

Gemeinde Tellingstedt // Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge

Vorbereitende Untersuchungen
mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept

Stand//Mai 2021



AUFTRAGGEBERIN



Gemeinde Tellingstedt
über das Amt KLG Eider
Kirchspielsschreiber-Schmidt-
Straße 1
25779 Hennstedt
www.tellingstedt.de

Bearbeiter
Heiko Kerber
Telefon: 04836/990-11
E-Mail: heiko.kerber@amt-eider.de

AUFTRAGNEHMERIN



BIG Städtebau GmbH
Drehbahn 7
20354 Hamburg
www.dsk-big.de

Bearbeiter
Andreas Kiefer
Telefon: 040 3410678-33
E-Mail: andreas.kiefer@dsk-big.de

FÖRDERMITTELGEBER



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Aufgabe	8
1.1. Formale Voraussetzungen	9
2. Vorgehensweise und Methode	11
2.1. Berichtsgliederung.....	11
2.2. Prozessorganisation und Partizipation	12
3. Allgemeine Rahmenbedingungen und Einordnung in den Planungskontext	15
3.1. Stadträumliche Lage und Einbindung.....	15
3.2. Formelle Planung	16
3.3. Informelle Planungen.....	21
3.4. Bevölkerungs- und Sozialstruktur.....	22
3.5. Wirtschaftsstandort.....	26
4. Bestandsanalyse des Untersuchungsgebiets „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“	27
4.1. Untersuchungsgebiet: Entwicklung und städtebauliche Situation.....	27
4.2. Handel, Dienstleistung und Gewerbe	36
4.3. Soziale Infrastruktur.....	38
4.4. Grün- und Freiräume	45
4.5. Erschließung und Mobilität	50
4.6. Technische Infrastruktur	57
4.7. Umweltsituation, Klimaschutz und Klimaanpassung	59
4.8. Zusammenfassende Bewertung.....	65
5. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept.....	70
5.1. Leitlinien und Entwicklungsziele	70
5.2. Rahmenentwicklungskonzept.....	72
5.3. Maßnahmenkonzept.....	78
5.4. Kosten- und Finanzierungsübersicht	104
5.5. Monitoring.....	106
6. Verfahrensrechtliche Abwägung	108
6.1. Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB.....	108
6.2. Abwägung der Verfahren, Instrumente sowie privater und öffentlicher Belange	108
6.3. Vorschlag zur zeitlichen Begrenzung	113
6.4. Empfehlung	113
i. Pläne.....	114
ii. Anlagenverzeichnis	115
iii. Quellenverzeichnis	116

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
ALP	ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung
Amtsbl. Schl.-H S. 1262	Amtsblatt Schleswig-Holstein Seite 1262
BauGB	Baugesetzbuch
BBZ	Berufsbildungszentrum
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
B-Plan	Bebauungsplan
B203	Bundesstraße 203
Ca.	Circa
CO ₂	Kohlenstoffdioxid
d. h.	das heißt
DRK	Deutsches Rotes Kreuz
DSchG SH	Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein
EE	Erneuerbare Energien
Evang.-Luth.	Evangelisch-Lutherisch
FNP	Flächennutzungsplan
ggf.	gegebenenfalls
GGs	Grund- und Gemeinschaftsschule
GRZ	Grundflächenzahl
i. d. R.	in der Regel
IEK	Integriertes Entwicklungskonzept
KLg	Kirchspiellandgemeinschaft
Kita	Kindertagesstätte
Km/h	Kilometer pro Stunde
KAG	Kommunalabgabengesetz
Kwh	Kilowattstunde

K42	Kreisstraße 42
LEP	Landesentwicklungsplan
L149	Landesstraße 149
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MTV	Männerturnverein
MVZ	Medizinisches Versorgungszentrum
MZH	Mehrzweckhalle
NDR	Norddeutscher Rundfunk
Nr.	Nummer
NSG	Naturschutzgebiet
RuDi	Rufbus Dithmarschen
PBefG	Personenbeförderungsgesetz
Pkw	Personenkraftwagen
o .ä.	oder ähnlich
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SG	Sportgemeinschaft
s. o.	siehe oben
StBauFR SH 2015	Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein 2015
s. u.	siehe unten
SVG	Straßenverkehrsgeschnossenschaft
TöB	Träger öffentlicher Belange
u. a.	unter anderem
U3	Unter 3 Jahren
Ü3	Über 3 Jahren
v. a.	vor allem
vgl.	Vergleiche
VHS	Volkshochschule
VU	Vorbereitende Untersuchungen
z. B.	zum Beispiel
ZKD	Zukunftskonzept Daseinsvorsorge
ZOB	Zentraler Omnibusbahnhof
z. T.	zum Teil

1. Anlass und Aufgabe

Als ländlicher Zentralort übernimmt die Gemeinde Tellingstedt wichtige Funktionen in der Bereitstellung von Infrastrukturen der öffentlichen Daseinsvorsorge. Vor dem Hintergrund des demografischen und wirtschaftlichen Wandels stellt sich jedoch auch für Tellingstedt die Frage, inwiefern die bisherige Infrastruktur aufrechterhalten werden kann. Einige Angebote der Daseinsvorsorge wie das Freibad oder der Jugendtreff mussten bereits aufgrund von großen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfen temporär schließen. Um die Zukunfts- und Handlungsfähigkeit zu gewährleisten, ist eine gesicherte und tragfähige öffentliche Daseinsvorsorge jedoch unabdingbar. Vor diesem Hintergrund steht die Gemeinde Tellingstedt vor der Herausforderung, die zentralörtliche Versorgungsfunktion durch die Anpassung der Daseinsvorsorgeinfrastruktur an veränderte Nachfragestrukturen zu stärken und städtebauliche Missstände zu beseitigen, um weiterhin einen attraktiven Lebensort für die BewohnerInnen darzustellen.

Um die notwendigen Maßnahmen integriert, nachhaltig und möglichst umfassend durchführen zu können, hat sich die Gemeinde um die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ beworben.

Die Gemeinde Tellingstedt wurde schließlich im Jahr 2017 vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Schleswig-Holstein mit dem Untersuchungsgebiet „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ neu in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ aufgenommen. Der entsprechende Bescheid der Investitionsbank Schleswig-Holstein erging am 04.12.2017.

Mit der Aufnahme in das Programm konnte an den in der Vergangenheit angestoßenen Ortsentwicklungsprozess angeknüpft werden. So wurde 2018 bereits ein Amtsentwicklungskonzept für das Amt Kirchspielslandgemeinden (KLG) Eider erarbeitet. Mit Hilfe der Städtebauförderung sollen dieser Stadtentwicklungsprozess nachhaltig unterstützt und auf eine interkommunale Ebene ausgeweitet, vertiefende Analysen durchgeführt und bauliche Maßnahmen umgesetzt werden.

Nach der Aufnahme in das Förderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ wurde gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR SH 2015) zuerst ein überörtliches Konzept zu den künftigen Anforderungen an die öffentliche Daseinsvorsorgeinfrastruktur



Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
(Kartengrundlage Gemeinde Tellingstedt)

(ZKD 2019) erarbeitet. Dieses Konzept stellt die erste Grundlage zur Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme dar. Zur weiteren Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im Rahmen dieses Städtebauförderungsprogramms hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Tellingstedt am 06.05.2019 beschlossen, für das Untersuchungsgebiet „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ 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 gesamtgemeindlichen und landesräumlichen Kontext berücksichtigt. Die vorbereitenden Untersuchungen und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept sind an der Strategie des Programms „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ auszurichten. VU und IEK sind Gegenstand des vorliegenden Berichtes.

1.1. Formale Voraussetzungen

Programmstrategie „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“

Das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ unterstützt insbesondere kleinere Städte und Gemeinden in dünn besiedelten, ländlichen, von Abwanderung bedrohten und/oder vom demographischen Wandel betroffenen Räumen abseits von Verdichtungscentren. Übergeordnetes Ziel ist es, diese Kommunen als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Ankerpunkte für die Region zukunftsfähig zu gestalten. Es gilt, die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen öffentlicher Daseinsvorsorge dauerhaft, bedarfsgerecht und auf hohem Niveau für die Bevölkerung des Zentralortes sowie der Umlandgemeinden zu sichern. Dies stärkt langfristig die Lebensqualität und Attraktivität dieser Kommunen im ländlich geprägten Einzugsbereich. Voraussetzung für eine erfolgreiche Entwicklung ist, dass die Kommunen in einer Region ihre Kräfte und Ressourcen bündeln, sich über gemeinsame Lösungen abstimmen und Infrastrukturen gemeinsam anbieten, um so ein effizientes Leistungsangebot zu ermöglichen.

Demzufolge sind die wichtigsten Programmziele:

- Förderung der aktiven interkommunalen bzw. überörtlichen Zusammenarbeit, insbesondere bei der Anpassung und arbeitsteiligen Bereitstellung der städtebaulichen Infrastruktur für die öffentliche Daseinsvorsorge
- Anpassung der städtebaulichen Infrastruktur an veränderte Nachfragestrukturen und Beseitigung städtebaulicher Missstände
- Schaffung attraktiver und zukunftsfähiger Ortskerne als Mittelpunkte des Lebens gemäß dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung
- Bündelung der Städtebauförderung mit weiteren öffentlichen und privaten Finanzierungs- und Förderquellen
- Zur Erreichung der Ziele ist der Einsatz von Fördermitteln insbesondere in den Bereichen Erarbeitung interkommunal bzw. überörtlich abgestimmter, integrierter Entwicklungs- und Handlungsstrategien, bauliche Maßnahmen zur Anpassung und Sanierung öffentlicher, sozialer und kultureller Einrichtungen, Sanierung und bedarfsorientierter Umbau leerstehender Gebäude und Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie Barrierearmut oder -freiheit von Gebäuden und Flächen vorgesehen.

Die Programmvorbereitung und -umsetzung erfordert einen integrierten Ansatz, um die Anpassungen möglichst sozial- und kostenverträglich zu gestalten. Eine zentrale Rolle spielt zudem die Beteiligung und Mitwirkung der Bewohnerschaft sowie weiterer relevanter Beteiligter.

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. Gemäß A 5.6.2 Nr. 6 der StBauFR SH 2015 ist vor den VU und dem IEK unter Mitwirkung der betroffenen Nachbargemeinden ein überörtliches Konzept zu den künftigen Anforderungen an die den Betrachtungsraum betreffende öffentliche Daseinsvorsorgeinfrastruktur zu erstellen. Programmspezifische und formale Voraussetzung für den weiteren Einsatz von Städtebauförderungsmitteln sind demnach das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge (ZKD) und VU samt IEK. Das ZKD wurde von Mai 2018 bis September 2019 erstellt und am 16.12.2019 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Tellingstedt beschlossen.

Beschlüsse der Politik

Die Gemeindevertretung Tellingstedt hat in ihrer Sitzung am 06.05.2019 beschlossen, für das Gebiet „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ vorbereitende Untersuchungen einzuleiten und hierfür ein abgegrenztes Untersuchungsgebiet festgesetzt. Der Einleitungsbeschluss wurde am 27.09.2019 ortsüblich bekannt gegeben. Der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wurde mit Erlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung Schleswig-Holstein vom 09.07.2019 nach Ziffer A 2.2. Abs. 5 StBauFR SH 2015 zugestimmt.

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 „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ 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 gemeinderäumlichen und städtebaulichen Situation. Dabei werden unter anderem eine gebäudescharfe Darstellung, die vertiefte Erörterung der Nutzungen und Infrastrukturen, der Verkehrssituation, der Eigentumsverhältnisse sowie der Bevölkerungs-, Sozial- und Wirtschaftsstruktur und der Umweltbelange vorgenommen. 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 „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ dar.

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

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

2.2.1. Prozessorganisation

Zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Tellingstedt ein Projektplan erstellt, der die wesentlichen Meilensteine der Bearbeitung beinhaltet.

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

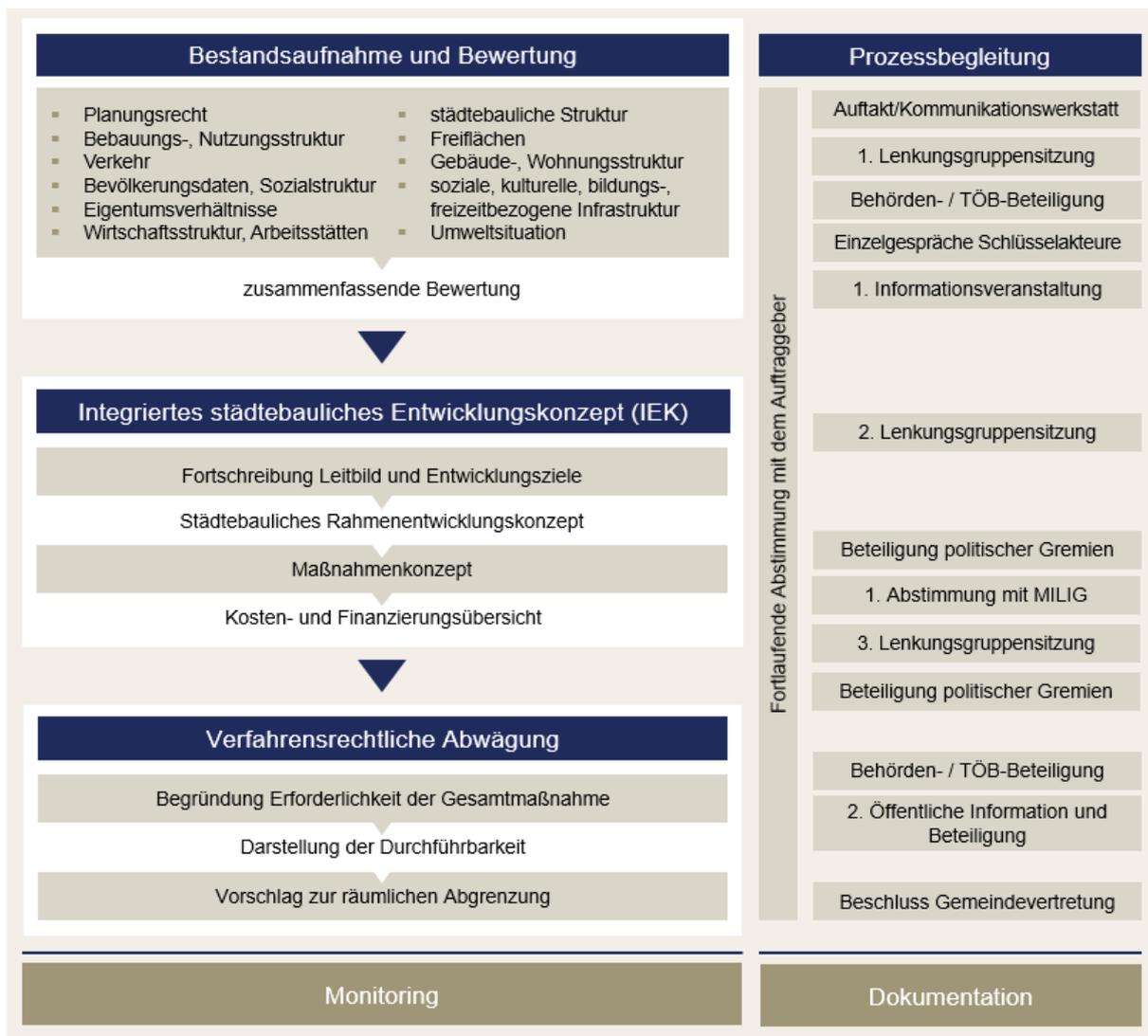


Abbildung 2: Ablauf der Prozessorganisation

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen TrägerInnen öffentlicher Belange (TöB) fand zu Beginn, zwischen dem 22. Januar 2020 und dem 29. Februar 2020 und ein weiteres Mal nach Vorliegen des Maßnahmenkonzepts zwischen dem 28. Oktober 2020 und dem 27. November 2020 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 3 beigefügt.

Zur Information und Beteiligung der Betroffenen und der interessierten Öffentlichkeit fand am 11. März in Tellingstedt eine erste Informations- und Beteiligungsveranstaltung statt. Die EigentümerInnen 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 Gemeinde sowie über eine Pressemitteilung in Printmedien zur Infoveranstaltung eingeladen. In dieser Veranstaltung wurde die Vorgehensweise bei der Durchführung der VU und der Erstellung des IEK erläutert. Die Veranstaltung diente im Weiteren dazu, zusätzliche Informationen zum Untersuchungsraum, wie Mängel, Anmerkungen und Ideen aus Sicht der Teilnehmenden abzufragen. Die Dokumentationen der Infoveranstaltungen sind in Anlage 2 angehängt.

Ergänzend wurden Einzelgespräche mit SchlüsselakteurInnen bzw. Vertretungen von Beteiligungsgruppen geführt. Dabei ging es zum einen um die Erfassung der bereichsspezifischen Sichtweisen und Bedarfe, zum anderen um die Einschätzung der Mitwirkungsbereitschaft im anschließenden Verfahren. Zudem konnte auf Interviews im Rahmen des ZKD zurückgegriffen werden.

Aufgrund der Corona-Pandemie konnte das zweite Bürgerforum nicht wie geplant in Form einer weiteren öffentlichen Informationsveranstaltung in Tellingstedt durchgeführt werden. Stattdessen wurden die Inhalte digital aufbereitet und auf der Homepage der Gemeinde der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Hierbei 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 Inhalte richteten sich erneut an alle von der Sanierung Betroffenen, sowie an die darüber hinaus interessierte Öffentlichkeit. Der Hinweis auf diese Beteiligung erfolgte über ein persönliches Anschreiben an die Eigentümerschaft im vorgesehenen Sanierungsgebiet, sowie die kommunale Internetseite und Pressemitteilungen. Die Dokumentationen der Veranstaltungen sind dem Anhang (vgl. Anlage 2 Dokumentation der Infoveranstaltungen) beigefügt. (wird nach finaler Durchführung angepasst)

Nach Vorlage und Abstimmung des Entwurfs zum Gesamtbericht von VU und IEK beim Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung Schleswig-Holstein 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 „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ bei. Durch die unterschiedlichen Prozessbausteine konnten die Interessen der verschiedenen Beteiligungsgruppen 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.

2.2.2. Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen

Die Rückmeldungen im Rahmen des Beteiligungsprozesses, insbesondere der Informationsveranstaltungen und der Fragebögen, lassen auf eine grundsätzlich positive Einstellung der Betroffenen zu den angestrebten Maßnahmen und der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme schließen. Das Interesse und die Beteiligung an den Veranstaltungen sowie die Rücklaufquote der Eigentümerbefragung von ca. 32 Prozent unterstützen diese Annahme und ermöglichen eine hohe Transparenz und Qualifizierung der erarbeiteten Inhalte. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stehen dem Sanierungsprozess ebenfalls positiv gegenüber. Deren einzelne Anregungen und Hinweise über die abgegebenen Stellungnahmen sind in den Ergebnisbericht eingeflossen.

3. Allgemeine Rahmenbedingungen und Einordnung in den Planungskontext

3.1. Stadträumliche Lage und Einbindung

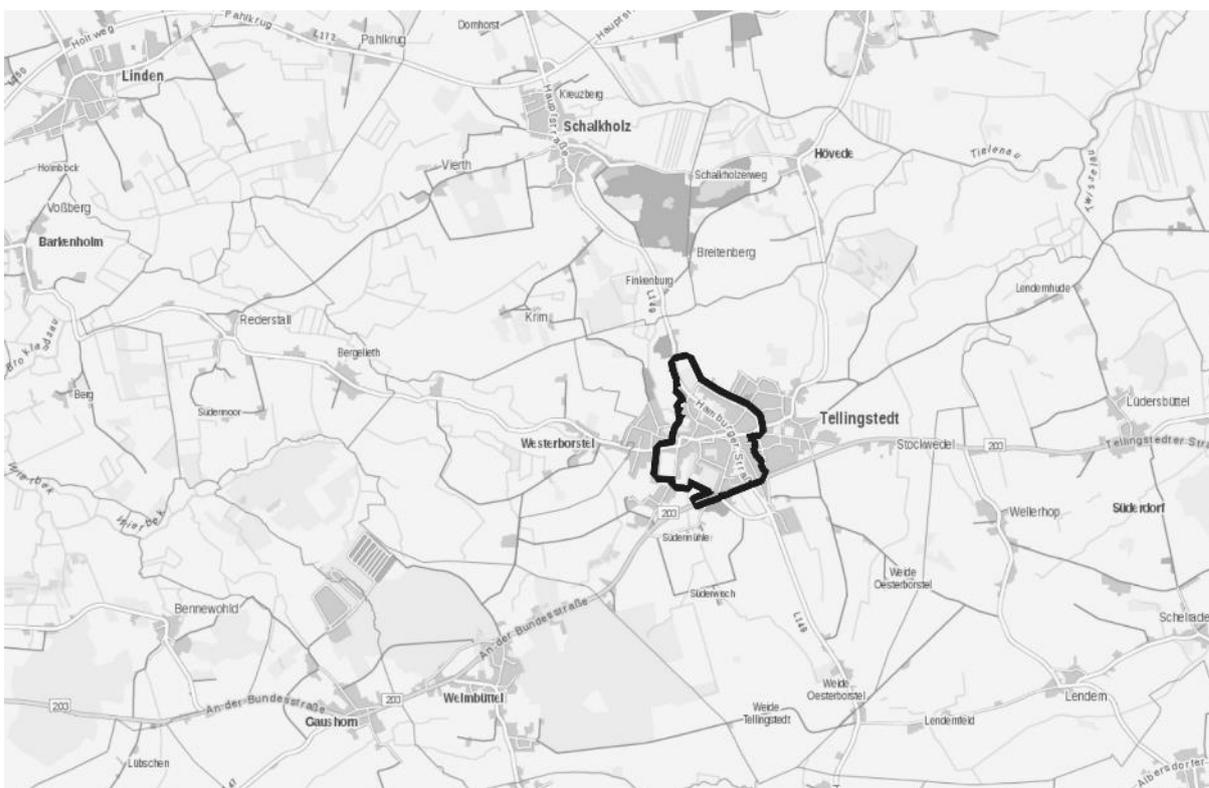


Abbildung 3: Verortung Untersuchungsgebiet (Kartengrundlage: LVermGEO SH 2020)

Die Gemeinde Tellingstedt befindet sich im westlich in Schleswig-Holstein gelegenen Kreis Dithmarschen. Sie liegt ca. 13 Kilometer östlich von der Kreisstadt Heide und ca. 30 Kilometer südwestlich von der Stadt Rendsburg entfernt. Südlich der Gemeinde befindet sich die Heide-Itzehoeer Geest sowie in ca. 45 Kilometer entfernt die Stadt Itzehoe. Die genannten umliegenden Städte bilden die nächstgelegenen Mittelzentren um Tellingstedt.

Tellingstedt selbst ist mit 2.628 Einwohnenden ein ländlicher Zentralort, genauso wie die Gemeinden Hennstedt und Lunden im Amt Eider sowie die umliegenden Gemeinden Erfde, Hohn und Hanerau-Hademarschen. Die Gemeinde Albersdorf südlich von Tellingstedt ist als Unterzentrum ausgewiesen. Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bundesstraße 203 südlich des Untersuchungsgebiets. Die nächste Bundesautobahnroute ist die A23, welche von Heide über Itzehoe bis nach Hamburg führt.

Das gesamte Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von etwa 21,1 Quadratkilometern. Den größten Anteil machen hierbei Flächen für landwirtschaftliche Zwecke aus. Aus der Richtung Nordwesten bis zum Siedlungsbereich fließt

der Mühlenbach, der sich aus der nördlich liegenden Eider speist. Tellingstedt liegt in der Eider-Treene-Sorge Region, welche sich durch eine vielfältige Flora und Fauna sowie eine abwechslungsreiche Flusslandschaft auszeichnet.

3.2. Formelle Planung

In der Gemeinde Tellingstedt liegen formelle Planungen vor, welche im Folgenden erläutert werden:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, 2010 [Amtsbl. Schl.-H. S. 1262]
- Entwurf Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, 2018
- Regionalplan Planungsraum IV, Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, 2005
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III – Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn, Ministerium für Energie- wende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein, Gesamtfortschreibung 2020
- Flächennutzungsplan (FNP) Gemeinde Tellingstedt, 1985 mit Fortschreibungen
- Bebauungspläne (B-Pläne), vollständige Liste siehe unten

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 Gemeinde Tellingstedt ist nach den Festsetzungen des Landesentwicklungsplans als ländlicher Zentralort gekennzeichnet. „Ländliche Zentralorte stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.“ (LEP 2010).



Abbildung 4: Ausschnitt Landesentwicklungsplan (LEP 2010)

Nördlich des Gemeindegebiets, im Bereich des Eider-Treene-Sorge Region, sowie südwestlich der Gemeinde befinden sich Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung. Nordöstlich gelegen bis zum Ortskern der Gemeinde reichend, ist ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen. Dieser soll die Entwicklung großflächiger naturbetonter Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensräumen und Le-

bensgemeinschaften bestärken. Des Weiteren liegt Tellingstedt entlang einer Biotopverbundachse auf Landes-ebene. Der Biotopverbund dient der Regeneration und Stabilisierung des Naturhaushalts und der Erhaltung der Artenvielfalt und ist deshalb zu entwickeln und durch geeignete Maßnahmen umzusetzen.

Regionalplan Planungsraum IV, 2005

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.

Tellingstedt liegt in einem Bereich, der als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung gekennzeichnet ist, da eine Vielzahl besonderer Naturräume in der Region zu finden sind. Die Eider-Treene-Sorge-Niederung, zahlreiche Marschen oder die Heide-Itzehoer Geest beispielsweise sollen abhängig von ihren Potenzialen entwickelt werden. Nordwestlich vom Siedlungsrand ausgehend ist ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz ausgewiesen, da dort das Gewässer Mühlenbach verläuft. Um das Siedlungsgebiet befinden sich des Weiteren mehrere Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe. Insbesondere nördlich des Siedlungsgebiets ziehen sich weite Flächen, welche besondere Bedeutung für Natur und Landschaft haben, sowie ein Vorranggebiet für den Naturschutz.

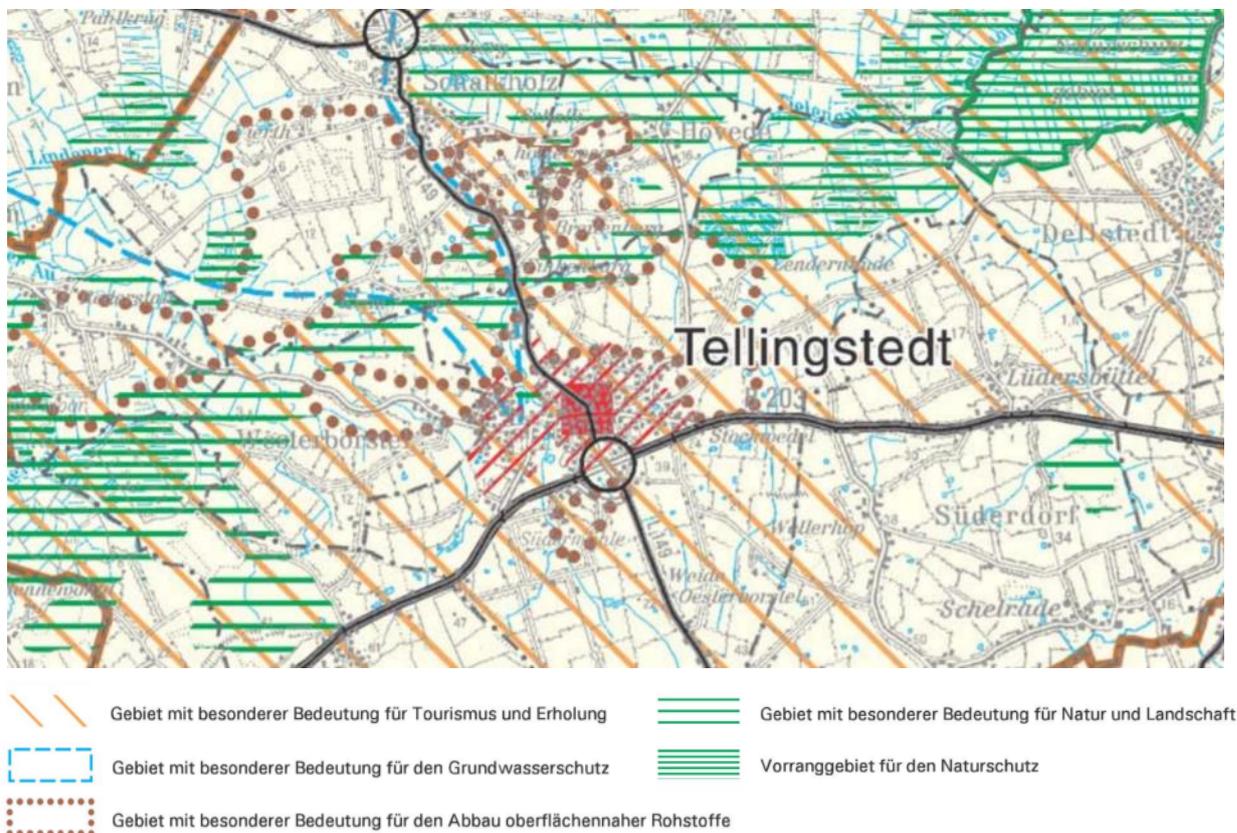


Abbildung 5: Ausschnitt Regionalplan Planungsraum IV (Regionalplan 2005)

Landschaftsrahmenplan Planungsraum III, 2020

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, Rohstoffsicherung oder Tourismus, Erholung und Sport thematisiert. Für verschiedene Nutzungsansprüche werden auf der Grundlage des Landschaftsprogramms besondere naturschutzfachliche Hinweise und Empfehlungen formuliert.

Die Gemeinde Tellingstedt liegt in der Schleswig-Holsteinischen Geest in der Eider-Treene-Niederung. In diesem Gebiet befinden sich überwiegend Niedermoore, über die an vielen Stellen ausgedehnte Hochmoore gewachsen sind. Aus den weiten Niederungen erheben sich als markante Landschaftsstelle die Holme insbesondere der Erdder Geest mit ihrem Knicksystem.

Im Norden der Gemeinde liegt ein Moor, welches zur Erhaltung und Entwicklung eines großen geschlossenen Moorkomplexes in Verbindung mit dem NSG „Dellstedter Birkwildmoor“ festgesetzt ist. Zusätzlich ist das Gemeindegebiet von verschiedenen Landschaftsschutzgebieten umgeben, wie dem Barkenholmer Moor oder dem Käthers Moor. Nordwestlich von Tellingstedt liegt die Tielenu-Niederung, deren Hauptverbundsachse sich von den Quellbereichen bei Tellingstedt speist.

Auch historische Kulturlandschaften in der Hohen Geest und der Eider-Treene-Sorge-Niederung befinden sich im Gebiet. Beispiele hierfür sind die ausgeprägten Knicklandschaften in der Gemeinde sowie frühmittelalterliche Bauerdörfer mit romanischen Kirchen und wehrhaften Rundtürmen.

Laut dem Landschaftsrahmenplan ist das übergeordnete Entwicklungsziel der Gemeinde des Weiteren, die zahlreichen Weiher, Tümpel und Grünlandsenken in einem Grünlandgebiet mit natürlichen Bodenstrukturen und strukturreichen Gehölzlebensräumen als geeignetes Winterquartier im Umfeld der Reproduktionsgewässer des Kammolches zu entwickeln. Des Weiteren geht es um die Erhaltung eines Biotopkomplexes aus Hochmooren, Niedermooren und Flachseen sowie weiteren Feuchtlebensräumen in der weiträumigen Niederungslandschaft der Flüsse Eider, Treene und Sorge. Hinzu kommt die Erhaltung einzelner Teilgebiete, wie den ausgedehnten Röhrichflächen, Hochstaudenfluren, Moorstadien, artenreichen Feuchtgrünlandschaften oder offenen Wasserflächen.

Im gesamten Gebiet soll keine Absenkung des Wasserstandes unter den aktuellen Stand erfolgen, notwendige Anpassungen der Entwässerungsverhältnisse aufgrund von Bodensackungen sind in den landwirtschaftlich genutzten Bereichen jedoch möglich.

Zwischen einzelnen Teilhabitaten wie Nahrungsgebieten, Bruthabitaten und Schlafplätzen von Arten mit großräumigen Lebensraumansprüchen (wie Zwerg- und Singschwan, Weißstorch, Wiesenweihe, Kranich) sind möglichst ungestörte Beziehungen zu erhalten. Aus diesem Grund ist das Gemeindegebiet weitgehend frei von vertikalen Fremdstrukturen, beispielsweise Stromleitungen und Windkraftanlagen, zu halten.

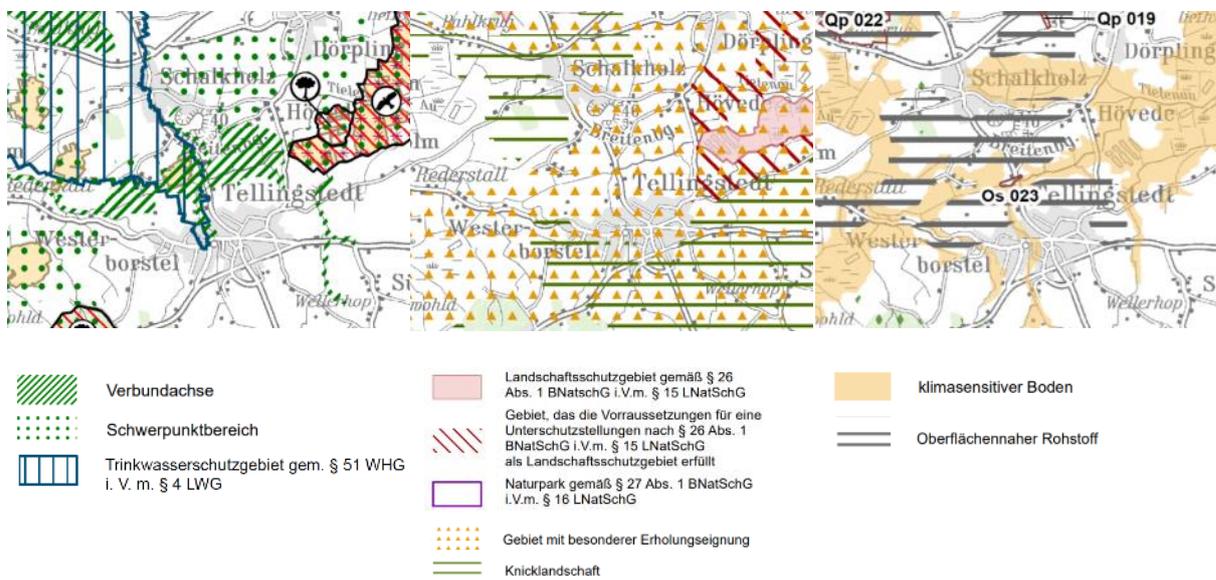


Abbildung 6: Ausschnitte Karten 1-3 (Landschaftsrahmenplan SH 2020)

Flächennutzungsplan Tellingstedt, 1985

Der Flächennutzungsplan (FNP) bildet den Rahmen für die geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes. Die Gemeinde 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.

Im FNP ist zu erkennen, dass die Flächen im Zentrum überwiegend als Mischgebiete ausgewiesen sind. Im Zentrum des Ortskerns ist ein Sondergebiet für das Gelände der Schule dargestellt. Die größten Grünflächen der Gemeinde befinden sich mit dem Friedhof und dem Sportplatz im Süden. Die Ränder des Siedlungsgebiets sind als Wohngebiete ausgewiesen.

Die Siedlungsentwicklung der letzten Jahre zeigt, dass sich Tellingstedt v. a. im südlichen Bereich des Siedlungsgebiets zwischen Rendsburger Straße und der B 203 sowie westlich der Heider Straße durch die Aufstellung von Bebauungsplänen entwickelt. Hier wird an bereits bestehende Wohngebiete angeschlossen und weitere zusammenhängende Wohngebiete gebaut (FNP Tellingstedt 1985).

