</li> <li>- Wenig Angebote für Jugendliche.</li> <li>- Mehr für die Jugend anbieten, Veranstaltungen, Disco usw.</li> <li>- Tanzlokal, mehr Live Musik im Packhaus.</li> <li>- Belegung der Innenstadt mit Boutiquen, Textilgeschäft für jüngere</li> <li>- Das Jugendprogramm könnte besser aufgebaut werden. Ab dem Alter von 12 sind hier wenig bis gar keine Aufenthaltsmöglichkeiten für Teenager. Mehr Sportangebote und Freizeitangebote wären sicher positiv für Familien. Viele sind gezwungen außerhalb der Stadt sich zu orientieren.</li> <li>- Einwohner, Juwelier, Musikkneipe, Diskothek, 2. Apotheke, Angebote für junge Erwachsene fehlen...</li> <li>- Keine Flächen für Hundehalter / Jugendliche.</li> <li>- Der Marktplatz könnte generell einladender gestaltet werden. Er lädt nicht zum Verweilen ein. Es ist wenig Platz auf den Bürgersteigen, zu viel Platz zum Parken</li> </ul>
<b>Tourismus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der historische Hafen sollte mit historischen Schiffen, Fischkuttern oder anderen, aus der Seefahrt bekannten Dingen angereichert und damit attraktiver gemacht werden. Es sollte nochmal geschärft werden, was genau der Markenkern der Stadt Tönning darstellt, um dem Besucher genau das auch gezielt zu vermitteln.</li> <li>- Die Werft wurde nach über 200 Jahren geschlossen. Der Campingplatz (?) stört, zerschneidet die Stadt. Es ist keine Zielsetzung in der Stadtplanung zu erkennen. Tourismus? Ziel? Wo ist der Hafen noch historisch?</li> </ul>
<b>Sonstiges</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachbarschaftshilfe kaum vorhanden.</li> <li>- Anpassungen an der Kanalisation - Oberflächenentwässerung und Abwasser - sollten (falls nicht schon geschehen) vorgenommen werden. Gerade in den letzten 12 Monaten stand die Friesenstraße zweimal unter Wasser. Wenn man bedenkt, dass in Zukunft mit mehreren "schlecht" Wetterereignisse zu rechnen ist, sollten da dringend Maßnahmen ergriffen werden. Bisher hatte ich Glück und das Wasser blieb knapp 1cm unterhalb der Eingangstür stehen, und nur mein Schuppen im Garten wurde geflutet. Meine Nachbarn hatten leider nicht so viel Glück, da lief das Wasser durch das gesamte Erdgeschoss.</li> <li>- Straßenausbaukosten abschaffen.</li> <li>- Kein Straßenausbau, keine zusätzlichen Kosten.</li> <li>- Die Restaurants könnten alle paar Jahre mal die Speisekarten ändern (jedes Jahr wäre vermutlich für Tönning zu viel verlangt)</li> <li>- Defekte Kirchturmuhre reparieren</li> <li>- Wie gesagt würde ich mir wünschen, dass der Fußweg direkt vor dem Haus und der Weg (Kleine Stichstraße) gemacht wird.</li> <li>- Die Farbauswahl der Weihnachtssterne in der Neustraße sollte mal überdacht werden. Die roten Sterne erscheinen zu dominant, dass alles andere nicht zur Geltung kommt. Vorschlag: Sich diesbezüglich einmal die Krämerstraße in Husum anzusehen.</li> <li>- Investoren werden unfair behandelt: Abriss des ehemaligen Sitti (?) Gebäudes am Eiderdeich.</li> <li>- Inwieweit habe ich die Möglichkeit eine Förderung für die Sanierung zu erhalten? (Ich bin Rentnerin)</li> </ul>