Neben dem Ortskern gehört der Ortsteil Reederstall zur Gemeinde Tellingstedt. Beide Bereiche sind durch die Gemeinde Westerborstel räumlich voneinander getrennt. Reederstall ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

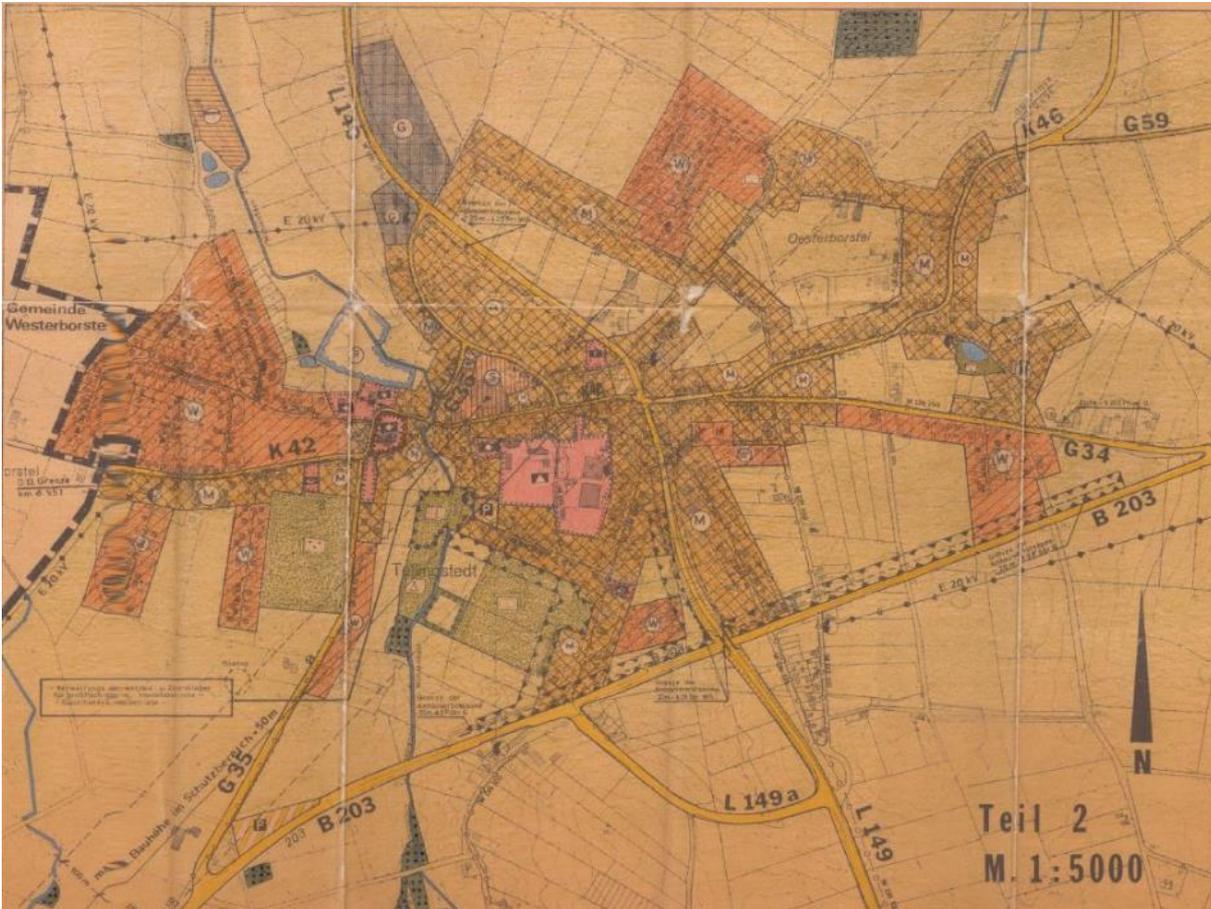


Abbildung 7: FNP Tellingstedt 1985 (Gemeinde Erfde)

B-Pläne

Im Untersuchungsgebiet „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ gelten 11 Bebauungspläne und ggf. eingetragene Änderungen. Nachfolgend sind die Bebauungspläne aufgelistet, mit einer kurzen Beschreibung der Verortung sowie den Festsetzungen der Pläne.

- B-Plan Nr. 2 für das Gebiet “Zwischen Hauptstraße, Norderstraße und Husumer Straße” mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb sowie Mischgebiete mit einer GRZ als Höchstmaß zwischen 0,35 und 0,40 (2004).
- B-Plan Nr. 3 für das Gebiet “Zwischen Hauptstraße, Norderstraße und Husumer Straße” mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, Verbrauchermarkt und Disco-unter sowie östliche Mischgebiete mit einer GRZ als Höchstmaß von 0,35 (2006). Der B-Plan Nr. 3 liegt auf der Fläche des Sonstigen Sondergebietes des B-Plan Nr. 2.
- B-Plan Nr. 6 für das Gebiet “Nordwestlich der Bahnhofstraße, südwestlich der vorhandenen Bebauung an der Teichstraße und südöstlich des Mühlenbaches ” mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche für den Sportplatz (1991).
- B-Plan Nr. 7 für das Gebiet “Beidseitig der Hauptstraße von der Einfahrt zum ZOB (Marktplatz) bis einschließlich Kirchplatz Nr. 1 (ehemaliger Deutscher Hof) sowie Schulweg und Töpferstraße ” mit der Festsetzung eines Mischgebiets (1992).

- B-Plan Nr. 8 für das Gebiet "Zwischen der Husumer Straße und der Landesstraße 149, unmittelbar nordwestlich der Dorfstraße" mit der Festsetzung eines Mischgebiets mit einer zugelassenen eingeschossigen, offenen Bauweise (1992).
- B-Plan Nr. 10 für das Gebiet "Südöstlich des Nien Damm, nordöstlich Am Markt (L 149) und nordwestlich der Rendsburger Straße" mit der Festsetzung eines Mischgebiets mit einer zugelassenen eingeschossigen, offenen Bauweise (1994).
- B-Plan Nr. 12 für das Gebiet "Beidseitig der Albersdorfer Straße" mit der Festsetzung eines Mischgebiets (1996).
- B-Plan Nr. 17 für das Gebiet "Südlich der Teichstraße, westlich der Sportanlagen, westlich der Bahnhofstraße und nördlich der B 203" mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit nördlich angrenzender öffentlichen Grünfläche und Straßenverkehrsfläche (2010).
- B-Plan Nr. 18 für das Gebiet "Mühlenberg 36, Grundstück Markthalle, östlich der Husumer Straße (L 149) und nördlich der Straße Mühlenberg " mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche für einen Sportplatz sowie einer Fläche für den Gemeindebedarf für eine MZH (2011).
- B-Plan Nr. 19 für das Gebiet "Westlich des Nien Damm und südlich der Straße Mühlenberg" mit der Festsetzung eines Mischgebiets mit einer GRZ als Höchstmaß von 0,30 (2010).
- B-Plan Nr. 21 für das Gebiet "Nordöstlich der Husumer Straße, östlich der Straße Goldberg, südlich der Landesstraße L 149 und westlich der Straße am Born" mit der Festsetzung eines Mischgebiets mit einer zweigeschossigen und offenen Bauweise und mit einer GRZ als Höchstmaß von 0,30 (2011).

3.3. Informelle Planungen

Die informellen Planungen sind konsens- und akzeptanzorientiert und sollen Entwicklungen befördern. In Tellingstedt lagen zum Zeitpunkt der Erstellung des IEKs u. a. folgende Planungen vor, deren Inhalte auf aktuell relevante Aspekte geprüft und bei der Erstellung von VU und IEK berücksichtigt wurden.

- Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für die Gemeinde Tellingstedt und Umland, 2019
- Amtsentwicklungskonzept für das Amt Kirchspielslandgemeinden Eider, 2018
- Rahmenplan für die Gemeinde Tellingstedt, 1990
- Integriertes Klimaschutzkonzept für den Kreis Dithmarschen, 2013
- Leitbild für die Energieregion Dithmarschen, 2011
- Integrierte Entwicklungsstrategie der LAG AktivRegion Dithmarschen 2014-2020, 2014
- Klimaschutzteilkonzept Mobilität, 2014
- Handlungskonzept Demographie Kreis Dithmarschen, 2014

Das **Zukunftskonzept Daseinsvorsorge** (ALP 2019) befasste sich im Vorfeld bereits mit der überörtlichen Zusammenarbeit im Bereich der kommunalen aber auch weiteren Infrastrukturen. Hierfür wurde im Rahmen dieses Konzepts eine interkommunal abgestimmte Strategie zur nachhaltigen Entwicklung der Daseinsvorsorgeinfrastruktur der Gemeinde Tellingstedt und deren Umland entwickelt. Die Strategie umfasst ein Leitbild sowie definierte Handlungsschwerpunkte und Entwicklungsziele mit einem konkreten Maßnahmenkatalog.

Das **Amtsentwicklungskonzept für das Amt Kirchspielslandgemeinden Eider** (Raum und Energie 2018) nennt für die insgesamt 34 Gemeinden, wozu auch Tellingstedt zählt, Handlungsschwerpunkte für die zukunftsfähige Entwicklung. Durch das Amtsentwicklungskonzept wird ein breites Spektrum an Themenbereichen bearbeitet, wie

die Siedlungsentwicklung, das Dorfleben und die Identität, der Tourismus, die Versorgung, die Mobilität oder das Ehrenamt. Innerhalb des Konzeptes wird insbesondere im Bereich Mobilität die Gemeinde Tellingstedt angesprochen, da der Ausbau von Verbindungen zu Nachbargemeinden sowie ein verbesserter Korridor zwischen Tellingstedt und Erfde mit Busverkehr und alternativen Mobilitätsformen.

Nach der Neuaufstellung des FNP von Tellingstedt wurde im Jahr 1990 ein **Rahmenplan für die Gemeinde Tellingstedt** erstellt, welcher die zukünftigen, dringend notwendigen städtebaulichen Planungen durch die Bebauungspläne lenken sollte. Der Rahmenplan soll in Tellingstedt vorhandene Missstände aufdecken und die Behebung und die städtebauliche Sanierung vorbereiten. Als vorrangiges Ziel wird die Revitalisierung und Sanierung der Hauptstraße und deren Versorgungsstruktur genannt sowie die allgemeine Modernisierung von Gebäuden anhand einer aufzustellenden Gestaltungssatzung.

Das **integrierte Klimaschutzkonzept für den Kreis Dithmarschen** (Kreis Dithmarschen 2013) zeigt für alle klimarelevanten Bereiche, also Stromerzeugung und -verbrauch, Wärme und Mobilität, Maßnahmen zur Erreichung dieses Zieles auf. Die Maßnahmen sind in die Handlungsfelder Bildung, Erneuerbare Energien, Wohnen, Unternehmen, Verwaltung, Mobilität und Übergreifende Maßnahmen eingeteilt und haben das übergreifende Ziel, für den Kreis Dithmarschen bis zum Jahr 2030 eine rechnerische Klimaneutralität zu schaffen.

Insgesamt existieren für den Kreis Dithmarschen zahlreiche Konzepte für Bereiche wie Klima, Energie, Tourismus, Mobilität oder Demographie. Darüber hinaus bestehen übergreifende Konzepte, wie die Integrierte Entwicklungsstrategie der AktivRegion Dithmarschen.

3.4. Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Die Zahlen und Daten zur Bevölkerungsentwicklung und der sozialen Lage liegen für Tellingstedt nur als gesamtstädtische Statistiken vor. Es können keine spezifischen Aussagen zum Untersuchungsgebiet hinsichtlich Bevölkerungsentwicklung und -struktur getätigt werden.

Durch ihre Lage im ländlichen Raum und den demographischen Wandel steht die Gemeinde Tellingstedt im Kreis Dithmarschen vor zentralen Herausforderungen. Die Analyse der Bevölkerungsstruktur zeigt mögliche Entwicklungen des Wohn- und Einzelhandelsstandortes Tellingstedt auf und ist somit für die Entwicklung eines Maßnahmenplanes im Sinne der Förderkulisse „Kleinere Städte und Gemeinden - Überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ von besonderer Bedeutung. Zur besseren Bewertung der örtlichen Entwicklung werden Daten des Kreises herangezogen.

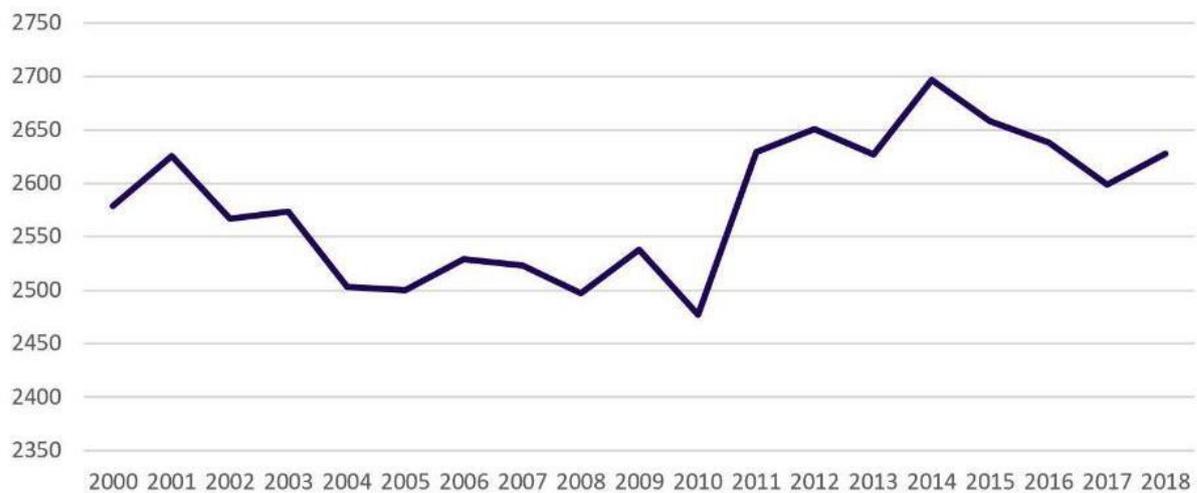


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung Tellingstedt (Statistisches Amt f. HH und SH 2018)

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre, lässt sich ein insgesamt leicht positiver Trend erkennen. Zwischen den Jahren 2000 und 2011 schrumpft die Bevölkerung um 102 Personen (ca. 4 Prozent) auf ihren Tiefstand von lediglich 2.477 Einwohnern im Jahr 2011. In den Jahren 2011 bis 2018 steigt die Bevölkerung nach den Daten des Statistischen Bundesamtes zwar um 151 Personen (ca. 6 Prozent), so dass im Jahr 2018 2.628 EinwohnerInnen in Tellingstedt zu verzeichnen sind, jedoch resultiert dieses Wachstum eventuell durch den Zensus von 2011. Durch eine kleinteilige Bevölkerungs- und Wohnraumzählung in diesem Jahr fand eine Korrektur der vorhandenen Daten statt, so dass sich in einigen Datensätzen ein positiver oder negativer Sprung in diesem Jahr ergibt. Wird der deutliche positive Anstieg zwischen den Jahren 2010 und 2011 nicht beachtet, ergibt sich im Gesamtzeitraum lediglich eine gleichbleibende bis negative Bevölkerungsentwicklung

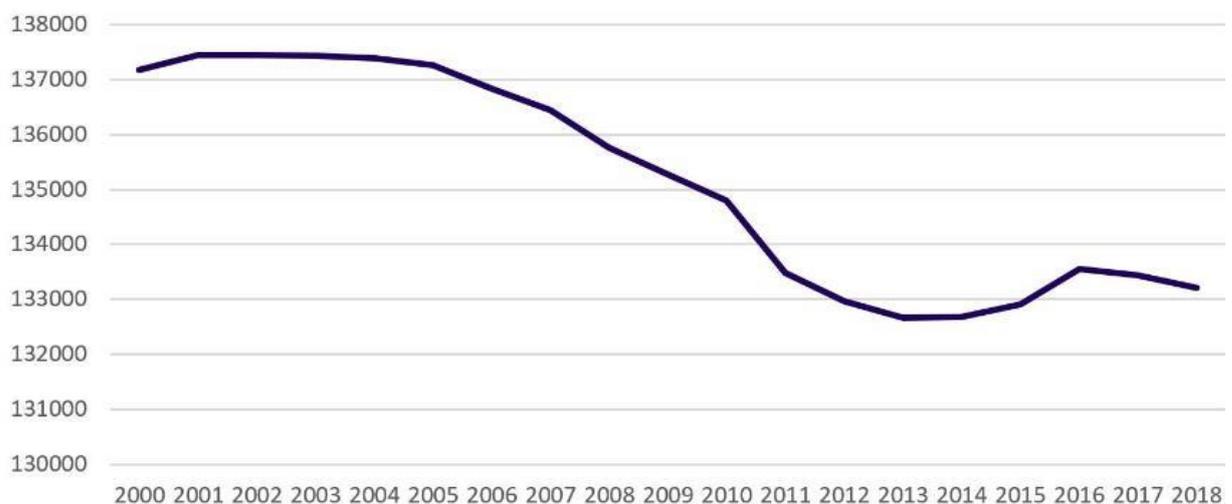


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung Kreis Dithmarschen (Statistisches Amt f. HH und SH 2018)

Die Bevölkerungsentwicklung des gesamten Kreises Dithmarschen zeigt hingegen eine deutlich negativere Entwicklung. Hier ist von 2000 bis 2013 ein stetiger Negativtrend der Bevölkerung des Kreises um ca. 3,3 Prozent zu verzeichnen. Seit 2013 steigt die Bevölkerungszahl jedoch wieder leicht an um ca. 0,4 Prozent. Diese Entwicklungen zeigen, dass Tellingstedt im Vergleich zum Kreis Dithmarschen eine leicht positivere Bevölkerungsentwicklung aufweist. Diese Tendenz wird durch die aktuell steigende Wohnraumnachfrage bestätigt.

Die Prognose über die Bevölkerungsveränderung des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2016 über den gesamten Kreis zeigt bis 2030 einen Bevölkerungsrückgang von 5,7 Prozent bis unter 3,9 Prozent. Nach der Tendenz des bisherigen Bevölkerungswachstums ist die Gemeinde Tellingstedt zwar weniger als der gesamte Kreis, jedoch ebenfalls in den letzten 10 Jahren betroffen.

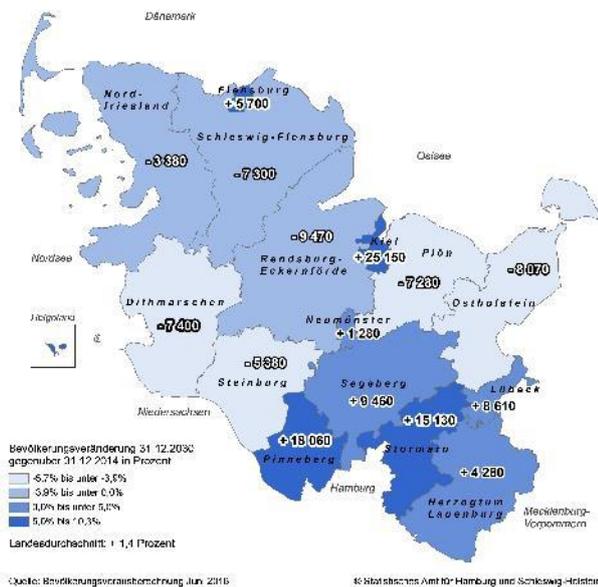


Abbildung 10: Bevölkerungsvorausberechnung Juni 2016 (Statistisches Amt f. HH und SH 2016)

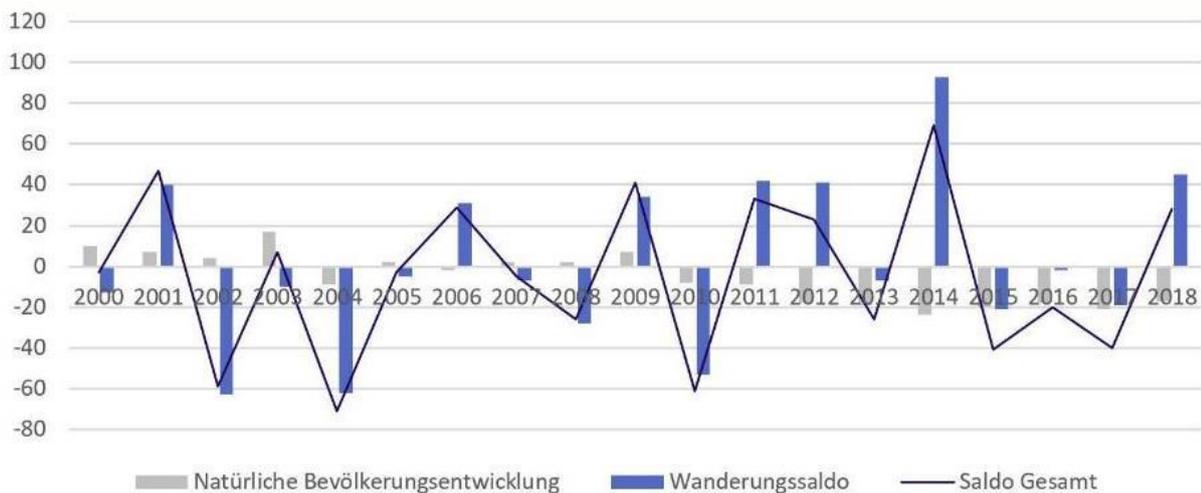


Abbildung 11: Bevölkerungssaldo (Statistisches Amt f. HH und SH 2018)

Die Bevölkerungsentwicklung 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. 11 ist dargestellt, wie sich diese zwei Komponenten in Tellingstedt verhalten, ebenso ist der aus beiden Salden gebildete Gesamtsaldo der Bevölkerungsentwicklung abzulesen.

Festzustellen ist, dass der Einwohnendenzuwachs und -verlust der letzten Jahre in erster Linie durch die schwankenden Zu- und Fortzugszahlen ausgelöst wurde. Demgegenüber ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten zehn Jahren stabil abnehmend und beläuft sich auf ein Minus von durchschnittlich knapp 6 Personen pro Jahr. Der Wanderungssaldo zeichnet sich durch starke Schwankungen aus. Trotz zwischenzeitlicher Hochs in den Jahren 2001 (40 Personen), 2011 (42 Personen) oder 2014 (93 Personen) kann Tellingstedt im Durchschnitt jedes Jahr nur 2 neue Einwohnende durch Zuzug dazugewinnen. So zeigt der Gesamtsaldo insgesamt, dass Tellingstedt durch eine höhere Zuwanderung als Sterbefälle im Durchschnitt 2 Personen dazugewinnt. Dies spiegelt die zuvor genannte Bevölkerungsentwicklung von Tellingstedt wieder (Statistisches Bundesamt 2018).

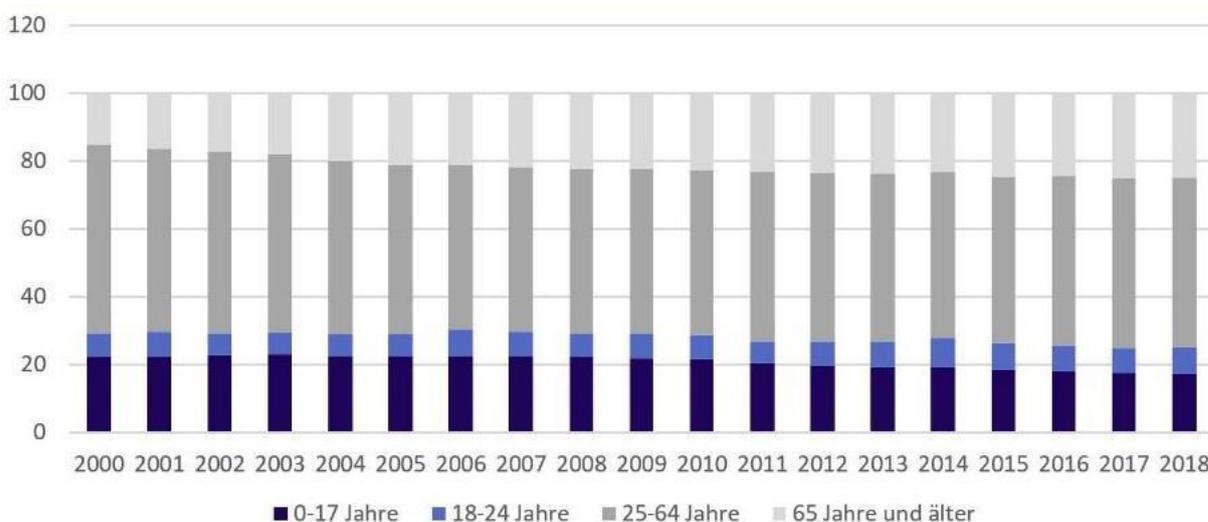


Abbildung 12: Altersstrukturentwicklung Tellingstedt (Statistisches Amt f. HH und SH 2018)

Betrachtet man die Altersstrukturen der vergangenen Jahre, zeigen sich Auswirkungen des demografischen Wandels. Tellingstedt wird älter, d. h. insbesondere die Altersgruppe der SeniorInnen nimmt anteilig leicht zu, gleichzeitig nimmt die Anzahl der unter 65-Jährigen leicht ab.

Im Vergleich zum Kreis Dithmarschen ist der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigem Alter zwischen 25 bis 64 Jahren in Tellingstedt leicht geringer als im Kreis (50,1 zu 51,5 Prozent). Dafür ist der Teil der Bevölkerung, der 65 Jahre und älter ist, in Tellingstedt geringfügig um 0,2 Prozent höher als im gesamten Kreis. Zusammenfassend ist festzustellen, dass Tellingstedt genau wie der Kreis eine stetige Überalterung erfährt und somit besondere Herausforderungen in Bezug auf den demografischen Wandel entstehen.

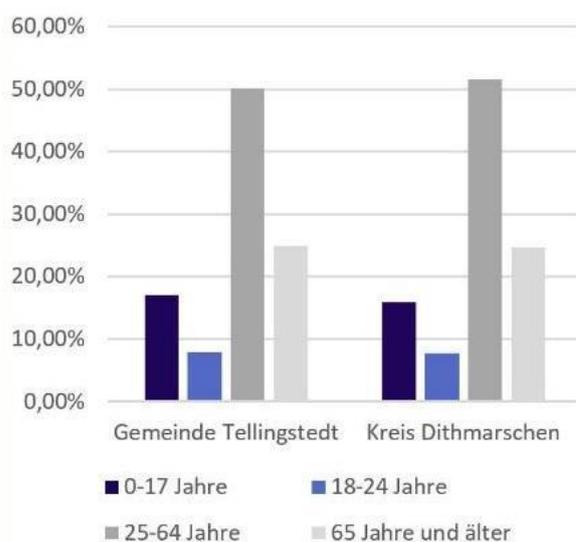


Abbildung 13: Altersstruktur Tellingstedt und Kreis (Statistisches Amt f. HH und SH 2018)

3.5. Wirtschaftsstandort

Der ländliche Zentralort Tellingstedt ist eine ländlich geprägte Gemeinde ohne großen Gewerbestandort. Die meisten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Tellingstedt sind bei verschiedenen Dienstleistungsbetrieben beschäftigt, wie beispielsweise bei Kfz-bezogenen Dienstleistungen, Logistikbetrieben, Ärzten, Anwälten oder Friseuren. Dicht dahinter befindet sich der Sektor um Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Große Einzelhandelsbetriebe in Tellingstedt sind beispielsweise REWE, Team Baucenter, Waffen Schrum GmbH & Co. oder Laue Festgarderobe. Das Gastgewerbe wird vor Ort geprägt durch das Hotel Wilhelmshof sowie einige Ferienwohnungen. Deutlich weniger Beschäftigte finden sich im Bereich des produzierenden Gewerbes sowie in der Land- und Forstwirtschaft und Fischerei.

Insgesamt besitzt Tellingstedt im Jahr 2019 972 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort. Davon sind ca. 53 Prozent männlich und 47 Prozent weiblich. Davon pendeln 778 zu einem Arbeitsort außerhalb von Tellingstedt, ca. 80 Prozent der Beschäftigten Tellingstedter. 194 (ca. 20 Prozent) der in Tellingstedt wohnenden Beschäftigten arbeiten im ländlichen Zentralort.

In ca. 90 Betrieben sind in Tellingstedt 685 Beschäftigte angestellt. Bei 491 Beschäftigten handelt es sich um EinpendlerInnen, welche wiederum überwiegend aus dem direkten Umland einpendeln. Aus den Ein- und Auspendlerzahlen resultiert insgesamt ein negativer Pendlersaldo von -287 Beschäftigten.

4. Bestandsanalyse des Untersuchungsgebiets „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“

Basierend auf dieser Einordnung in den Planungskontext inklusive der allgemeinen Rahmenbedingungen geht es im Folgenden um die Bestandsanalyse des Untersuchungsgebiets. Dies dient der Ermittlung von städtebaulichen Missständen, die auf einer Beschreibung der Bestandssituation basiert. Hierbei geht es nach einer allgemeinen Beschreibung und der historischen Einordnung des Untersuchungsgebiets zunächst um die Analyse des Gebäude- und Flächenbestands hinsichtlich verschiedener Faktoren. Im Anschluss werden verschiedene Funktionen vor Ort, wie Handel, Dienstleistung und Gewerbe sowie Angebote der sozialen Infrastruktur betrachtet, bevor zur Grün- und Freiraumstruktur übergegangen wird. Weitere Bestandteile sind die technische Infrastruktur sowie der Umweltschutz und Klimaschutz und -anpassung. Diese Erkenntnisse werden zusammengeführt in einer zusammenfassenden Bewertung begutachtet.

4.1. Untersuchungsgebiet: Entwicklung und städtebauliche Situation

Räumliche Abgrenzung

Das Untersuchungsgebiet umfasst den zentralen Bereich der Gemeinde Tellingstedt. Im Süden wird es durch die Bundesstraße 203 begrenzt, im Osten durch die an die Albersdorfer Straße angrenzenden Flurstücke sowie den Nien Damm und im Norden durch den Mühlenberg sowie den nördlich gelegenen Sportplatz. Weiter verläuft die Grenze im Westen entlang der Flurstücksreihe am Kirchplatz, so dass die Kirche Tellingstedts mit einbezogen wird, sowie entlang des Friedhofs.

Historische Entwicklung

Tellingstedt mit seiner Sankt-Martins-Kirche wurde erstmals im Jahr 1140 erwähnt. Die Kirche gehörte damals zu den fünf Hauptkirchen in Dithmarschen. Die Schreibweise des Ortes entwickelte sich im Laufe der Zeit von „Thelingstede“ über „Tillingstede“ weiter hin zum heutigen „Tellingstedt“.

Bedeutung erlangte Tellingstedt v.a. aufgrund seiner Tradition als Töpferdorf, die auf die reichen Tonvorkommen zurückzuführen sind. Ab dem 17. Jahrhundert führte dies zu überregionaler Bedeutung des Dorfers. So gab es zu Hochzeiten im 19. Jahrhundert 17 Bauerntöpfereien in Tellingstedt, die die gesamte Westküste mit verschiedenen Gegenständen des täglichen Gebrauchs versorgten. Hierzu gehörten z.B. die sogenannten Melksetten – flache Teller zum Entrahmen von Milch –



Abbildung 14: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
(Kartengrundlage: Gemeinde Tellingstedt)

und auch verschiedene Vorratsgefäße, Geschirr und Trichter. Ende des 19. Jahrhunderts begann dann der Niedergang der Tellingstedter Töpfereien, die zunehmend Konkurrenz durch die industrielle Produktion sowie durch das Aufkommen der Meiereien, die die Melksetten überflüssig machten, bekamen. Weiterhin ersetzten Materialien wie Steingut und Porzellan die getöpften Gegenstände, so dass Ende des 20. Jahrhunderts die letzte Töpferei Tellingstedts schloss.

Aktuelle städtebauliche Gegebenheiten

Im Untersuchungsgebiet gibt es einen zentralen Bereich um die Hauptstraße und den Kirchplatz. Hier befindet sich eine vergleichsweise dichte Bebauung, zahlreiche Bestandsgebäude von vor 1918 sowie mit zahlreichen Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch das funktionale Zentrum Tellingstedts. Südlich davon befinden sich mit den Schulgebäuden größere Gebäudekörper, während im restlichen Untersuchungsgebiet Bauten kleineren Maßstabs mit vorwiegender Wohnnutzung dominieren. Diese Wohngebiete sind vielfach von größeren Freiflächen getrennt, die landwirtschaftliche Flächen, große Gärten, Sportplätze oder sonstige Grünflächen darstellen. So ist die Struktur des Untersuchungsgebiets nicht sehr kompakt. Verstärkt wird dies durch die Landesstraße Hamburger Straße, die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung zerschneidet und Querungsmöglichkeiten fast ausschließlich im Zentrum bietet. Diese Zersiedelung räumlicher und struktureller Art schafft nur wenig Orientierungspunkte und offenbart das Fehlen eines zentralen Platzes als räumlicher Identifikationsort mit dem Zentrum.

4.1.1. Gebäudetypologie

Die Gebäude im Untersuchungsgebiet können in sieben Typologien gegliedert werden (vgl. Plan 4 Gebäudetypologie). Es dominieren die Einzelhäuser, die 78 Prozent des Bestands ausmachen und häufig ganze Straßenzüge bilden. Weiterhin sind die Solitäre und Cluster im Ortsbild sehr auffällig. Diese finden sich zum großen Teil im Ortskern, wie z. B. die Schule, das Gebäude von Rewe und Aldi, die Kirche und der Gasthof. Auch ist oftmals noch die landwirtschaftliche Prägung der Gemeinde im Gebäudebestand erkennbar: einige, z. T. inzwischen durch andere Nutzungen belegte Hofstellen verteilen sich im Untersuchungsgebiet. Weniger dominant und im Untersuchungsgebiet verteilt sind dagegen Blockstrukturen, Reihen und Zeilen sowie Hallen.



Abbildung 15: Eines der Einzelhäuser am Kirchplatz



Abbildung 16: Die St.-Martin-Kirche als Solitär



Abbildung 17: Eine der Hofstellen

4.1.2. Gebäudealter

Im Untersuchungsgebiet gibt es zahlreiche Gebäude, die vor 1918 gebaut wurden (vgl. Plan 8 Baujahr und Denkmalschutz). Diese befinden sich insbesondere in zentraler Lage am Kirchplatz sowie an der Haupt-, der Norder- und der Töpferstraße. V. a. die nahezu vollständig aus diesen Jahren stammende Bebauung am Kirchplatz ergibt ein städtebaulich sehr einheitliches und attraktives Ortsbild. Zusätzlich sind auch weiter außerhalb einige älteren Gebäude vorhanden, wie an der Bahnhofstraße, dem Nien Damm und der Husumer Straße. Ebenso häufig bestehen im Untersuchungsgebiet Gebäude, die in den Jahren zwischen 1958 und 1987 errichtet wurden. Diese verteilen sich gleichmäßig im Gebiet, genauso wie die Gebäude, die zwischen 1918 und 1957 gebaut wurden und auch vergleichsweise häufig vorhanden sind. Deutlich weniger vorliegend im Untersuchungsgebiet sind Gebäude, die ab 1988 gebaut wurden. Insgesamt ist mit Ausnahme des historischen Zentrums die Bebauung sehr durchmischt – es entstehen kaum Straßenzüge, die in Gänze oder überwiegend innerhalb eines Zeitraums entstanden sind.

4.1.3. Denkmalschutz und stadtbildprägende Substanz

Innerhalb des Untersuchungsgebiets bestehen mehrere Kulturdenkmale, die eine besondere Bedeutung für das Ortsbild und die Identität Tellingstedts haben (vgl. Plan 8 Baujahr und Denkmalschutz). Hierzu gehört die Sachgesamtheit Kirche St. Martin aus dem 12. Jahrhundert inklusive Ausstattung, Glockenturm, Kirchhof, der Grabmale bis 1870, dem Kriegerdenkmal von 1870/71, dem Lindenkranz sowie Pastorat. Auch die angrenzende Platzrandbebauung, bestehend aus Kirchplatz 1, 2, 3, 4, 6, 8, 12, 14, 16, 20, die bereits im vorherigen Kapitel beschrieben wurde, ist als Mehrheit baulicher Anlagen denkmalgeschützt. Zusätzlich sind zwei Gebäude in der Bahnhofstraße und eines in der Hauptstraße denkmalgeschützt.

Dementsprechend besteht für diese Gebäude sowie die Umgebung eine Genehmigungspflicht von Maßnahmen gemäß § 12 Abs. 1. DSchG SH. Sie sind bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) wurde durch das Landesamt für Denkmalpflege insbesondere betont, dass bei der Planung von Maßnahmen im Umfeld der Kirche auf eine „qualitätsvolle und der Bedeutung der Kirche als historisches Zentrum angemessene Gestaltung geachtet werden“ solle.

Zusätzlich hierzu bestehen im Umfeld der Kirche sowie um die Hamburger Straße archäologische Interessensgebiete. Im Rahmen der TöB-Beteiligung wurde hierzu genannt: „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“, wobei eine frühzeitige Beteiligung des Landesamtes berücksichtigt werden sollte.

4.1.4. Nutzungen

Im Plan 3 Gebäudenutzung sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Nutzungen ersichtlich. Hierbei sind die folgenden relevant:

Mischnutzung

Mischnutzung befinden sich insbesondere im Zentrum Tellingstedts an der Hauptstraße sowie z.T. auch in den angrenzenden Straßen. Hier bestehen meist publikumswirksame Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, soziale Infrastrukturen und Dienstleistungen im Erdgeschoss, während darüber gewohnt wird. Somit bildet sich hier eine zentrumstypische Struktur ab, die insgesamt etwa vier Prozent der Gebäude ausmacht.

Wohnen

Wohnen ist die im Untersuchungsgebiet dominierende Nutzung: Rund drei Viertel der Gebäude werden ausschließlich oder unter anderem zum Wohnen genutzt. Dabei sind die äußeren Teile des Untersuchungsgebiets meist reine Wohngebiete, während im Zentrum meist lediglich in den Obergeschossen gewohnt wird.

Einzelhandel und Dienstleistungen

Einzelhandel und Dienstleistungen befinden sich in Tellingstedt meist an der Hauptstraße. Hierzu gehören beispielsweise die großflächigen Supermärkte Aldi und Rewe und Dienstleistungen wie Friseur und Versicherungen. Weiteres hierzu wird in Kapitel 4.2 Handel, Dienstleistung und Gewerbe beschrieben.

Gewerbe und Landwirtschaft

Landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Gebäude machen im Untersuchungsgebiet lediglich ein bis zwei Prozent der Gebäude aus, sind jedoch in einigen Teilräumen aufgrund ihrer Großmaßstäblichkeit präsent. Hierzu gehört der Bereich um die Hamburger Straße in der Nähe des Zentrums sowie die Husumer Straße. Weitere Details werden ebenso in Kapitel 4.2 Handel, Dienstleistung und Gewerbe ausgeführt.

Weitere Nutzungen

Zusätzlich zu den aufgeführten Nutzungen sind weitere Nutzungen in kleiner Zahl in Tellingstedt ansässig, die sich ebenso vermehrt in Zentrumsnähe befinden. Hierzu gehören gastronomische Einrichtungen und soziale Infrastrukturen, wie etwa Arztpraxen, die Schule und Sportanlagen sowie die Kirche. Diese werden in den Kapiteln 4.2 Handel, Dienstleistung und Gewerbe bzw. Kapitel 4.3 Soziale Infrastruktur genauer betrachtet.

4.1.5. Leerstand

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere Leerstände. Diese Leerstände betreffen in etwa gleichen Teilen Wohnen und andere Nutzungen. So sind Leerstände von Wohngebäuden in der Albersdorfer Straße, in der Husumer Straße sowie der Töpferstraße vorhanden – zusätzlich stehen einzelne Wohnungen in der Hauptstraße leer. Diese Leerstände befinden sich mit Ausnahme der Hauptstraße alle in historischen Gebäuden, die vor 1918 errichtet wurden und dementsprechend häufig eine besondere Qualität des Ortsbildes ausmachen.

Im Nien Damm befindet sich mit einem ehemaligen Hofgebäude ein vollständiger Leerstand. Dieses zwischenzeitlich für andere Nutzungen verwendete Gebäude hat einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, der das Straßenbild hier negativ beeinflusst.

Zuletzt sind zwei soziale Infrastrukturen derzeit geschlossen, so dass auch hier Leerstände zu verzeichnen sind, die insbesondere das soziale Miteinander vor Ort beeinträchtigen. Hierzu gehört zum einen der Jugendtreff in der Husumer Straße 16, der aus Sicherheitsgründen derzeit geschlossen ist. Es bestehen verschiedene Überlegungen zur Weiterführung der Nutzung, die in Kapitel 4.3 Soziale Infrastruktur dargestellt sind. Gemäß der äußeren Inaugenscheinnahme ist ein mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf festzustellen. Zum anderen ist das Freibad in der Teichstraße 8 seit 2014 geschlossen. Auch dieses wurde gemäß der äußeren Inaugenscheinnahme mit einem mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf bewertet. Es soll als vorgezogene Maßnahme im Rahmen der Städtebauförderung erneuert und wiedereröffnet werden (vgl. Kapitel 4.4 Grün- und Freiräume).



Abbildung 26: Leerstand Nien Damm, nördlich Nr. 17



Abbildung 27: Leerstand Jugendtreff, Husumer Straße 16



Abbildung 28: Leerstand Freibad, Teichstraße 8

4.1.6. Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe wurden auf Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme beurteilt. 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 nur mit einem niedrigen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf eingestuft wurden.

Der bauliche Zustand der 376 Gebäude im Untersuchungsgebiet weist zu weiten Teilen einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Von den begutachteten Gebäuden im Untersuchungsgebiet wurde bei 139 Gebäuden (37 Prozent) ein niedriger Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf ermittelt. Über die Hälfte der begutachteten Immobilien (225 Gebäude, 60 Prozent) weist einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Nur zwölf Gebäude (3 Prozent) wurden mit einem hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf bewertet (vgl. Plan 9 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf).

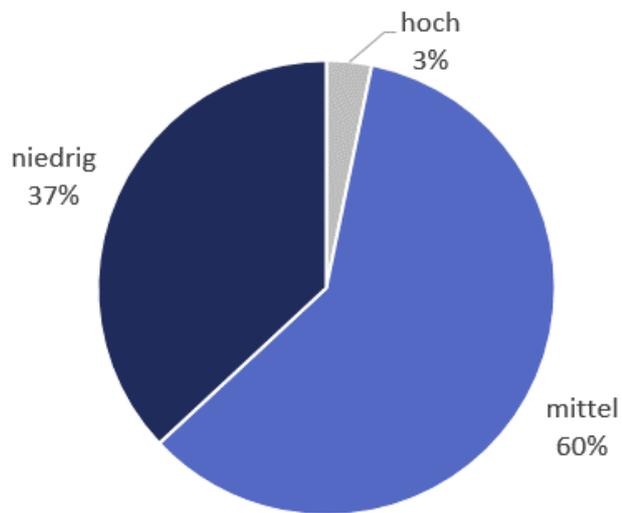


Abbildung 29: Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe Gebäude

Die Gebäude wurden drei Kategorien zugeordnet und anhand folgender Kriterien bewertet:

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

Zusammenfassung: Entweder bestehen keine Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe oder die Schäden sind geringfügig. Im letzteren Fall handelt es sich im Wesentlichen um optische Makel oder Schäden an einzelnen Bauteilen, die noch keine negativen Auswirkungen auf die bauliche Substanz oder die Konstruktion haben. Im Untersuchungsgebiet weisen 37 Prozent der Gebäude 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

Zusammenfassung: Die ermittelten Schäden betreffen 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 Bewohner verschlechtern würde. 60 Prozent der Gebäude 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

Zusammenfassung: Der Gebäudezustand erfordert eine zeitnahe Sanierung, da bereits gravierende Schäden vorhanden sind, die vermuten lassen, dass die bauliche Substanz und Konstruktion bereits stark beeinträchtigt ist. Die Wohnbedingungen können bereits als ungenügend angesehen werden. Nur drei Prozent (zwölf Gebäude) haben einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.

4.1.7. Investitions- und Mitwirkungsbereitschaft der EigentümerInnen

Die EigentümerInnen 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 354 befragten EigentümerInnen erteilten 114 eine Auskunft.

Ein Teil der Befragten gab an, umfassende Maßnahmen an ihrem Gebäude bereits durchgeführt zu haben (34 Prozent) und 37 Befragte (25 Prozent) teilten mit, kleinere bis umfassende Maßnahmen zu planen. Demnach ist in der Eigentümerschaft eine Investitions- und Mitwirkungsbereitschaft bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorhanden. Dies deckt sich auch mit der Einschätzung, dass rund 67 Prozent der Gebäude einen mittleren oder hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweisen.

4.1.8. Untergenutzte und brachliegende Flächen

Im Untersuchungsgebiet bestehen mehrere untergenutzte oder brachliegende Flächen (vgl. Plan 7 Grün- und Freiflächen). Hierzu gehört zunächst der Parkplatz von Rewe und Aldi (Teilfläche an Norder- und Hauptstraße) mit rund 3.500 Quadratmetern. Diese Fläche liegt an der Hauptstraße, der wichtigsten Einkaufsstraße und dem Zentrum Tellingstedts. Die reine Nutzung als Parkplatz entspricht nicht dem Potenzial einer unbebauten Fläche in dieser Lage und ist als städtebaulicher Missstand zu bewerten. Auch im Rahmen der Eigentümerbefragung (vgl. Anlage 4) wird der Parkplatz als das Ortsbild störend beschrieben, aufgrund der fehlenden Begrünung, den Ausmaßen und der undefinierten Wege für die Zu Fuß Gehenden und Rad Fahrenden. Gemäß dem Auftaktgespräch ist die Fläche schadstoffbelastet.



Abbildung 30: Parkplatz von Rewe und Aldi 1



Abbildung 31: Parkplatz von Rewe und Aldi 2

Schräg gegenüber befindet sich auf dem Grundstück der Hauptstraße 12 ebenfalls eine als Parkplatz genutzte und damit untergenutzte Fläche mit rund 550 Quadratmetern. Hier befinden sich die Parkplätze vom Imbiss und der Sparkasse auf den beiden angrenzenden Flurstücken. Durch die Zugänglichkeit des Sparkassenparkplatzes sowohl von der Hauptstraße als auch vom südlichen Schulweg aus stellt diese Fläche zusätzlich eine Wegeverbindung zwischen Hauptstraße und Schulweg dar. Im Rahmenplan von 1990 wurde dies bereits als untergenutzte Fläche erkannt und für eine Baulückenschließung vorgeschlagen.

In der Albersdorfer Straße 14 befindet sich ein Gewerbehof, auf dem ebenfalls die Volkshochschule Tellingstedt liegt. Die aktuelle Nutzung des Grundstücks wird der zentrumsnahen Lage nicht gerecht. Das ca. 4.800 Quadratmeter große Grundstück wird aus diesem Grund als untergenutzte Fläche klassifiziert.

Eine große Brachfläche befindet sich auf dem Grundstück der Bahnhofstraße 9. Hier brannte 2012 ein Spielwarengeschäft, dessen Ruine erst Ende 2019 abgerissen wurde. Diese Fläche ist ungefähr 2.300 Quadratmeter groß und bietet aufgrund ihrer zentralen Lage in einer Kreuzungssituation zwischen Bahnhofstraße und Hamburger Straße Potenzial für eine Nachverdichtung. Es gibt derzeit jedoch keine offiziellen Informationen über die zukünftige Nutzung des Grundstückes.



Abbildung 32: Brachfläche Bahnhofstraße 9

Weitere untergenutzte Flächen befinden sich in den äußeren Bereichen des Untersuchungsgebiets. Diese sind zwischen 250 und 1.500 Quadratmeter groß und befinden sich in der Heider Straße, der Husumer Straße sowie der Bahnhofstraße.

4.1.9. Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet werden im Plan 2 Eigentumsstruktur im Überblick dargestellt. Dieser zeigt, dass der Großteil der Flurstücke im Privatbesitz ist. Die Straßen sind in öffentlicher Hand: so ist die

Hamburger Straße eine Landesstraße und der Verlauf Oesterborsteler Straße/Rendsburger Straße/Hauptstraße/Kirchplatz/Westerborsteler Straße eine Kreisstraße. Durch diesen Umstand befinden sich wichtige Erschließungswege nicht in der Gestaltungshandhabung der Kommune. Weiterhin sind mehrere Flächen im Eigentum der Kirchengemeinde, wie die Kirche inklusive Außengelände, der Friedhof und die Gemeindegebäude. Das Schulgelände ist im Eigentum des Amtes.

4.1.10. Wohnen und Wohnumfeld

Die Befragung der EigentümerInnen ergab, dass die überwiegende Anzahl der Wohnungen, zu denen eine Rückmeldung vorliegt (insgesamt 257 Wohnungen), eine Größe von unter 40 Quadratmetern hat (39 Prozent). Dieser hohe Anteil ist zu großen Teilen auf ein Alten- und Pflegeheim mit 49 kleinen Wohnungen zurückzuführen. Am geringsten sind Wohnungen mit 40 bis 59 Quadratmetern vertreten (16 Wohnungen). Wohnungsgrößen von über 100 Quadratmetern machen einen Anteil von 29 Prozent aus, während die mit 60 bis 79 und 80 bis 99 Quadratmetern Anteile von 10 Prozent bzw. 15 Prozent aufweisen. Darüber hinaus zeigte die Befragung, dass 47 Prozent der Wohnungen ein bis zwei Zimmer aufweisen – ebenso aufgrund des Alten- und Pflegeheims. Es folgen Wohnungen mit drei bis vier Zimmern (36 Prozent). Lediglich 17 Prozent der Wohnungen der Befragten haben fünf oder mehr Zimmer (vgl. Anlage 4).

Grundsätzlich sind die meisten Teilnehmenden der Befragung mit den Wohnbedingungen für Familien mit Kindern zufrieden. Defizite gibt es allerdings bei der Barrierefreiheit des Bestands: 61 Prozent der befragten Personen gaben an, dass in ihren Häusern Barrieren vorhanden sind – lediglich acht Prozent, dass ihr Haus barrierefrei ist. Angesichts des demographischen Wandels und dem steigenden Anteil an älteren BewohnerInnen, der Tellingstedt bevorsteht (vgl. Kapitel 3.4 Bevölkerungs- und Sozialstruktur), ist hier ein Mangel an entsprechenden Wohnangeboten zu verzeichnen. Auch im Amtsentwicklungskonzept (2018) wurde der Mangel an seniorengerechten, barrierefreien Wohnungen, genauso wie an gemeinschaftlichen Wohnkonzepten für SeniorInnen (Mehrgenerationenwohnen, Wohngruppen) in Tellingstedt betont. Hierbei bietet insbesondere der Zentralort Tellingstedt Potenzial für servicegestütztes Wohnen – vorgeschlagen wurde z. B. der „Umbau eines Resthofes zur Senioreneinrichtung in zentraler Lage im Ort“. Auch für jüngere Menschen wie BerufsanfängerInnen fehle es an günstigen, kleinen Wohnungen. Diese seien insbesondere wichtig, um die jüngere Bevölkerung im Ort zu halten (Amtsentwicklungskonzept 2018).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Amt Eider liegt etwa zwischen 5 und 6 Euro pro Quadratmeter (Grundstücksmarktbericht 2019). Ein Wohnraumversorgungskonzept besteht für das Amt oder den Landkreis nicht.

Sozialwohnungsbau befindet sich in der Bahnhofstraße 13 bis 47. Hier befinden sich 17 ebenerdige Wohnungen aus den 1960ern für SeniorInnen, die vom Rentnerwohnheimverband Dithmarschen e.V. vermietet werden.

Ein Neubaugebiet befindet sich außerhalb des Untersuchungsgebiets. Im Untersuchungsgebiet selbst stehen keine Grundstücke zur Verfügung.

Zusammenfassende Bewertung Gebäude- und Flächenbestand

MÄNGEL UND KONFLIKTE

- Städtebauliche Missstände durch Leerstände in ortsbildprägenden Gebäuden im Zentrum
- Wohnungsangebot ist nicht der demographischen Entwicklung angepasst: wenige barrierefreie Wohnungen, wenige Angebote für ältere Menschen, kein Wohnraumversorgungskonzept
- Untergenutzte Parkplatzfläche im Zentrum, weitere z. T. größere Brachflächen

STÄRKEN UND POTENZIALE

- Umfassender ortsbildprägender Gebäudebestand von vor 1918, u.a. Kirche und angrenzende Platzrandbebauung
- Zentrumstypische Mischnutzungsstruktur an der Hauptstraße
- Wenig Leerstand von Wohngebäuden
- Nachverdichtungsmöglichkeiten vorhanden

4.2. Handel, Dienstleistung und Gewerbe

Gewerbe und Industrie

Im Untersuchungsgebiet sind mehrere großmaßstäbliche Gewerbebetriebe ansässig. Diese befinden sich z.T. am Rande des Untersuchungsgebiets, wie an der Husumer, der Hamburger oder der Albersdorfer Straße. Einige befinden sich jedoch auch in zentralerer Lage. Vertreten sind hier beispielsweise Metallbaubetriebe, Landmaschinenhandlungen und Kfz-Werkstätten. Als größere Arbeitgebende sind hier die Hardt Edelstahl und Metallbau GmbH mit 15 Mitarbeitenden und der Willi Rohwer Landmaschinenhandel mit 40 Mitarbeitenden relevant.

Hinzu kommen kleinere Handwerksbetriebe, die sich ebenso im Gebiet verteilen. So gibt es im Untersuchungsgebiet z.B. eine Tischlerei, eine Kunstschmiede, ein Elektroservice sowie Heizung-/Sanitärbetriebe. Auch eine Tankstelle ist im Untersuchungsgebiet vorhanden.

Historisch waren in Tellingstedt aufgrund der großen Tonvorkommen insbesondere die Töpfer von großer Bedeutung. Von zu Höchstzeiten um 1850 17 Betrieben ist jedoch nach der Schließung des letzten Betriebs 1999 nur noch einzelnes Kunstgewerbe sowie ein Töpferdenkmal an der Ecke Hauptstraße/Töpferstraße erhalten.



Abbildung 33: Töpferdenkmal, Hauptstraße/Töpferstraße

Einzelhandel und Dienstleistungen

Im Untersuchungsgebiet bestehen insbesondere im zentralen Bereich zahlreiche Einzelhandel- und Dienstleistungsangebote. So wird auch durch die befragten EigentümerInnen die Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten als gut bewertet (vgl. Anlage 4). Von besonderer Bedeutung ist hier der Rewe mit integriertem Bäcker sowie der

angrenzende Aldi Markt, die im Zentrum Tellingstedts gelegen wichtige Versorgungsfunktionen sowohl für Tellingstedt als auch für die umliegenden Dörfer wahrnehmen. So sind dies die einzigen Supermärkte in der Gemeinde sowie den angrenzenden Gemeinden Süderdorf, Hövede, Schalkholz, Westerborstel und Welmbüttel.

Eine weitere große Fläche im Zentrum belegt das Kaufhaus Moll, das verschiedene Haushalts- und Küchenartikel verkauft. Seit 1929 in Tellingstedt bestehend, spielt auch dieser Einzelhandel für die Gemeinde und das Umland eine große Rolle. Ebenso ist die Waffen Schrum GmbH & Co relevant, die im Zentrum Tellingstedts ein Ladengeschäft mit 1.500 Quadratmetern Verkaufsfläche hat. Hier werden mit rund 25 Mitarbeitenden verschiedene Waffen- und Jagdartikel verkauft sowie eine Büchsenmacherwerkstatt und ein unterirdischer Test-Schießstand betrieben.

Mit einem Bäcker und einem Kiosk sind weitere Einzelhandelsangebote im Zentrum Tellingstedts vorhanden. Weiterhin bestehen verschiedene Dienstleistungen in zentraler Lage, wie Sparkasse und Volksbank, eine Druckerei, ein Nagelstudio, zwei FriseurInnen und zwei Fahrschulen sowie mehrere VersicherungsmaklerInnen. Weiter außerhalb im Untersuchungsgebiet gibt es ein Planungsbüro, ein Geschenkegeschäft, eine Steuerberatung und einen Rechtsanwalt.

Die bestehenden Angebote im Untersuchungsgebiet haben eine besondere Bedeutung für die Gemeinden des Amtes. Im gesamten Amt sind die Versorgungsangebote rückläufig, was sich auch auf das soziale Miteinander und die Identität der Gemeinden auswirkt. So erlangt die Stärkung des ländlichen Zentralorts Tellingstedts bzw. des Untersuchungsgebiets als Versorgungsstandort eine besondere Relevanz (Amtsentwicklungskonzept 2018).

Im Rahmen der Eigentümerbefragung wird sich ein Wochenmarkt gewünscht sowie eine Vermarktungsstelle für landwirtschaftliche Produkte aus Tellingstedt (vgl. Anlage 4).

Gastronomie und Tourismus

Im Untersuchungsgebiet bestehen mit einem Bäcker, einem Imbiss mit Kebab, einem Café und dem Dithmarscher Hof – ein Restaurant mit Saalbetrieb – verschiedene gastronomische Angebote in zentraler Lage. Hinzu kommt ein Imbiss mit verschiedenen Angeboten im ehemaligen Kleinbahnhof südlich im Untersuchungsgebiet. Insgesamt wird das gastronomische Angebot als zu gering eingeschätzt, sowohl in der Beteiligung im Rahmen des ZKD als auch durch die befragten EigentümerInnen (vgl. Anlage 4) – auch da in den vergangenen Jahren einige, als Treffpunkt dienende Angebote „aufgrund fehlender Nachfolgeregelungen schließen“ mussten. So würden momentan viele auf gastronomische Angebote im Umland ausweichen. Zusätzlich sei auch die Zukunft des bestehenden Gasthofs „Dithmarscher Hof“ nicht gesichert. Im Rahmen der Beteiligung für das ZKD wurde der Wunsch nach einer Ausweitung des gastronomischen Angebots geäußert (ZKD 2019).

Für den Tourismus ist der Wohnmobilstellplatz zwischen Freibad und Regenrückhaltebecken im Untersuchungsgebiet relevant. Dieser ist derzeit allerdings geschlossen, die Modernisierung wird im ZKD (2019) als ergänzende Maßnahme angeführt (vgl. Kapitel 4.4 Grün- und Freiräume). Weiterhin werden die Kirche St. Martin sowie der ehemalige Kleinbahnhof von Dithmarschen Tourismus als Ziele genannt und es führen sowohl der Eider-Treene-Sorge-Radweg als auch der Klaus-Groth-Wanderweg durch das Untersuchungsgebiet. Das Fremdeninformationszentrum südlich im Untersuchungsgebiet dient als Anlaufstelle für die Zimmervermittlung und den Fremdenverkehr, v.a. in Bezug auf den Fahrradtourismus.

Auf übergeordneter Ebene ist Tellingstedt als Teil des Amtes Eider „Mitglied bei der Lokalen Tourismusorganisation echt.dithmarschen. Außerdem kooperiert das Amt Eider mit der LTO Eider-Treene-Sorge Grünes Binnenland. Die lokalen Tourismusorganisationen bieten Hilfe bei der Vermarktung, der Entwicklung neuer Tourenlisten (Rad- und Wanderwege) sowie beim Zugang zu Fördergeldern“ (Amtsentwicklungskonzept 2018).

Im Rahmen der TöB-Beteiligung (vgl. Anhang 3) betonen die Nachbargemeinden Dellstedt, Dörpling, Gaushorn, Hövede, Pahlen, Schalkholz, Süderdorf, Tielenhemme, Wallen, Welmbüttel, Westerborstel und Wrohm die Bedeutung eines Konzepts für Wander- und Radwege sowie für Reitwege. Hier sei ein amtsweites Konzept notwendig.

Zusammenfassende Bewertung Handel, Dienstleistung und Gewerbe

MÄNGEL UND KONFLIKTE	STÄRKEN UND POTENZIALE
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fehlender Wochenmarkt ▪ Geringes und weiter zurückgehendes gastronomisches Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einige Gewerbe- und Handwerksbetriebe als Arbeitgebende vorhanden ▪ Gute Einkaufssituation in zentraler Lage mit Bedeutung für die umliegenden Gemeinden ▪ Einige touristische Ziele im Untersuchungsgebiet vorhanden

4.3. Soziale Infrastruktur

Eine Übersicht aller erhobenen Infrastrukturen im Untersuchungsgebiet „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ bietet der Plan 6 Soziale Infrastruktur. In diesem sind die verschiedenen Angebote dargestellt, die sich auf die folgenden Kategorien beziehen: Bildung, Kinderbetreuung, Fürsorge, Gesundheit, öffentliche Sicherheit sowie Sport und Freizeit. Diese bieten wichtige Qualitäten für die ansässige Bevölkerung.

4.3.1. Bildung

In die Kategorie der Bildungseinrichtungen fallen die örtlichen Schulen, Volkshochschulen sowie Bibliotheken.

Grund- und Gemeinschaftsschule Tellingstedt

Im Untersuchungsgebiet befindet sich südlich der Hauptstraße die Grund- und Gemeinschaftsschule Tellingstedt, in der Kinder bis zur zehnten Klasse beschult werden. Insgesamt besuchen im Schuljahr 2019/2020 180 SchülerInnen die Grundschule und 418 die Gemeinschaftsschule. „Die Schülerinnen und Schüler kommen überwiegend aus den Gemeinden des ehemaligen Amtes KLG Tellingstedt“ (ZKD 2019). Für den Besuch der gymnasialen Oberstufe müssen TellingstedterInnen dagegen das BBZ Dithmarschen im 25 Kilometer entfernten Meldorf besuchen, mit dem ein Kooperationsvertrag mit der Gemeinschaftsschule besteht.

„An fünf Tagen in der Woche wird eine Frühbetreuung von 07:15 bis 8:00 Uhr und an vier Tagen in der Woche (Mo-Do) nach dem regulären Unterricht von 12:05 bis 15:15 Uhr eine durchgehende Nachmittagsbetreuung angeboten. Im Rahmen der Ganztagesbetreuung kooperiert die GGS mit dem MTV Tellingstedt und dem SG Pahlhude, die Kinderturnen und Handball anbieten. Mit der Neugliederung in eine Ganztageschule ging der Neubau einer Mensa

einher, in der täglich rund 220 Schülerinnen und Schüler zu Mittag essen. Die Räumlichkeiten sind für ihre aktuelle Nutzung insgesamt passend (ZKD 2019).*

Das alte Schulgebäude der Grundschule ist aus dem Jahr 1910 und weist einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Die anderen Gebäudeteile sind etwa 40 Jahre alt und haben einen niedrigen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Neben einem anstehenden Austausch der Fenster sollen bauliche Umbauten erfolgen, um die zunehmende Ganztagsbeschulung zu gewährleisten (ZKD 2019). Der Außenraum der Schule wird genauer in Kapitel 4.4 Grün- und Freiflächen betrachtet.

Perspektivisch wird die Anzahl der SchülerInnen zurückgehen. So wird im Schulentwicklungsplan ein Rückgang um 10 Prozent auf geschätzt 372 SchülerInnen der Gemeinschaftsschule im Schuljahr 2024/2025 prognostiziert – für die Grundschule sogar eine Abnahme um 25 Prozent auf 134 SchülerInnen im Schuljahr 2024/2025. Die Mindestzahlen von 80 SchülerInnen in Grundschulen und 240 in Gemeinschaftsschulen werden dadurch jedoch nicht unterschritten, so dass der Erhalt der Schulstandorte gesichert ist.

Weitere Bildungsangebote

Auch die Volkshochschule Tellingstedt-Hennstedt bietet zahlreiche Kurse an. Diese finden größtenteils im Gebäude der Volkshochschule in der Albersdorfer Straße statt, aber auch z.T. in der Grund- und Gemeinschaftsschule im Schulweg, im Pflegeheim „Haus am Mühlenteich“ in der Teichstraße oder außerhalb des Untersuchungsgebiets. Die rund 150 Kurse sind aus den Bereichen Gesellschaft und Leben, Kultur, Gesundheit und Fitness, Sprachen und Verständigung, Beruf und Karriere, Schüler- und Kinderkurse und Grundbildung.

Des Weiteren hält die Fahrbücherei Dithmarschen alle drei Wochen freitags im Untersuchungsgebiet. Sie hat die Haltepunkte Schule, ZOB, Pflegeheim sowie das Amtsgebäude in der Teichstraße.

4.3.2. Kinderbetreuung

Im Untersuchungsgebiet besteht ein Kindergarten, der sich im Westen des Untersuchungsgebiets in der Nähe der Kirche befindet und dessen Trägerin das Evangelische Kita Werk Dithmarschen ist. Dieser wurde 1973 gegründet und hat seit dem Jahr 2009 sechs Gruppen: zwei Vormittagsgruppen, eine Integrationsgruppe, zwei Familiengruppen und eine Waldgruppe. Insgesamt bietet die Kita 126 Plätze, davon 76 für über drei Jährige und 22 für unter drei Jährige. Hinzu komme 18 in der Waldgruppe (nur über drei Jährige). Die Kinder werden von frühestens 7.30 bis 13.30 Uhr betreut – eine Nachmittagsgruppe kann bei entsprechenden Bedarfen eröffnet werden.

Das Kitagebäude wurde vor ungefähr 40 Jahren gebaut und im Jahr 2009 durch einen Anbau sowie im Jahr 2017 durch ein Krippengebäude erweitert. Renovierungsarbeiten werden regelmäßig durchgeführt, im Jahr 2017 z. B. die Installation einer neuen Heizungsanlage im Hauptgebäude. In der Bestandsaufnahme wurde insbesondere hinsichtlich des Sockels und des Dachs ein mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf erfasst.

„Vereinzelt besteht auf Seiten der Eltern der Wunsch nach einer achtstündigen Betreuung. Ein entsprechendes Angebot durch Erweiterung des Spätdienstes wurde aufgrund mangelnder Resonanz allerdings wieder eingestellt“ (ZKD 2019). Insgesamt ist die Versorgung mit Betreuungsplätzen momentan gemäß der Kitabedarfsplanung (2020)

ausreichend. Allerdings ist zukünftig von einem erhöhten Bedarf auszugehen, da unter drei jährige Kinder zunehmend häufiger und länger betreut werden. Weiterhin macht die Inklusion eine verringerte Gruppengröße erforderlich. Dementsprechend wird in der Kitabedarfsplanung ein mittelfristiger Ausbau auf bis 30 Plätze für Kinder unter drei Jahren empfohlen. Bei einem möglichen An- oder Umbau ist gemäß der Fachaufsicht Kindertagesstätten auf eine räumliche Gestaltung, die verschiedene Belegungen ermöglicht (Krippe, Altersgemischt und Regelgruppe), zu achten.

Zusätzlich zu der Kita gibt es in Tellingstedt eine Tagespflegeperson. Diese hat fünf genehmigte Plätze.

4.3.3. Fürsorge

Zu den Infrastrukturen der Fürsorge zählen Angebote wie das Rote Kreuz, Kleiderkammer und Tafel, aber ebenso Diakonie, Jugendtreffs sowie Treffpunkte und Wohnangebote für SeniorInnen in Pflegeeinrichtungen.

In Tellingstedt sind einige Infrastrukturen der Fürsorge ansässig, die auch zum großen Teil im Untersuchungsgebiet liegen. Diese richten sich an unterschiedliche Zielgruppen.

Jugendtreff

Hierzu gehört zunächst der Jugendtreff in der Husumer Straße, der seit 2019 aus Sicherheitsgründen (marode Gebäudesubstanz) geschlossen ist. Er *„bietet Angebote für die offene Kinder- und Jugendarbeit an. Die Räumlichkeiten befinden sich in einer ehemaligen Fahrschule in der Husumer Straße. Ein Betreuungsteam bestehend aus drei Personen leitet den Jugendtreff seit 1998 und betreut dort Kinder und Jugendliche ab acht Jahren. Es stehen Billard, Darts, Flipper, Kicker, Tischtennis, Airhockey und PCs zur Verfügung. Darüber hinaus werde gemeinsame Aktivitäten (Basteln, Kochen etc.) angeboten. Am jetzigen Standort steht dem Jugendtreff keine Außenfläche zur Verfügung, weshalb sportliche Aktivitäten im Freien nicht möglich sind“* (ZKD 2019). „In der Vergangenheit wurde der Jugendtreff täglich von ca. 25 bis 30 Kindern und Jugendlichen besucht“.

Die Schließung der Einrichtung wurde in Gesprächen mit Jugendlichen, Bürgerinnen und Bürgern sowie der Politik beklagt. Um auch zukünftig eine aktive Jugendarbeit in Tellingstedt zu gewährleisten soll an einem neuen Standort ein Jugendtreff eingerichtet werden, welcher mit einem angepassten Angebot attraktive Jugendarbeit ermöglicht.

Im Rahmen des ZKDs wurde über den Handlungsbedarf des Jugendtreffs diskutiert. Vorschläge hierfür waren:

- *„Zentrale Lage im Ortskern*
- *Modernere und attraktivere Räumlichkeiten*
- *Erneuerung der Spielgeräte (bspw. PS4, X-BOX 360/One)*
- *Bekanntheitsgrad durch Werbung (Flyer) oder Wegweiser (Schilder) in der Gemeinde erhöhen*
- *Schaffung eines grünen Außengeländes (z. B. mit Beeten zum Gärtnern)*
- *Integration anderer Aktivitäten/Projekte/Kurse in den Jugendtreff, beispielsweise:*
 - *Basteln & Handwerkern (mit Bezug zu Tellingstedts Vergangenheit als historische Töpferstadt)*
 - *Gemeinsames Kochen*
 - *Malen- und Zeichenkurs*
 - *Regelmäßige Events, an denen Jugendliche zusammenkommen (bspw. FIFA-Turnier, freitags)“* (ZKD 2019)

Außerdem entstand „die Idee einer kleinen öffentlichen Sportfläche/Halle, die von den Jugendlichen in der Freizeit genutzt werden kann. Die Nutzung könnte über die Eltern gebucht werden“ (ZKD 2019).

Pflegeheim

Im Untersuchungsgebiet besteht mit dem „Haus am Mühlenteich“ eine stationäre Pflegeeinrichtung mit 53 Plätzen. Das ausgelastete Haus verfügt bereits über eine Warteliste. So kann auch auf die zwei vorhandenen Kurzzeitpflegeplätze i. d. R. nicht zurückgegriffen werden. Angesichts des prognostiziert weiter ansteigenden Bedarfs an stationären Pflegeplätzen ist hier mit noch mehr Nachfrage zu rechnen (ZKD 2019).

Weitere Fürsorgeangebote

Auch ein DRK-Ortsverein ist in Tellingstedt ansässig. Dieser organisiert Veranstaltungen und Betreuungsdienste für SeniorInnen sowie Bewegungs- und Gesundheitsprogramme, wie u. a. eine Seniorentanzgruppe. Auch gibt es in der Hauptstraße einen DRK-Kleidershop.

Weiterhin besteht ein Ortsverband des Sozialverbandes, der außerhalb des Untersuchungsgebiets in Tellingstedt ansässig ist. Von „den ehrenamtlich Tätigen [...] [werden] viele Angebote, Veranstaltungen und Ausflüge organisiert. Für Treffen, Veranstaltungen und Feste muss der Ortsverband Tellingstedt regelmäßig in Örtlichkeiten der Umlandgemeinden ausweichen, da in Tellingstedt selbst keine ausreichend großen Räumlichkeiten zur Verfügung stehen“ (ZKD 2019).

4.3.4. Gesundheit

In Tellingstedt gibt es derzeit drei praktizierende Hausärzte sowie einen Facharzt Internist. Hiervon befinden sich zwei in zentraler Lage im Untersuchungsgebiet. Hiervon schließt derjenige in der Hauptstraße 25 (Internist und halber Arztsitz) zum Ende 2020, er soll durch einen Internisten nachgenutzt werden. Auch bei anderen potenziell schließenden Praxen „gilt es, eine Nachbesetzung zu ermöglichen, damit der Praxissitz in der Gemeinde erhalten bleiben kann“ (ZKD 2019). Die Relevanz dessen wird auch in der Eigentümerbefragung genannt (vgl. Anlage 4).

Für die fachärztliche Versorgung sind die TellingstedterInnen auf das Angebot in Tönning, Friedrichstadt, Erfde und v.a. Heide angewiesen (Amtsentwicklungskonzept 2018), während zwei ZahnärztInnen sowie eine Physiotherapiepraxis im Zentrum Tellingstedts ansässig sind. Insgesamt wird die Versorgung mit Haus- und FachärztInnen durch die befragten EigentümerInnen jedoch als gut bewertet (vgl. Anlage 4).

Zur Sicherung der ärztlichen Versorgung in Tellingstedt werden im Amtsentwicklungskonzept und im ZKD Zusammenarbeitsformen von ÄrztInnen diskutiert. Beispiele hierfür sind temporär besetzte Zweig- bzw. Filialpraxen, die Gründung von Gemeinschaftspraxen bei medizinischer und wirtschaftlicher Eigenständigkeit der ÄrztInnen oder ein Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ). In einem MVZ sollen „verschiedene oder auch gleiche Arztgruppen unter einem Dach auch im Angestelltenverhältnis praktizieren können [...] [, auch mit der] Bündelung einer erweiterten Gesundheitsversorgung (Physiotherapeutinnen und Physiotherapeuten, Ergotherapeutinnen und Ergotherapeuten, Pflegeangebote u.a.)“ (Amtsentwicklungskonzept 2018; ZKD 2019). Für diese im ZKD favorisierte Lösung „sollte die Gemeinde (räumliche) Bedarfe und Anforderungsprofile bei den potenziellen Nutzern abfragen“ (ZKD 2019). Denkbar wäre hierfür gemäß Gesprächen mit der Gemeinde die Umnutzung des alten Amtes Eider, in dem

sich bereits ein Hausarzt befindet und langfristig die Außenstelle des Amtes sowie die Polizei nicht mehr benötigt werden.

Im Untersuchungsgebiet besteht eine Apotheke, die in zentraler Lage an der Hauptstraße liegt. Diese kooperiert mit der Online-Apotheke Dithmarschen (TablettenFuchs), mit der ein regionaler Liefer- und Botenservice angeboten wird. Auch werden Rezepte bei den Kunden zu Hause abgeholt und Medikamente geliefert.

Zusätzlich zu dem in Kapitel 4.3.3 Fürsorge beschriebenen Pflegeheim sind im Untersuchungsgebiet zwei ambulante Pflegedienste sowie seit 2017 eine Tagespflegeeinrichtung mit 15 Plätzen ansässig. Diese Plätze sind bereits jetzt stark nachgefragt, was sich gemäß den Prognosen weiter verstärken wird (ZKD 2019).

„Neben den pflegerischen Angeboten gibt es in Tellingstedt eine Einrichtung der Eingliederungshilfe für psychisch kranke Erwachsene (Vitanas Sozialpsychiatrische Centrum Koog-Haus). [...] Das rehabilitative Angebot umfasst unter anderem Wohnen und Verpflegung, Beschäftigungs- und Arbeitsmöglichkeiten, individuelle Betreuung, Förderung und Therapien, mit dem Ziel größtmöglicher Selbstständigkeit“ (ZKD 2019).

4.3.5. Kultur

Den Kulturangeboten zugeordnet werden Institutionen wie Kirche, Konzerthaus und Museum, aber ebenso beispielsweise Dorfgemeinschaftshäuser und Lokalzeitungen. Kulturell relevant ist die Geschichte Tellingstedts als Töpferort. *„Heute zeugen noch zahlreiche Gebäude und Straßennamen von der Handwerkskunst in Tellingstedt. Im Rahmen des Beteiligungsprozesses zum Zukunftskonzept Daseinsvorsorge wurde die Frage erörtert, wie dieses kulturelle Erbe bewahrt und ggf. wieder stärker im lokalen und regionalen Bewusstsein der Bevölkerung verankert werden kann“* (ZKD 2019).

Als kulturelle Infrastruktur ist in Tellingstedt die Ev.-Luth. Kirchengemeinde von Bedeutung, die im Osten des Untersuchungsgebiets mit Kirche und Gemeindebüro ansässig ist. Diese bietet verschiedene Angebote für Kinder und Jugendliche, wie die Jungscharkids Tellingstedt, die Junge Gemeinde Tellingstedt, Konfirmandenarbeit sowie Angebote für Kinder des Kindergartens an, aber auch solche für SeniorInnen, wie Seniorennachmittage. Weiterhin nutzt das Blasorchester St. Martini die Räumlichkeiten. Dieses seit 2009 bestehende Orchester funktioniert ehrenamtlich, besteht aus allen Altersgruppen und tritt bei verschiedenen Festen und Veranstaltungen auf. *„Aktuell sind die Nutzungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten ausreichend, zukünftig werden sich allerdings Handlungsbedarfe ergeben. Altersbedingt werden an den Gebäuden zukünftig größere Investitionen in die Instandhaltung und Sanierung notwendig werden. Darüber hinaus steht die Kirchengemeinde vor einer grundsätzlichen Entscheidung, ob die bestehenden Räumlichkeiten modernisiert werden sollen oder auch Erweiterungsmaßnahmen in Betracht kommen“* (ZKD 2019). Möglich ist ebenso eine Umnutzung des Gebäudes hin zu einem Familienzentrum (s.u.), das Nutzungen wie den kirchlichen Chor beinhalten könnte, während die Kirchenverwaltung in eines der frei werdenden Pastorenhäuser ziehen könnte.

Das Fremdeninformationszentrum, ansässig in der Bahnhofstraße im Süden des Untersuchungsgebietes, bezeichnet sich als Kulturzentrum der Gemeinde. In den dortigen Räumlichkeiten können z. B. Ausstellungen, kleine Konzerte oder Vorträge veranstaltet werden. Ebenso ist der Landfrauenverein Tellingstedt und Umgebung als kultureller Akteur relevant. Die Mitglieder *„bieten Information und Gemeinschaft, organisieren Vorträge, Veranstaltungen und Ausflüge und unterstützen unterschiedliche Feierlichkeiten vor Ort und tragen somit zum Gemeinwohl in den*

Gemeinden bei" (ZKD 2019). Dennoch wurde im Rahmen der Beteiligung das Fehlen eines Kulturvereins bemängelt.

Ebenso fehlen in Tellingstedt Räumlichkeiten, „an denen ein Austausch stattfinden und Gemeinschaft entstehen kann“, wie beispielsweise ein Bürgerhaus mit verschiedenen Angeboten. Dies betrifft z. B. Sitzungen des Gemeinderats, andere ehrenamtlich Tätige, Freizeitgruppen, Treffpunkte für Ältere, Gruppen und Vereine, aber auch private Familienfeiern. Diese Gruppen treffen sich bislang in der Gaststätte oder müssen vielfach in angrenzende Gemeinden ausweichen – insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen ein Hindernis. Verstärkt wird dies durch wegfallende gastronomische Angebote (vgl. Kapitel 4.2 Handel, Dienstleistung und Gewerbe).

4.3.6. Öffentliche Sicherheit und Verwaltung

Für diese Kategorie sind Angebote durch Feuerwehr und Polizei, Bauhöfe, Rathäuser und Angebote des Tourisenservice relevant. Im Untersuchungsgebiet befindet sich in der Teichstraße die Polizeidienststelle, zugehörig zur Polizeidirektion Itzehoe. Infolge von der Einrichtung von weiteren Planstellen hat sich im Zuge der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen ein zusätzlicher Raumbedarf entwickelt welcher am aktuellen Standort nicht bereitgestellt werden kann. Entsprechend wird ein zentrumsnaher Alternativstandort für die Einrichtung der Polizeistation gesucht.

Im Gebäude des alten Amtes Eider befindet sich die Außenstelle des Amtes Eider. Diese ist montags, dienstags, donnerstags und freitags vormittags sowie zusätzlich donnerstagnachmittags geöffnet. Damit befinden sich einige Funktionen der öffentlichen Verwaltung gut erreichbar im Zentrum Tellingstedts.

Weiterhin ist im Untersuchungsgebiet die Freiwillige Feuerwehr Tellingstedt ansässig, wie im ZKD bereits umfassend erläutert. Diese verfügt über rund 50 Mitglieder, wovon tagsüber knapp 40 Prozent für Einsätze verfügbar sind. Die Mitgliederzahlen sind aktuell rückläufig, allerdings stellt sich die Altersstruktur im Vergleich zu den anderen Feuerwehren des Amtes mit 30 Prozent über 50-Jährigen positiv dar. Rund 30 Prozent sind unter 34 Jahre alt. Auch die Jugendfeuerwehr ist als sozialer Akteur sowie zur frühzeitigen Bindung an die Feuerwehr von großer Bedeutung. *„Allerdings gelingt der Übergang von den Jugendwehren in die Einsatzabteilungen häufig nicht. Besonders viele Jugendliche verlassen die Wehren in einem Alter von 14 bis 15 Jahren. Freundschaften, andere Freizeitangebote oder Vereine gewinnen gegenüber der Mitgliedschaft in den Jugendwehren an Bedeutung“*. Mangelhaft ist der Zustand des Feuerwehrgerätehauses. Hier fehlt *„eine räumliche und einrichtungstechnische Trennung zwischen Einsatz- und Sozialbereich (Schwarz-Weiß-Trennung) [...] [sowie] Schränke mit Belüftungsmöglichkeiten zum Trocknen der Einsatzkleidung“*. Das Gerätehaus ist für eine Trennung sowie für neue Fahrzeuge zu klein, *„ein Umbau ist in der Regel nicht möglich. Darüber hinaus verfügen die Fahrzeughallen in der Regel nicht über Abgasabsauganlagen. [...] Es fehlen Umkleiden und die Verkehrswege kreuzen sich“*. Dies stellt in Einsatzsituationen mit verschiedenen ausrückenden Einsatzfahrzeugen sowie ankommenden Einsatzkräften eine Gefährdung dar. *„Sofern ein Neubau des Feuerwehrgerätehauses in Tellingstedt erfolgt, sollte geprüft werden, ob evtl. eine Werkstatt eingerichtet wird. Diese könnte auch von den umliegenden Wehren [für Reparatur- und Reinigungsaufgaben] genutzt werden“* (ZKD 2019). Bei einem Neubau an anderem Standort wäre die mögliche Umnutzung des Gebäudes zu diskutieren (vgl. Kapitel 4.3.5 Kultur).

4.3.7. Sport und Freizeit

“Der MTV Tellingstedt zählt ca. 920 MitgliederInnen. Die Mitgliederzahl hat sich in den vergangenen Jahren insgesamt konstant entwickelt. In einigen Sparten wie z. B. dem (Kinder-)Tanzen und dem Kampfsport für Kinder und Jugendliche hat es einen regen Zulauf gegeben, wohingegen sich in anderen Sparten (z. B. Handball) die Mitgliederzahlen im Kinder- und Jugendbereich rückläufig entwickelt haben. In der Fußballsparte gibt es seit dem Sommer eine Spielgemeinschaft mit benachbarten Vereinen, um genug Spielerinnen und Spieler für die Mannschaften in einzelnen Altersklassen zu erhalten.” “Der MTV Tellingstedt nutzt für seine Sportangebote die Schulsporthalle sowie zwei gemeindeeigene Sportplätze [vgl. 4.4 Kapitel Grün- und Freiflächen]. Das Amt ist Träger der aus den 1970er-Jahren stammenden Sporthalle. 2017/18 wurden die Sanitäranlagen erneuert, als nächstes stehen Maßnahmen zum Brandschutz und zur Barrierefreiheit auf dem Programm. Auch das Dach muss mittelfristig erneuert werden“ (ZKD 2019).

Als weitere freizeitbezogene Infrastruktur besteht im Norden des Untersuchungsgebiets, angrenzend an den Sportplatz, die Markthalle. In dieser finden verschiedene Veranstaltungen statt, wie z.B. Oktoberfeste, Bälle wie Abschlussbälle der Schule, aber auch Flohmärkte. Problematisch ist allerdings, dass die Halle aufgrund mangelnden Brandschutzes nicht als Veranstaltungsort deklariert werden darf. Die Durchführung von Veranstaltungen ist nur mit Vorlage eines veranstaltungsspezifischen Bestuhlungs- und Nutzungsplans möglich, was einen hohen bürokratischen Aufwand bedeutet. Daher ist der Ort nur eingeschränkt als Veranstaltungsort nutzbar.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich das 1979 eröffnete Freibad, das derzeit seit dem Sommer 2014 geschlossen ist. In diesem gibt es ein Becken mit Rutsche, 1- und 3m-Sprungbrett, und 50m-Bahn. Weiterhin besteht eine Liegewiese und ein Umkleidegebäude. Es ist „stark sanierungsbedürftig“. Dabei ist insbesondere das Schwimmbecken stark beeinträchtigt, weil aus dem Boden regelmäßig Grundwasser eindringt. Die technischen Standards sind nicht mehr gegeben, so dass die Bewirtschaftungskosten sehr hoch sind. Insgesamt ist das Erscheinungsbild des Bades in den vergangenen Jahren nicht ansprechend. *“Die Sanierung des Freibades ist eine vorgezogene Maßnahme der Städtebauförderung [...]. Für dieses Projekt wurden eigene Beteiligungsformate durchgeführt, im Rahmen dessen die Bürgerinnen und Bürger ihre konkreten Ideen und Wünsche einbringen konnten”.* In die Wettbewerbsunterlagen aufgenommen wurde u. a. die Integration eines kleinen gastronomischen Angebots. Im Mai 2020 wurden die SiegerInnen des offenen zweiphasigen Realisierungswettbewerbs veröffentlicht: dma deckert mester architekten aus Erfurt und plateau landschaftsarchitekten aus Berlin/Hannover. Deren Entwurf sieht den Ersatz des bestehenden Gebäudes durch einen Neubau vor sowie zwei 50-Meter-Bahnen, einen Sprungturm, eine Wellenrutsche im Nichtschwimmerbecken und ein Kinderbecken (Wettbewerbsergebnis Neubau Freibad Tellingstedt 2020). Auch die befragten EigentümerInnen haben ein großes Interesse an der Wiedereröffnung des Freibads (vgl. Anlage 4).

Angrenzend an das Freibad gibt es einen Wohnmobilstellplatz, der mit dem europäischen Zukunftsprogramm Ländlicher Raum gefördert wurde. Auch dieser ist seit 2014 geschlossen, da der Platz keine eigenen sanitären Anlagen vorweist. Bislang wurden hierzu die Einrichtungen des Bades genutzt. Hier bestehen auf einer Rasenfläche entlang des Mühlenbachs mehrere Stellplätze. Diese Lage sowie der bestehende Baumbestand sind attraktiv, kann jedoch momentan nicht genutzt werden. Die Modernisierung des Campingplatzes wird im ZKD (2019) als ergänzende Maßnahme angeführt.



Abbildung 34: Freibad



Abbildung 35: Wohnmobilstellplatz

Zusammenfassende Bewertung Soziale Infrastruktur

MÄNGEL UND KONFLIKTE

- Jugendtreff aus Sicherheitsgründen geschlossen
- Erweiterungsbedarf der Polizei
- Mangel an stationären Pflegeplätzen sowie Tagespflegeplätzen
- Drohender Rückgang an ÄrztInnen, weite Wege zu FachärztInnen
- Fehlender Kulturverein
- Fehlende Räumlichkeiten für Gemeinschaft
- Sanierungsbedarf der Trauerhalle
- Mangelhafter Zustand des Feuerwehrgerätehauses
- Zukünftiger Ausbaubedarf der Kita (U3)
- Eingeschränkte Funktion der Markthalle als Veranstaltungsort
- Freibad und Wohnmobilstellplatz seit 2014 geschlossen

STÄRKEN UND POTENZIALE

- Gesicherter Erhalt der Schulstandorte trotz rückläufiger Schülerzahlen
- Angebote durch Volkshochschule und Fahrbücherei; DRK- und Sozialverband-Ortsverein; Fremdeninformationszentrum und Landfrauenverein
- Identität Tellingstedts als Töpferort

4.4. Grün- und Freiräume

In die Erhebung und Bewertung der Grün- und Freiräume sind u. a. Aspekte der Zugänglichkeit, Funktionalität, Nutzung, Gestaltung oder auch Versiegelung eingeflossen. Hierbei wurden substanzielle und funktionale Mängel zusammengefasst (vgl. Plan 7 Grün- und Freiflächen und Plan 11 Mängel, Missstände und Konflikte).

Grünflächen

Zu den Grün- und Freiräumen gehört zunächst die Außenfläche der Kirche St. Martin. Diese ist mit ihren Grabmalen, die bis in das Jahr 1870 zurückgehen, als Gründenkmal eingetragen. Im Zusammenspiel mit den baulichen Denkmälern (vgl. Kapitel 4.1.3) erlangt diese Anlage eine große Bedeutung für den Zentralort. Die Grünanlage befindet sich in topographisch erhöhter Lage, so dass sie gut sichtbar ist, und weist eine Rasenfläche sowie einen Rundweg um die Kirche auf. Dieser Weg ist durch Linden in Alleestruktur gesäumt, die ebenso Teil des Gründenkmal sind. Weiterhin bestehen einige Strauchpflanzungen und im Nordwesten der Fläche steht ein Obelisk; Bänke sind nicht vorhanden. Die Fläche ist von mehreren Seiten zugänglich, meist allerdings über mehrere Treppenstufen und damit kaum barrierefrei erreichbar. Lediglich von Südwesten – die dem Ortszentrum abgewandte Seite – ist ein barrierefreier Zugang vorhanden. Insgesamt kann die Fläche als abkürzende Wegeverbindung dienen und sie ist aufgrund des alten Baumbestandes und des Status als Gründenkmal attraktiv gestaltet. Allerdings ist die Nutzungs- und die Aufenthaltsqualität – u. a. aufgrund fehlender Sitzmöglichkeiten – eingeschränkt. So kann die Grünfläche ihre Funktion nur eingeschränkt erfüllen. Inwieweit diese Mängel behoben werden können, muss denkmalrechtlich geklärt werden.



Abbildung 36: Außenfläche der Kirche

Weiterhin bestehen Grünflächen entlang von Mühlenau und Mühlenbach. Eine Teilfläche hiervon befindet sich zwischen Kirche und Husumer Straße. Hier besteht ein schmaler, nicht befestigter Weg entlang des Wasserlaufes, der über die Husumer Straße, die Norderstraße sowie den Parkplatz von Kindergarten und Kirche zugänglich ist. Diese Zugänge sind aber kaum sichtbar und aus Richtung Süden über den Parkplatz durch den Topographieunterschied ohne entsprechendes Geländer auch schlecht ausgebaut und nicht barrierefrei. Der Weg führt durch ein natürlich belassenes Grün, das als geschütztes Biotop bewertet ist. Es wirkt aber auch ungepflegt und bietet keinerlei weitere Aufenthaltsmöglichkeiten durch Bänke oder Beleuchtung. So wird das Potenzial dieser Grünfläche am Bach bisher kaum genutzt und die Fläche kann ihre Funktion als durch die Öffentlichkeit nutzbares Grün nicht erfüllen.

In der Teilfläche beim Freibad und Pflegeheim führt ein breiter, beleuchteter Schotterweg von der Teichstraße zwischen Freibad und Pflegeheim, entlang des Mühlenbachs und Mühlenteich zu den südöstlich gelegenen Tennisplätzen. Mit Blick auf den Mühlenteich bestand eine Bank, die allerdings entfernt wurde, so dass es auch hier an Aufenthalts- und Nutzungsqualität mangelt. Auch ist der Mühlenbach ungepflegt. So kann dieser Grünraum keine Funktion als attraktiver Aufenthaltsort in der Nähe zum Pflegeheim einnehmen, was durch die mangelnde Barrierefreiheit verstärkt wird.



Abbildung 37: Grün entlang der Mühlenau, zwischen Kirche und Husumer Straße



Abbildung 38: Grün entlang des Mühlenbachs, südwestlich des Pflegeheims

Das Potenzial, entlang des Wasserlaufs eine durchgängige attraktive Grünfläche zu schaffen, wird in Tellingstedt nicht genutzt. Es besteht keine direkte Verbindung zwischen den beiden Grünräumen – wengleich die Außenfläche der Kirche zwischen den beiden Räumen liegt. Grundsätzlich werden *“die großen Potenziale im Bereich der Naherholung [...] bislang lediglich in Ansätzen genutzt. So wurde im Rahmen der Bürgerwerkstatt und des Kulturworkshops die Idee des Ausbaus der Wander- und Spazierwege eingebracht”*. Die Erarbeitung eines Wegekonzepts ist Teil der Maßnahmen im Rahmen des ZKD (ZKD 2019).

Spielplatz

Angrenzend an das Schulgelände besteht ein Spielplatz mit Schaukel, Wippe, kleinem Klettergerüst und Rutsche. Die Spielgeräte sind zum großen Teil in einem guten Zustand, wengleich z. T. nicht mehr zeitgemäß. Sie sind allerdings unstrukturiert positioniert. Weiterhin mangelt es an einer Sitzbank sowie einem Gestaltungskonzept, so dass der Spielplatz seine Funktion nur eingeschränkt wahrnehmen kann. Ebenso fehlen weitere Spielplätze im Untersuchungsgebiet. Auch durch die befragten EigentümerInnen wird sich ein Spielplatz in zentraler Lage mit Verweilfunktionen gewünscht (vgl. Anlage 4).

Friedhof

Im Südwesten des Untersuchungsgebietes besteht mit dem Friedhof eine weitere öffentlich nutzbare Grünfläche. Auf dieser eingezäunten Fläche gibt es umfassenden Baumbestand, zahlreiche Gräber und eine kleine Kapelle. Die Bäume stehen z. T. als Alleen entlang der Wege, die z. T. asphaltiert, z. T. aber auch unbefestigt sind. Die Wege sind zum großen Teil verwittert, sehr uneben und mit zahlreichen Rissen versehen. Dadurch ist die Barrierefreiheit eingeschränkt. Weiterhin sind kaum Bänke vorhanden, so dass der Friedhof seine Funktion nur eingeschränkt wahrnehmen kann.

Mängel bestehen auf dem Friedhof zusätzlich hinsichtlich der Trauerhalle. Erneuerungsbedürftig ist hier u. a. die Kühlanlage in der vorhandenen Leichenhalle, weshalb die Sanierung der Trauerhalle eine Maßnahme im Rahmen des ZKD ist.



Abbildung 39: Spielplatz Schulweg



Abbildung 40: Friedhof

Sportplätze

Im Untersuchungsgebiet bestehen zwei Sportplatzanlagen. Hierzu gehört zum einen das Wilhelm-Harder-Stadion an der Bahnhofstraße im Süden des Untersuchungsgebiets. Dieses verfügt über eine Tribüne, eine Hütte für den Ticketverkauf sowie einen angrenzenden Gummiplatz. Die Spielfelder sind in einem guten Zustand und werden für den Punktspielbetrieb genutzt.

Ein weiterer etwa acht Jahre alter Sportplatz, der für die Trainingseinheiten genutzt wird, befindet sich an der Hamburger Straße. Dieser ist sehr funktional gestaltet, es bestehen Wälle zur Abgrenzung von den landwirtschaftlichen Flächen.

Mängel bestehen dagegen bei der dazugehörigen Infrastruktur. So haben die Umkleide- und Sanitärebereiche der Sportplätze einen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, auch hinsichtlich der Barrierefreiheit. Genauso ist die Barrierefreiheit des Außenbereichs bisher nicht gewährleistet.



Abbildung 41: Wilhelm-Harder-Stadion, Bahnhofstraße



Abbildung 42: Sportplatz, Hamburger Straße

Schulhof

Der Schulhof der Grund- und Gemeinschaftsschule gliedert sich in mehrere Teilbereiche. Im Südwesten der Fläche befindet sich eine gemähte Rasenfläche ohne jegliche Einbauten oder Wegeführungen. Diese ist aufgrund der Zugänglichkeit über einen kleinen Hang nicht barrierefrei erreichbar. Der Rasen ist in einem guten Zustand. Auf der Schulhoffläche zwischen den Gebäudekörpern der Grundschule befinden sich zahlreiche Spielgeräte, die zu einer Insel gruppiert sind und über Sand als Bodenbelag verfügen. Die Spielgeräte sind aus Holz, zeitgemäß und in einem guten Zustand. Auch ist das grundsätzliche Gestaltungskonzept dieses Teilbereichs ansprechend und strukturiert, so dass sie ihre Funktion gut erfüllen kann. Im Rahmen des Beteiligungsprozesses für das ZKD (2019) wurde der Wunsch nach einem überdachten Aufenthaltsort mit Sitzmöglichkeiten für die Kinder der Grundschule geäußert. Die Teilfläche zwischen den Schulgebäuden und der Sporthalle dient lediglich als Wegefläche und zum Abstellen von Fahrrädern. Diese Abstellmöglichkeiten sind nicht überdacht, was auch von den Jugendlichen kritisiert und im ZKD als Maßnahme genannt wird. Angrenzend steht eine baufällige Garage, die durch ungeordnet stehende Bauzäune abgegrenzt ist und somit das Erscheinungsbild stark beeinträchtigt. Auch insgesamt ist die Fläche unstrukturiert, so dass sie ihre Funktion nicht erfüllen kann. Auf der Schulhoffläche der Gemeinschaftsschule befinden sich mehrere Sportmöglichkeiten, wie Basketballkörbe, ein Bolzplatz, Torwandschießen und Tischtennisplatten. Allerdings ist die Fläche nicht barrierefrei erreichbar, die Geräte sind z.T. nicht mehr zeitgemäß, es fehlen Rückzugsbereiche und der Boden weist zahlreiche Risse auf. So kann die Fläche ihre Funktion nicht erfüllen.



Abbildung 43: Schulhof der Grundschule

Abbildung 44: Teilfläche zwischen Schulgebäuden und Sporthalle

Abbildung 45: Schulhof der Gemeinschaftsschule

Wanderwege

Im Untersuchungsgebiet bestehen einige Wanderwege, die in ausgehängten Plänen verzeichnet sind. Hierzu gehören der Klaus-Groth-Wanderweg zwischen Heide und Tellingstedt sowie vier weitere im direkten Umfeld Tellingstedts mit Längen unter 10 Kilometern. Diese verlaufen im Untersuchungsgebiet vorwiegend entlang von Straßen, die ausgehend vom ZOB Richtung Osten, Süden und Westen aus dem bebauten Bereich herausführen. Lediglich entlang der Mühlenau nördlich der Kirche verläuft ein Wanderweg im Untersuchungsgebiet im Grünen.

Weitere Treffpunkte im öffentlichen Raum

Grundsätzlich ist das Fehlen von Treffpunkten im öffentlichen Raum zu bemängeln. Hierfür fehlt es bisher an einem Standort, der attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten bietet. Notwendig ist beispielsweise ein öffentlicher Raum in Form eines Platzes, auch für einen Markt und andere Veranstaltungen. Diesbezüglich wird darüber diskutiert, den Parkplatz von Rewe und Aldi im Zentrum Tellingstedts (vgl. Kapitel 4.1.8 Untergenutzte und brachliegende Flächen) zumindest in Teilen als Aufenthaltsort umzugestalten. Dieser befindet sich allerdings in privatem Eigentum.

Auch von Kindern und Jugendlichen wird das Fehlen eines Treffpunkts im öffentlichen Raum bemängelt. „Aktuell halten sich einige Kinder und Jugendlichen rund um das Sparkassengebäude auf (freies W-LAN), die Fläche ist allerdings nicht für einen Aufenthalt im Freien geeignet. Theoretisch könnte der Schulhof, der unter der Woche bis 19 Uhr zugänglich ist (eine Ausweitung der Zugänglichkeit am Wochenende wird aktuell geprüft) diesen Bedarf auffangen. Die Kinder und Jugendlichen wünschen sich allerdings eine Alternative abseits des Schulgeländes. Folgende Vorschläge für eine solche Außenanlage haben die Jugendlichen im Jugendworkshop erarbeitet:

- Sitzgelegenheiten mit Überdachung
- Park mit Grün und kleinem Gewässer
- Öffentlich zugängliches W-LAN
- Sportgeräte (Tischtennisplatte, Trampolin)
- Rollerparkplätze und Fahrradständer
- Aufstellen von Mülleimern“ (ZKD 2019)

Zusammenfassende Bewertung Grün- und Freiräume

MÄNGEL UND KONFLIKTE	STÄRKEN UND POTENZIALE
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kaum nutzbare Grünflächen an Mühlenau und Mühlenbach, fehlende Verbindung dieser ▪ Mängel des Spielplatzes, nur ein Spielplatz vorhanden ▪ Fehlende Barrierefreiheit des Friedhofs ▪ Fehlender Unterstand auf dem Schulhof der Grundschule, fehlende überdachte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder auf dem Schulgelände, Mängel an weiteren Schulhofflächen ▪ Freibad und Wohnmobilstellplatz seit 2014 geschlossen ▪ Fehlende Treffpunkte im öffentlichen Raum für verschiedene Altersklassen ▪ Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe von Umkleiden und Sanitäranlagen an den Sportplätzen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Historische, denkmalgeschützte Grünfläche an der Kirche ▪ Attraktive Lage der Grünflächen an Mühlenau und Mühlenbach ▪ Ansprechend gestalteter Schulhof der Grundschule ▪ Wanderwege durch und in das Untersuchungsgebiet

4.5. Erschließung und Mobilität

Es werden im Folgenden der fließende und ruhende Motorisierte Individualverkehr (MIV), der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) und der Verkehr der Rad Fahrenden und zu Fuß Gehenden betrachtet (vgl. Plan 5 Verkehrsinfrastruktur).

4.5.1. Fließender und ruhender Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Fließender Verkehr

Das Untersuchungsgebiet ist durch die L149, die K42 sowie die an der südlichen Grenze des Untersuchungsgebiet verlaufende B203 gut angebunden. Die Bundesstraße gewährleistet dabei die Anbindung an Heide (20 Minuten Fahrtzeit), an Rendsburg und Kiel (30 bzw. 60 Minuten Fahrtzeit) und an die A23, mit der z. B. Hamburg in etwa 90 Minuten erreicht werden kann. Somit ist die Bundesstraße eine entscheidende Anbindung für Tellingstedt. Weiterhin bietet die Landesstraße die Verbindung zu Schleswig und Husum (50 bzw. 45 Minuten Fahrtzeit). Die Kreisstraße, die im Ortskern Tellingstedts auch die zentrale Einkaufsstraße ausmacht, dient lediglich als Anbindung an einige umliegende Dörfer, wie z. B. Pahlen und Dörpling.

Im Zentrum Tellingstedts treffen Landes- und Kreisstraße aufeinander. Somit bildet sich hier die wichtigste Kreuzung Tellingstedts, zumal die Landesstraße auch als Verbindung zwischen Ortskern und Bundesstraße dient.

Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung bestehen zum einen in der Hauptstraße (Kreisstraße) durch eine bepflanzte Verengung der Fahrbahn im Bereich von Rewe und Volksbank. Zum anderen bestehen solche auch in der Teichstraße - am Schulweg durch eine Aufpflasterung und Fahrbahnversätze mithilfe von Blumenkübeln und zwischen Pflegeheim und Schulparkplatz durch eine bepflanzte Fahrbahnverengung.

Ruhender Verkehr

Das Angebot an Flächen für den ruhenden Verkehr findet sich v.a. entlang der Hauptstraße sowie angebunden an verschiedene Institutionen weiter außerhalb im Untersuchungsgebiet. So verfügen die Sportplätze, die Schule und die Kita über ebenerdige Parkplätze. An der Hauptstraße bestehen mehrere Möglichkeiten zu parken – so gibt es mehrere kleinere Flächen, die vor von der Straße zurückgesetzt stehenden Häusern sind. Besonders auffällig ist jedoch der Parkplatz von Rewe und Aldi (vgl. Kapitel 4.1.8), welcher zwar in Teilbereichen gut genutzt, jedoch aufgrund seiner Ausmaße als untergenutzte Fläche beschrieben werden kann. Auch entlang der Hauptstraße ist das Parken erlaubt. Durch diesen Umstand wird Erscheinungsbild in vielen Bereichen des Ortskerns durch Autos dominiert. Dieses Ausmaß der parkenden Autos sowie der großflächigen, ungestalteten Parkplätze wird auch durch die befragten EigentümerInnen bemängelt (vgl. Anlage 4). Ein weiterer großflächiger Parkplatz besteht zwischen Hauptstraße, Hamburger Straße und Am Markt. Diese Fläche dient ebenso als ZOB.



Abbildung 46: Dominanz der Autos in der Hauptstraße

Die Parkplätze im Wohnumfeld wurden im Rahmen der Befragung der EigentümerInnen als ausreichend beurteilt. Lediglich ein kleiner Teil gab an, dass Parkplätze fehlen würden (vgl. Anlage 4).

4.5.2. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Tellingstedt hatte lediglich 1905 bis 1937 einen Bahnanschluss an die Kreisbahn Norderdithmarschen. Das ehemalige Bahnhofsgebäude befindet sich südlich im Untersuchungsgebiet an der Ecke Bahnhofstraße/Bundesstraße und beherbergt heute eine Gastronomie (vgl. Kapitel 4.2 Handel, Dienstleistung und Gewerbe).

Heute beläuft sich die Anbindung Tellingstedts an den ÖPNV auf drei Bushaltestellen: am ZOB zwischen der Hauptstraße, der Hamburger Straße und der Straße am Markt, an der Heider Straße beim Friedhof sowie bei der Schule (vgl. Plan 5 Verkehrsinfrastruktur). Die Haltestelle des ZOBs verfügt über ein Wartehäuschen mit Sitzmöglichkeiten, das in einem guten Zustand ist und angrenzend an einen Parkplatz steht. Der ZOB befindet sich zentral in Tellingstedt am Markt, kann allerdings keine Funktion als attraktiver Ankunftsort wahrnehmen, weil jegliche Aufenthaltsqualität fehlt. Bereits im Rahmenplan für die Gemeinde von 1990 wurde die fehlende Gestaltung und die mangelnde Aufenthaltsqualität dieser Eingangssituation dargelegt. An der Haltestelle an der Schule sind zwar Überdachungen vorhanden, jedoch fehlen Sitzmöglichkeiten. Außerdem sind die Bussteige sehr schmal und bieten dadurch nur wenig Platz für die SchülerInnen. An der Heider Straße befindet sich einseitig ein Wartehäuschen, das über Fahrradabstellplätze verfügt und ebenso einem guten Zustand ist. Auf der anderen Seite sind keine Aufenthaltsmöglichkeiten vorhanden. Mit Bezug zum Personenbeförderungsgesetz in § 8 Abs. 3, welches eine barrierefreie Gestaltung der Bushaltestellen bis 2022 vorsieht, besteht zusätzlicher Handlungsbedarf.

Der Regionale Nahverkehrsplan (2019) sieht den Bau einer überdachten Fahrradabstellanlage am ZOB vor, um die Verknüpfung der Verkehrsmittel Rad und Bus zu erleichtern. Perspektivisch ist hier auch die Einrichtung einer dynamischen Fahrgastinformation angedacht. Gleiches wird auch in der Stellungnahme der SVG Südwestholstein ÖPNV-Verwaltungsgemeinschaft gefordert, um „den Ansprüchen einer modernen, barrierefreien Verknüpfungsanlage gerecht zu werden“. Weiterhin wird in der Stellungnahme der SVG der Ausbau der Bushaltestelle an der Schule gefordert.

Das Untersuchungsgebiet ist über die Linie 2820 stündlich an Rendsburg (45 Minuten Fahrtzeit) und Heide (15 Minuten Fahrtzeit) angebunden – diese Linie wird im Regionalen Nahverkehrsplan (2019) als Teil des Grundnetzes beschrieben. Seit Dezember 2017 sind auch Lunden, Hennstedt und Pahlen durch die Linie 2650 an Tellingstedt angebunden. Diese Linie wird als Teil des Ergänzungsnetzes jedoch nur fünf Mal am Tag bedient. Hinzu kommen Schulbusse in die umliegenden Dörfer (Linie 2619, 2691 und 2695). Ergänzt wird dieses Angebote durch den „Rufbus Dithmarschen“ (RuDi), der z.B. in den Abend- und Wochenendzeiten die Linie 2820 bedient sowie eine zusätzliche Linie fährt und so die Anbindung an verschiedene Gemeinden in der Umgebung gewährleistet. Hierfür ist eine telefonische Anmeldung mindestens 45 Minuten vor Fahrtantritt sowie ein Komfortzuschlag von 2€ pro Fahrt notwendig. Insgesamt ist das Mobilitätsangebot derzeit auf den privaten Pkw ausgerichtet, so dass Personen ohne eigenen Pkw – insbesondere Kinder, Jugendliche und Ältere – in ihrer Mobilität eingeschränkt sind. Einige Orte in der Umgebung können nur schlecht erreicht werden und insbesondere die Taktung in den Abendstunden, am Wochenende und in den Ferien ist eingeschränkt.

Diese Kritik wurde auch durch BürgerInnen im Rahmen der Beteiligung für das ZKD geäußert. „Die bestehenden Busverbindungen wurden als unzureichend und als wenig alltagstauglich bewertet. Insbesondere die Anbindung der Umlandgemeinden und die fehlende Barrierefreiheit an den Haltestellen wurden negativ angemerkt“ (ZKD 2019). Ebenso wurden sowohl im ZKD als auch im Amtsentwicklungskonzept Vorschläge zur Verbesserung entwickelt, wie die Optimierung der Haltestellen, die Gründung von Mobilitätsstationen, Mitfahrerbanken, verbesserte Busverbindung und ein Bürgerbus. Konkrete Überlegungen zu alternativen Mobilitätsformen werden in Kapitel 4.5.4

Alternative Mobilität und Barrierefreiheit dargelegt. Zur Verbesserung der Busverbindungen wird im Amtsentwicklungskonzept (2018) die Bedienung der bestehenden Ergänzungslinie 2650 sowie einer neuen Linie zwischen Tellingstedt, Pahlen und Erfde im Zweitstundentakt gefordert. Außerdem wird ein halbflexibler Busshuttle vorgeschlagen. Diese „beginnen und enden ihre Fahrt zu festgelegten Zeiten an einem der fünf [...] zentralen Verknüpfungspunkte von Bus und Bahn im Amtsgebiet“, wovon einer in Tellingstedt ist. Hierbei muss i. d. R. die Hinfahrt angemeldet werden, die Rückfahrt bleibt flexibel.

4.5.3. Fuß- und Radverkehr

Für zu Fuß Gehende sind beim Großteil der Straßen Gehwege auf den Nebenflächen vorhanden. Ausnahmen hiervon sind die Hamburger Straße (Bundesstraße) im Teil südlich der Bahnhofstraße sowie der Mühlenberg. Insbesondere im Mühlenberg ist dies, da diese als Zufahrt zum Sportplatz dient, als Missstand zu werten. Weiterhin gibt es einige Straßen, in denen nur einseitig Fußwege vorhanden sind. Dort ergeben sich aufgrund der dennoch vorhandenen angrenzenden Bebauung unsichere Situationen für die zu Fuß Gehenden. Dies betrifft die Straßen Am Born, Am Markt, Goldberg, Heider Straße, Im Redder, Kirchplatz, Lütten Damm, Niendamm und den Schulweg. Gefährdungen für zu Fuß Gehende ergeben sich auch durch zu schmale Fußwege. Dies ist in den Straßen Albersdorfer Straße, Grashofweg, Hamburger Straße (im zentralen Bereich des Untersuchungsgebiets), Husumer Straße, Norderstraße und Rendsburger Straße der Fall.

Insgesamt sind zahlreiche Fußwege nicht barrierefrei. Auch wird grundsätzlich die Sicherheit der zu Fuß Gehenden durch die befragten EigentümerInnen negativ beurteilt. Es wird beispielsweise eine flächendeckende Maximalgeschwindigkeit von 30 km/h vorgeschlagen, ein Ausbau der Straßenbeleuchtung in der Straße Im Redder sowie die Einrichtung eines Zebrastreifens beim Kindergarten (vgl. Anlage 4). Weiterhin stellt die Hamburger Straße eine Barriere dar: Die vergleichsweise stark befahrene Landesstraße bietet lediglich in Zentrumsnähe Querungsmöglichkeiten.

Die Hauptstraße (K42) ist die zentrale Erschließungsstraße im Ortskern. In der zum Teil nur fünf Meter breiten Kreisstraße dürfen in Teilbereichen Autos parken und das Tempolimit liegt bei 50km/h. Beides reduziert insbesondere die Attraktivität für Rad Fahrende. Darüber hinaus fehlen klare Querungsmöglichkeiten für zu Fuß Gehende. Die Sicherheit der zu Fuß Gehenden ist eingeschränkt und es ergeben sich in dieser zentralen Einkaufsstraße keine attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten im Straßenraum. Im Rahmen der TöB-Beteiligung (vgl. Anlage 3) schlagen die Nachbargemeinden für die Hauptstraße eine verkehrsberuhigte Zone vor: „Ein Umbau des Kerndorfes zu einer Art Flaniermeile würde die Attraktivität der Gemeinde Tellingstedt enorm steigern und damit auch der gesamten Region zugutekommen.“ Auch einige befragte EigentümerInnen wünschen sich dort eine Fußgängerzone, mehr Sitzgelegenheiten und den öffentlichen Raum belebende Nutzungen wie ein Eiscafé (vgl. Anlage 4).

Im Untersuchungsgebiet ist einseitig (ortsauwärts) in der Heider Straße ein Schutzstreifen für Rad Fahrende vorhanden. Dieser ist relativ neu und einem guten Zustand. Im restlichen Untersuchungsgebiet gibt es lediglich Radwege, die im Mischverkehr zusammen mit den zu Fuß Gehenden auf dem Gehweg verlaufen. Dies betrifft Teile der Hamburger Straße, die Albersdorfer Straße, die Bahnhofstraße, die Oesterborstelerstraße und Teile des Schulwegs. Entlang der Hamburger Straße ist dies aufgrund der starken Verkehrsbelastung der Landesstraße als Missstand einzuordnen, genauso wie in der Albersdorfer Straße und der Bahnhofstraße aufgrund des schlechten Zustands der Nebenflächen. Grundsätzlich ist in diesen weniger stark befahrenen Straßen eine Verlegung des Rad-

wegs auf die Fahrbahn aufgrund des größeren Fahrkomforts zu diskutieren. In den anderen Straßen wird der Radverkehr im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt, ohne dass Schutzstreifen o. ä. auf der Fahrbahn markiert sind. Dies ist in der Hauptstraße aufgrund der engen Situation mit vielen zu Fuß Gehenden und zahlreichen fahrenden und parkenden Autos (s.o.) als Missstand zu werten, da so auch für die Rad Fahrenden eine unsichere Situation erzeugt wird. So wurde auch im ZKD (2019) die Erarbeitung eines interkommunalen und eines innerörtlichen Radwegekonzepts als Maßnahme vorgeschlagen, was sich auch im Rahmen der Eigentümerbefragung gewünscht wird (vgl. Anlage 4). Hierfür sollen Ergänzungs-, Anpassungs- und Erneuerungsbedarfe identifiziert werden.

4.5.4. Alternative Mobilität und Barrierefreiheit

Die Siedlungsstruktur des Untersuchungsgebiets ist, wie in Kapitel 4.1 Untersuchungsgebiet: Entwicklung und städtebauliche Situation beschrieben, nicht sehr kompakt und zersiedelt. Dadurch ergeben sich im Gebiet grundsätzlich weite Wege, was die Erreichbarkeit unterschiedlicher Angebote vor Ort zu Fuß einschränkt. Dadurch ist eine barrierefreie und flächendeckende Mobilität nicht für Alle gewährleistet. Verstärkt wird dies durch verschiedene Mängel an den Nebenflächen, die die Barrierefreiheit einschränken (vgl. Kapitel 4.5.5 Zustand Verkehrsflächen). So wird die Nutzbarkeit des öffentlichen Raums und damit auch die Erreichbarkeit verschiedener Angebote im Untersuchungsgebiet für verschiedene Personengruppen eingeschränkt. Potenzial hat allerdings die Situation, dass sich im Zentrum des Untersuchungsgebiets zahlreiche Versorgungsmöglichkeiten, wie Supermärkte und Apotheken konzentrieren (vgl. Kapitel 4.2 Handel, Dienstleistung und Gewerbe). Dies verkürzt grundsätzlich die Wege und erleichtert die Erreichbarkeit ohne Auto.

In Bezug auf alternative Mobilität ist auf die Elektroladestation hinzuweisen, die sich im Untersuchungsgebiet an der Kirche befindet. Im Juli 2020 wurde zudem eine Ladesäule am ZOB in Betrieb genommen. Der Aufbau einer Infrastruktur für die E-Mobilität ist auch Teil der Strategie im Integrierten Klimaschutzkonzept für den Kreis Dithmarschen (2013), das in Kapitel 4.7.2 Klimaschutz und Klimaanpassung betrachtet wird. Sie wird sich auch von den befragten EigentümerInnen gewünscht (vgl. Anlage 4).

Weiterhin gibt es im Kreis Dithmarschen ein Pendlerportal. Hier können sich Fahrgemeinschaften, sowohl für PendlerInnen als auch für einmalige Fahrten, über eine Website oder eine App zusammenschließen. Dies ist kostenlos, das Portal ist bereitgestellt von einem Unternehmen in Partnerschaft mit dem Kreis.

Um Mobilität für alle nachhaltig sicherzustellen, ist es in Tellingstedt grundlegend, vorhandene Barrieren zu reduzieren. 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. Besondere Bedeutung erlangt auch der barrierefreie Ausbau der Bushaltestellen, was gemäß Personenbeförderungsgesetz ab dem Jahr 2022 verpflichtend ist (§ 8 Abs. 3 PBefG).

Es bestehen wie oben genannt im ZKD (2019) verschiedene Überlegungen. Hierzu gehören die Ermittlung von Standorten für Mitfahrerbanken und die Entwicklung eines Modells für einen Bürgerbus. Hierfür wurden im ZKD folgende Überlegungen dargelegt:

“Eine Möglichkeit wäre eine Kooperation mit dem DRK. Die Kleinbusse, die seitens der DRK für die Tagespflege eingesetzt werden und in der Regel morgens und abends im Einsatz sind, könnten ggf. auch für Fahrten als Bürgerbus fungieren.

Eine weitere Möglichkeit wäre ein Antrag auf Unterstützung beim Kreis Dithmarschen. Der Kreis Dithmarschen steht dem Thema ‚Bürgerbus‘ offen gegenüber. Im April 2016 hat der Kreis eine Richtlinie zur Förderung von Bürgerbussen erlassen, um eine klare Förderkulisse zu schaffen. Somit ist eine dauerhaft tragfähige Finanzierung von Bürgerbusprojekten im Kreis möglich. Bürgerbusvereine können sich somit auf die ohnehin schwierige Aufgabe der Personalrekrutierung konzentrieren. Ziel ist es, das ehrenamtliche und öffentliche Engagement mit dem Thema Bürgerbus zu verbinden.

Auch die Anschaffung eines elektrisch betriebenen Dörpsmobils wurde von den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert. Das Dörpsmobil-Modell ist ein E-Carsharing Projekt, das bereits in mehreren Kommunen in Schleswig-Holstein erfolgreich umgesetzt wurde. Die Städte bzw. Gemeinden schaffen ein (Leasing-)Fahrzeug an, das anschließend von allen Bürgerinnen und Bürgern gegen eine Miete ausgeliehen werden kann. In Klixbüll, wo ein solches Projekt seit dem Jahr 2016 besteht, kostet das Projekt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer 5 Euro Grundgebühr sowie 3,50 Euro/Stunde Fahrzeugmiete. Mit diesen Rahmendaten trägt sich ein solches Projekt bereits bei 90 Stunden Auslastung im Monat selbst.

Ein Bedarf an alternativen Bedienformen wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung deutlich. In einem nächsten Schritt ist zu prüfen, welches Modell vor Ort den größten Nutzen bringen würde und gleichzeitig wirtschaftlich tragbar wäre.” (Quelle: ZKD 2019)

Im Rahmen der TöB-Beteiligung (vgl. Anlage 3) unterstützen auch die Nachbargemeinden die Ideen wie Bürgerbus und Mitfahrbänke. Betont wird ebenso die Notwendigkeit einer interkommunalen Abstimmung in diesem Bereich sowie der Einsatz eines Kümmerers.

Diese Maßnahmen werden z. T. auch im Klimaschutzteilkonzept Mobilität der AktivRegion Eider-Treene-Sorge, der Tellingstedt angehört, dargelegt. Hier sind Maßnahmen zu den Themen Infrastruktur, Kooperationen, Mobilitätskultur und Technologie aufgeführt, die nach und nach umgesetzt werden sollen. Dies betrifft Mitfahrbänke, die Gründung von Mobilitätsstationen als Teil der Dorfinfrastruktur und die Verstärkung mobiler, alternativer Bedienformen. Auch hier wird die Einrichtung eines Bürgerbusses für eine verbesserte Anbindung an Hennstedt und Erfde aufgezeigt (Klimaschutzteilkonzept Mobilität 2017).

4.5.5. Zustand Verkehrsflächen

Der Zustand der Verkehrsflächen gibt einen wesentlichen Aufschluss über das Vorliegen städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet. Im Rahmen von Vor-Ort-Erhebungen und ergänzenden Recherchen wurden die jeweiligen Straßen und Erschließungsflächen analysiert. Hierbei wurden substanzielle und funktionale Mängel zu einer Bewertung des Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarfs zusammengefasst (vgl. Plan 11 Missstände, Mängel und Konflikte).

Im Untersuchungsgebiet weist der Großteil der Straßen keinen guten Zustand auf. Zudem entsprechen sie nicht den Anforderungen an eine zeitgemäße Ausgestaltung, in der eine gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmenden möglich ist.

Hierzu gehören v. a. die folgenden Straßen, deren Zustand als besonders großer Missstand eingeschätzt wurde:

- Albersdorfer Straße und Kirchplatz (Teilstück südöstlich der Kirche): In diesen beiden Straßen ist der Zustand der Fahrbahn und der Nebenflächen mangelhaft und es bestehen Einschränkungen für zu Fuß Gehende durch Unterbrechungen des Fußwegs, durch schmale Fußwege sowie durch Konflikte mit dem ruhenden MIV
- Hauptstraße: Der Missstand in der Hauptstraße ergibt sich durch den ungepflegten Zustand der Einbauten zur Verkehrsberuhigung sowie v. a. durch die zahlreichen parkenden Autos in der engen Straße, was zu Stausituationen und unsicheren Situationen für zu Fuß Gehende führt. Dies ist insbesondere angesichts der Tatsache, dass es sich um die zentrale Einkaufsstraße in der direkten Nähe der Schule handelt, als Missstand zu bewerten (vgl. Kapitel 4.5.1 Fließender und ruhender Motorisierter Individualverkehr)
- Hamburger Straße im zentralen Bereich des Untersuchungsgebiets (Landesstraße): Hier ist insbesondere der Zustand der Nebenflächen schlecht. Hinzu kommen z. T. schmale oder sogar fehlende Fußwege sowie der bereits in Kapitel 4.5.3 Fuß- und Radverkehr beschriebene Mischverkehr von Rad- und Fußverkehr.

Ebenso weisen die folgenden Straßen Missstände auf:

- Am Born, Am Markt, Goldberg, Grashofweg, Husumer Straße, Im Redder, Kirchplatz (Teilstück nordwestlich der Kirche), Mühlenberg, Nien Damm, Norderstraße, Rendsburger Straße, Schulweg, Westerborstelstraße: Hier sind die Nebenflächen und Fahrbahn einem schlechten Zustand, außerdem ist der Fußweg z. T. schmal oder fehlt abschnittsweise; im Mühlenberg mangelt es zudem an einer Beleuchtung
- Lütten Damm, Heider Straße: In diesen Straßen sind die Fußwege z. T. sehr schmal oder sie fehlen einseitig

Aufgrund dieser Zustände wurde sich auch von den befragten EigentümerInnen eine Sanierung der Flächen gewünscht. Dies bezieht sich sowohl auf die Fußwege als auch die Fahrbahn (vgl. Anlage 4).

Zusammenfassende Bewertung Verkehr und Mobilität

MÄNGEL UND KONFLIKTE

- Dominanz des ruhenden und fahrenden Verkehrs in der zentralen Einkaufsstraße, der Hauptstraße; eingeschränkte Sicherheit der zu Fuß Gehenden und Rad Fahrenden, keine Aufenthaltsqualität
- Fehlende Funktion des ZOBs als Ankunftsort
- Mängel z. T. an den Haltestellen, auch hinsichtlich der Barrierefreiheit
- Ausrichtung des Verkehrs auf den privaten Pkw, nicht ausreichende Anbindung mit dem ÖPNV
- Sicherheitsmängel für zu Fuß Gehende und Rad Fahrende
- Zahlreiche Missstände der Straßen und Nebenflächen

STÄRKEN UND POTENZIALE

- Gute Anbindung an das Straßennetz mit Bundes- und Landesstraße
- ZOB als Haltepunkt einiger Buslinien
- E-Ladestation an der Kirche und am ZOB
- Pendlerportal vorhanden

4.6. Technische Infrastruktur

Die nachfolgenden Ausführungen zur technischen Infrastruktur beziehen sich vielfach auf die gesamte Gemeinde 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 AnbieterInnen und BetreiberInnen technischer Infrastruktur um Stellungnahme zu Problemlagen und geplanten Vorhaben im Untersuchungsgebiet befragt. Die Rückmeldungen fließen in dieses Kapitel mit ein und sind im Original in Anlage 3 zu finden.

4.6.1. Kommunikationseinrichtungen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Relevante Bauvorhaben wurden im Rahmen der TöB-Beteiligung nicht angezeigt. Ebenso sind seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH im Untersuchungsgebiet derzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Gesamtmaßnahme bedeutsam sind.

Der Breitband-Zweckverband Dithmarschen (BZVD) führt seit 2012 den Glasfaserausbau im Kreis durch. Dieser soll im Jahr 2022 95 Prozent der Haushalte abdecken. Betreiber des Glasfasernetzes sind die Stadtwerke Neumünster. Im Ausbaugebiet 8, in dem sich Tellingstedt befindet, ist die Vermarktung abgeschlossen. Gemäß der Stellungnahme des Breitbandzweckverbands Dithmarschen im Rahmen der TöB-Beteiligung soll die Maßnahme in Tellingstedt im Sommer 2020 beendet werden.

Ein freies, kostenloses WLAN-Angebot beispielsweise von Freifunk oder einzelnen Einrichtungen besteht im Untersuchungsgebiet nur im Bereich der Sparkasse.

4.6.2. Ver- und Entsorgungsanlagen

Energieversorgung

Die Strom- und Gasversorgung Tellingstedts und somit des Untersuchungsgebiets erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG. Diese plant derzeit keine konkreten Maßnahmen, prüft aber im Falle von Straßenbaumaßnahmen oder Gehwegsanierungen einen möglichen Bedarf in diesem Bereich. Die Schleswig-Holstein Netz AG sollte daher rechtzeitig über anstehende Baumaßnahmen in Kenntnis gesetzt werden.

Die Befragung der EigentümerInnen im Untersuchungsgebiet hat ergeben, dass der Energieträger Erdgas mit 44 Prozent am häufigsten vertreten ist, gefolgt von Heizöl mit 39 Prozent. Nur wenige der Haushalte, die an der Befragung teilnahmen, verfügen über eine Wärmeversorgung mithilfe von Holzpellets (vier Haushalte) oder eine Wärmepumpe (drei Haushalte). Außerdem wurde sich im Rahmen dieser Beteiligung eine autarke Energieversorgung gewünscht (vgl. Anlage 4).

Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung im Gemeindegebiet wird durch die Abfallwirtschaft Dithmarschen GmbH (AWD) übernommen, die vom Kreis Dithmarschen und der damaligen SCHLESWAG Entsorgung GmbH, heute SERVICE PLUS GMBH,

gegründet wurde. Im Rahmen der TöB-Beteiligung wies diese darauf hin, dass zum 1. Januar 2020 die Gelben Säcke auf Gelbe Tonnen umgestellt wurden. „Diese Umstellung mag in Einzelfällen – insbesondere im Bereich enger städtischer Bebauungsstrukturen – zu einem größeren Bedarf an Stellflächen auf öffentlichen Wegen und/oder an speziell eingerichteten Sammelplätzen für Abfallbehälter führen. Diese Effekte sollten in das Planungsprojekt mit einbezogen werden“. Weiterhin bestehen am ZOB sowie auf einer Freifläche in der Bahnhofstraße Standplätze für Altglas- und Elektrogerätecontainer. Bei einer Veränderung der Standort im Zuge von Planungen sind „alternative Standorte auszuweisen [...]“. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die neuen Standorte freizugänglich, einsehbar (hilft bei der Vermeidung wilder Abfallablagerungen an diesen Standorten) sowie für die eingesetzten Sammelfahrzeuge ausreichend bemessen (incl. erforderlicher Rangierflächen) und befestigt sein müssen. Auf freies Lichtraumprofil ist zu achten.“

Wasserwirtschaft

Die Bereitstellung von Frisch- und Brauchwasser stellt der Wasserverband Norderdithmarschen sicher. Dieser hat im Rahmen der TöB-Beteiligung mitgeteilt, dass mit dem Stand November 2021 verschiedene kurzfristige sowie langfristige Maßnahmen zur Sanierung und Erweiterung des Trinkwassersystems durchgeführt werden sollen (siehe Anlage 3). Im Falle von Straßenbaumaßnahmen oder Gehwegsanierungen würde der Wasserverband einen weiteren Bedarf an Sanierungen des Trinkwassersystems in diesen Bereichen prüfen. Weiterhin sind im Untersuchungsgebiet Trinkwasser-Rohrleitungen (Hauptleitungen, Anschlussleitungen) vorhanden, die nicht überbaut werden dürfen.

„Das Untersuchungsgebiet liegt im Verbandsgebiet des Sielverbandes Tielenu. Als Oberverband für den Sielverband Tielenu erfüllt der Eider-Treene-Verband u. a. die Aufgabe der technischen Betreuung für den Sielverband Tielenu. Die Ortslage Tellingstedt wird vom namensgebenden Hauptvorfluter des Verbandes, der Tielenu, durchflossen. Innerhalb des Untersuchungsgebiets erfüllt der Sielverband Tielenu lediglich die Unterhaltungspflicht am kurzen Abschnitt der Tielenu oberhalb des Drosselbauwerks des Rückhaltebeckens südlich des Campingplatzes. Die übrigen Gewässer 2. Ordnung werden von der Gemeinde unterhalten. An den Gewässern gelten dennoch grundsätzlich die Abstandsregelungen und Eigentumsbeschränkungen der Sielverbandssatzung“ (Stellungnahme Eider-Treene-Verband).

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weist der Eider-Treene-Verband weiterhin darauf hin: „Maßnahmen hinsichtlich der Entwässerungsstruktur sollten darauf abzielen, Abflussspitzen deutlich zu verringern, etwa durch wirksame Retentionsanlagen oder – wenn möglich – die Versickerung von Oberflächenwasser am Ort des Entstehens. Vorhandene Einleitstellen (private und öffentliche) sollten identifiziert und in ein Entwässerungskonzept integriert werden. Konkrete Maßnahmen der Oberflächenwasserbeseitigung im Untersuchungsgebiet sind außerdem im Zuge der Bauleitplanung im Vorwege mit dem Eider-Treene-Verband und dem Kreis Schleswig-Flensburg, Untere Wasserbehörde, zu entwickeln und abzustimmen [...] Grundsätzlich sollten städtebauliche Konzepte darauf abzielen, die Leistungsfähigkeit der Entwässerungsinfrastruktur sicherzustellen und zu optimieren. Dringend zu beachten ist, dass die Entwässerungsanlagen für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt zugänglich bleiben müssen.“

Weiterhin weisen sowohl der Eider-Treene-Verband als auch die Untere Wasserbehörde auf Probleme mit Überschwemmungen bei Starkregenereignissen im Ortskern Tellingstedts hin. Dies wird in Kapitel 4.7.1 beschrieben.

Zusammenfassende Bewertung Technische Infrastruktur

MÄNGEL UND KONFLIKTE

- Wärmeversorgung basiert überwiegend auf fossilen Energieträgern
- Kein öffentliches WLAN oder Hotspots vorhanden

STÄRKEN UND POTENZIALE

- Flächendeckendes Glasfasernetz ab Sommer 2020
- In mehreren Bereichen der technischen Infrastruktur keine dringlichen Erneuerungsbedarfe

4.7. Umweltsituation, Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß Umweltbericht der Bundesregierung 2019 sind „Umwelt und Natur als Fundament des sozialen Zusammenhaltes“ zu verstehen. Demzufolge gelten sowohl der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Gewässer, Boden, Luft und Biodiversität, als auch jegliche Betrachtungen zu Klimaschutz, Klimaanpassung und Energiewende als zentrale Aufgabe für Städte und Gemeinden im Sinne einer integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung.

Darüber hinaus sind auf Basis des BauGB im Rahmen der Erhebung städtebaulicher Missstände in den vorbereitenden Untersuchungen auch Aussagen über „die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung“ grundlegend (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Aus diesem Grund ist es notwendig, verschiedene Aspekte der Umweltsituation, aber auch die Entwicklungen des Klimawandels einzubeziehen. Um die diesbezüglichen Anforderungen zur integrierten Weiterentwicklung von Siedlungen und Infrastrukturen bewältigen zu können, sind nachfolgend relevante Informationen und daraus resultierende Erkenntnisse für die Gemeinde Tellingstedt aufgeführt.

4.7.1. Gewässer, Boden, Luft und Biodiversität

U. a. um die Gemeinde langfristig tolerant gegenüber dem Klimawandel zu entwickeln, sind geeignete Maßnahmen zur Herstellung oder Sicherung bioklimatisch positiver Strukturen zu berücksichtigen. Hierzu gehört, die örtlichen Gegebenheiten im Hinblick auf grüne Infrastruktur und Naturschutz sowie die Themen Versiegelung und mögliche Beeinträchtigungen durch Altlasten und Kampfmittel zu beleuchten. Hierbei wird auf die Stellungnahmen im Rahmen der TöB-Beteiligung verwiesen, die im Original in Anlage 3 zu finden sind.

Für Tellingstedt oder den Kreis Dithmarschen besteht kein Umweltprogramm oder andere vergleichbare Planungen, die sich diesen Themen widmen. So wird sich im Folgenden auf den Ist-Zustand bezogen.

Wasserschutz

Westlich des Untersuchungsgebiets befindet sich gemäß der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde in etwa 70 Metern Entfernung „die Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Linden. Für die Schutzzone ergeben sich aus der Wasserschutzgebietsverordnung besondere Genehmigungs- und Verbotstatbestände“.

Naturschutz

Im Rahmen der TöB-Beteiligung wies die Untere Naturschutzbehörde auf den im Innenbereich gültigen besonderen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hin. „Im Innenbereich können in und an Gebäuden z.B. Quartiere von Fledermäusen betroffen sein. Gerade im Bereich der energetischen Sanierung (Dach, Decken, Keller und Fassaden) können Konflikte auftreten. Bei Bedarf sind notwendige artenschutzfachliche Untersuchungen durchzuführen“.

Weiterhin dürfen gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)) nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Hierzu gehören im Untersuchungsgebiet gemäß der Stellungnahme im Nordwesten des Untersuchungsgebiets

- eine Brache mit hohem Anteil Flatterbinse (NSj) zwischen Mühlenau und Husumer Straße,
- der Erlenwald an der Mühlenau,
- die Seggenwiese südlich der Mühlenau

sowie in der Stellungnahme nicht weiter verortete Knickstrukturen im Innen- und Außenbereich (vgl. Plan 7 Grün- und Freiflächen).

Die Untere Naturschutzbehörde weist ebenso auf die Notwendigkeit einer naturschutzrechtlichen Genehmigung für die Beseitigung oder Beeinträchtigung von ortsbildprägenden oder landschaftsbestimmenden Bäumen (§ 14 BNatSchG) hin. Auch befinden sich im Untersuchungsgebiet mehrere Ausgleichsflächen, „die in ihrer Art keiner Veränderung unterzogen werden dürfen und zu erhalten sind“ und in Plan 7 Grün- und Freiflächen verortet sind.

Altlasten und Kampfmittel

Die Untere Bodenschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme auf eingetragene Altstandorte und Altablagerungen hin, „die ggf. bei der weiteren Planung beachtet werden müssen. Sollten hierzu nähere Informationen notwendig sein, können diese beim Fachdienst Wasser, Boden und Abfall des Kreises Dithmarschen abgefragt werden“. Die Fläche des Rewe an der Hauptstraße wird als Verdachtsfläche eingestuft.

Der Kampfmittelräumdienst äußert in seiner Stellungnahme keine Bedenken hinsichtlich möglicher Baumaßnahmen. „Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden“

Versiegelung

Im Gemeindegebiet von Tellingstedt ist die überwiegende Gemeindefläche nicht versiegelt. Der Großteil des Gemeindegebiets wird landwirtschaftlich genutzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Einbettung für ein gesundes Kleinklima verantwortlich ist.

Im Untersuchungsgebiet selbst gibt es großflächige Versiegelungen im Zentrum des Untersuchungsgebiets. Hier bestehen, wie in Kapitel 4.5 Erschließung und Mobilität beschrieben, zahlreiche Parkplätze, eine vergleichsweise dichte Bebauung sowie der zu großen Teilen versiegelte Schulhof (vgl. Plan 7 Grün- und Freiflächen).

In der Stellungnahme der Abwasserentsorgung Tellingstedt GmbH wird diese fast vollständige Bodenversiegelung kritisch gesehen: „Es werden damit Austauschvorgänge zwischen Erdoberfläche und Atmosphäre unterbunden und die natürlichen Funktionen der Böden beeinträchtigt bis vollständig zerstört. Insbesondere im Bereich der Teichstraße wurde der alte Dorfteich zugeschüttet, obwohl heute noch hydraulische Auswirkungen im Bereich der Böden in der Abführung von Grundwasser erkennbar sind. [...] Erkennbar ist, dass sich der Trend zur Abnahme der gering versiegelten Flächen nicht bestätigt, sondern eine Zunahme der Versiegelungsbe- reiche erfolgt.“



Abbildung 47: Luftbild Untersuchungsgebiet
(Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LVermGeo SH 2018)

Diese Situation führt bereits jetzt zu starken Überschwemmungen bei Starkregenereignissen. Dies betrifft insbesondere den nördlichen Abschnitt der Teichstraße sowie den Bereich rund um den Parkplatz des REWE-Supermarkts und der angrenzenden Hauptstraße aufgrund der dortigen topographischen Situation. „Dazu mangelt es an Infrastruktur zu einer schadlosen Abführung des Oberflächenwassers zur Hauptvorflut bzw. zur Abflussretention“ (Stellungnahme Eider-Treene-Verband).

Die Abwasserentsorgung Tellingstedt GmbH erläutert hierzu mögliche Maßnahmen: „Insbesondere die Niederschlagswasserleitungen sind auf den Bemessungsfall ausgelegt. Starkregenereignisse wurden nur zu einem geringen Anteil berücksichtigt. Entsprechende Multifunktionsflächen, Rückstaueinrichtungen, Verwaltungen oder Mulden sind in das Ortsentwicklungskonzept mit zu integrieren, so dass das Oberflächenwasser geordnet in die Vorflut ablaufen kann. Eine entsprechende Berücksichtigung sollte in einer zukunfts-gestaltenden Daseinsvorsorge erfolgen.“ Gemäß der Stellungnahme sei es am wichtigsten, dem Oberflächenwasser Platz zu geben, etwa durch das Lenken in Vorfluten, durch das Schaffen von Grünflächen und Entsiegeln von Flächen. Durch gezielte Vorsorge-maßnahmen sei eine Minimierung von Schäden durch Wetterextreme möglich.

Auch die Untere Wasserbehörde betont: „Im Zuge der Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge sollte diese Problematik aufgegriffen und einer Lösung zugeführt werden. Niederschlagswasser, das von unbefestigten Flächen aufgrund der Gefällesituation in den Ortskern gelangt und Wasser, das das Bett eines Gewässers verlässt, über die Ufer tritt und dem Ortskern zuströmt, ist zwar kein Abwasser und unterfällt damit vom Grundsatz her nicht der gemeindlichen Abwasserbeseitigungspflicht, wohl aber gefasstes Niederschlagswasser von befestigten Flächen und aus einer Kanalisation austretendes Niederschlagswasser, woraus sich Haftungsfragen ergeben können“.

In Zukunft erlangt diese Situation eine besondere Relevanz im Hinblick auf den Klimawandel mit seinen verstärkt auftretenden Starkregenereignissen, aber auch aufgrund der dadurch begünstigten Hitzeinseln (vgl. Kapitel 4.7.2).

Außer dieser Situation im Zentrum gibt es im Untersuchungsgebiet keine weiteren großflächigen Versiegelungen. Es dominiert eine weniger dichte Bebauung aus Einzelhäusern und offenen Strukturen, so dass der Versiegelungsanteil gering ist. Auch sind die privaten Freiflächen durch Gärten geprägt. Weiterhin sind als größere grüne Freiflächen im Untersuchungsgebiet, wie in Kapitel 4.3.7 Sport und Freizeit und Kapitel 4.4 Grün- und Freiräume beschrieben, die Sportplätze und der Friedhof relevant, genauso wie eine kleine Waldfläche und landwirtschaftlich oder anderweitig privat genutzte großflächige Flächen, die im Hinblick auf die dadurch entstehende Zersiedelung in Kapitel 4.1 Untersuchungsgebiet: Entwicklung und städtebauliche Situation beschrieben wurden. Diese Flächen sind im Hinblick auf Klimawandelfolgen wie Hitzeentwicklung und Starkregen positiv zu bewerten.

4.7.2. Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit dem Klimawandel werden neben den Auswirkungen durch extreme Wetterlagen auch Einflüsse auf die Gesundheit der Menschen beobachtet. Hier gilt es einerseits, die Klimaveränderungen soweit möglich einzuschränken (Klimaschutz) und andererseits, sich auf die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels einzustellen (Klimaanpassung).

Im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen und ihrer Vorbereitung nehmen die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung eine immer größere Bedeutung ein. Mit der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020 legen Bund und Länder einen verstärkten Fokus auf diese Themen. So sind Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel (insbesondere durch Verbesserung der grünen Infrastruktur wie bspw. des Stadtgrüns) Voraussetzung für die Förderung im Rahmen der Gesamtmaßnahme (VV Städtebauförderung 2020). Beispielhafte Maßnahmen sind energetische Gebäudesanierungen, Bodenentsiegelung, klimafreundliche Mobilität sowie Schaffung/Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen. Im Zuge der Durchführung der Gesamtmaßnahme ist die aus Sicht des Fördermittelgebers wachsende Bedeutung der Themen Klimaschutz, Klimaanpassung und grüner Infrastruktur folglich zu berücksichtigen.

Klimaschutz bedeutet, den anthropogen verursachten globalen Klimawandel aufzuhalten oder zu bremsen. Dies soll über die Einsparung von Treibhausgasemissionen wie CO₂ geschehen, z. B. in der industriellen und landwirtschaftlichen Produktion, im Verkehr und in Privathaushalten. Im Gegensatz dazu geht es bei der Klimaanpassung darum, auf stattfindende Veränderungen des Klimawandels, wie Hitzewellen, Stürme, Starkregen, Trockenheit und Überschwemmungen zu reagieren. Rechtliche Grundlagen und weiterführende Aussagen in diesem Zusammenhang finden sich im Energie- und Klimaschutzgesetz des Bundes sowie in dem entsprechenden Landschaftsplan.

Der Kreis Dithmarschen hat im Jahr 2013 ein Integriertes Klimaschutzkonzept beschlossen. Mit diesem soll eine CO₂-Neutralität bis zum Jahr 2030 erreicht werden. Es enthält Ziele für verschiedene Handlungsfelder: Bildung, erneuerbare Energien, Wohnen, Unternehmen, Verwaltung Mobilität. Soll beispielsweise im Bereich Mobilität der ÖPNV und die Elektromobilität gefördert werden, das Radwegenetz ausgebaut und Fahrradabstellmöglichkeiten an Haltestellen geschaffen werden. Es soll eine jährliche Sanierungsrate von 2,5 Prozent für alle Gebäude umgesetzt werden, gleichzeitig sollen vier Prozent der Gas- und Ölkessel im Wohngebäudebereich ausgetauscht werden und Solarthermie und Photovoltaik um jeweils 20 Prozent pro Jahr ausgebaut werden. Es wird eine energieopti-

mierte Quartierssanierung durch Planung und Quartiersmanagement vorgeschlagen sowie die Sanierung von Verwaltungsgebäuden und die Umstellung von Straßenbeleuchtung auf LED. Angesichts der Erstellung des Konzepts im Jahr 2013 ist hier eine Fortschreibung dringend notwendig.

Weiterhin hat der Kreis Dithmarschen im Jahr 2011 ein Leitbild für die Energieregion Dithmarschen beschlossen, mit dem der Kreis mittel- bis langfristig seine Energieversorgung zu 100 Prozent auf erneuerbare Energien (EE) umstellen will. Zielsetzungen sind hier die Reduktion des absoluten Energieverbrauchs, der Bau von Kombikraftwerken zum Ausgleich des Energiebedarfs bei fehlendem Wind oder fehlender Sonne, die Umsetzung energetischer Gebäudesanierungen und von kleinräumigen Ansätzen zum Bau von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung wie etwa Biogas-Klein-BHKW und Geothermie, und auch der Einsatz von Elektrofahrzeugen, effizienten Fahrzeugen und EE-Hybridfahrzeugen.

Hinsichtlich alternativer Mobilitätsinfrastruktur besteht das genannte Klimaschutzteilkonzept Mobilität der AktivRegion Eider-Treene-Sorge (vgl. Kapitel 4.5.4 Alternative Mobilität und Barrierefreiheit). Darin sind Strategien und Maßnahmen beschrieben, wie eine neue Mobilitätskultur etabliert werden kann, die langfristig die verkehrliche CO₂-Bilanz nachhaltig verbessert.

Auch das übergeordnete Konzept der AktivRegion Eider-Treene-Sorge, die Integrierte Entwicklungsstrategie 2015-2023, hat einen Förderschwerpunkt zum Thema Klimawandel und Energie. Hierbei geht es insbesondere um die Förderung verschiedener Gutachten, wie etwa zur Einbindung der Themen Klimaschutz und Energie in die Regionalentwicklung oder die Kompetenzstärkung und Sensibilisierung zu den Themen Klimaschutz und Energie.

Auf der lokalen Ebene ist keine entsprechende Strategie zum Klimaschutz oder zur Klimaanpassung vorhanden, entsprechend sind die übergeordneten Konzepte und Projektempfehlungen in die zukünftigen Planungen einzubeziehen.

Als ein Beitrag zum Klimaschutz hat die Gemeinde Tellingstedt die Straßenbeleuchtung mit stromsparenden LED-Lampen ausgestattet.

Wärmeeinsparung

Ein auf der lokalen Ebene besonders relevanter Bestandteil des Klimaschutzes ist die Wärmeversorgung. Eine Abschätzung der möglichen energetischen Einsparpotenziale der Einzelgebäude ist im Rahmen einer äußeren Inaugenscheinnahme allerdings nicht aussagekräftig, da die meisten energetisch relevanten Informationen nur bei einer detaillierten Begehung des Gebäudes 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 allerdings der Zustand des Gebäudes bzw. dessen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf dienen (vgl. Kapitel 4.1.6 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe Gebäude). Im Untersuchungsgebiet wurden bei einigen Bestandsgebäuden ein mittlerer bis hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf ermittelt. Somit sind Möglichkeiten zur Reduktion des Wärmeverbrauchs sowie des Primärenergiebedarfs vorhanden. Einsparmöglichkeiten bestehen beispielsweise in der Erneuerung der Heiztechnik, durch den Austausch von nicht mehr zeitgemäßen Heizkesseln durch Niedertemperatur- und Brenn-

werkessel, die einen verbesserten Wirkungsgrad haben. Immerhin 48 Prozent der EigentümerInnen im Untersuchungsgebiet, die hierzu eine Aussage machten (insgesamt 108 Teilnehmende), gaben an, dass ihr Heizkessel über 15 Jahre, zum Teil über 25 Jahre alt ist (vgl. Anlage 4). An Gebäuden mit mittleren oder hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfen können darüber hinaus auch durch Dämmung und Tausch der Fenster Einsparungen erzielt werden. Im Rahmen der TöB-Beteiligung (vgl. Anlage 3) wies die untere Naturschutzbehörde des Kreises Dithmarschen auf die Berücksichtigung des Artenschutzes im Zuge energetischer Sanierungsmaßnahmen hin, wie bereits in Kapitel 4.7.1 erläutert.

Für die Gewerbe- und Sondergebäude ist eine valide Aussage über Wärmeeinsparpotenziale ohne eine Einzelfallbetrachtung nicht möglich. Auch bei den Wohngebäuden können tatsächlich belastbare Aussagen 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. Aufgrund der am Immobilienmarkt zurückhaltend platzierbaren Bestandsgebäude ist eine Refinanzierung größerer Sanierungsvorhaben im Sinne einer signifikanten Wärmeeinsparung im Gebäudebereich ohne eine Förderung jedoch nur schwer zu realisieren.

Für den Kreis Dithmarschen wurde im Jahr 2017 ein Klimaschutzteilkonzept zur integrierten Wärmenutzung beschlossen. In diesem werden verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen, wie die Nutzung gewerblicher Abwärme für die Wärmeversorgung und die Integration von energetischen Zielsetzungen in B-Plänen oder städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen oder Verträgen. Außerdem werden verschiedene Einzelmaßnahmen vorgeschlagen, wovon sich eine im Untersuchungsgebiet befindet: die gemeinsame Nahwärmeversorgung von Schule, Freibad und Seniorendienstleistungszentrum im Zuge der Freibadsanierung. Es werden verschiedene Varianten mit einem Blockheizkraftwerk vorgeschlagen, z. T. mit einer Ergänzung durch eine Kundenanlage zur Eigenstromnutzung und Solarkollektoren. Die genaueren Erläuterungen zu den Planungen hierfür inklusive einem möglichen Leitungsverlauf, den daraus resultierenden kWh Strom sowie den entstehenden Kosten befinden sich in dem Konzept. Weiterhin wird die Beheizung von Freibad und Sporthalle durch Geothermie vorgeschlagen sowie ggf. die Nutzung der Abwärme der Supermärkte. Allerdings scheint diese Idee im Siegerentwurf für die Freibadsanierung bisher nicht berücksichtigt zu sein (vgl. Kapitel 4.4. Grün- und Freiräume; Wettbewerbsergebnis Neubau Freibad Tellingstedt 2020).

Zudem wurde ein Wärmekataster erstellt, welches das Ziel verfolgt, auf Kreisebene Wärme- und Kälteüberschüsse sowie die Nachfrage zu ermitteln. Auf diese Weise soll künftig eine strategische Wärme- und Kälteversorgungsplanung in den Kommunen geschaffen werden.

Zusammenfassende Bewertung Umweltsituation, Klimaschutz und Klimaanpassung

MÄNGEL UND KONFLIKTE

- Teilweise Belastung durch Altstandorte und Altablagerungen
- Starke Versiegelung im Zentrum führt zu häufigen Überschwemmungen bei Starkregenereignissen
- Unzureichende Entwässerungsinfrastruktur, Problematik der Oberflächenwasserbeseitigung
- Bisher kaum Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen der verschiedenen bestehenden Konzepte

STÄRKEN UND POTENZIALE

- Mehrere naturschutzrechtlich relevante Bereiche
- Keine Belastung durch Kampfmittel
- Integriertes Klimaschutzkonzept des Kreises
- Klimaschutzteilkonzept Mobilität der AktivRegion Eider-Treene-Sorge
- Große Energieeinsparpotenziale bei der Wärmeversorgung
- Klimaschutzteilkonzept zur integrierten Wärmenutzung

4.8. Zusammenfassende Bewertung

4.8.1. Stärken, Chancen und Potenziale

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

Gut erhaltene baukulturelle Substanz und ortsbildprägende Strukturen

Im Untersuchungsgebiet gibt es eine Vielzahl privater und öffentlicher erhaltenswerter und das Ortsbild prägende Gebäude. Zahlreiche Gebäude wurden vor 1918 errichtet. Die unter Denkmalschutz gestellte Sachgesamtheit Kirche sowie das direkte Umfeld gestalten durch ihre stadtbildprägende Substanz sowie die dazugehörigen Grünflächen den öffentlichen Raum. Die historische Prägung der Gemeinde ist von besonderer Bedeutung, wirkt identitätsstiftend (u.a. auch durch die historische Entwicklung als Töpferort) und ist als großes Potenzial zu werten.

Öffentliche Räume mit Potenzial

Neben dem Potenzial der das Ortsbild prägenden, historischen Baustruktur verfügt Tellingstedt über Grünflächen und Freiräume, die als Orte der Freizeitgestaltung und Erholung über große Potenziale verfügen. Die Mühlenau fließt entlang der Kirche und wird von naturbelassenen Grünflächen umgeben. Im weiteren Verlauf mündet der Bach in den Mühlenteich, wo er durch eine Wegeverbindung zwischen dem Freibad und den Tennisplätzen begleitet wird. Die einzelnen Naherholungsräume bieten das Potenzial durch Wander- und Spazierwege verbunden zu werden, die bereits jetzt in Teilen ausgezeichnet sind. Dadurch wird eine Verzahnung verschiedener Stadträume befördert (vgl. Daseinsvorsorge mit kurzen Wegen und gute Erreichbarkeit).

Auch die urbanen öffentlichen Räume bieten großes Potenzial. So stellt die Hauptstraße als historisch geprägte zentrale Einkaufsstraße mit vielfältigen Angeboten der Daseinsvorsorge (s.u.) und der zentrumstypischen Mischnutzungsstruktur das belebte Zentrum Tellingstedts dar, das ebenso für die Bewohnenden der umliegenden

Gemeinden ein Treffpunkt sein kann. Für die Dorfgemeinschaft kann dieser Ort eine wichtige Rolle für die Identität spielen, den es gilt weiter auszubauen und mit Möglichkeiten zum Aufenthalt zu stärken.

Daseinsvorsorge mit kurzen Wegen und gute Erreichbarkeit

Als ländlicher Zentralort bietet Tellingstedt zahlreiche Funktionen an, die gebündelt im Zentrum gut fußläufig erreicht werden können. Bedeutende Daseinsvorsorgestrukturen (Nahversorgung, Schule, Kita, Ärzte, Sportverein etc.) befinden sich im Ort, wodurch im Alltag weite Wege in benachbarte Zentren entfallen. Insbesondere für ältere Menschen und Jugendliche stellt dieser Umstand einen Standortvorteil dar.

Das Angebot der sozialen Infrastruktur ist vielfältig. Zu den Einrichtungen zählen beispielsweise eine Grund- als auch eine weiterführende Schule, eine Volkshochschule, eine Kita, ein Freibad, ein Spielplatz, eine Feuerwehr, ein DRK- und Sozialverband-Ortsverein, ein Freibad sowie eine vielfältige lokale Vereinslandschaft. Hierdurch ist Tellingstedt als Wohnort attraktiv und auch für die Umlandgemeinden von großer Bedeutung.

Die Erreichbarkeit des Untersuchungsgebiets für das Umland ist über ein umfassendes Straßennetz gut gegeben. Zudem verfügt die Gemeinde über verschiedene ÖPNV-Angebote sowie einen ZOB, die eine Alternative zum MIV darstellen können. Dieser ZOB soll perspektivisch eine Stärkung erfahren. Für die Förderung klimagerechter Verkehrsformen besteht eine E-Ladestation an der Kirche.

Die technische Infrastruktur ist in weiten Teilen gut ausgebaut und weist kaum Erneuerungsbedarfe auf. Ab dem Sommer 2020 wird das Untersuchungsgebiet über den Ausbau des Glasfasernetzes mit schnellem Internet angebunden sein.

Vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten

Das Untersuchungsgebiet weist Potenzialflächen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde auf. Hierzu gehören Brachflächen in zentraler Lage, die für die Innenentwicklung genutzt werden können (bspw. in der Bahnhofstraße). Untergenutzte Flächen, wie beispielsweise der Parkraum an der Hauptstraße, bieten das Potenzial, in Teilbereichen in Orte der Begegnung umgestaltet zu werden. Eine weitere Potenzialfläche zur Innenentwicklung befindet sich in der Albersdorfer Straße 14, welche eine zentrumsnahe Nachverdichtung von Wohnraum ermöglicht.

Auch im Hinblick auf die zukünftigen Herausforderungen im Zuge des Klimawandels bestehen in Tellingstedt bereits Ansätze. So gibt es mehrere Konzepte, die Handlungsmöglichkeiten darlegen, wie etwa das integrierte Klimaschutzkonzept des Kreises oder Konzepte zu Mobilität und Wärmeversorgung.

In Tellingstedt haben sich einige Gewerbe- und Handwerksbetriebe angesiedelt, die als ArbeitgeberInnen verschiedenste Arbeitsplätze für die Bewohnerschaft der Gemeinde, aber auch der umliegenden Kommunen, sicherstellen.

4.8.2. Missstände, Mängel und Konflikte

Im Untersuchungsgebiet wurden im Weiteren substanzielle und funktionale Missstände identifiziert, die mit Hilfe integrierter Maßnahmen behoben werden sollen.

Gestaltungs- und Nutzungsdefizite im öffentlichen Raum

Obwohl Tellingstedt verschiedene zentrale Flächen in der Ortsmitte aufweist, fehlt es an Begegnungsmöglichkeiten und Treffpunkten im öffentlichen Raum für alle Altersklassen. So sind zwar zahlreiche Angebote der Daseinsvorsorge im Zentrum gebündelt, allerdings mangelt es diesem Ort an Aufenthaltsqualität. Es fehlen Aufenthaltsmöglichkeiten wie Bänke und ein zentraler Platz – gleichzeitig schränkt die Dominanz der Autos sowohl die Sicherheit als auch die Aufenthaltsqualität der zu Fuß Gehenden und Rad Fahrenden stark ein. Insbesondere die zahlreichen Parkmöglichkeiten, auch in Form großer Parkplätze, wirken sich hier negativ aus (vgl. Untergenutzte, untergeordnete und brachliegende Flächen sowie Nutzungskonflikte). Aktionen und Nutzungsangebote im öffentlichen Raum gibt es insgesamt in zu kleiner Anzahl, um eine nachhaltige Belebung und Attraktivität der Gemeinde sicherzustellen.

Nutzungsdefizite entstehen zudem durch Überschwemmungen zentraler Bereiche Tellingstedts bei Starkregenereignissen. Hier mangelt es an Möglichkeiten, das Wasser versickern zu lassen sowie an einer wirksamen Entwässerungsinfrastruktur. Dies wird sich zukünftig angesichts des Klimawandels weiter verstärken.

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen, wie die Grünflächen entlang des Mühlenbachs und der Mühlenau, sind nicht verknüpft und bieten wenige Aufenthaltsqualitäten oder Nutzungsanreize. Sie sind aktuell aufgrund substanzieller Mängel schwer zugänglich (beispielsweise der Mühlenbach) oder durch fehlende Einbauten wie Mobiliar (beispielsweise die Grünfläche bei der Kirche oder der Friedhof) in ihrer Nutzungsqualität gemindert. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der damit einhergehenden Entwicklung des ländlichen Raumes werden die Ansprüche an die Barrierefreiheit zentraler Bereiche und Freiräume steigen.

Ebenso für Kinder und Jugendliche mangelt es an Angeboten im öffentlichen Raum. Der einzige Spielplatz im Untersuchungsgebiet weist beispielsweise kein zeitgemäßes Gestaltungskonzept auf, sodass dieser nicht zum Verweilen einlädt. Des Weiteren fehlt es an einem Treffpunkt für Jugendliche.

Stadträumliche Barrieren und defizitäre Verkehrsinfrastrukturen

Grundsätzlich ist Tellingstedt ausreichend angebunden und erschlossen. Allerdings verfügen mehrere Straßen und Wege inklusive der Nebenflächen über Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarfe aufgrund erheblicher Substanzschäden (z. B. Kirchplatz oder Husumer Straße), unebener Oberflächenmaterialität oder konfliktreicher Straßenumgestaltungen (z. B. Norderstraße). Hierdurch sind sowohl die Mobilität zwischen wesentlichen Stadträumen als auch die Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten für die BürgerInnen und Besuchende stark eingeschränkt.

Der fließende und ruhende Verkehr dominiert das Ortsbild, sodass insbesondere die Mobilität zu Fuß Gehender und Fahrrad Fahrender im Mischverkehr durch eine funktionale Überlastung der Verkehrsräume eingeschränkt wird. Darüber hinaus sind zahlreiche Fußwege in einem schlechten Zustand und nicht barrierefrei. Insbesondere die Hauptstraße weist in diesem Zusammenhang aufgrund ihrer Lage und ihrer Funktion als zentrale Einkaufsstraße wie beschrieben einen hohen Missstand und Handlungsbedarf auf. Fehlende Querungsmöglichkeiten für zu Fuß Gehende mindern zudem die Verkehrssicherheit. Gleiches gilt auch für die Hamburger Straße, die innerhalb Tellingstedts eine Barriere darstellt.

Die Erreichbarkeit Tellingstedts durch den ÖPNV ist durch drei Bushaltestellen gesichert, allerdings sind nur wenige Orte gut angebunden. Der ZOB als Ort des Ankommens weist jedoch aufgrund fehlender Aufenthaltsqualitäten Mängel auf und ist in seiner Funktion nicht als solcher erkennbar. In Summe verfügt keine der Bushaltestellen über eine zeitgemäße und barrierefreie Gestaltung, sodass hier Handlungsbedarfe bestehen.

Über die gezielte Bedarfsanpassung der Verkehrsflächen hinaus ist der Ausbau von alternativen Mobilitätsangeboten notwendig. Lediglich auf diese Weise kann eine klimafreundliche und für alle zugängliche Alternative zum MIV etabliert werden.

Untergenutzte, ungeordnete und brachliegende Flächen

Im Untersuchungsgebiet gibt es an mehreren Stellen untergenutzte und brachliegende Flächen. Markant sind v. a. die untergenutzten Parkräume in der Hauptstraße sowie die großzügige Gewerbefläche in der Albersdorfer Straße 14. Eine größere Brachfläche befindet sich in der Bahnhofstraße. Insbesondere in ortsbildprägenden Lagen mindern diese Flächen die Aufenthaltsqualitäten und stellen in ihrer Nutzung einen städtebaulichen Missstand dar.

Soziale Infrastruktur mit Erneuerungs- und Ausbaubedarfen

Trotz des vielfältigen Angebots an sozialer Infrastruktur ist die Qualität der Räumlichkeiten sowie das Angebot an sozialer Infrastruktur in Tellingstedt zu großen Teilen ungenügend. Hierdurch wird die Funktion Tellingstedts als Zentralort mit umfassendem Angebot auch für die umliegenden Gemeinden eingeschränkt.

Einige gemeindeeigene Gebäude und Einrichtungen wie die Markthalle und das Freibad weisen erhebliche Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfe auf. So ist das Freibad derzeit aufgrund dieser Mängel geschlossen. Auch die Umkleide- und die Sanitäranlagen an den Sportplätzen weisen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe auf, genauso wie Mängel der Gebäude und der Außenanlagen hinsichtlich der Barrierefreiheit.

Freizeit- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sind kaum vorhanden. Der Jugendtreff wurde aufgrund baulicher Mängel aus Sicherheitsgründen geschlossen.

Zentrale Einrichtungen der Gemeinde, beispielsweise die Polizeistation, das Feuerwehrgerätehaus oder die Trauerhalle auf dem Friedhof, sind in einem schlechten baulichen Zustand und bieten nicht genügend Raum für die betreffenden Nutzungsanforderungen. Mängel bestehen zudem im Kontext der Schule inklusive der Schulhofgestaltung sowie der Sporthalle. Weiterhin benötigt die Kita zukünftig mehr Betreuungsplätze. Das Gebäude weist in Teilen einen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Zudem fehlt eine Anlaufstelle für Familien, wie etwa ein Familienzentrum.

Kultur-, Freizeit- und Bildungsangebote für die örtliche Bevölkerung sind überschaubar und bedürfen sowohl einer zentralisierten Koordination als auch Kommunikation. Ein öffentliches WLAN besteht im Untersuchungsgebiet nicht. Ein Ort der Begegnung und Synergie, in der flexibel unterschiedlichste Nutzungen neben- und miteinander organisiert werden können, ist bislang nicht vorhanden.

Darüber hinaus fehlt es an einem zentral gelegenen kompakten und gleichzeitig barrierefrei zugänglichen gesundheitsbezogenen Anlaufpunkt. Der drohende Rückgang an ÄrztInnen sowie ein Mangel an stationären Pflege- sowie

Tagespflegeplätzen decken den künftigen Bedarf der Gemeinde nicht ab, um langfristig kurze Wege zu zentralen Versorgungseinrichtungen der Daseinsfürsorge aufrecht zu erhalten.

Nicht bedarfsgerechte Wohnraumstrukturen und -qualitäten

Die bestehenden Wohnangebote entsprechen nicht den Bedarfen der Anwohnenden. Es fehlt an barrierearmen oder –freiem Wohnraum, welcher insbesondere in Hinblick auf die demographische Entwicklung ländlicher Räume von großer Bedeutung sein wird. Zudem mangelt es an bezahlbaren kleinen Wohnungen für junge Menschen in der Berufsausbildung.

Darüber hinaus sind einige Gebäude sanierungsbedürftig. Leerstände sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe mindern die Qualitäten des Wohnumfelds.

Zunehmende Funktionsverluste der Ortsmitte

In Tellingstedt befindet sich ein Großteil des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes sowie gastronomischer Einrichtungen im Umfeld der Hauptstraße. In den letzten Jahren kam es zu einem Rückgang an Angeboten. Des Weiteren fehlt ein Wochenmarkt in Tellingstedt.

Das Ortsbild wird weiterhin durch Leerstände beeinträchtigt. So stehen in zentraler Lage einige Ladenflächen leer. Weiterhin stehen die temporär geschlossenen sozialen Infrastrukturen Freibad und Jugendtreff wie bereits beschrieben leer, was sich negativ auf Tellingstedts Daseinsvorsorge auswirkt.

5. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (IEK) legt den Handlungsrahmen der zukünftigen Gebietsentwicklung fest und bildet gleichzeitig die Grundlage für die Förderung der Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ im Rahmen der Städtebauförderung.

Die Erarbeitung erfolgt auf Basis der durchgeführten Bestandserhebung, der Auswertung bereits erarbeiteter Grundlagen, wie dem ZKD, und der abschließenden Analyse. Die Ergebnisse der Beteiligung der Verwaltung und Politik, Eigentümerschaft sowie der interessierten Öffentlichkeit und von ExpertInnen fließen ebenso in das Konzept ein. Zunächst wird ein Entwicklungskorridor mit Hilfe von Leitlinien und Entwicklungszielen formuliert. Aus den im Weiteren identifizierten 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 als Handlungsleitfaden für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Tellingstedt.

5.1. Leitlinien und Entwicklungsziele

In der Bestandsanalyse wurden städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet identifiziert und detailliert herausgestellt (vgl. Kapitel 4). Zur Behebung der dargelegten funktionalen und substanziellen Schwächen sind im folgenden Leitlinien und Entwicklungsziele formuliert. Diese bilden gemeinsam das Leitbild der Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“. Diese Leitlinien und Ziele ordnen sich natürlich dem Leitsatz des ZKD unter.

Damit Tellingstedt seiner Funktion als ländlicher Zentralort gerecht wird und den Einwohnenden auch in Zukunft Versorgungssicherheit bieten kann, werden die **Infrastrukturen der Daseinsvorsorge für alle Altersgruppen gesichert und ausgebaut**. Der Erhalt und bedarfsgerechte Ausbau von Angeboten der Daseinsvorsorge aus bspw. den Bereichen Sport und Freizeit, Bildung und Betreuung sowie Gesundheit soll nicht nur den BewohnerInnen Tellingstedts, sondern auch den umliegenden Gemeinden zur Verfügung stehen. Hierfür ist die Sicherung und Aktivierung von Potenzialflächen und untergenutzten Gebäuden vorgesehen. Auf diese Weise werden Aufenthaltsqualitäten sowie Qualitäten im Wohnumfeld gefördert, sodass Tellingstedt als attraktiver Wohnstandort für alle Altersgruppen gilt.

Tellingstedts **Dorfstruktur und öffentliche Räume werden erhalten und aufgewertet**. Dies beinhaltet die attraktive, nutzerorientierte und barrierearme Gestaltung der öffentlichen Freiräume, die für Bevölkerung und Besuchende gleichermaßen als Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche erlebbar sind. Die Dorfstruktur sowie die prägende und historische Baukultur im zentralen Bereich Tellingstedts sind identitätsstiftend. Sie werden nicht nur bewahrt, sondern gleichzeitig nachhaltig entwickelt. Zudem bietet die Gemeinde vielfältige, ausreichende und bezahlbare Wohnungsangebote für unterschiedliche Generationen und Zielgruppen.

In Tellingstedt wird **Mobilität und barrierefreie Vernetzung sichergestellt**. Hierfür wird ein attraktives, barrierefreies und sicher gestaltetes Fuß- und Radverkehrsnetz in der Gemeinde realisiert, was den Verzicht auf das Auto attraktiv macht, die Durchlässigkeit der Ortsmitte erhöht und Begegnungen ermöglicht. Eine gutfunktionierende

Verbindung der einzelnen Bereiche in der Gemeinde verbindet nicht nur öffentliche, soziale, bildungs- und freizeitbezogene Infrastrukturen, Nahversorgungsstandorte und Erholungsräume, sondern verbessert auch die Erreichbarkeit aus den umliegenden Gemeinden. Als weitere Alternativen zum MIV gilt es die Busverbindungen und Haltestandorte zu optimieren und neue Mobilitätsformen aktiv im Ort zu fördern.

Unter der Leitlinie **Zukunftsfähigkeit sichern** fallen zwei Aspekte. Zum einen geht es um einen transparenten Beteiligungsprozess, um die beschriebenen Entwicklungen in Tellingstedt umzusetzen. Zum anderen geht es um die Bewältigung von Herausforderungen, die sich durch den Klimawandel ergeben. Neben der Politik und öffentlichen Akteuren wird auch die Bevölkerung mit Hilfe etablierter Formate und Gremien informiert und einbezogen. Dabei wird das breite Engagement geschätzt und eine Kultur des Miteinanders gelebt. Ebenso ist auch die prozesshafte und projektbezogene Abstimmung und Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen von großer Bedeutung. Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Herausforderungen durch den demographischen und wirtschaftlichen Wandel werden enge interkommunale Kooperationen unerlässlich und intensiviert. Nicht-hierarchische Kooperationsmodelle, in denen (inter-)kommunales, privatwirtschaftliches und bürgerschaftliches Engagement gebündelt werden, nehmen für den Erhalt der verschiedenen Daseinsvorsorgeinfrastrukturen an Bedeutung zu. Des Weiteren ergreift Tellingstedt Maßnahmen, um in Bezug auf zukünftige Herausforderungen durch den Klimawandel gut aufgestellt zu sein und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Dabei können Klimaschutz und Klimaanpassung eigene Maßnahmen bilden, sind als Querschnittsthema jedoch in allen Projekten zu prüfen und mitzudenken.

Leitlinien	Entwicklungsziele
Infrastrukturen der Daseinsvorsorge für alle Altersgruppen sichern und ausbauen	Die zahlreichen Sport- und Freizeitangebote Tellingstedts sind attraktiv sowohl für Bewohnerinnen und Bewohner als auch für die umliegenden Gemeinden.
	Tellingstedt bietet als familienfreundliche und altersgerechte Gemeinde zahlreiche Angebote für alle Altersgruppen (Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Senioren), die attraktive Freizeit-, Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten beinhalten.
	Tellingstedt bietet als Ländlicher Zentralort gebündelt und umfassend verschiedene Angebote der medizinischen Infrastruktur an.
	Erhalt und Sicherung der vorhandenen Arztsitze
	Tellingstedt wird den Anforderungen und Standards einer zeitgemäßen Bildungsinfrastruktur gerecht.
	Tellingstedt hält als Ländlicher Zentralort eine zeitgemäße Polizei-, Feuerwehr und Katastrophenschutzinfrastruktur vor.
Dorfstruktur und öffentliche Räume erhalten und aufwerten	Der Ortskern Tellingstedts bietet mit seinen attraktiven Freiräumen vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten.
	Tellingstedt erhält seinen dörflichen Charakter und weist vielfältige Wohnungsangebote für unterschiedliche Generationen und Zielgruppen auf.

Die Gemeinde Tellingstedt sichert und erhält die historische Bausubstanz, um sich ihren unverkennbaren Charakter zu wahren.

Mobilität und barrierefreie Vernetzung sicherstellen	<p>Der ÖPNV in Tellingstedt stellt eine attraktive Alternative zum MIV dar, so dass der Ländliche Zentralort mit seinen Funktionen auch für das Umland von allen Altersgruppen gut erreicht werden kann.</p> <p>Ein attraktives und barrierefreies Fuß- und Radwegenetz durchzieht die Gemeinde Tellingstedt und macht so den Verzicht auf das Auto attraktiv und ermöglicht Begegnungen.</p>
Zukunftsfähigkeit sichern	<p>Die Entwicklung Tellingstedts stellt sich als transparenter Prozess dar, in dem die Bürgerinnen und Bürgern beteiligt und Nachbargemeinden kooperativ eingebunden werden.</p> <p>Tellingstedt ist in Bezug auf zukünftige Herausforderungen durch den Klimawandel gut aufgestellt.</p>

5.2. Rahmenentwicklungskonzept

Im Rahmenentwicklungskonzept werden alle Maßnahmen für die künftige Entwicklung Tellingstedts im Zusammenhang erläutert, welche das Untersuchungsgebiet betreffen, und nach thematischen Schwerpunkten beschrieben. Die thematischen Schwerpunkte wurden anhand der aufgestellten Leitlinien und gemäß der Förderkulisse der Städtebauförderung wie folgt abgeleitet und benannt:

- Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit
- Ortsstruktur und Baukultur sowie Aufwertung öffentlicher Raum
- Ortsverträgliche Mobilität
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit und Klimawandel

Der Fokus der im weiteren Konzept dargestellten Maßnahmen, liegt auf jenen, die durch die Städtebauförderung mitfinanziert werden können. Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen benannt, die durch andere Mittel, ggf. auch private Investitionen gefördert werden, um die Ziele zu erreichen.

Die übergeordneten Leitlinien und Entwicklungsziele sind im nachfolgenden Plan Rahmenentwicklungskonzept grafisch dargestellt. Die Verortung der abgeleiteten Maßnahmen ist dem Maßnahmenplan zu entnehmen (vgl. Plan 13 Maßnahmenplan).

5.2.1. Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit

Tellingstedt weist eine Vielzahl unterschiedlicher Infrastrukturen der Daseinsvorsorge auf. Durch die herausgestellten baulichen und funktionalen Mängel, Auswirkungen des demographischen und strukturellen Wandels – wie der Alterung der Bewohnerschaft oder der Wegfall von gastronomischen Betrieben – ergeben sich jedoch eine Reihe von Maßnahmen, um weiterhin die Funktionen zu erfüllen und eine nachhaltige Versorgung der Bevölkerung Tellingstedts und der Umlandgemeinden zu gewährleisten.

Eine vordringliche Maßnahme dieses Themenschwerpunktes stellt der **Neubau des Freibads** dar, die bereits als vorgezogene Maßnahme der Städtebauförderung in Vorbereitung ist. Die vorliegenden gravierenden Mängel in der Substanz führten zum Ergebnis, das Freibad an gleicher Stelle neu zu bauen. Im Mai 2020 wurde der Siegerentwurf des offenen zweiphasigen Realisierungswettbewerbs veröffentlicht. Das neue Freibad wird die Bedürfnisse der BewohnerInnen in Bezug auf die Sport- und Freizeitangebote abdecken und eine zentrale Maßnahme für die Daseinsvorsorge darstellen.

Aus der Bestandsanalyse geht der mangelhafte Zustand des aktuellen Feuerwehrgerätehauses hervor. Zur Versorgungssicherheit stellt der **Neubau des Feuerwehrgerätehauses** eine weitere Maßnahme dar. Im Untersuchungsgebiet sind gut angeschlossene Flächen an der Albersdorferstraße 9-13 vorhanden, welche für einen Neubau favorisiert werden. Perspektivisch ist der Ankauf und teilweise die Freilegung dieser Flächen vorgesehen. Die Flächen und Bestandsgebäude bieten darüber hinaus Potenzial für weitere Nutzungen, wie beispielsweise die Polizei oder ein Bürger-/Multifunktionshaus an diesem Standort unterzubringen.

Eine weitere Maßnahme stellt die **Einrichtung eines Bürgerhauses bzw. Multifunktionsgebäudes** dar, dessen Räume als Treffpunkt und Begegnungsstätte dienen sowie Gastronomie beinhalten sollen. Hierfür eignet sich das zentral gelegene Feuerwehrgerätehaus am Markt 12, das einen neuen Standort erhalten wird. Das Bürgerhaus/Multifunktionsgebäude soll zu einer lebendigen Begegnungsstätte für Familien, Kinder, Jugendliche sowie Senioren werden und den Bedarf nach Räumlichkeiten für kulturelle und bildungs- bzw. beratungsbezogene Zwecke decken und als Treffpunkt dienen. In der Gemeinschaftseinrichtung mit Begegnungsmöglichkeit soll der soziale Zusammenhalt der Gemeinschaft, auch umliegender Gemeinden, gestärkt werden und eine zentrale Rolle spielen.

Dadurch, dass der ehemalige Jugendtreff aus Sicherheitsgründen schließen musste und es bisher keine Neueröffnung gegeben hat, ist die **Einrichtung eines neuen Jugendtreffs** als weitere Maßnahmen vorgesehen. Ein Standort steht final noch nicht fest. Unter den aktuellen Überlegungen könnte der neue Jugendtreff in Kombination mit dem Bürgerhaus/Multifunktionsgebäude in die Räume des frei werdenden Feuerwehrgerätehauses ziehen, das eine Umnutzung erfahren wird.

Die unzureichenden Räumlichkeiten der **Polizeistation**, sollen durch eine Verlagerung an einen geeigneten Standort geheilt werden. Von der ursprünglichen Verlagerung an den Standort des zukünftigen Feuerwehrgerätehauses wurde im Zuge der Erstellung von VU+IEK abgewichen. Im Fokus steht nun die Einrichtung einer Polizeistation in der Hauptstraße 25. Das zentrale gelegene Gebäude bietet gute Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzung. Darüber hinaus sollen ergänzende Nutzungen des Gemeinbedarfs, wie ein BürgermeisterInnen-Büro und zusätzlich ein KümmerIn-Büro eingerichtet werden.

Ebenso ist die **Einrichtung eines Familienzentrums** als Maßnahme geplant. Dieses könnte entweder im Gemeinدهaus oder ebenfalls in Kombination mit dem Bürgerhaus/Multifunktionsgebäude entstehen. Das Familienzentrum soll als Begegnungsstätte und Anlaufstelle für Familien und Kinder dienen sowie Räume für Beratungsangebote zur Verfügung stellen. Das Familienzentrum mit entsprechender beratungsbezogener Ausrichtung stellt eine zentrale Maßnahme in Bezug auf die Familienfreundlichkeit der Gemeinde dar.

Die Bestandserhebung hat einen perspektivischen Bedarf an Erweiterungen bzgl. der Betreuungsplatzkapazitäten für unter 3-Jährige aufgezeigt. In diesem Kontext ist der **Ausbau und die Erweiterung der Kita Lütt-Matten** vorgesehen. Ein Erweiterungsbau ist auf dem Gelände der Kita grundsätzlich möglich und weiter zu prüfen.

Eine weitere Maßnahme, die unter den Handlungsschwerpunkt Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit fällt, ist die **Gründung eines medizinischen Versorgungszentrums (MVZ)**. Die langfristige Sicherung der ambulanten medizinischen Versorgung ist ein zentrales, mehrfach in Beteiligungsformaten vorgetragenes Anliegen der Tellingstedter Bevölkerung. Durch sich abzeichnende Nachbesetzungsprobleme der Ärzteschaft und geänderte Anforderungen an Praxisstrukturen sowie dem demographischen Wandel, der sich in Tellingstedt abzeichnet, ist die Maßnahme von wesentlicher Bedeutung. Im zukünftigen MVZ sollen medizinische bzw. verwandte Nutzungen gebündelt werden, für die ebenfalls große Bedarfe herausgestellt wurden. Als möglicher Standort wird derzeit die Umnutzung des Amtsgebäudes in der Teichstraße 2 vorgesehen. Die sich dort befindlichen Nutzungen würden z.T. verlagert werden.

Im Rahmen der Daseinsvorsorge soll die **Erneuerung der Trauerhalle** vorgenommen werden. Diese bedarf einer Modernisierung und Instandsetzung sowie Aufwertung. Insbesondere zählt hierzu die Erneuerung der Kühlanlage in der vorhandenen Leichenhalle, weitere Maßnahmen sind noch zu diskutieren. Die Trauerhalle soll ein Ort des Erinnerns und Trauerns bleiben, aber zugleich entsprechend den heutigen Bedürfnissen umgestaltet und aufgewertet werden. Ein zeitgemäßes Raumangebot soll es ermöglichen, Trauerfeiern in angemessener Umgebung auszurichten.

Auch der **Erhalt und zeitgemäßer Ausbau der Sportplätze** stellt eine Maßnahme dar. Diese sollen barrierefreie Zugänge erhalten und kleinteilige Sitzmöglichkeiten für Zuschauende sowie für Trainer- und Ersatzspielerschaft. Ggf. sind weitere Nutzungsmöglichkeiten in den Randbereichen zu integrieren, welche über eine zusätzliche Beteiligung erörtert werden sollen.

Durch die **Erneuerung und Aufwertung des Spielplatzes**, der sich angrenzend an das Schulgelände befindet, soll Kindern mit ihren Familien ein attraktiver Anlaufpunkt im öffentlichen Raum geschaffen werden. Dies leitet sich aus der Bestandsanalyse ab, da die Spielgeräte Mängel aufzeigen und weitere Spielplätze im Untersuchungsgebiet fehlen.

Zu dem Handlungsschwerpunkt ist auch die Maßnahme zur Aufwertung, Modernisierung und Instandsetzung von Schule und Außenanlage zuzuordnen. Grund für die Maßnahme ist nicht nur das alte Schulgebäude der Grundschule aus dem Jahr 1910, das einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweist, sondern auch der Bedarf nach baulichen Maßnahmen aufgrund der zunehmenden Ganztagsbeschulung. Der Schulhof der Grund- und Gemeinschaftsschule ist insgesamt in einem guten Zustand, nur einzelne Teilbereiche stechen negativ hervor. Hier besteht teilweise der Bedarf nach einer Aufwertung. Auch die Schulsporthalle weist Mängel auf, die zu beheben sind. Maßnahmen am Schulgebäude und den Außenflächen können nicht mit den Städtebaufördermitteln finanziert werden. Allerdings gibt es die Möglichkeit andere Programme, bspw. im Rahmen der AktivRegionen in Schleswig-Holstein, hierfür zu nutzen.

Darüber hinaus ist aus der Bestandsanalyse der barrierefreie Ausbau und **Aufwertung der Grünflächen entlang von Mühlenbach** abgeleitet worden, um die einzelnen Naherholungsräume und Grünflächen zu verbinden. Bereits im ZKD wurde diese Idee im Rahmen der Bürgerbeteiligung eingebracht. Insbesondere geht es hierbei darum, eine durchgängige attraktive Grünfläche entlang des Wasserlaufs zu schaffen. Bisher gibt es keine direkte Verbindung zwischen der Grünfläche an der Mühlenau, die zum Mühlenteich führt. Dieses Potenzial im Bereich der Naherholung wird bislang nicht in Gänze genutzt. Durch die Maßnahme soll die Aufenthaltsqualität erhöht und Tellingstedt als Naherholungsort gestärkt werden.

5.2.2. Ortsstruktur und Baukultur sowie Aufwertung öffentlicher Raum

Der Ortskern Tellingstedts bietet unterschiedliche Grün- und Freiräume, mit viel Potenzial sowohl für die örtliche Bevölkerung als auch für Besuchende, welches bisweilen nicht ausgeschöpft ist. Es gilt die vorhandenen öffentlichen, zum Teil historisch geprägten Orte hinsichtlich ihrer gestalterischen und funktionalen Aufenthaltsqualität zeitgemäß sowie nutzerorientiert aufzuwerten und nach Möglichkeit ganzjährig zu bespielen. Ferner wird durch viele, teils historische Gebäude die dörfliche Ortsstruktur erlebbar. Es gilt diesen typischen Charakter und seine gestalterischen Qualitäten zu erhalten. Mit der Wahrung der baukulturellen Substanz geht eine energetische Erneuerung von öffentlichen und privaten Gebäuden einher. Zudem müssen Neuentwicklungen an die bestehende Ortsstruktur angepasst werden.

In diesem Handlungsschwerpunkt ist als Maßnahme die **Umgestaltung des Marktplatzes / ZOB** vorgesehen. Dieser ist in Tellingstedt zentral gelegen, aber es fehlt an Aufenthaltsqualität, wodurch keine Funktion als Anknüpfungsort oder als Ortsmitte wahrzunehmen ist. Bereits im Rahmenplan für die Gemeinde von 1990 wurde die fehlende Gestaltung und die mangelnde Aufenthaltsqualität dieser Eingangssituation benannt. Die Aufwertung und Umgestaltung der Fläche kommt nicht nur den Bedarfen an einen modernen und barrierefreien Umsteigepunkt des ÖPNV nach, sondern ist auch für die Aufwertung der Ortsmitte, die Stärkung des Dorflebens und der Identität von großer Bedeutung.

Darüber hinaus sollen weitere **Begegnungsräume in der Ortsmitte** geschaffen werden. Bis auf die Nebenflächen der Hauptstraße stehen der Gemeinde hier keine Flächen zu Verfügung. Fachplanerisch und funktional böten sich Parkplatzflächen und Straßennebenflächen „Ecke Hauptstraße/Teichstraße“ an. Verhandlungen mit dem Eigentümer der Fläche führten bis zuletzt zu keinem Konsens. Wenngleich dieses Ziel weiterverfolgt wird, sollen die Nebenflächen und die Platzsituation an der „Ecke Töpferstraße/Hauptstraße/Schulweg“ mit zeitgemäßen und bedarfsgerechte Möblierungen, ggf. Beleuchtung und Bepflanzung ergänzt werden um so diesen öffentlichen Platz als Begegnungsraum attraktiver zu gestalten.

Darüber hinaus ist mindestens an einem der öffentlichen Plätze die **Einrichtung eines WLAN-Hotspots** vorgesehen, um die Teilhabe und zugleich die Belebung des öffentlichen Raums zu befördern.

Eine weitere Maßnahme stellt die **Aufwertung der Grünflächen entlang von Mühlenbach sowie Teilflächen beim Freibad und Pflegeheim** dar. Tellingstedt verfügt über Grünflächen und Freiräume, die als Orte der Freizeitgestaltung und Erholung große Potenziale darstellen. Bereits im ZKD wurde erkannt, dass diese Potenziale lediglich in Ansätzen genutzt werden. Insbesondere die Wege der Grünverbindung von Mühlenau bis Mühlenteich sollen barrierearm ausgebaut und mit zeitgemäßen Sitzmöglichkeiten ausgestattet werden. Insgesamt soll die Aufenthaltsqualität erhöht und die Potenziale als besonderer Naherholungsort ausgeschöpft werden.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befindet sich das **denkmalgeschützte Kirchengebäude** St. Martin und die dazugehörige **Außenfläche**, das als **Gründenkmal** gilt. Damit Tellingstedt sich den unverkennbaren Charakter erhält, den es durch die historische Bausubstanz innehat, ist eine weitere Maßnahme der **Erhalt und die Pflege** dieses Ensembles. Dadurch wird nicht nur die Aufenthaltsqualität erhöht, sondern es rückt gleichzeitig der Denkmalschutz stärker in das Bewusstsein der Bewohnerschaft und stärkt die Identität. Bei der Planung von Maßnahmen im Umfeld der Kirche ist im Sinne des Denkmalschutzes auf eine qualitätsvolle angemessene Gestaltung zu achten. In diesem Zusammenhang ist das geltende Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein zu beachten.

Für die überwiegend **privaten Gebäude mit unterschiedlich hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf** sollen Anreize und Fördermöglichkeiten geschaffen werden, um diese behutsam zu sanieren. Dabei geht es auch um die Betrachtung von Maßnahmen der CO²-Reduzierung. Die Sanierung der Gebäude soll zudem darauf abzielen, die Grundrisse und Zugänge im Sinne der Barrierearmut anzupassen. Im Vorwege soll eine individuelle Modernisierungsberatung erfolgen, auch um auf unterschiedliche Fördermöglichkeiten hinzuweisen. Bei der Entwicklung des Gebäudebestandes geht es ferner darum, ausreichenden, zeitgemäßen und bezahlbaren **Wohnraum für unterschiedliche soziale und demographische Zielgruppen**, wie bspw. ältere, mobilitätseingeschränkte, aber auch junge, in Ausbildung oder im Berufsstart befindliche Personen, zu schaffen. Auch dies soll nach Möglichkeit mit Hilfe der Modernisierung und Diversifizierung des Wohnungsbestandes durch Sanierung von Gebäuden und **Reaktivierung von derzeit ungenutzten oder untergenutzten Grundstücken** geschehen. Starthilfen und Anreize können grundsätzlich über die Städtebauförderung erfolgen, sofern Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe vorliegen. Es gilt, Wohnformen welche noch nicht ausreichend abgedeckt sind, ggf. mit privaten Investoren zu realisieren. Auch Zwischennutzungen von Leerständen sollten befördert werden.

5.2.3. Ortsverträgliche Mobilität

Dem Handlungsschwerpunkt ortsverträgliche Mobilität kommt naturgemäß eine große Bedeutung zu. Schließlich ist Mobilität die Voraussetzung für die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit aller Infrastruktureinrichtungen. Entsprechende Maßnahmen beziehen sich auf alle Verkehrsmittel. Durch sie soll die Zugänglichkeit aller Bevölkerungsgruppen – auch aus den Umlandgemeinden – verbessert und sicherer werden und zugleich durch Alternativen zum MIV ein Beitrag zum Umweltschutz geleistet werden.

Anhand der Bestandsanalyse ist belegt, dass Teile der im Untersuchungsgebiet verlaufenden Straßen funktionale und substanzialer bzw. gestalterische Mängel und damit einen mittleren oder hohen Erneuerungsbedarf aufweisen. Ebenso wurden Gehwege und Nebenflächen untersucht und klassifiziert. Folglich wird die **barrierefreie Gestaltung von Straßen, Geh- und Radwegen sowie weiteren Erschließungsräumen** als Maßnahmen aufgenommen. Es handelt sich im Wesentlichen um die Straßen Husumer Straße, Hauptstraße, Kirchplatz und die Norderstraße. Die Hauptstraße und der nördliche Teil des Kirchplatzes sind Kreisstraßen und nicht im Besitz der Kommune, so dass die Umgestaltung durch die Gemeinde beschränkt ist. Neben gestalterischen Maßnahmen in den genannten Straßen sind in der Hauptstraße Maßnahmen zur Reduzierung der Geschwindigkeit, die Integration eines Schutzstreifens für Radfahrende, Einrichtung neuer Querungsmöglichkeiten für zu Fuß Gehende und die Abkehr vom Parken entlang der Straße vorgesehen, wobei das Halten gestattet sein soll. Eine detaillierte Beschreibung der Teilabschnitte ist den Maßnahmensteckbriefen in Kapitel 5.3. zu entnehmen. Ziele dieser Maßnahmen sind die Förderung der innerörtlichen Barrierefreiheit bzw. -armut, Erhöhung der Sicherheit und demzufolge die Optimierung der Zugänglichkeit im öffentlichen Raum. Mit Hilfe der Erneuerung, Anpassung und gestalterischen Aufwertung identifizierter öffentlicher Straßen, Wege und Erschließungsräume soll eine funktionale Entlastung sowie frequenzfördernde Attraktivierung für den Fuß- und Radverkehr gelingen.

Um in Tellingstedt eine attraktive Alternative zum MIV anzubieten ist der **barrierefreie Ausbau und die Optimierung der Bushaltestellen sowie die Etablierung alternativer nachfragegerechter und tragfähiger Bedienkonzepte/Mobilitätsangebote vorgesehen**. Da der ÖPNV nicht alle Bedarfe der Nutzergruppen abdeckt, gilt es darüber hinaus zu prüfen ob Bürgerbusse, Rufbusse/Sammeltaxis, Mitfahrbörsen und Mitfahrbänke umgesetzt werden

können. Darüber hinaus sollen alternative Infrastrukturangebote, wie der Ausbau von E-Ladestrukturen und Sharingkonzepten bei den Planungen im öffentlichen Raum integriert werden.

5.2.4. Partnerschaftliche Zusammenarbeit und Klimawandel

Die Entwicklung des Ortskerns soll als transparenter Beteiligungsprozess organisiert werden, an dem alle mitwirken. So kann sichergestellt werden, dass Politik und Verwaltung, öffentliche Akteure und die Bevölkerung gemeinsam zukunftsfähige Ideen entwickeln und Engagement auch jenseits von investiven Maßnahmen entstehen kann. Dafür ist es erforderlich, **Öffentlichkeitsarbeit** und Partizipation für die Gesamtmaßnahme sowie alle Einzelprojekte vorzusehen und finanziell zu unterfüttern. Dabei sollten auch Interessenvertreter der umliegenden Gemeinden einbezogen werden. Um eine stärkere Einbindung der lokalen Akteure und Betroffenen zu bewirken, sollen Interessenlagen zusammengeführt und übergreifende lokale Initiativen gefördert werden.

Im Zuge der Beteiligung sind z. B. auch neue Methoden wie Online-Befragungen oder spezielle Formate für einzelne Zielgruppen einzubinden. Denkbar wäre als Beteiligungsinstrument auch die Einrichtung eines **Verfügungsfonds**. Ein solcher Fonds ermöglicht die anteilige Finanzierung kleinteiliger Vorhaben im Fördergebiet, welche beispielsweise durch die Bewohner- oder Eigentümerschaft vorgeschlagen und realisiert werden.

Bei Natur-, Umwelt- und Klimaschutz sowie Klimaanpassung handelt es sich wie beschrieben um Querschnittsthemen, die in allen Handlungsfeldern und Maßnahmen mitgedacht werden müssen. Um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, sollen etwa die Reduktion von Treibhausgasemissionen, sowohl im Bereich der Gebäudetechnik, als auch in Bezug auf verkehrliche und kleinklimatische Belastungen vorangetrieben werden. Dies kann über die Maßnahmen zur Sicherung des Bestandes durch bspw. die energetische Ertüchtigung von privaten und öffentlichen Gebäuden gefördert werden. Gleichzeitig hat die Stärkung alternativer Verkehrsmittel einen ebensolchen Effekt, zum Beispiel über den Ausbau von Fuß- und Radwegeverbindungen oder die Etablierung alternativer Bedienformen im ÖPNV. Auch Maßnahmen zur Qualifizierung und Aufwertung von Grün- und Freiflächen und somit zur Verbesserung des Kleinklimas spielen hier mit rein.

Darüber hinaus existiert im Kreis Dithmarschen ein **Klimaschutzkonzept**, dessen **Ziele es in Abstimmung mit den Nachbargemeinden umzusetzen** gilt. Übergeordnetes Ziel ist es, bis 2030 eine 100%ige Klimaneutralität in Bezug auf den CO²-Ausstoß in den Bereichen Strom, Wärme und Mobilität zu erreichen.

Gemäß der Bestandsanalyse kommt es im Ortskern bei Starkregen zu Überschwemmungen, da das überschüssige Wasser in dem versiegelten Bereich nicht abfließen kann. Angesichts des Klimawandels wird sich diese Problematik vermutlich verstärken. Daher sind **Maßnahmen zur Verbesserung der Entwässerungsstruktur** vorgesehen, um Überflutungen im Ortskern schadlos ableiten zu können. Das können bspw. öffentliche oder private Erschließungsflächen sein, die für die Wasserabführung entsprechend gestaltet sein müssen, oder die Bereitstellung von entsiegelten Flächen.

Eine weitere Maßnahme stellt der **Ausbau der Markthalle als temporär nutzbare Veranstaltungshalle** dar. Aktuell steht die Markthalle nur eingeschränkt und mit hohem bürokratischen Aufwand für die Durchführung von Veranstaltungen zur Verfügung, obwohl sie als Veranstaltungsort für die Austragung von Gemeindefesten wichtiger Bestandteil ist.

5.3. Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmenkonzept umfasst eine grafische Darstellung der verortbaren Projekte im Plan (vgl. Plan 13 Maßnahmenplan) sowie umfängliche Erläuterungen in Maßnahmenblättern. In diesen werden alle Projektideen und Maßnahmen im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet anhand von Kurzsteckbriefen dargestellt. Die Reihenfolge stellt keine Priorität für die Umsetzung dar, sie erfolgt analog der vergebenen Maßnahmennummern in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (vgl. Kapitel 5.4.). Die Übersicht gliedert sich in Anlehnung an die Städtebauförderungsrichtlinien in Maßnahmen der Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung.

Neben den aktuell förderfähigen Maßnahmen gemäß programmspezifischen Regelungen der Förderkulisse „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ und der geltenden Städtebauförderungsrichtlinien SH 2015 sind auch Maßnahmen vorgesehen, deren Finanzierung jedoch aus alternativen Förderprogrammen und Eigenmitteln der Gemeinde erfolgen muss. Grundsätzlich sind Städtebauförderungsmittel subsidiär einzusetzen, sodass die Verfügbarkeit anderer Förderquellen wie spezifische Fachprogramme zu prüfen ist.

Maßnahme 1	Vorbereitende Untersuchungen und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
-------------------	--

Maßnahmenbeschreibung

Gemäß § 141 BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen. Sie sind erforderlich, um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen.

Aufbauend auf den Beurteilungsunterlagen wird ein integriertes Entwicklungskonzept (IEK) erarbeitet, das im Detail die Entwicklungsziele und Handlungsfelder, Schwerpunkte und einzelne Maßnahmenvorschläge umfasst. Die enthaltenen Schwerpunkte und Maßnahmen sollen nach den Erfordernissen des Monitoring regelmäßig fortgeschrieben werden.

Zuständigkeit	Gemeinde Tellingstedt
----------------------	-----------------------

Kosten (geschätzt)	80.000. Euro
---------------------------	--------------

Maßnahme 2 Aufstellung Bauleitplanung Feuerwehrstandort Hamburger Straße**Maßnahmenbeschreibung**

Im Rahmen der Durchführung der Gesamtmaßnahme kann es zu notwendigen Änderungen an bestehenden Bauleitplänen und ggf. des Flächennutzungsplans kommen, wenn Maßnahmen den derzeit geltenden Festsetzungen widersprechen sollten. Auch im Falle der Entwicklung und Nachverdichtung auf Potenzialflächen kann die Aufstellung von neuen Bebauungsplänen erforderlich werden. Aktuell ist davon auszugehen, dass für den Feuerwehrstandort an der Hamburger Straße 5 ein neuer Bebauungsplan erstellt werden soll.

Zuständigkeit Gemeinde Tellingstedt

Kosten (geschätzt) 25.000 Euro

Maßnahme 3 Zukunftskonzept Daseinsvorsorge**Maßnahmenbeschreibung**

Gemäß A 5.6.2 der StBauFR SH 2015 ist als erster Schritt nach der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ ein überörtliches Konzept zu den künftigen Anforderungen an die öffentliche Daseinsvorsorgeinfrastruktur zu erstellen. Dieses sogenannte ZKD ist unter Mitwirkung der betroffenen Nachbargemeinden zu erarbeiten. Es umfasst eine Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse zur Daseinsvorsorge, in welcher die (sozio-)demographischen Rahmenbedingungen der Gemeinde Tellingstedt und der Umlandgemeinden anhand ausgewählter Indikatoren untersucht werden. Darüber hinaus sind Leitsatz, Entwicklungsziele sowie Maßnahmen und Handlungsempfehlungen samt Monitoringsystem Teil des Konzepts. Das ZKD stellt damit eine der Grundlagen für die Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme der Gemeinde Tellingstedt dar.

Zuständigkeit Gemeinde Tellingstedt

Kosten 57.000 Euro

Maßnahme 4 Herstellung und Änderung Hauptstraße



Maßnahmenbeschreibung

Die Hauptstraße stellt die zentrale Ost-West-Achse durch den Ortskern dar und wird durch den MIV dominiert. Dieser Eindruck wird durch die parkenden Autos entlang der Straßenführung und den großflächigen, ungestalteten Parkplätzen in dem Bereich verstärkt. Neben der Behebung der Funktions- und Substanzmängel am Straßenkörper und den Nebenflächen beziehen sich die Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarfe insbesondere auf die Steigerung der Nutzungsqualität für den Fuß- und Radverkehr und eine Verringerung der Barrierewirkung. Ziel der Umgestaltung ist es, alle Verkehrsträger in diesem Straßenraum sicher zu leiten und gleichermaßen die Nutzungen der den Wohn- und teils Geschäftshäusern vorgelagerten Flächen wenig zu beschneiden. In Absprache mit dem Kreis ist zu prüfen ob eine Geschwindigkeitsreduzierung, die Errichtung neuer Querungsmöglichkeiten für zu Fuß Gehende und die Integration eines Schutzstreifens für Radfahrer möglich ist. Ggf. sind für die Umsetzung Ankäufe oder Nutzungsvereinbarungen bzgl. der Nebenflächen zu tätigen.

An der Ecke Hauptstraße/Töpferstraße soll die Platzsituation in den Nebenflächen der Hauptstraße zudem um Sitzmöglichkeiten ergänzt werden um einen attraktiven Begegnungsraum in der sonst sehr engen Hauptstraße zu schaffen.

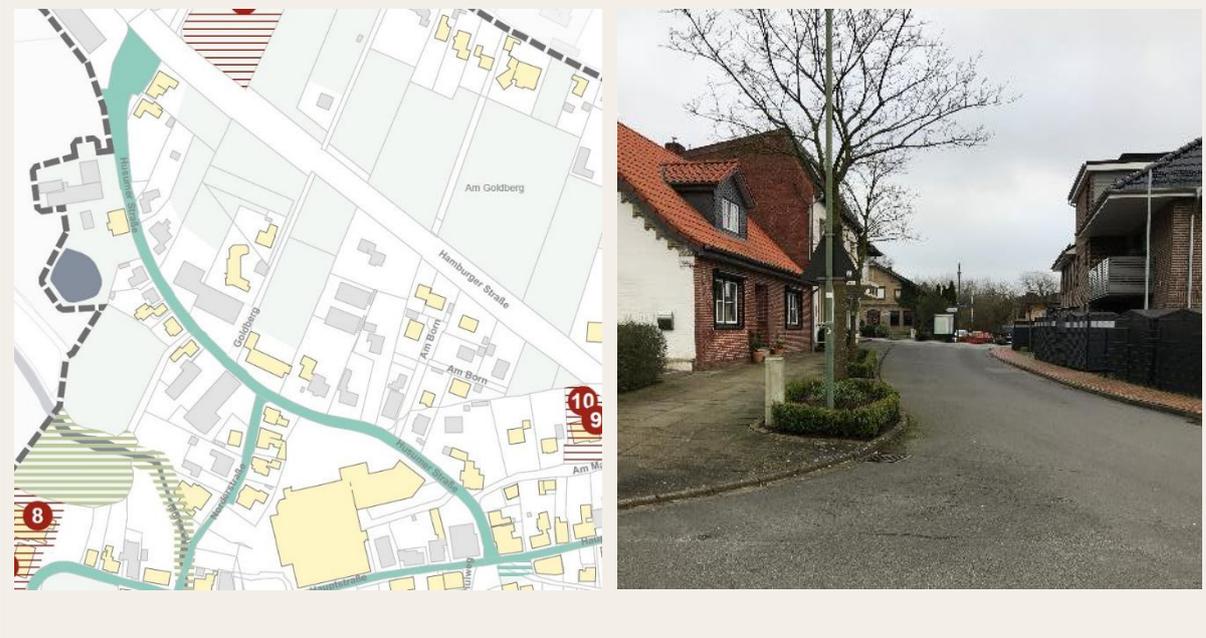
Darüber hinaus ist im Rahmen einer Umgestaltung die Entwässerungsstruktur im Ortskern, im Bereich der Hauptstraße, zu prüfen und entsprechende Maßnahmen umzusetzen, um überschüssiges Regenwasser ableiten zu können, da es insbesondere bei Starkregen in dem Bereich zu Überschwemmungen kommt.

Aufgrund der Widmungen der Hauptstraße als Kreisstraße ist der Zugriff der Gemeinde bzgl. der umzugestaltenden Bereiche beschränkt. Vorerst wurden für diese Maßnahme ausschließlich die Nebenflächen des Straßenkörpers berücksichtigt. Die Umsetzung der Maßnahme ist eng mit dem Kreis abzustimmen.

Zuständigkeit Gemeinde Tellingstedt

Kosten (geschätzt) 220.000 Euro

Maßnahme 5 Herstellung und Änderung Husumer Straße



Maßnahmenbeschreibung

Die Husumer Straße geht Richtung Norden von der Hauptstraße ab und bis hin zur Hamburger Straße. Aufgrund erheblicher Funktions- und Substanzmängel im Straßenraum und einem schmalen Fußweg besteht hier ein hoher Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarf am Straßenkörper und den Nebenflächen. Durch die Umgestaltung soll insbesondere eine Steigerung der Nutzungsqualität für den Fuß- und Radverkehr sowie der barrierefreie Ausbau erfolgen.

Zuständigkeit Gemeinde Tellingstedt

Kosten (geschätzt) 1.023.800 Euro

Maßnahme 6

Herstellung und Änderung Kirchplatz



Maßnahmenbeschreibung

Am Kirchplatz, im Süden des Gebiets, entsteht der Erneuerungs- und Ausbaubedarf aufgrund konfliktreicher Straßenraumgestaltungen. Dies äußert sich in Einschränkungen für zu Fuß Gehende durch Unterbrechungen des Fußwegs, durch schmale Fußwege sowie durch Konflikte mit dem ruhenden MIV. Speziell die Steigerung der Nutzungsqualität für den Fuß- und Radverkehr sowie der barrierefreie Ausbau werden angestrebt.

Aufgrund der Widmungen des nördlichen Teils des Kirchplatzes als Kreisstraße ist der Zugriff der Gemeinde bzgl. der umzugestaltenden Bereiche beschränkt. Vornehmlich wurden für diese Maßnahme ausschließlich die Nebenflächen des Straßenkörpers berücksichtigt. Die Umsetzung der Maßnahme ist eng mit dem Kreis abzustimmen.

Es besteht eine denkmalrechtliche Genehmigungspflicht gemäß § 12 Absatz 1 Nr. 3 DSchG SH, da sich im Umfeld der Maßnahme ein Kulturdenkmal befindet, dessen Eindruck beeinträchtigt werden könnte. Die Umsetzung ist frühzeitig mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Zuständigkeit Gemeinde Tellingstedt

Kosten (geschätzt) 242.280 Euro

Maßnahme 7

Herstellung und Änderung Norderstraße



Maßnahmenbeschreibung

Die Norderstraße befindet sich im Westen des Untersuchungsgebiets. Aufgrund erheblicher Funktions- und Substanzmängel im Straßenraum und einem schmalen Fußweg besteht hier ein hoher Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarf am Straßenkörper und insbesondere den Nebenflächen. Durch die Umgestaltung soll zudem eine Steigerung der Nutzungsqualität für den Fußverkehr sowie der barrierefreie Ausbau erfolgen.

Es besteht eine denkmalrechtliche Genehmigungspflicht gemäß § 12 Absatz 1 Nr. 3 DSchG SH, da sich im Umfeld der Maßnahme ein Kulturdenkmal befindet, dessen Eindruck beeinträchtigt werden könnte. Die Umsetzung ist frühzeitig mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Zuständigkeit	Gemeinde Tellingstedt
----------------------	-----------------------

Kosten (geschätzt)	240.000 Euro
---------------------------	--------------

Maßnahme 8 Herstellung und Änderung Marktplatz/ZOB



Maßnahmenbeschreibung

Der Marktplatz/ZOB ist zentral gelegen und wird eine Aufwertung und Umgestaltung erfahren. Aktuell ist er in seiner Funktion als Ankunftsort und Ortsmitte kaum wahrzunehmen. Die Umgestaltungsplanung soll zeitgemäße und bedarfsgerechte Möblierungen, Beleuchtungselemente, Bepflanzung und Informationstafeln berücksichtigen. Dabei ist auch die vorhandene Bushaltestelle umzugestalten, sodass die Fläche als barrierefreier Umsteigepunkt des ÖPNVs dient. Insgesamt ist für die Zugänglich- und Nutzbarkeit des Platzes die Umgestaltung barrierefrei oder zumindest barrierearm durchzuführen. Dabei soll geprüft werden inwieweit Stellplatzflächen zurückgenommen werden können, um mehr Platz für die Aufenthaltsflächen und die mögliche Einrichtung einer Mobilitätsstation, die bspw. Angebote aus den Bereichen Carsharing und E-Mobilität (Pkw wie Fahrrad) umfassen soll. Zudem könnte benötigte Infrastruktur und Versorgungstechnik für Marktbesucher geschaffen werden, um dort einen Wochenmarkt ausrichten zu können. Die Planung soll unter Beteiligung der Bevölkerung erfolgen.

Zuständigkeit Gemeinde Tellingstedt

Kosten (geschätzt) 450.000 Euro

Maßnahme 9 Erneuerung Spielplatz Schulweg



Maßnahmenbeschreibung

Angrenzend an das Schulgelände befindet sich der einzige Spielplatz im Ortskern. Die Gestaltung des Spielplatzes ist nicht ansprechend, Aufenthaltsmöglichkeiten für Begleitpersonen fehlen. Im Zuge der Maßnahme sollen die bestehenden Mängel an den veralteten Spielgeräten und an der Umzäunung beseitigt werden. Darüber hinaus gilt es ein zeitgemäßes Spielplatzkonzept zu erstellen und umzusetzen. Dieses soll eine bedarfsgerechte Erweiterung der Spielgeräte beinhalten, sodass eine Vielfalt an Spielgeräten unterschiedliche Nutzergruppen und Altersklassen ansprechen. Hierzu können neben klassischen Spielmöglichkeiten für Kinder ebenso Sportgeräte zählen, die Bewegungsanreize für Jugendliche, Erwachsene sowie Senioren setzen. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität ist eine einladende Möblierung für Begleitpersonen vorgesehen. Auf diese Weise soll ein attraktiver, generationsübergreifender Treffpunkt im Ortskern geschaffen werden.

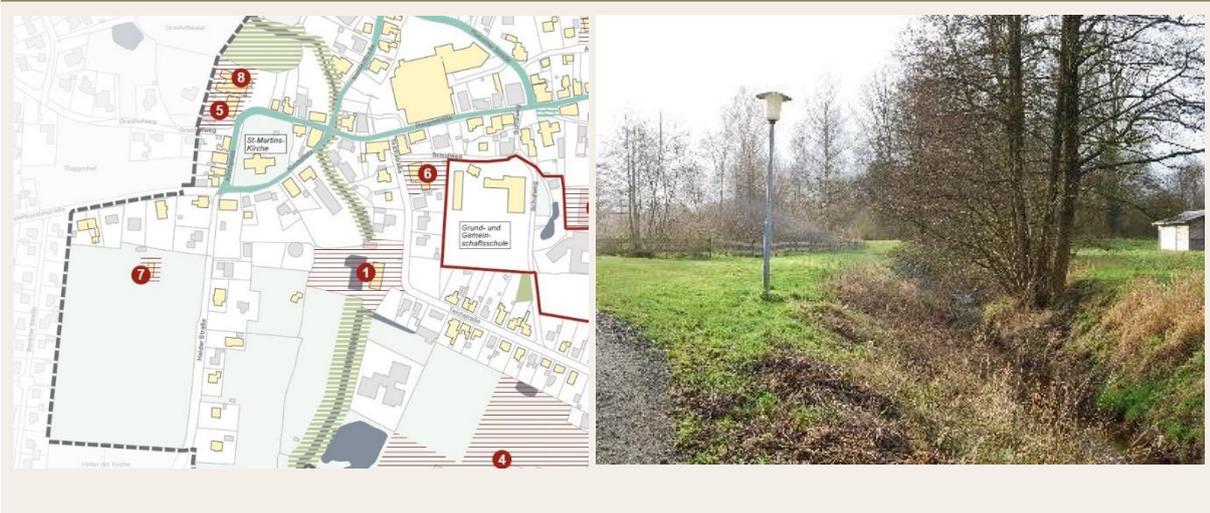
Im Zuge der Umsetzung sollen konkrete Beiträge zum Klimaschutz, zur Klimaanpassung und der Verbesserung der grünen Infrastruktur berücksichtigt werden. Für die Zugänglich- und Nutzbarkeit des Spielplatzes ist die Umgestaltung barrierefrei oder zumindest barrierearm durchzuführen.

Zuständigkeit Gemeinde Tellingstedt

Kosten (geschätzt) 93.000 Euro

Maßnahme 10

Aufwertung Grünflächen Mühlenau



Maßnahmenbeschreibung

Die vorhandenen Grün- und Freiflächen, wie die Grünflächen entlang des Mühlenbachs und der Mühlenau, sind derzeit kaum erlebbar. Daher sollen diese aufgewertet werden. Die Mühlenau fließt entlang der Kirche und mündet im weiteren Verlauf in den Mühlenteich. Der Wasserlauf wird von naturbelassenen Grünflächen umgeben. Die Grünverbindung entlang des Wasserlaufs vom Freibad Richtung Süden soll ausgebaut und gestaltet sowie durch Wander- und Spazierwege mit anderen Naherholungsflächen verbunden werden. Im Rahmen der Aufwertung ist eine Zugänglichkeit unter dem Aspekt der Pflege und in den öffentlich wahrnehmbaren Bereichen auch für die Erlebbarkeit durch die Einwohner- und Besucherschaft herzustellen. Verweilmöglichkeiten, bspw. durch Bänke, sollen die Aufenthaltsqualität erhöhen. Bei der Planung und Umsetzung baulicher Vorhaben in der Gemeinde ist auf die Leistungsfähigkeit der Entwässerungsinfrastruktur und ggf. entsprechende Entwässerungsmaßnahmen wie Retentionsanlagen oder Oberflächenversickerung zu achten, wobei insbesondere die Grünflächen eine wichtige Rolle einnehmen.

In dem Abschnitt südlich des Campingplatzes sind die Abstandsregeln der Verbandssatzung des Sielverbandes Tielenu zu berücksichtigen.

Zuständigkeit Gemeinde Tellingstedt

Kosten (geschätzt) 75.000

Maßnahme 11**Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter****Maßnahmenbeschreibung**

Für die Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter können gemäß B 2.2.1 StBauFR SH 2015 Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden. Hierfür ist ein gesonderter Beschluss der Gemeindevertretung erforderlich. Im empfohlenen Sanierungsgebiet befinden sich 116 Gebäude mit mittlerem und 8 Gebäude mit einem hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Die geschätzten Kosten basieren auf folgenden angenommenen Parametern:

Kostenschätzung hoher Bedarf: 150T Euro/Gebäude; Bei einer Realisierungsquote von 5 Gebäuden = 750TEuro. Förderquote ist noch nicht festgesetzt. Beispielwert Annahme von ca. 20% der Kosten werden voll gefördert = 150TEuro

Kostenschätzung mittlerer Bedarf: 100T Euro/Gebäude; Bei einer Realisierungsquote von 15 Gebäuden = 1,5 Mio. Euro. Förderquote ist noch nicht festgesetzt. Beispielwert Annahme von ca. 20% der Kosten werden voll gefördert = 300TEuro

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.

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe wurden auf Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme beurteilt. 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 nur mit einem niedrigen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf eingestuft wurden.

Zuständigkeit Private Eigentümerschaft

Kosten (geschätzt) 450.000 Euro

Maßnahme 12 Neubau Freibad



Maßnahmenbeschreibung

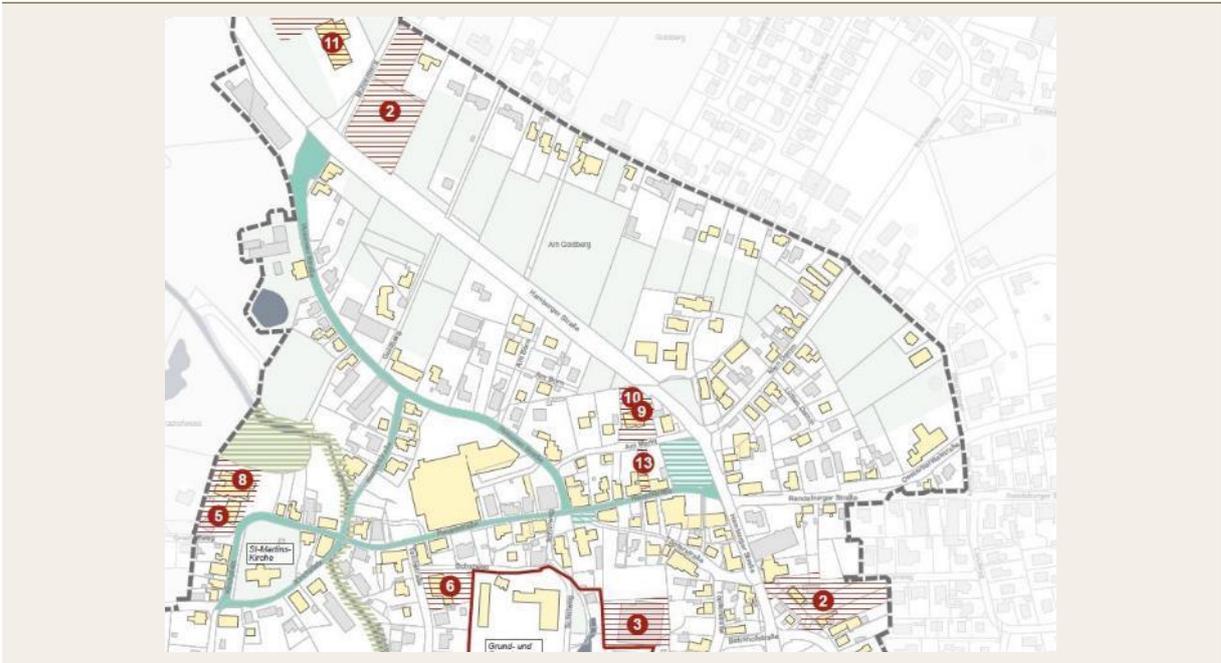
Das in 1979 eröffnete Freibad wurde im Sommer 2014 geschlossen. Die augenscheinliche aktuelle Situation sowie vorausgehende Analysen testieren große Substanzmängel an den Gebäuden, Becken und Technik des beliebten Freibads. Der hohe Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf lässt nach wirtschaftlicher Betrachtung der Kommune nur einen Neubau als Lösung für den Erhalt des Bades am gleichen Standort zu. Mit den Planungen wurde bereits während der Erstellung der VU als vorgezogene Maßnahme der Städtebauförderung begonnen. Im Mai 2020 wurden die SiegerInnen des offenen zweiphasigen Realisierungswettbewerbs bekanntgegeben. Der Siegerentwurf sieht den Ersatz des bestehenden Gebäudes durch einen Neubau vor sowie zwei 50-Meter-Bahnen, einen Sprungturm, eine Wellenrutsche im Nichtschwimmerbecken und ein Kinderbecken.

Zuständigkeit Gemeinde Tellingstedt

Kosten (geschätzt) 5.100.000 Euro

Maßnahme 13

Neubau Feuerwehrrätehaus



Maßnahmenbeschreibung

Da das Feuerwehrrätehaus der Freiwilligen Ortsfeuerwehr Tellingstedt diverse bauliche Mängel aufweist, die sich langfristig am derzeitigen Standort nicht zufriedenstellend beheben lassen, ist perspektivisch der Neubau an einem anderen Standort vorgesehen. Im Sanierungsgebiet sind gut angeschlossene Flächen an der Albersdorferstraße 9-13 vorhanden, welche für einen Neubau favorisiert werden. Perspektivisch ist der Ankauf und teilweise Freilegung dieser Flächen vorgesehen, um mit dem Neubau den heutigen Ansprüchen und gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen und den Versorgungsstandard der Gemeinde im Bereich Feuerwehrwesen langfristig zu halten. Alternativ eignet sich das Grundstück Mühlenberg Ecke Hamburger Straße als weitere Potenzialfläche für den Neubau, sofern sich eine Umsetzung auf dem Grundstück Hamburger Straße 5 nicht realisieren lässt. Unter diesen Umständen ist ein Ankauf der Fläche vorgesehen.

Einzelmaßnahmen

- 13.1 Grunderwerb Albersdorferstraße 9-11
- 13.2 Grunderwerb Albersdorferstraße 13
- 13.3 Grunderwerb Grundstück Mühlenberg (Ecke Hamburger Straße)
- 13.4 Freilegung Albersdorferstraße 9-11
- 13.5 Freilegung Albersdorferstraße 13

Zuständigkeit Gemeinde Tellingstedt

Kosten (geschätzt) 3.500.000 Euro

Maßnahme 14**Sportanlage „Wilhelm Harder Stadion“****Maßnahmenbeschreibung**

Der Sportplatz an der Bahnhofstraße soll barrierefreie Zugänge, einen Rundlauf und kleinteilige Sitzmöglichkeiten für Zuschauer sowie für Trainer- und Ersatzspielerschaft erhalten. Darüber hinaus sollen die Umkleiden modernisiert und barrierefrei gestaltet werden. Zusätzlich sind weitere Nutzungsmöglichkeiten in den Randbereichen zu integrieren, welche über eine Beteiligung erörtert werden sollen. Auf diese Weise entsteht eine bedarfsorientierte und attraktive Sportstätte in der Ortsmitte Tellingstedt, die vielseitige Nutzungen und umfassende Aufenthaltsqualitäten bietet.

Es besteht eine denkmalrechtliche Genehmigungspflicht gemäß § 12 Absatz 1 Nr. 3 DSchG SH, da sich im Umfeld der Maßnahme ein Kulturdenkmal befindet, dessen Eindruck beeinträchtigt werden könnte. Die Umsetzung ist frühzeitig mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Zuständigkeit	Gemeinde Tellingstedt
----------------------	-----------------------

Kosten (geschätzt)	280.000 Euro
---------------------------	--------------

Maßnahme 15

Sportplatz Hamburger Straße



Maßnahmenbeschreibung

Der Sportplatz an der Hamburger Straße ist rein funktional ausgestaltet. Er soll zusätzlich barrierefreie Zugänge und kleinteilige Sitzmöglichkeiten für Zuschauende sowie für Trainer- und Ersatzspielerschaft erhalten. Darüber hinaus sollen bedarfsorientiert weitere Nutzungsmöglichkeiten in den Randbereichen integriert werden, welche über eine Beteiligung erörtert werden sollen.

Zuständigkeit Gemeinde Tellingstedt

Kosten (geschätzt) 90.000 Euro

Maßnahme 16 Familienzentrum



Maßnahmenbeschreibung

Die Kirchengemeinde stellt Überlegungen an, die Nutzung des Gemeindehauses zu verlagern, da an dem momentanen Gebäude Sanierungs- und Modernisierungsbedarf besteht. Aus diesem Grund gilt es, eine adäquate Nachnutzung für das dann leerfallende ortsbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude am Kirchplatz 12 zu finden. Es ist vorgesehen, das ortsbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude zu erhalten und mit einer sozialen, öffentlichen Einrichtung, wie einem Familienzentrum zu nutzen. Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Ortskern bietet viel Potenzial für einen Treffpunkt, der das Zentrum bspw. mit niedrigschwelligen Freizeit- und Beratungsangeboten belebt. Bei Umsetzung durch die Gemeinde Tellingstedt wäre der Ankauf der Immobilie erforderlich, die aktuell neben der Nutzung als Gemeindehaus die Kita „Lütt Matten“ umfasst.

Es besteht eine denkmalrechtliche Genehmigungspflicht gemäß § 12 Absatz 1 Nr. 3 DSchG SH, da sich im Umfeld der Maßnahme ein Kulturdenkmal befindet, dessen Eindruck beeinträchtigt werden könnte. Darüber hinaus gilt die Genehmigungspflicht gemäß § 12 Absatz 1 Nr. 1 DSchG SH. Die Umsetzung ist frühzeitig mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Einzelmaßnahmen

16.1 Grunderwerb Kirchplatz 12 (Gemeindehaus und Kitagebäude)

Zuständigkeit Gemeinde Tellingstedt

Kosten (geschätzt) 1.120.000 Euro

Maßnahme 17

Erweiterung und Umbau Kita „Lütt Matten“



Maßnahmenbeschreibung

Aus der Kitabedarfsplanung geht die Empfehlung hervor, mittelfristig den Ausbau insbesondere der U3-Betreuung mit 20 bis 30 Plätzen in Erwägung zu ziehen. Daher ist der Ausbau und die Erweiterung der Kita Lütt-Matten vorgesehen, die sich direkt neben dem Gemeindehaus am Kirchplatz 12 befindet. Bei den weiteren Planungen ist zu berücksichtigen, dass zunehmend Kinder unter drei Jahren aufgenommen werden und entsprechend lange in der Kitabetreuung verweilen. Des Weiteren wird Inklusion zukünftig umgesetzt werden müssen, was wiederum zur Reduzierung der Gruppengröße führt. Diese und weitere Aspekte gilt es in Bezug auf die Betreuungskapazitäten (Regelgruppen, Krippengruppen, Nachmittagsgruppe) sowie im Rahmen der Inklusion in einem konzeptionellen und baulichen Profil zu beachten, sodass das Angebot den heutigen Bedürfnissen der Kinder entspricht und Tellingstedt für Familien zusätzlich attraktiv macht. Im Allgemeinen soll das erweiterte Kita-Raumkonzept so angelegt sein, dass es den unterschiedlichen Interessen und Anforderungen aller Nutzenden gerecht wird und optimale Voraussetzungen zur Erfüllung des Erziehungs- und Bildungsauftrages bietet. Zusätzlich sind die Räume hinsichtlich der Funktionen und Nutzung variabel zu planen, um für eventuelle zukünftige Bedarfsänderungen die erforderlichen Anpassungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Ein Erweiterungsbau könnte baulich auf dem Grundstück am Kirchplatz 12 realisiert werden. Bei Umsetzung durch die Gemeinde Tellingstedt wäre ein Ankauf der Immobilie erforderlich. Da das Gebäude neben der Kita aktuell das Gemeindehaus umfasst, wurde der Kaufpreis einmalig der Maßnahme 17 zugeordnet.

Es besteht eine denkmalrechtliche Genehmigungspflicht gemäß § 12 Absatz 1 Nr. 3 DSchG SH, da sich im Umfeld der Maßnahme ein Kulturdenkmal befindet, dessen Eindruck beeinträchtigt werden könnte. Die Umsetzung ist frühzeitig mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Einzelmaßnahmen

16.1 Grunderwerb Kirchplatz 12 (Gemeindehaus und Kitagebäude)

Zuständigkeit Gemeinde Tellingstedt

Kosten (geschätzt) 1.600.000 Euro

Maßnahme 18

Einrichtung Medizinisches Versorgungszentrum



Maßnahmenbeschreibung

Durch die Gründung eines Medizinisches Versorgungszentrums (MVZ) soll die medizinische, insbesondere hausärztliche Versorgung in der Gemeinde Tellingstedt und für das Umland zukunftsorientiert sichergestellt werden. Neben der Bündelung der allgemeinmedizinischen Ärzte sollen weitere verwandte Nutzungen angegliedert werden, um Synergieeffekte zu erschließen. Hierbei könnte es sich bspw. um eine Apotheke, eine Tagespflegeeinrichtung, einen ambulanten Pflegedienst, ein Sanitätshaus oder eine Physiotherapiepraxis handeln. Diese Nutzungen bilden gemeinsam mit dem MVZ das neue Gesundheitszentrum. Konzeptionell könnte die Gemeinde das Modell verfolgen die Gründung einer gemeinnützigen GmbH „Medizinisches Versorgungszentrum gGmbH“ vorzunehmen. Sie ist alleinige Gesellschafterin der gGmbH. In welcher Konstellation die Vermietung erfolgt, wird im weiteren Prozess konkretisiert. Denkbar wäre, dass nach der Fertigstellung die Gemeinde das Gebäude an die gGmbH vermietet. Die gGmbH wiederum könnte Untermietverträge mit den unterschiedlichen Gesundheits- und Pflegedienstleistern schließen.

Der Hausarzt, der in der Hauptstraße 25 gelegen ist, wird zum Ende des Jahres 2020 schließen und die Praxis wird durch einen Internisten nachgenutzt. Diesen gilt es in das MVZ zu integrieren. Darüber hinaus sollten bei anderen potenziell schließenden Praxen eine Nachbesetzung erfolgen und zukünftig ebenfalls in das MVZ integriert werden.

Als Standort wird aktuell das zentral gelegene alte Amt Eider in der Teichstraße 1 favorisiert, in dem sich bereits ein Hausarzt befindet und Möglichkeiten bestehen die bestehenden Nutzungen, wie die Außenstelle des Amtes sowie die Polizei auszulagern.

Einzelmaßnahmen

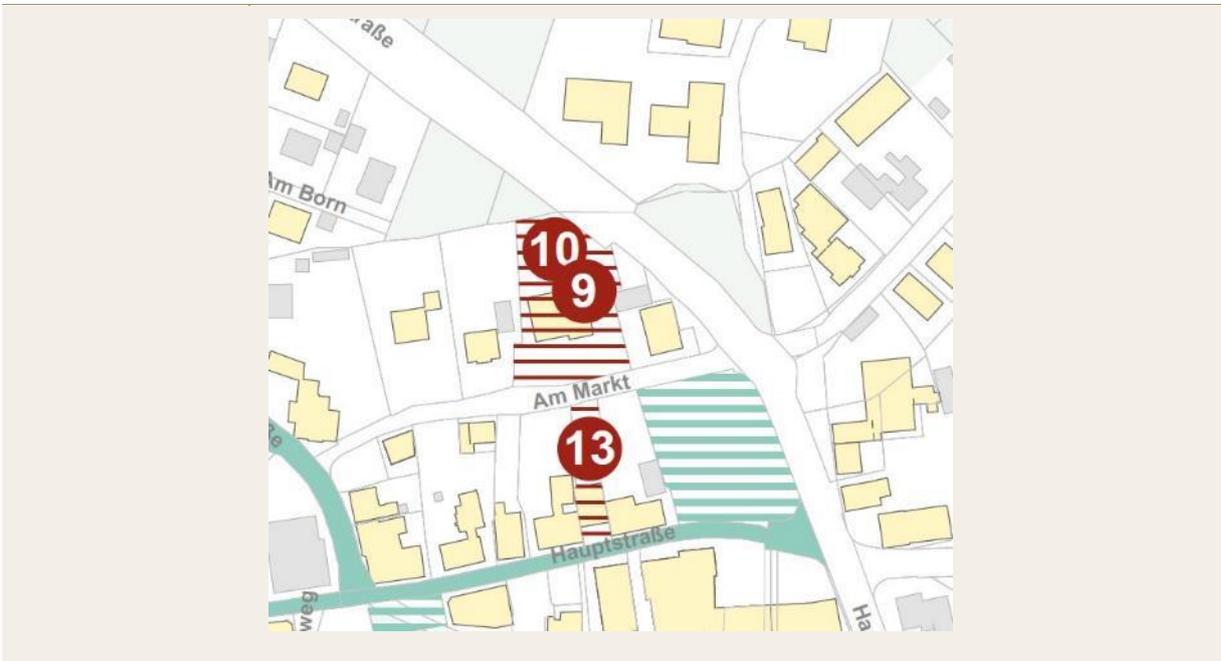
18.1 Grunderwerb Teichstraße 1

Zuständigkeit Gemeinde Tellingstedt

Kosten (geschätzt) 1.970.000 Euro

Maßnahme 19

Bürger-/Multifunktionshaus



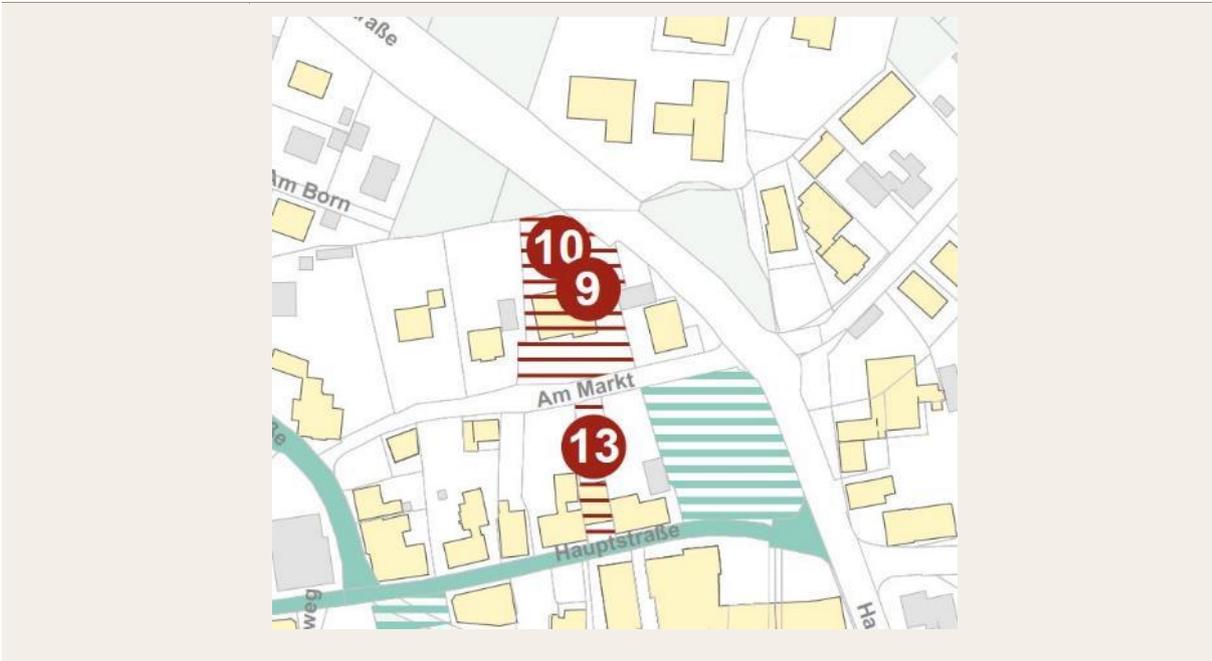
Maßnahmenbeschreibung

Nach der Fertigstellung des Feuerwehrgerätehauses (vgl. Maßnahme 14) und dem Umzug in eben dieses gilt es sodann eine adäquate Nachnutzung für das dann leerfallende Gebäude am Markt 16 zu finden. Aufgrund der zentralen Lage am Markt, der Größe und dem zugehörigen Außengelände stehen mehrere Nutzungsoptionen zur Diskussion, welche noch genauer geprüft werden müssen. Favorisiert wird der Umbau hin zu einem Bürger-/Multifunktionshaus, welches Räume für mindestens 120 Personen beinhaltet und bestenfalls eine kleine Gastronomie mit Außenbereich ermöglicht. Daneben sollen auch Büros für die VHS sowie für einen neu einzustellenden Kümmerer geschaffen werden, um eine Art Informationszentrum zu etablieren. Weitere Überlegungen gehen dahin, in rückwärtiger Lage Räumlichkeiten für die Einrichtung des benötigten Jugendtreffs mit Außengelände herzustellen (siehe nachfolgende Maßnahme 21)

Die Umbaukosten sind an diesem Standort für den Anteil Bürger-/Multifunktionshaus geschätzt.

Zuständigkeit Gemeinde Tellingstedt

Kosten (geschätzt) 1.200.000 Euro

Maßnahme 20**Einrichtung Jugendtreff****Maßnahmenbeschreibung**

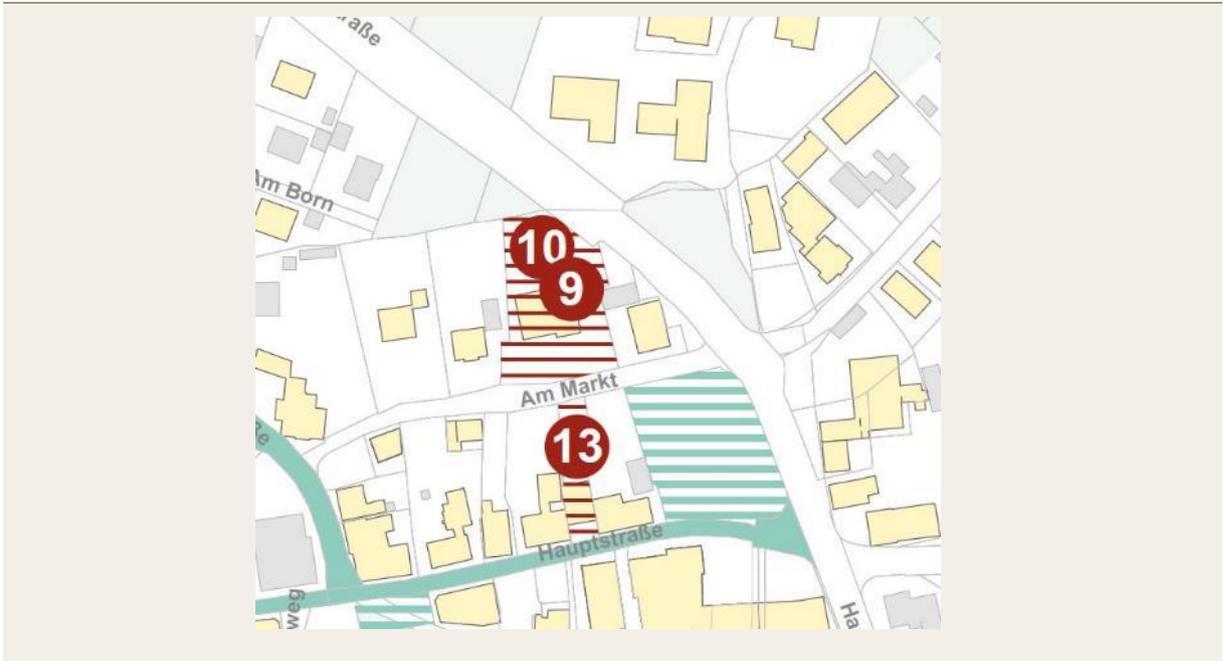
Der Jugendtreff in der Husumer Straße 16 ist ein wichtiger Anlaufpunkt und Aufenthaltsort für Jugendliche gewesen. Seit der Schließung, die aus Sicherheitsgründen erfolgte, gibt es wenig Alternativen für die junge Bevölkerung in Tellingstedt. Aus den Beteiligungen geht der Wunsch nach einem neuen Jugendtreff hervor, welcher auch ein Außengelände aufweist. In diesem Kontext ist weiter zu prüfen, ob ggf. eine Kombination mit dem Bürgerhaus/Multifunktionshaus im freiwerdenden Feuerwehrgerätehaus am Markt 16 möglich ist.

Daneben sind ein Angebots- und Betreuungskonzept zu erarbeiten, um die Jugendbetreuung vor Ort dauerhaft aufrecht zu erhalten.

Die Umbaukosten beziehen sich für die Einrichtung eines Jugendtreffs in ein Bestandsgebäude inklusive Außenanlagen im Eigentum der Gemeinde.

Zuständigkeit Gemeinde Tellingstedt

Kosten (geschätzt) 800.000 Euro

Maßnahme 21**Einrichtung Polizeistation (Umbau Hauptstraße 25)****Maßnahmenbeschreibung**

Der Raumbedarf der Polizeistation soll durch eine Verlagerung in ein Gebäude der Hauptstraße 25 gedeckt werden, welches für diese Zwecke angekauft werden soll. Das zentrale gelbene Gebäude bietet gute Voraussetzungen für die vorgesehene Nutzung. Darüber hinaus sollen ergänzende Nutzungen des Gemeinbedarfs, wie ein Bürgermeisternen-Büro und zusätzlich ein KümmerIn-Büro eingerichtet werden.

Einzelmaßnahmen

21.1 Grunderwerb Hauptstraße 25

Zuständigkeit Gemeinde Tellingstedt

Kosten (geschätzt) 200.000 Euro

Maßnahme 22**Trauerhalle****Maßnahmenbeschreibung**

Die Trauerhalle auf dem Friedhof weist Mängel vor und soll durch eine Modernisierung an die heutigen Nutzungsansprüche angepasst werden. In diesem Zusammenhang sollen die Zugangswege barrierefrei hergestellt werden und eine Erneuerung der Kühlanlage in der vorhandenen Leichenhalle geplant werden, weitere Maßnahmen sind noch zu diskutieren. Ziel ist es, diesen Ort des Gedenkens zu sichern und durch ein zeitgemäßes Raumangebot aufzuwerten.

Die Eigentumsverhältnisse der Trauerhalle sind vor der Durchführung der Maßnahme zu klären, um eine Förderung über Städtebaufördermittel sicherzustellen. Unter Umständen ist der Ankauf der Immobilie durch die Kommune erforderlich.

Zuständigkeit Gemeinde Tellingstedt/Ev.-Luth. St. Martins-Kirchengemeinde zu Tellingstedt

Kosten (geschätzt) 200.000 Euro

Maßnahme 23 Sanierungsträgerschaft**Maßnahmenbeschreibung**

Zur Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme kann die Gemeinde einen Sanierungsträger gemäß §158 und §159 BauGB beauftragen. Die Maßnahme stellt die Vergütung des Sanierungsträgers für die ihm übertragenen Aufgaben dar, inklusive der Kosten für die Vergabe und Ausschreibung. Die geschätzten Kosten stellen eine Gesamtsumme über einen Zeitraum von 15 Jahren dar.

Zuständigkeit Gemeinde Tellingstedt

Kosten (geschätzt) 1.000.000 Euro

Maßnahme 24 Öffentlichkeitsarbeit**Maßnahmenbeschreibung**

Für den Erfolg der städtebaulichen Gesamtmaßnahme bedarf es in der Vorbereitung und Durchführung einer intensiven Beteiligung und Information der Öffentlichkeit.

Zuständigkeit Gemeinde Tellingstedt

Kosten (geschätzt) 25.000 Euro

Maßnahme 25 Modernisierung und Instandsetzung Sporthalle



Maßnahmenbeschreibung

Die aus den 1970er-Jahren stammende Sporthalle, die z. T. auch von ortsansässigen Vereinen genutzt wird, weist in unterschiedlichen Bereichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe auf, die im Zuge dieser Maßnahme behoben werden sollen. Zwar wurden kürzlich die Sanitäranlagen erneuert, doch Maßnahmen zum Brandschutz, zur Barrierefreiheit und am Dach stehen noch aus. Im Zuge der Maßnahme sollten ebenso die Bedarfe in anderen Bereichen der Sporthalle geprüft werden, wie bspw. der Schwingboden und die Banden, die Umkleiden, Türen und Fenster. Auch die Ausstattungen für unterschiedliche Sportarten (wie Turnsport oder Basketball) sollten den Bedürfnissen der Nutzergruppen angepasst werden. Ziel ist die Anpassung an heutige Standards sowie eine Steigerung der Multifunktionalität, auch um den voraussichtlichen Bedarf an Räumlichkeiten für unterschiedliche Veranstaltungen zu decken. Unter anderem ist dabei die Nachnutzung des ehemaligen Sportlertreffs von Bedeutung. Derzeit ist eine Nachnutzung für Zwecke der Schule vorgesehen. Hier könnte aber die weitere Diskussion auch eine andere Nutzung für allgemeine Zwecke ergeben.

Zuständigkeit Amt KLG Eider/Gemeinde Tellingstedt ggf. für den ehem. Sportlertreff

Kosten (geschätzt) n.n.

Maßnahme 26

Modernisierung und Instandsetzung Schule und Außengelände



Maßnahmenbeschreibung

Die Analyse zeigt in Teilen einen Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarf am Schulgebäude und dem dazugehörigen Außengelände. Neben dem Bedarf nach Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am alten Schulgebäude der Grundschule aus dem Jahr 1910, gibt es auch einen Bedarf an baulichen Maßnahmen aufgrund der zunehmenden Ganztagsbeschulung. Auch die Betrachtung einiger Teilbereiche auf dem Schulhof der Grund- und Gemeinschaftsschule führen zu einem ähnlichen Ergebnis. Insbesondere die Teilfläche zwischen den Schulgebäuden und der Sporthalle ist unstrukturiert und erfüllt nicht ihrer Funktion als Aufenthaltsort. Auf der Schulhofteilfläche der Gemeinschaftsschule befinden sich mehrere Sport- und Spielmöglichkeiten, wobei die Geräte Beschädigungen aufweisen und nicht mehr zeitgemäß sind. Insgesamt ist auf die Barrierefreiheit zu achten. Diese Maßnahme ist bzgl. einer nachhaltigen Energieversorgung auch mit der Maßnahme 12 in Verbindung zu setzen, in der es um die Einrichtung eines Nahwärmenetzes im Zuge der Freibadsanierung geht.

Zuständigkeit Amt KLG Eider

Kosten (geschätzt) n.n.

Maßnahme 27 Umbau Markthalle**Maßnahmenbeschreibung**

Die Markthalle wird als Austragungsort für verschiedene Veranstaltungen genutzt, wie z.B. Oktoberfeste, Bälle wie Abschlussbälle der Schule, aber auch Flohmärkte, und ist dadurch ein wichtiger Ort für die Dorfgemeinschaft. Allerdings ist die Markthalle als Veranstaltungsort nur eingeschränkt nutzbar und die Durchführung von Veranstaltungen ist mit einem hohen bürokratischen Aufwand verbunden. Denn aufgrund mangelnden Brandschutzes darf die Markthalle nicht als Veranstaltungsort deklariert werden und daher bedarf es besondere Auflagen. Durch den Ausbau der Markthalle sollen die Voraussetzungen des Brandschutzes erfüllt und weitere Maßnahmen für die reibungslose Nutzung und Durchführung von Veranstaltungen geschaffen werden. Weitere konkrete Maßnahmen sind noch zu diskutieren.

Zuständigkeit Gemeinde Tellingstedt

Kosten (geschätzt) n.n.

Maßnahme 28 Einrichtung Mitfahrerbanken**Maßnahmenbeschreibung**

Im Sinne eines verbesserten Mobilitätsangebots in Tellingstedt ist es erforderlich Alternativen zum MIV zu schaffen. Hierfür ist es nicht nur notwendig den Linienerlauf des ÖPNVs zu prüfen und ggf. anzupassen, sondern auch alternative und nachgefragte und tragfähige Angebote und Konzepte zu etablieren, um die Bedarfe vieler Nutzergruppen zu decken. Hierzu gehören Maßnahmen wie bspw. die Etablierung von Bürgerbussen, Rufbussen/Sammeltaxis, Mitfahrerbörsen und Mitfahrerbanken. Darüber hinaus zählen auch alternative Infrastrukturangebote wie bspw. der Ausbau von E-Ladestrukturen und Sharingkonzepten dazu. Solche flexiblen Mobilitätsangebote schließen die Lücken in Mobilitätsketten, sind aber in das Angebot des ÖPNVs zu integrieren. Aus diesem Grund bietet es sich an, mehrere solcher alternativen Angebote an einem Punkt in Form einer Mobilitätsstation zu bündeln. Dort könnten bspw. überdachte Fahrradbügel sowie Angebote aus den Bereichen E-Mobilität (Pkw wie Fahrrad) in unmittelbarer Nähe einer Bushaltestelle integriert werden. In diesem Kontext macht eine Einrichtung Nähe Marktplatz/ZoB sinn.

Zuständigkeit Gemeinde Tellingstedt

Kosten (geschätzt) n.n.

Maßnahme 29 **Einrichtung öffentliches WLAN-Netz**

Maßnahmenbeschreibung

Die Einrichtung eines öffentlichen WLAN-Netzes kann zusätzliche Anreize für eine Belebung des öffentlichen Raumes aber auch Einrichtungen bieten. Der Empfang könnte bspw. auf den Ortskernbereich begrenzt werden. Dabei sind Themen wie Sicherheit der Nutzende und Haftungen des Anbietenden vorab genau zu klären.

Zuständigkeit Gemeinde Tellingstedt

Kosten (geschätzt) n.n.

5.4. Kosten- und Finanzierungsübersicht

5.4.1. Kostenübersicht

FREISEITE FÜR KOSTENÜBERSICHT IN A3

5.4.2. Finanzierungsübersicht

Konten gem. StBauFR S-H 2015	Einnahmeart	Einnahmen in €	Summe in €
	maßnahmenbedingte Einnahmen		0
A 6.2.5 (2) Nr. 1	Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB	0	
	Miet- und Pachteinnahmen	n.n.	
	Fördermittel		13.019.720
A 6.1 (1)	Städtebaufördermittel Bund / Land	13.019.720	
	Gemeindliche Eigenmittel		8.042.360
A 6.2.2	Städtebaufördermittel Komplementärmittel Gemeinde	6.509.860	
A 7.3 (1) Nr. 5	Eigenmittel für begrenzten Fördermitteleinsatz nach B3 StBauFR SH (Sanierungsträgerschaft, Öffentlichkeitsarbeit) und sonstige Eigenmittel (z.B Freibad)	1.532.500	
		Gesamt	21.062.080

5.5. Monitoring

Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurden für das Untersuchungsgebiet 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 Monitoringprozesses 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 sowie 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 für das IEK abgeleiteten 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 Untersuchungsgebiet sind knapp zwei Drittel der Gebäude modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig und weisen bauliche Missstände im Sinne der §§ 136 Abs. 3 Nr. 1b und 1e BauGB auf. Ein Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet entspricht vermutlich ebenfalls nicht den aktuellen Anforderungen an die energetische Gebäudebeschaffenheit (§ 136 Abs. 3 Nr. 1h). Die Substanzmängel in der vorhandenen Erschließung gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1g BauGB ergeben sich anhand von erheblichen Erneuerungsbedarfen beispielsweise in Bezug auf die Oberflächenbeschaffenheit. Fehlende Funktionstrennungen der Verkehrsflächen hinsichtlich unterschiedlicher Nutzergruppen (MIV, Rad- und Fußverkehr) sowie daraus resultierende Nutzungskonflikte belegen weitere Missstände (§ 136 Abs. 3 Nr. 2a BauGB). Die Verkehrsanlagen sind durch die in weiten Bereichen einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr für zu Fuß Gehende und Rad Fahrende nur mit großen Einschränkungen nutzbar. Eine barrierefreie Umgestaltung hat bisher nicht stattgefunden.

Die Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarfe der öffentlichen Erschließungsanlagen sowie der zentralen Grün- und Freiflächen (Hauptstraße, Schulhof und die Grünflächen an der Mühlenau) (§ 136 Abs. 3 Nr. 2c) sind ein weiterer zentraler Beleg für funktionale und substanzielle Mängel im Ortskern.

Weitere Funktionsschwächen betreffen – insbesondere vor dem Hintergrund der Aufgaben Tellingstedts als ländlicher Zentralort im Verflechtungsbereich – die Ausstattung des Gebiets mit Gemeinbedarfsanlagen (ebenfalls § 136 Abs. 3 Nr. 2c BauGB). Hierbei wurden Mängel u. a. in den Infrastrukturbereichen Kinderbetreuung, Freibad und Jugendtreff deutlich, die aufgrund ihrer Dringlichkeit z. T. bereits durch vorgezogene Maßnahmen angegangen werden. Ohne ein derartiges zeitnahes Eingreifen würde sich das Angebot sozialer Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, bspw. in Form nicht bedarfsgerechter Betreuungsangebote, voraussichtlich stark einschränken. Die Auswirkungen dieser Entwicklungen sind nicht nur lokal zu betrachten, sondern auch mit Bezug auf die Nachbarkommunen.

6.2. Abwägung der Verfahren, Instrumente sowie privater und öffentlicher Belange

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. Die Gemeinde hat bei der Wahl des Sanierungsverfahrens kein 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.

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 Vorkaufsrechtes 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 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 dafür von Beiträgen befreit, die ansonsten bei der Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen erhoben werden (bspw. Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG)).

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 Eigentümerschaft 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.

6.2.1. Abwägung zwischen umfassendem oder vereinfachtem Verfahren

Zur Behebung der Funktions- und Substanzschwächen und zur Erreichung der Ziele der Sanierung im Ortskern Tellingstedt sind sowohl Ordnungs- als auch Baumaßnahmen notwendig. Diese beabsichtigen im Wesentlichen den Erhalt des Bestandes durch Modernisierung und Instandsetzung der Wohngebäude, der Stärkung und Erneuerung von Daseinsvorsorgeinfrastrukturen (Freibad, Kita, Feuerwehrgerätehaus, Ärztezentrum, Bürgerhaus, etc.) mit überörtlichem Bezügen sowie Qualifizierung der vorhandenen Bildungseinrichtungen. Durch die geplanten Maßnahmen ist nicht von einer wesentlichen Erhöhung der Bodenwerte auszugehen. Der Großteil der Flächen für die vorgesehenen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen befinden sich bereits im Eigentum der Kommune. Nur wenige zusätzliche gemeindliche Grunderwerbe sind für die Umsetzung einzelner Bau und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet notwendig. Aus diesem Grund werden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156 a BauGB für die Durchführung der Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ Tellingstedt als nicht erforderlich angesehen. Ein Ausschluss dieser Vorschriften wird die Durchführung der Sanierung nicht erschweren.

Vor diesem Hintergrund ist das vereinfachte Verfahren für die Umsetzung der Sanierung anzuwenden. Im Weiteren ist abzuwägen ob eine Anwendung des § 144 BauGB erforderlich ist. Für die Umsetzung der Ziele und Maßnahmen ist weder eine Verfügungs- noch eine Veränderungssperre nach §144 BauGB erforderlich. Daher kann auf die Anwendung § 144 BauGB verzichtet werden.

6.2.2. 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 Teilgebieten zu vermeiden.

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ verläuft in den überwiegenden Bereichen entlang der Grenze des Untersuchungsgebiets. Bereiche der Wohnbebauung um die Hamburger Straße, und den Nien Damm im Norden sowie zwischen Hamburger Straße und Bahnhofstraße im Südosten wurden nicht einbezogen, da hier keine dringlichen Maßnahmen vorgesehen sind. Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von 48,8 Hektar, die Sanierungsgebietsgrenze ist im Plan 14 Abgrenzung Sanierungsgebiet eingezeichnet.

6.2.3. 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. Es 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.

6.2.4. Durchführbarkeit

Allgemeine Durchführbarkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Tellingstedt am 06.05.2019 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 Gemeinde Tellingstedt hat sich in den vergangenen Jahren sowohl bei der Einbindung in die Erstellung des Amtsentwicklungskonzeptes durch das Amt KLG Eider sowie dem Zukunftskonzept Daseinsvorsorge und während der VU und IEK-Erstellung intensiv mit der Weiterentwicklung des Tellingstedter Zentrums auseinandergesetzt. Dabei hat sich eine zielgerichtete Beteiligungskultur zwischen Bewohnenden, EigentümerInnen, 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 „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ der Gemeinde Tellingstedt in das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ 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 Gemeinde Tellingstedt ist im Rahmen ihrer mittelfristigen Finanzplanung abzusichern.

6.2.5. 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 zwei öffentliche Informations- und Beteiligungsveranstaltungen statt (vgl. Anlage 2).

Die privaten EigentümerInnen, BewohnerInnen und sonstige von der Sanierung im Gebiet Betroffene wurden so durch die Informations- und Beteiligungsveranstaltungen an der Aufstellung des integrierten Entwicklungskonzeptes beteiligt und sollen im Laufe des Verfahrens durch die Beratung bei der Modernisierung 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.

6.2.6. Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Die öffentlichen AufgabenträgerInnen und TrägerInnen öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen sowohl über die vorläufigen als auch über die abschließenden Sanierungsziele und 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.

6.2.7. 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 widerspiegelt.

6.3. 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 circa 15 Jahren als realistisch eingeschätzt.

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

6.4. Empfehlung

Es wird vorgeschlagen, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 ff. BauGB innerhalb des in Plan 14 „Abgrenzung Sanierungsgebiet“ dargestellten Gebiets im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Es wird empfohlen das Gebiet mit dem Namen „Ortskern“ zu betiteln, um zukünftig einen klaren räumlichen Bezug zu vermitteln. Das Sanierungsgebiet „Ortskern“ ist durch Satzung gemäß § 142 Abs. 3 BauGB förmlich festzulegen. Als Durchführungsfrist wird ein Zeitraum von 15 Jahren vorgeschlagen.

i. Pläne

- 1 Rahmenbedingungen
- 2 Eigentumsstruktur
- 3 Gebäudenutzung
- 4 Gebäudetypologie
- 5 Verkehrsinfrastruktur
- 6 Soziale Infrastruktur
- 7 Grün- und Freiflächen
- 8 Baujahr und Denkmalschutz
- 9 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
- 10 Stärken, Chancen und Potenziale
- 11 Mängel, Missstände und Konflikte
- 12 Rahmenentwicklungsplan
- 13 Maßnahmenplan
- 14 Abgrenzung Sanierungsgebiet

ii. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Unterlagen zum Monitoring
- Anlage 2 Dokumentation der Infoveranstaltungen (wird noch um 2. Information ergänzt)
- Anlage 3 Übersicht Stellungnahmen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Anlage 4 Dokumentation der Eigentümerbefragung

iii. Quellenverzeichnis

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung (2019): **Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für die Gemeinde Tellingstedt und Umland**. Hamburg.

competitionline Verlags GmbH (2020): **Wettbewerbsergebnis Neubau Freibad Tellingstedt**. Online verfügbar: <https://www.competitionline.com/de/beitraege/191099> (02.06.2020).

Dithmarschen Tourismus e.V. (2020): **Klaus-Groth-Wanderweg von Tellingstedt nach Heide**. Online verfügbar: <https://www.echt-dithmarschen.de/typisch-dithmarschen/sehenswuerdigkeiten/details/klaus-groth-wanderweg-von-tellingstedt-nach-heide/> (15.05.2020).

Eider-Treene-Sorge GmbH (2014): **Integrierte Entwicklungsstrategie (IES)**. Erfde/Bargen.

Gebietsgemeinschaft Grünes Binnenland e.V. (2020): **Der Eider-Treene-Sorge-Radweg**. Online verfügbar: <https://www.ets-radweg.de/startseite/> (15.05.2020).

Gemeinde Tellingstedt (1990): **Städtebaulicher Rahmenplan der Gemeinde Tellingstedt (Konzept)**. Kiel.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Dithmarschen (2019): **Grundstücksmarktbericht 2019**. Heide.

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2005): **Regionalplan Planungsraum IV – Schleswig-Holstein Nord**. Kiel.

Kreis Dithmarschen (2012): **Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für Investitionen an Haltestellen für den Öffentlichen Personennahverkehr im Kreis Dithmarschen**. Online verfügbar: [https://www.dithmarschen.de/PDF/Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für Investitionen an Haltestellen für den Öffentlichen Personennahverkehr im Kreis Dithmarschen.PDF?ObjSvrID=2046&ObjID=1684&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&ts=1460990041](https://www.dithmarschen.de/PDF/Richtlinie%20über%20die%20Gewährung%20von%20Zuwendungen%20für%20Investitionen%20an%20Haltestellen%20für%20den%20Öffentlichen%20Personennahverkehr%20im%20Kreis%20Dithmarschen.PDF?ObjSvrID=2046&ObjID=1684&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&ts=1460990041) (07.07.2020).

Kreis Dithmarschen (2019): **Schulentwicklungsplan 2019-2025**. Heide.

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (2020): **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III**. Kreisfreie Hansestadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn. Gesamtfortschreibung. Kiel.

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration (2010): **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein**. Kiel.

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration (2018): **Entwurf 2018 - Fortschreibung. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein**. Kiel.

OCF Consulting. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit für Unternehmen, Kommune und Quartier in Kooperation mit Averdung Ingenieure und motum GmbH (2017): **Klimaschutzteilkonzept integrierte Wärmenutzung in Kommunen im Kreis Dithmarschen. Dokumentation für den Kreis Dithmarschen.** Hamburg.

orange edge & Planersciätät (2014): **Klimaschutzteilkonzept Mobilität. Klimafreundliche Mobilität in den sieben Ämtern der LAG AktivRegion Eider-Treene-Sorge e.V.** Hamburg/ Dortmund.

Pendlerportal Dithmarschen (2020): **Pendlerportal Dithmarschen.** Online verfügbar: <https://dithmarschen.pendlerportal.de/> (07.07.2020).

Raum & Energie, Gertz Gutsche Rümenapp (2018): **Amtsentwicklungskonzept für das Amt Kirchspielslandgemeinden Eider.** Hamburg/Wedel.

RegionNord. Büro für Regionalentwicklung (2014): **Integrierte Entwicklungsstrategie der LAG AktivRegion Dithmarschen 2014-2020.** Itzehoe.

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2018): **Regionaldaten für Tellingstedt.** Online verfügbar: <https://region.statistik-nord.de/detail/00100000000000000000/1/345/454/> (07.07.2020)

SVG Südwestholstein ÖPNV-Verwaltungsgemeinschaft (2019): **Vierter Regionaler Nahverkehrsplan Kreis Dithmarschen 2019-2023.** Norderstedt.

Thalen Consult (2013): **Integriertes Klimaschutzkonzept für den Kreis Dithmarschen.** Neuenburg.

Soweit nicht anders angegeben, sind die verwendeten Abbildungen eigene Aufnahmen.

Angaben zu sonstigen Quellen der Abbildungen

Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (Kartengrundlage: Gemeinde Tellingstedt)

Abbildung 3: Verortung Untersuchungsgebiet (Kartengrundlage: LVermGEO SH 2020)

Abbildung 4: Ausschnitt Landesentwicklungsplan (LEP 2010)

Abbildung 5: Ausschnitt Regionalplan Planungsraum IV (Regionalplan 2005)

Abbildung 6: Ausschnitte Karten 1-3 (Landschaftsrahmenplan SH 2020)

Abbildung 7: FNP Tellingstedt 1985 (Gemeinde Erfde)

Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung Tellingstedt (Statistisches Amt f. HH und SH 2018)

Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung Kreis Dithmarschen (Statistisches Amt f. HH und SH 2018)

Abbildung 10: Bevölkerungsvorausberechnung Juni 2016 (Statistisches Amt f. HH und SH 2016)

Abbildung 11: Bevölkerungssaldo (Statistisches Amt f. HH und SH 2018)

Abbildung 12: Altersstrukturentwicklung Tellingstedt (Statistisches Amt f. HH und SH 2018)

Abbildung 13: Altersstruktur Tellingstedt und Kreis (Statistisches Amt f. HH und SH 2018)

Abbildung 14: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (Kartengrundlage: Gemeinde Tellingstedt)

Abbildung 47: Luftbild Untersuchungsgebiet (Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LVermGeo SH 2018)